

ENGEL & VÖLKERS



Marktbericht Deutschland • 2024

FERIENIMMOBILIEN





Online

QR-Code scannen für aktuelle
Inserate, nützliche Informationen
und weiterführende Links



◆ 01 Marktentwicklung

Am stabilen Ferienimmobilienmarkt
Deutschland wird die Ferienvermietung
immer beliebter

6

◆ 02 Urlaubsregionen

Unsere Ferienimmobilien-Standorte	10
Ostfriesland & Wilhelmshaven	12
Nordfriesland & Dithmarschen	14
Kieler Bucht & Schlei	16
Lübecker Bucht	18
Mecklenburgische Ostseeküste	20
Vorpommern-Ostseeküste	22
Mecklenburgische Seenplatte	24
Südschwarzwald	26
Bodensee	28
Große Seen Oberbayern	30
Bayerische Alpen	32

◆ 03 Wissenswertes

Glossar	34
Unsere Shops in den Ferienregionen	35
Unser weltweites Netzwerk	37
Ansprechpartner	38
Impressum	39



„Es ist vor allem die emotionale Rendite, die Ferienimmobilien so beliebt macht.“

Till-Fabian Zalewski, CEO D-A-CH



Liebe Leserin, lieber Leser,

endlos erscheinende Küstenlandschaften oder ein atemberaubender Bergblick – der Wunsch nach Freiheit, Erholung und dem ganz persönlichen Stück vom Paradies ist ein Grund dafür, warum der Traum von der eigenen Ferienimmobilie so ungebrochen hoch ist. So facettenreich und einzigartig wie die Destinationen für Urlaub in Deutschland, so präsentiert sich auch der hiesige Markt für Ferienimmobilien und Zweitwohnsitze. Besonders in einer Zeit des wirtschaftlichen Wandels zeichnen sich Ferienimmobilien durch Stabilität und Wertbeständigkeit aus und bleiben damit eine beliebte und emotionale Assetklasse.

Im elften Engel & Völkers Ferienimmobilienmarktbericht Deutschland analysieren wir in über zehn der bedeutendsten Urlaubsregionen des Landes den Markt für Ferienwohnungen und -häuser. Von den Küsten der Nord- und Ostsee über die größten Seen bis hin zu den Bergregionen der Alpen und des Schwarzwaldes werden aktuelle Preisentwicklungen, Vermietungsmöglichkeiten, regionale Besonderheiten und Nachfragetrends in insgesamt 42 Ferienorten untersucht. Einflüsse von wirtschaftlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen sowie globalen Megatrends werden bei der ausführlichen Markteinschätzung ebenso betrachtet wie die allgemeine Entwicklung der deutschen Tourismusbranche.

Wir laden Sie hiermit dazu ein, den folgenden Bericht und unsere langjährige Marktexpertise als Grundlage für Ihre Immobilienentscheidungen zu nutzen. Unsere Expertinnen und Experten aus über 330 Standorten in der D-A-CH-Region stehen Ihnen im Engel & Völkers Netzwerk auch lokal zur Seite. Wir wünschen Ihnen viel Freude und Inspiration beim Erkunden Ihrer Wunschregion für Ferienimmobilien.

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Zalewski'. The signature is fluid and stylized, with a large initial 'T' and a long, sweeping flourish at the end.

Till-Fabian Zalewski, CEO D-A-CH

MARKTENTWICKLUNG FERIENIMMOBILIEN

Am stabilen Ferienimmobilienmarkt Deutschland wird die Ferienvermietung immer beliebter

Im Erwerb einer Ferienimmobilie spiegelt sich nicht nur der Traum von einem Rückzugsort, sondern auch die Sehnsucht nach Freiheit, Erholung und einem Stückchen Paradies wider. Es ist nicht nur eine finanzielle Investition, sondern auch der Wunsch nach einem Ort fern vom hektischen Alltag als eine Art persönliche Oase für besondere Erinnerungen und Entspannung. In diesem Kontext lohnt es sich, die Faszination und die vielfältigen Gründe für die anhaltende Begeisterung für Ferienimmobilien genauer zu beleuchten. Ferienimmobilien und Zweitwohnsitze in Deutschland bleiben selbst in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheiten und globaler Krisen gefragt. Im folgenden Bericht untersucht Engel & Völkers die Entwicklung des Marktes für Ferienhäuser und -wohnungen in 42 wichtigen deutschen Urlaubsorten an Nord- und Ostsee, in den Alpen und im Alpenvorland sowie am Bodensee, im Schwarzwald und in der Mecklenburgischen Seenplatte.

Mehr als 2,6 Mio. Betten in Ferienimmobilien zur Vermietung angeboten

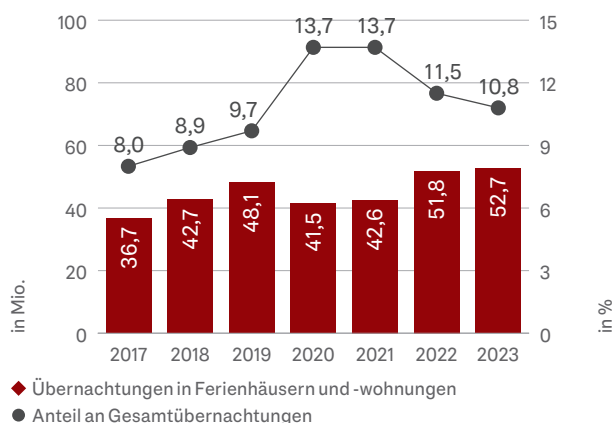
Nach Ende der Coronapandemie hat sich der Tourismusmarkt Deutschland wieder erholt. Laut Statistischem Bundesamt wurde im Jahr 2023 mit 487 Mio. Übernachtungen beinahe der Rekordwert aus dem Jahr 2019 erreicht (495 Mio.). Im Ferienimmobiliensegment werden in dieser Statistik nur gewerblich zur Ferienvermietung angebotene Unterkünfte mit mehr als zehn Einheiten gezählt, weshalb die mehr als 52,7 Mio. Übernachtungen in Ferienhäusern und Ferienwohnungen zwar erneut einen neuen Rekordwert darstellen, jedoch nur einen geringen Teil des Gesamt-

markts abbilden. Dennoch zeigt der Trend seit Jahren, dass der Anteil der Übernachtungen in Ferienimmobilien immer größer wird. Laut einer Studie des Deutschen Ferienhausverbands (DFV) umfasste der Ferienhausmarkt in Deutschland 2022 rund 555.000 Ferienunterkünfte mit mehr als 2,6 Mio. Betten, die zur Vermietung angeboten wurden. Die Größe und Bedeutung des Markts zeigt der Vergleich mit den angebotenen Schlafgelegenheiten in Hotels, Gasthöfen und Pensionen, deren Summe sich laut Angaben des Statistischen Bundesamts auf nur knapp über 2 Mio. Betten beläuft. In vielen offiziellen Statistiken sind die Werte erheblich geringer, da dort nur gewerblich angebotene Ferienimmobilien angeboten werden, die mit knapp 500.000 Betten nicht einmal 20 % der Unterkünfte darstellen. Laut Angaben des DFV hat sich die Zahl der zur Vermietung angebotenen Betten in privaten Unterkünften seit der letzten Erhebung von 2014 mit einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 15 % erhöht und liegt inzwischen bei 2,1 Mio.

Preise stabilisieren sich nach moderaten Rückgängen im Vorjahr

Die Bauzinsenerhöhungen der Jahre 2022 und 2023 haben in den meisten Immobiliensegmenten für Preisreduktionen gesorgt. Im Teilsegment der Ferienimmobilien und Zweitwohnsitze fielen diese Rückgänge jedoch sehr gering aus. Der durchschnittliche Angebotspreis für online inserierte Ferienwohnungen in Deutschland sank von 2022 auf 2023 um 4,0%. Im zweiten Halbjahr 2023 lag er bei 4.273 EUR/m². Gerade in den beliebtesten Lagen waren die Preise sogar stabil. Im Vergleich zu den deutlichen Preisanstiegen der Jahre bis einschließlich 2021 zeigt dies zwar auch im Ferienimmobiliensegment eine neue Marktsituation, es wird jedoch auch deutlich, dass die Nachfrage auch zu Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheiten und gestiegener Zinsen nicht einbricht. Da es seit Jahresende 2023 keine weiteren Leitzinsenerhöhungen gab und für die zweite Jahreshälfte 2024 mit ersten Zinssenkungen gerechnet wird, ist für das aktuelle Jahr wieder mit einer Zunahme der Nachfrage zu rechnen. Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass die Auswirkungen von Zinsveränderungen auf dieses Marktsegment eine geringere Auswirkung haben als auf das der Erstwohnsitze. Viele Ferienhäuser werden mit hohem Eigenkapitalanteil erworben, da Ferienimmobilien und Zweitwohnsitze im Gegensatz zu Erstwohnsitzen häufiger

Übernachtungen in gewerblichen Ferienimmobilien





ein Luxusgut sind. Dennoch war 2023 auch eine gewisse Kaufzurückhaltung zu spüren. Ferienimmobilien als Anlageobjekte werden hingegen häufig mit einem größeren Fremdkapitalanteil finanziert. Dementsprechend haben einige Kaufinteressierte ihr Vorhaben zunächst verschoben. Zudem war am Markt zu spüren, dass die extreme Euphorie, die während der Coronapandemie in Bezug auf eine eigene Ferienimmobilie entfacht wurde, durch die normalisierte Reisesituation wieder ein wenig abgeflacht ist. Für 2024 wird im Jahresverlauf mit einer Marktbelebung gerechnet, da zu erwarten ist, dass sich zum einen das Zinsniveau und zum anderen die wirtschaftliche Gesamtsituation verbessert und so die Investitionsbereitschaft wieder steigt.

Spitzenpreise auf Sylt und Norderney sowie am Starnberger See und Tegernsee

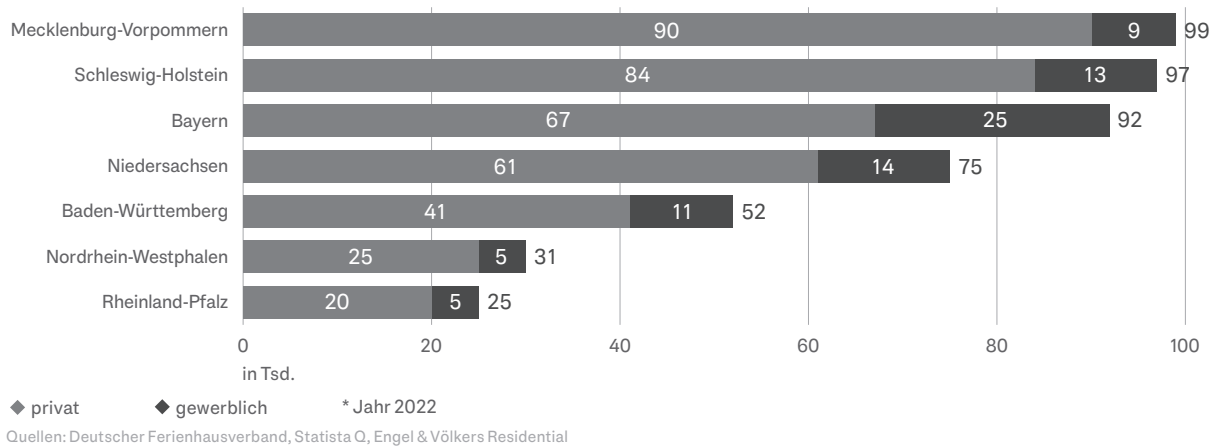
Bundesweite Spitzenpreise werden nach wie vor auf der beliebten Nordfriesischen Insel Sylt sowie für Traumobjekte in idyllischen Wasserlagen und mit Bergpanorama am bayerischen Starnberger See und Tegernsee erzielt. Die Preisspanne reicht hier in Bestlage bis teilweise über 15 Mio. EUR. Für seltene und besondere Ausnahmobjekte können sogar Liebhaberpreise zwischen 20 und 30 Mio. EUR erreicht werden. Im Segment der Ferienwohnungen zählt auch die Ostfriesische Insel Norderney zur Spitzengruppe. Hier werden Quadratmeterpreise bis 25.000 EUR erzielt.

Angebotspreise 2. Halbjahr 2023 in ausgewählten Ferienorten

Ferienort	Median-Angebotspreis EFH/ZFH in EUR (zu 2. Hj. 2022)	Ø-Angebotspreis ETW in EUR/m ² (zu 2. Hj. 2022)
Tegernsee	2.750.000 (+5,8%)	11.943 (-7,5%)
Sylt	2.045.000 (-2,6%)	12.547 (-3,4%)
Starnberger See	1.700.000 (-9,3%)	7.927 (-14,2%)
Garmisch-Partenkirchen	1.290.000 (-0,8%)	7.932 (-2,9%)
Norderney	1.260.000 (+6,8%)	13.057 (-2,7%)
Konstanz	975.000 (+7,6%)	5.717 (-8,0%)
Timmendorfer Strand	890.000 (+7,9%)	7.125 (-8,2%)
Überlingen/Meersburg	795.000 (+0,6%)	6.291 (+3,1%)
Berchtesgadener Land	728.000 (-6,1%)	5.144 (+0,9%)
Oberallgäu	698.000 (-5,5%)	4.711 (-0,8%)
Rügen	450.000 (-4,1%)	5.715 (-0,1%)

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Residential

Anzahl Ferienunterkünfte nach Bundesländern*



Eine luxuriöse Ferienimmobilie zeichnet sich neben einer erstklassigen Lage auch durch eine hochwertige Ausstattung und besondere Annehmlichkeiten aus. Pools, Smart-Home-Technologie oder besondere Architektur können Beispiele dafür sein. Kaufinteressierte sind zudem Ruhe und Privatsphäre besonders wichtig – hier unterscheidet sich eine Ferienimmobilie deutlich von anderen Urlaubsunterkünften. Sie ist ein Rückzugsort fernab vom Alltags-trubel. Zudem ist für viele Interessierte der Wunsch nach Freiheit und Individualität beim Urlaub ein entscheidendes Kaufmotiv.

Private Ferienvermietung wird immer beliebter

Ob als reine Kapitalanlagen erworben oder ob temporär zwischen der Eigennutzung – immer mehr Ferienimmobilien werden zur Ferienvermietung angeboten. Durch hohe Übernachtungsmieten lassen sich gute Renditen erwirt-

schaften oder Finanzierungskosten decken und die Kosten der Eigennutzung durch eine Mischnutzung senken. Die meisten Objekte zur Ferienvermietung werden laut DFV-Studie in Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein angeboten, dicht gefolgt von Bayern. Zusammen mit den darauf folgenden Bundesländern Niedersachsen und Baden-Württemberg stellen sie mehr als 75% des Gesamtmarkts dar. Alle in diesem Bericht im Detail betrachteten Regionen befinden sich ebenfalls innerhalb dieser Top-5-Länder. 78% der zur Vermietung angebotenen Objekte stellen Ferienwohnungen dar. Ferienhäuser werden typischerweise häufiger zur reinen Eigennutzung erworben. Bei der Ferienhausvermietung ist es heute wichtig, eine einfache Online-Buchung anzubieten und den Reisenden eine direkte Buchung online zu ermöglichen. Laut DFV sind jedoch 18% der online zur Ferienvermietung angebotenen Immobilien nicht direkt buchbar, sondern anfragebasiert.





Die Auslastung bei der Ferienvermietung liegt laut DTV-Studie zwischen 39% im August und 25% im Januar. Tage der Eigennutzung sowie von Renovierungen und Sanierungen werden hier jedoch nicht als gebuchte Tage gezählt, weshalb die gewünschte Auslastung nur selten bei 100% liegt. Besonders da die Mischung aus Eigennutzung und Vermietung in vielen Regionen bei privat Vermietenden sehr beliebt ist, ist davon auszugehen, dass der Auslastungsgrad erheblich höher wäre, wenn nur die Tage betrachtet würden, an denen ein Objekt buchbar ist. Die Saisonalität unterscheidet sich nach Region erheblich, da in den Wintersportregionen vor allem in Bayern eine zweite Hochsaison im Winter liegt. Viele süddeutsche Ferienregionen versuchen aktuell jedoch vor allem, ihre Sommersaison durch neue Freizeitangebote attraktiver zu gestalten. Durch wärmere Winter sinkt die Schneesicherheit und die deutschen Skiregionen versuchen so ihren Wettbewerbsnachteil gegenüber höher gelegenen Alpinregionen in Österreich und der Schweiz auszugleichen.

Nachhaltigkeit rückt in den Fokus

Sowohl in der Immobilienbranche als auch bei Reisenden ist der Trend zu mehr Nachhaltigkeit deutlich zu verspüren. Die kurzen Anreisewege sind grundsätzlich ein Vorteil, den Ferienimmobilien in Deutschland gegenüber Fernreisen bieten. In Bezug auf die Objekte ist für Kaufinteressierte das Thema Energieeffizienz von wachsender Bedeutung

und häufig sogar das ausschlaggebende Kaufkriterium. Objekte schlechterer Energieeffizienzklassen werden immer weniger nachgefragt, woraus sich eine zunehmende Diskrepanz bei der Preisentwicklung im Vergleich zu gut sanierten oder neuen Objekten ergibt. Dieser Trend wird sich in Zukunft voraussichtlich weiter verstärken, weshalb es sich für viele Eigentümerinnen und Eigentümer lohnt, sich frühzeitig über Sanierungsmöglichkeiten und deren Kosten zu informieren. Bei den Bauweisen von Ferienhäusern ist die Verwendung regionaltypischer Materialien wie Holz im Süden oder Reetdächer an den Küsten ebenso beliebt wie die Integration von Solarpanels oder Steckdosen für E-Fahrzeuge.

Der Markt bleibt sicher und stabil

Das Jahr 2024 startete mit deutlich verbesserten Vorzeichen nach ersten Rückgängen beim Wohnbauzins. Dadurch war bereits zum Jahresbeginn eine Marktbelebung zu spüren. In Regionen mit Preisrückgängen im Vorjahr rechnet Engel & Völkers mit einer Stabilisierung des Preisniveaus. In den beliebtesten Ferienorten könnte das knappe Angebot mittelfristig wieder zu steigenden Preisen führen, zumindest bei Objekten guter Energieeffizienzklassen. Insgesamt bleiben Ferienimmobilien sichere Investments, da der Trend zur Flexibilität und Individualität beim Reisen immer stärker und die Nachfrage nach Immobilien in Deutschlands schönsten Regionen nie verschwinden wird.

Unsere Ferienimmobilien- Standorte

Die 42 betrachteten deutschen Ferienorte reichen von den Küsten und Seen Norddeutschlands bis zum Alpenrand, dem Schwarzwald und dem Bodensee.



52,7 Mio.
ÜBERNACHTUNGEN
in Ferienhäusern und
Ferienwohnungen

10 Mio.
ANKÜNFTE
in Ferienhäusern und
Ferienwohnungen

5,2 Tage
Ø-AUFENTHALTSDAUER
in Ferienhäusern und
Ferienwohnungen



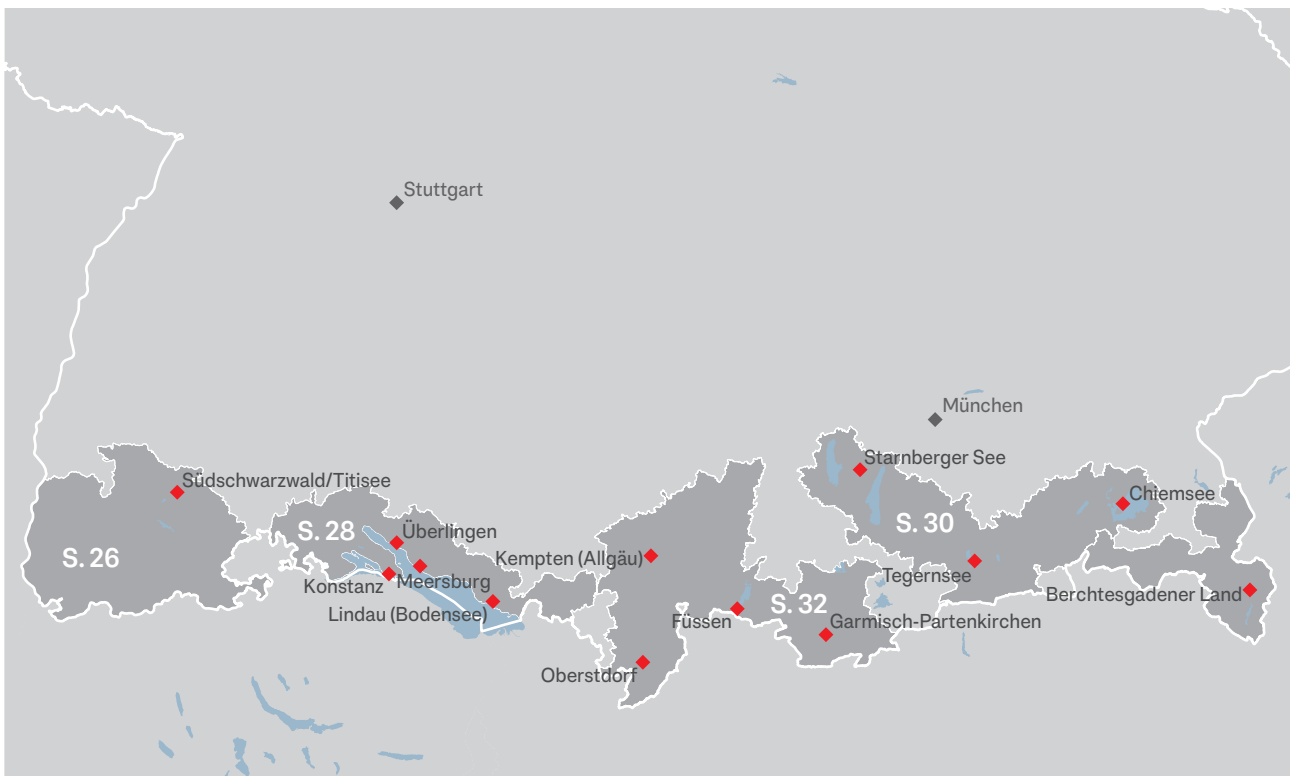
Wussten Sie,
dass es an der deutschen Nord- und
Ostseeküste 77 Inseln gibt?



Wussten Sie,
dass die längste Seebrücke in
Deutschland 508m lang ist?



Wussten Sie,
dass es in Bayern einen
Leuchtturm gibt?



Ostfriesland & Wilhelmshaven · Niedersachsen



Naturbegeisterte Menschen finden im dünn besiedelten Ostfriesland eine idyllische Nordseeregion mit ruhigem Charakter. Abseits der Großstädte bieten sowohl das Festland als auch die Ostfriesischen Inseln ideale Orte zum Entspannen am Meer. Darüber hinaus befindet sich die Hafen- und Einkaufsstadt Wilhelmshaven in unmittelbarer Nähe. Das maritime Flair und die gesunde Meeresluft der Region überzeugen dabei nicht nur Einheimische, sondern ziehen nach wie vor viele Familien und Inselliebhabende an.

Ein- und Zweifamilienhäuser: Preise in EUR*

Sehr gute Lage

Standort	Spanne 2023	Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2024
Norderney	3.000.000 – 4.000.000	2.000.000 – 3.000.000	→	6.000.000
Juist	2.900.000 – 3.500.000	1.000.000 – 3.000.000	→	4.000.000
Borkum	720.000 – 1.200.000	800.000 – 1.400.000	→	3.000.000
Langeoog	700.000 – 1.100.000	700.000 – 1.000.000	→	2.100.000
Spiekeroog	550.000 – 1.000.000	500.000 – 1.000.000	→	1.800.000
Baltrum	750.000 – 1.200.000	700.000 – 1.100.000	→	1.400.000
Region Wilhelmshaven	600.000 – 750.000	400.000 – 800.000	→	1.200.000
Wangerooge	800.000 – 1.000.000	800.000 – 1.100.000	→	1.100.000
Norden/Norddeich	550.000 – 1.000.000	520.000 – 970.000	→	1.100.000

Gute, mittlere und einfache Lage

Standort	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Norderney	1.800.000 – 2.500.000	→	1.200.000 – 2.000.000	↘
Juist	1.000.000 – 2.000.000	→	900.000 – 1.800.000	↘
Borkum	650.000 – 850.000	→	400.000 – 700.000	↘
Langeoog	600.000 – 800.000	→	350.000 – 700.000	↘
Spiekeroog	400.000 – 700.000	→	300.000 – 600.000	↘
Baltrum	550.000 – 900.000	→	400.000 – 690.000	↘
Region Wilhelmshaven	250.000 – 500.000	→	100.000 – 250.000	↘
Wangerooge	550.000 – 960.000	↘	350.000 – 650.000	↘
Norden/Norddeich	380.000 – 780.000	→	300.000 – 580.000	↘

Quelle: Engel & Völkers Residential

* nach Höchst-/Liebhaberpreis sortiert

11.061.915

Übernachtungen
+22,6% (zu 2021)



5,6 Tage
Ø-Aufenthaltsdauer

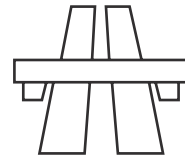
5.819 €/m²

Ø-Angebotspreis
Ferienwohnungen



0,9 – 4,0 %
Rendite

90 – 215 km



bis Bremen

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, CASAFARI, Engel & Völkers Residential

Ostfriesische Inseln bleiben Top-Ferienorte

Der Tourismus ist ein wichtiger Bestandteil der regionalen Branchenstruktur und führt zu einer hohen Nachfrage nach Ferienimmobilien. Insbesondere die Ostfriesischen Inseln stellen die Top-Destinationen in der Region dar. Dort herrscht weiterhin eine hohe Auslastung bei Ferienvermietungen. Auf den Inseln werden Ferienimmobilien zudem zu höheren Preisen als auf dem Festland angeboten, allen voran auf Norderney, wo eine Ferienwohnung

mit durchschnittlich 14.155 EUR/m² den höchsten Angebotspreis im vergangenen Jahr aufwies. Ferienwohnungen in Bestlage können hier sogar Spitzenwerte bis zu 29.500 EUR/m² erzielen. Die Preise in den sehr guten und guten Lagen entwickeln sich trotz der vergangenen Zinsentwicklung stabil. Lediglich in einfachen und mittleren Wohnlagen kam es 2023 zu Preiskorrekturen. Mit bereits ersten Zinssenkungen dürfte die Nachfrage künftig zunehmen. Deshalb ist für das laufende Jahr voraussichtlich eine Seitwärtsbewegung beim Preisniveau zu erwarten.

Eigentumswohnung: Preise in EUR/m²

Sehr gute Lage

Standort	Spanne 2023	Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2024
Norderney	20.000 – 28.000	19.000 – 25.000	→	29.500
Juist	12.000 – 14.000	11.500 – 14.000	→	15.000
Borkum	8.000 – 9.500	8.000 – 10.000	→	12.000
Langeoog	8.000 – 12.500	8.000 – 12.000	→	12.500
Spiekeroog	7.000 – 11.000	7.000 – 10.500	→	11.000
Baltrum	6.000 – 8.000	5.800 – 7.900	→	10.000
Region Wilhelmshaven	3.000 – 6.000	4.000 – 6.000	→	8.000
Wangerooge	8.500 – 11.000	9.000 – 10.000	→	11.000
Norden/Norddeich	4.000 – 6.000	3.800 – 5.700	→	7.800

Gute, mittlere und einfache Lage

Standort	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Norderney	15.000 – 19.000	→	10.000 – 15.000	↘
Juist	9.000 – 11.000	→	7.000 – 10.000	↘
Borkum	6.500 – 8.500	→	4.500 – 6.500	↘
Langeoog	6.000 – 9.000	→	5.000 – 7.500	↘
Spiekeroog	5.000 – 9.000	→	4.000 – 6.500	↘
Baltrum	4.900 – 6.900	→	4.000 – 5.900	↘
Region Wilhelmshaven	2.000 – 4.000	→	1.000 – 2.000	→
Wangerooge	8.700 – 9.500	↘	6.500 – 9.000	↘
Norden/Norddeich	2.800 – 4.800	→	1.800 – 3.900	↘

Quelle: Engel & Völkers Residential

Nordfriesland & Dithmarschen · Schleswig-Holstein



Von der Grenze Dänemarks bis zur Elbmündung in die Nordsee erstrecken sich Nordfriesland und Dithmarschen entlang der schleswig-holsteinischen Küste. Das Landschaftsbild zeichnet sich einerseits durch malerische Kleinstädte und Dörfer sowie durch weitläufige Sandstrände aus. Andererseits beheimaten die Nordfriesischen Inseln und Halligen mit dem schleswig-holsteinischen Wattenmeer eine einzigartige Naturkulisse. Fernab hektischer Großstädte zieht die erholsame Atmosphäre der Region jedes Jahr zahlreiche Menschen an die Nordseeküste. Daher verwundert es nicht, dass Strandkörbe oftmals sehr früh ausgebucht sind. Auch ausgiebige Spaziergänge und Radtouren sowie Wattwanderungen sind beliebte Aktivitäten in der Region. So vielseitig der maritime Naturraum und die Freizeitmöglichkeiten in Nordfriesland und Dithmarschen sind, so vielseitig ist auch der regionale Ferienimmobilienmarkt.

Ein- und Zweifamilienhäuser: Preise in EUR*

Sehr gute Lage

Standort	Spanne 2023	Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2024
Sylt	8.900.000 – 18.000.000	8.900.000 – 18.000.000	→	29.000.000
Föhr	1.800.000 – 5.000.000	2.000.000 – 3.500.000	→	3.600.000
St. Peter-Ording	1.300.000 – 2.700.000	1.400.000 – 2.600.000	↗	3.500.000
Amrum	1.200.000 – 1.800.000	1.200.000 – 1.750.000	↘	2.150.000
Husum	600.000 – 900.000	650.000 – 950.000	→	1.300.000
Büsum	550.000 – 750.000	500.000 – 700.000	→	1.000.000

Gute, mittlere und einfache Lage

Standort	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Sylt	5.000.000 – 9.900.000	→	900.000 – 1.900.000	↘
Föhr	1.200.000 – 2.000.000	→	500.000 – 850.000	↘
St. Peter-Ording	1.000.000 – 1.500.000	→	750.000 – 890.000	↘
Amrum	800.000 – 1.200.000	↘	600.000 – 800.000	↘
Husum	400.000 – 650.000	→	275.000 – 400.000	↘
Büsum	400.000 – 600.000	→	250.000 – 425.000	↘

Quelle: Engel & Völkers Residential

* nach Höchst-/Liebhaberpreis sortiert

11.807.254

Übernachtungen
+ 15,2% (zu 2021)



6,5 Tage

Ø-Aufenthaltsdauer

7.984 €/m²

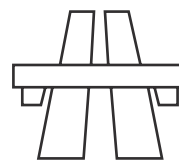
Ø-Angebotspreis
Ferienwohnungen



1,0 – 3,0 %

Rendite

100 – 210 km



bis Hamburg

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, CASAFARI, Engel & Völkers Residential

Vermietbare Ferienimmobilien sind begehrt

Hat mit Beginn der Zinswende vor rund zwei Jahren die Nachfrage nach Ferienhäusern und -wohnungen einen moderaten Rückgang erlebt, ist gegen Ende vergangenen Jahres wieder eine leichte Zunahme festzustellen. Besonders bei Objekten, die zur Ferienvermietung zugelassen sind, ist ein Nachfrageüberschuss vorhanden. Zugleich sorgen Gesetzesanpassungen wie auf Sylt, wo keine neuen Ferienwohnungen mehr gebaut werden dürfen, für ein geringeres Angebot vermietbarer Objekte. Der Kreis Nordfriesland macht mit über 80% aller inserierten Ferienwohnungen im vergangenen Jahr den größten Anteil in der Region aus. Besonders bei sanierungsbedürftigen Objekten hat sich das Angebot erhöht. Die Kaufpreise für Ferienimmobilien sind vor allem im Premiumsegment stabil. Dabei sticht Sylt als exklusiver Ferienort in Nordfriesland

deutlich hervor. Auf Deutschlands nördlichster Insel können Ferienhäuser einen Spitzenpreis von bis zu 29 Mio. EUR erzielen. Nur am Starnberger See nahe München werden vergleichbare Preise erreicht. Im Kontrast zum luxuriösen Sylt stehen Orte wie Husum oder Büsum, wo Ferienhäuser auch in sehr guter Lage bereits für teils weit unter 1 Mio. EUR gehandelt werden. Für 2024 sind stabile bis teilweise moderat steigende Preise bei Ferienimmobilien zu erwarten. Wengleich Kaufinteressierte preissensibler geworden sind, verdeutlicht die zuletzt gestiegene Marktaktivität die Krisenfestigkeit der Ferienregion. Darüber hinaus werden derzeit viele Bestandsimmobilien sowie die Infrastruktur auf dem Festland modernisiert, um den künftigen Tourismus zu fördern. Die private Ferienvermietung bleibt dabei ein großer Bestandteil der Branche. Sollten jedoch weitere Gemeinden in der Region diese gesetzlich einschränken, könnte dies künftig das Preisniveau erhöhen.

Eigentumswohnung: Preise in EUR/m²

Sehr gute Lage

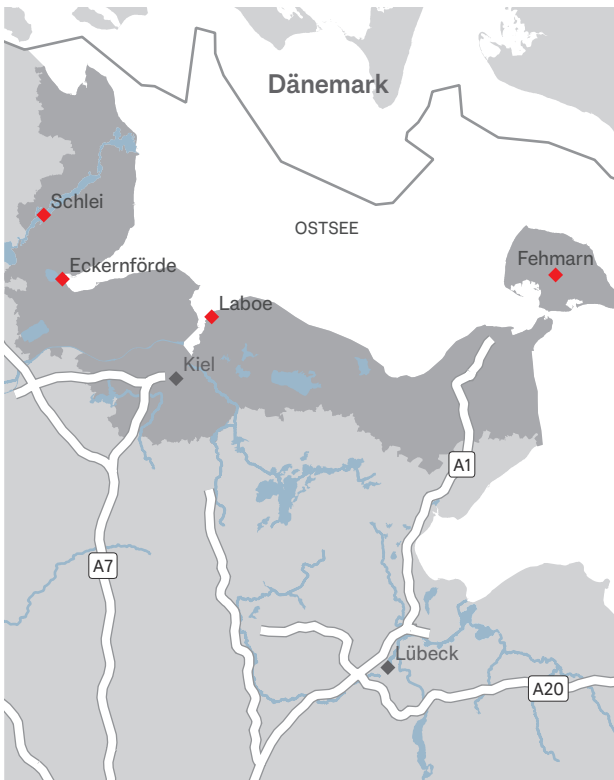
Standort	Spanne 2023	Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2024
Sylt	16.000 – 22.000	16.000 – 22.000	→	27.000
Föhr	9.000 – 18.000	8.500 – 10.000	→	10.500
St. Peter-Ording	8.500 – 9.000	8.000 – 10.000	↗	12.000
Amrum	9.000 – 13.000	7.500 – 9.500	→	10.000
Husum	5.000 – 6.000	4.500 – 6.000	→	7.500
Büsum	5.000 – 7.000	4.500 – 6.500	→	8.500

Gute, mittlere und einfache Lage

Standort	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Sylt	9.000 – 16.000	→	7.000 – 8.000	↘
Föhr	6.500 – 8.500	→	4.500 – 6.500	↘
St. Peter-Ording	6.500 – 8.500	→	4.500 – 6.000	↘
Amrum	6.000 – 7.500	→	5.000 – 5.900	→
Husum	2.800 – 4.500	→	2.000 – 2.800	↘
Büsum	3.500 – 5.000	→	1.800 – 2.800	↘

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kieler Bucht & Schlei · Schleswig-Holstein



Der deutsche Teil der Ostseeküste zeichnet sich durch eine Vielzahl an Ferienregionen aus. Eine davon ist die Kieler Bucht und die Schleiregion in Schleswig-Holstein. Das Gebiet erstreckt sich entlang der Schleimünde nahe der dänischen Grenze über Eckernförde und die Kieler Förde bis zur bundesweit drittgrößten Insel Fehmarn. Beliebte Freizeitaktivitäten entlang der schleswig-holsteinischen Ostseeküste sind unter anderem Angeln, Segeln sowie Kite- und Windsurfen. Besonders Laboes Yachthäfen sind hierfür begehrte Destinationen. Das Ostseebad in der Kieler Bucht liegt zudem in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Kiel, wo internationale Kreuzfahrtschiffe an- und ablegen. Die Schlei hingegen ist ein seichtes Gewässer und bietet neben Aktivitäten auf dem Wasser genügend Raum zur Erholung. Die idyllische Landschaft wird durchzogen von Wäldern, Dünen und Sandstränden. Darüber hinaus ist in der gesamten Ferienregion sowohl auf den Straßen als auch auf dem Wasser eine gute Anbindung vorhanden. Dies ermöglicht ausgiebige Erkundungstouren, um die Vielfalt der Ostseeküste zu erleben. Das Spektrum der Besuchenden ist daher breit und reicht von jungen Familien bis zu Menschen im Ruhestand.

Ein- und Zweifamilienhäuser: Preise in EUR*

Sehr gute Lage				
Standort	Spanne 2023	Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2024
Laboe/Kieler Förde	1.000.000 – 1.900.000	1.000.000 – 1.900.000	↗	3.500.000
Schlei/Eckernförde	1.000.000 – 2.100.000	1.000.000 – 2.000.000	→	2.400.000
Fehmarn	850.000 – 1.200.000	800.000 – 1.150.000	→	1.550.000

Gute, mittlere und einfache Lage				
Standort	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Laboe/Kieler Förde	550.000 – 1.200.000	↗	380.000 – 600.000	→
Schlei/Eckernförde	500.000 – 1.000.000	→	300.000 – 500.000	→
Fehmarn	500.000 – 800.000	→	250.000 – 400.000	↘

Quelle: Engel & Völkers Residential

* nach Höchst-/Liebhaberpreis sortiert

3.917.973

 Übernachtungen
 + 10,3% (zu 2021)

5,4 Tage

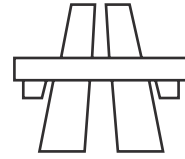
Ø-Aufenthaltsdauer

4.213 €/m²

 Ø-Angebotspreis
 Ferienwohnungen

1,0 – 6,5 %

Rendite

100 – 150 km


bis Hamburg

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, CASAFARI, Engel & Völkers Residential

Nachfrage nach hochwertigen Objekten steigt

In vielen Gemeinden der Region herrscht weiterhin ein Nachfrageüberschuss. Sowohl lokale als auch überregionale Investierende zeigen ein hohes Interesse an Ferienimmobilien an der Schlei und an der Kieler Bucht. Zudem ist die Vermietung von Ferienobjekten nach wie vor ein bedeutsamer Faktor für den regionalen Tourismus. Dies verdeutlicht auch die innerhalb eines Jahres um über 10% gestiegene Anzahl an Übernachtungen. Die durchschnittliche Übernachtungsdauer hat sich im Vorjahresvergleich zwar etwas verkürzt, im Vergleich zu anderen Ferienorten an der Ostseeküste fällt sie dennoch am längsten aus. Viele Reisende bleiben vor allem auf Fehmarn oder in Laboe gerne eine ganze Woche, um die Vorzüge der Region auszukosten. Es sind mittlerweile jedoch zunehmend Restriktionen bei der Ferienvermietung der eigenen Immobilie festzustellen, wie beispielsweise auf Fehmarn oder an der Kieler Förde. Diese Entwicklung führt daher zu einer erhöhten Eigennutzung der Immobilie, womit auch die Qualitätsanforderungen an eine Immobilie signifikant zunehmen.

Attraktive Kaufpreise an der Ostseeküste

Die Kaufpreise an der Schlei und an der Kieler Bucht sind vergleichsweise moderat. Sie liegen oftmals unter dem Preisniveau vieler Ferienorte an der Nordsee oder an der benachbarten Lübecker Bucht. In den begehrten Wasserlagen sind Ferienhäuser an der Schlei und an der Kieler Bucht ab einem Preis von 1 Mio. EUR zu erwerben. Trotz erschwelter Finanzierungsbedingungen aufgrund der vergangenen Zinsentwicklungen ist das Preisniveau in weiten Teilen der Ferienregion stabil. Mit dem Ende der Zinsrallye wird voraussichtlich auch die Nachfrage im Jahresverlauf wieder zunehmen. Vielerorts ist weiterhin eine Seitwärtsbewegung bei den Kaufpreisen zu erwarten. In den guten bis sehr guten Lagen der Kieler Bucht könnte das Preisniveau sogar moderat steigen. Daneben werden rechtliche Restriktionen bei der Ferienvermietung künftig eine große Herausforderung für den Ferienimmobilienmarkt darstellen. Deshalb ist auch künftig mit einer Zunahme der Nachfrage auf dem Zweitwohnsitzmarkt zu rechnen.

Eigentumswohnung: Preise in EUR/m²

Sehr gute Lage

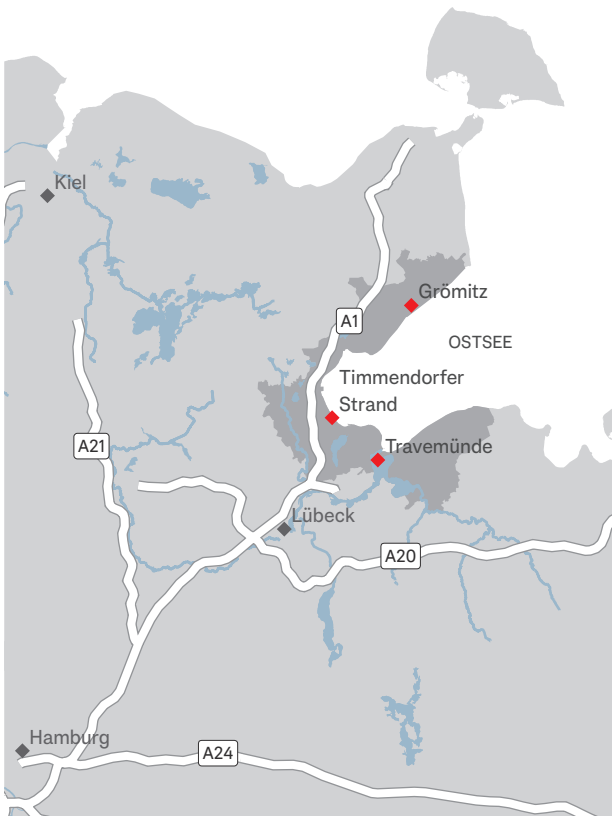
Standort	Spanne 2023	Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2024
Laboe/Kieler Förde	7.000 – 9.000	6.500 – 9.000	↗	10.000
Schlei/Eckernförde	6.500 – 8.000	6.500 – 8.000	→	9.000
Fehmarn	5.000 – 7.500	4.500 – 7.000	→	8.500

Gute, mittlere und einfache Lage

Standort	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Laboe/Kieler Förde	4.800 – 6.600	↗	3.300 – 4.900	→
Schlei/Eckernförde	4.000 – 6.000	→	3.000 – 4.000	→
Fehmarn	3.750 – 4.500	→	1.500 – 4.000	↘

Quelle: Engel & Völkers Residential

Lübecker Bucht · Schleswig-Holstein



Die Lübecker Bucht fasziniert mit ihrer einzigartigen Mischung aus Natur und kultureller Vielfalt. Sie streckt sich von der Halbinsel Priwall bis zur Hohwachter Bucht und ist nicht nur für ihre schönen Strände bekannt, sondern auch für die vielfältigen Städte wie Travemünde, Timmendorfer Strand und Scharbeutz. Darüber hinaus bietet die Lübecker Bucht ein Spektrum an Freizeitaktivitäten. Von entspannten Strandtagen, Segeltörns und Wassersportarten wie Surfen und Kitesurfen bis hin zu Wanderungen und Radtouren entlang der Steilküste oder durch die nahegelegenen Naturschutzgebiete – für jeden Geschmack ist etwas dabei. Regelmäßig finden kulturelle Veranstaltungen von klassischen Konzerten bis zu modernen Kunstausstellungen statt und bereichern das kulturelle Leben der Region. Dies zieht Besuchende aus allen Teilen der Welt an.

Attraktivität der Küstenregion ungebrochen

Die Küstenregion bietet eine Vielzahl von verschiedenen Investitionsmöglichkeiten. Größtenteils werden Immobilien als Zweitwohnsitz gekauft oder als Ferienimmobilie genutzt. Da die Nachfrage zum Jahresanfang durch die annähernde Zinsstabilität wieder gestiegen ist, weisen die

Ein- und Zweifamilienhäuser: Preise in EUR*

Standort	Spanne 2023	Sehr gute Lage		
		Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2024
Timmendorfer Strand	2.000.000 – 3.000.000	2.500.000 – 4.000.000	↗	5.000.000
Travemünde	1.000.000 – 2.000.000	2.000.000 – 3.000.000	↗	4.000.000
Grömitz	650.000 – 1.300.000	600.000 – 1.200.000	→	1.800.000

Standort	Gute, mittlere und einfache Lage			
	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Timmendorfer Strand	1.500.000 – 2.500.000	↗	500.000 – 1.500.000	→
Travemünde	1.000.000 – 2.000.000	↗	550.000 – 1.000.000	→
Grömitz	350.000 – 600.000	→	200.000 – 350.000	↘

Quelle: Engel & Völkers Residential

* nach Höchst-/Liebhaberpreis sortiert

6.703.258

Übernachtungen
+ 37,4% (zu 2021)



4,9 Tage

Ø-Aufenthaltsdauer

6.066 €/m²

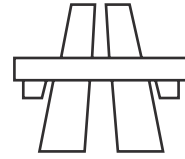
Ø-Angebotspreis
Ferienwohnungen



1,2 – 2,0 %

Rendite

80 – 110 km



bis Hamburg

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, CASAFARI, Engel & Völkers Residential

Preise für Ferienimmobilien in der Lübecker Bucht eine stabile bis positive Entwicklung auf. In erstklassigen Lagen liegen die Verkaufspreise für Immobilien zwischen 1,5 und 2 Mio. EUR, wohingegen Spitzenobjekte in Timmendorfer Strand und Travemünde bis zu 5 Mio. EUR erreichen können. Auch Gemeinden im Binnenland werden zunehmend attraktiver, da sie einen guten Kompromiss aus Lage und erschwinglichem Preis darstellen. Insgesamt zeichnen sich die Regionen rund um die Lübecker Bucht durch eines der höchsten Preisniveaus entlang der deutschen Ostseeküste aus. Dies lässt sich unter anderem auf die unmittelbare Nähe zu Lübeck und Hamburg zurückführen. Ebenso tragen die gute Infrastruktur, die Reisenden zur Verfügung steht, und die Anbindung an die Autobahn A1, die eine schnelle Verbindung zu weiteren großen Städten bietet, dazu bei. Weiterhin versucht die regionale Politik den Neubau von Ferienimmobilien einzuschränken, was langfristig durch eine Reduzierung des Angebots zu einer Wertsteigerung der Objekte führen kann. Ähnlich den Beobachtungen in anderen Regionen spielen auch an der Lübecker Bucht Faktoren wie die Energieeffizienz und der Modernisierungsgrad der Immobilien eine zunehmend wichtige Rolle bei Kaufentscheidungen. Viele Geschosswohnungs-

bauten der Region stammen aus älteren Baujahren und müssen energetisch optimiert werden. Solche Objekte bieten Potenzial, da sie günstiger erworben werden können.

Langfristige Entwicklungen und Chancen

Die Lübecker Bucht bestätigt auch weiterhin ihren Status als erstklassigen Standort für Ferienimmobilien. Die Mischung aus malerischer Landschaft, exquisiten Immobilien und einem vielfältigen kulturellen Programm stellt die Region als attraktiven Markt für Investierende und Erholungssuchende dar. Für das Jahr 2024 zeichnen sich vielversprechende Aussichten für die Küstenregion ab, unter anderem durch die kontinuierliche infrastrukturelle Entwicklung der Region wie z.B. die aufwändige Neugestaltung des Dünenparks an der Promenade in Grömitz in Form eines Megaprojektes. Auch langfristig hat sich die Region Ziele gesetzt und mit dem Touristischen Entwicklungskonzept Lübeck.Travemünde 2030 (TEK) ein klares Handlungskonzept für die Region erstellt. Die Lübecker Bucht ist weiterhin ein vielversprechender Standort als begehrte Destination für Ferienimmobilien und Erholungssuchende.

Eigentumswohnung: Preise in EUR/m²

Sehr gute Lage

Standort	Spanne 2023	Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2024
Timmendorfer Strand	10.000 – 15.000	11.000 – 16.000	↗	25.000
Travemünde	7.500 – 11.000	9.500 – 13.000	↗	18.000
Grömitz	5.500 – 7.500	5.000 – 7.000	→	10.500

Gute, mittlere und einfache Lage

Standort	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Timmendorfer Strand	7.500 – 11.000	↗	5.000 – 7.500	→
Travemünde	7.000 – 9.500	↗	4.000 – 7.000	↗
Grömitz	3.500 – 5.000	→	2.000 – 3.500	↘

Quelle: Engel & Völkers Residential

Mecklenburgische Ostseeküste · Mecklenburg-Vorpommern



Die Ferienregion erstreckt sich von der schleswig-holsteinischen Grenze an der Lübecker Bucht über Kühlungsborn und Warnemünde bis vor die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und bietet eine Vielzahl interessanter Orte für

Ferienimmobilien. Die vielfältige Mischung aus Küstenlandschaften, charmanten Dörfern und historischen Städten zieht viele Reisende in die Region. Die Hansestadt Wismar beeindruckt mit ihrer gut erhaltenen Altstadt, die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört, und einem lebendigen Stadtkern am Hafen. Die Insel Poel überzeugt mit einer entspannten Atmosphäre und ruhigen, nicht überlaufenen schönen Stränden und idyllischen Fischerdörfern. Kühlungsborn ist hingegen ein bekanntes Ostseebad mit eleganter Promenade und einer breiten Auswahl an Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten. Weiter östlich liegt Warnemünde, ein lebhafter Badeort, der zum Stadtgebiet der Großstadt Rostock zählt.

Wachsendes Interesse aus Hamburg und Berlin

Die Zinserhöhungen der vergangenen zwei Jahre haben vor allem in Lagen im Umland der Ferienorte zu Nachfrage-rückgängen und einem etwas gewachsenen Angebot geführt. Attraktive Eigentumswohnungen in guten Lagen sind hingegen weiterhin sehr gefragt und werden häufig als späterer Altersruhesitz erworben. Im Vergleich zu Erstwohnsitzen ist der Markt für Ferienwohnungen und Zweit-

Ein- und Zweifamilienhäuser: Preise in EUR*

Standort	Spanne 2023	Sehr gute Lage		
		Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2024
Warnemünde	1.000.000 – 1.500.000	1.000.000 – 1.500.000	→	3.000.000
Kühlungsborn	1.100.000 – 1.350.000	1.100.000 – 1.800.000	→	2.200.000
Wismar/Insel Poel	700.000 – 900.000	700.000 – 1.200.000	→	1.200.000

Standort	Gute, mittlere und einfache Lage			
	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Warnemünde	500.000 – 1.000.000	→	300.000 – 500.000	↘
Kühlungsborn	600.000 – 900.000	→	300.000 – 600.000	↘
Wismar/Insel Poel	500.000 – 700.000	→	300.000 – 500.000	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

* nach Höchst-/Liebhaberpreis sortiert

7.844.706

Übernachtungen
+ 24,5% (zu 2021)



4,6 Tage

Ø-Aufenthaltsdauer

5.596 €/m²

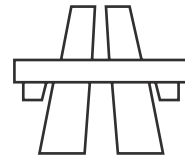
Ø-Angebotspreis
Ferienwohnungen



1,5 – 5,0 %

Rendite

120 – 190 km



bis Hamburg

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, CASAFARI, Engel & Völkers Residential

wohnsitz hier deutlich weniger von den Zinserhöhungen betroffen. Daher war im Jahr 2023 kein vergleichbarer Rückgang der Handelsaktivität zu bemerken. Mit Jahresbeginn 2024 und dem Ende der Zinserhöhungen wird insgesamt ein angezogenes Kaufinteresse verspürt. Das bewegt immer mehr Interessentinnen und Interessenten dazu, einen Nebenwohnsitz in dieser Region zu kaufen. Fast 60% der angebotenen Ferienwohnungen wurden 2023 im Landkreis Rostock inseriert, wo der durchschnittliche Angebotspreis mit über 6.000 EUR/m² auch höher lag als im westlich gelegenen Landkreis Nordwestmecklenburg (4.685 EUR/m²). Das Preisniveau der Region ist generell niedriger als in der im Westen angrenzenden Lübecker Bucht, wodurch der Markt eine größere Zielgruppe anspricht. Kundinnen und Kunden kommen vielfach auch aus den Metropolregionen Hamburg und Berlin, von denen die Küste gut zu erreichen ist.

Preisniveau bleibt im Vergleich zu anderen Küstenregionen moderat

Für das laufende Jahr geht Engel & Völkers von stabilen Preisen für Ferienimmobilien an der Mecklenburger Ostseeküste aus. Bei einem fallenden Zinsniveau ist durchaus

auch wieder mit einem Nachfragezuwachs zu rechnen. Gerade als Kapitalanlage mit temporärer Vermietung bleiben Objekte an der Küste nach wie vor sehr attraktiv – und überzeugen, im Vergleich zu vielen anderen deutschen Küstenregionen und Inseln, mit moderaten Einstiegspreisen. Wie viele Küstenregionen steht auch die Mecklenburgische Ostseeküste vor der Herausforderung, dass die Städte zunehmend Regulatorien für die Zulassung von Objekten zur Ferienvermietung prüfen. Dies wird die Kaufpreise betroffener Objekte zwar beeinflussen, gleichzeitig wird das Angebot jedoch noch knapper werden.



Eigentumswohnung: Preise in EUR/m²

Sehr gute Lage

Standort	Spanne 2023	Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2024
Warnemünde	7.500 – 9.500	8.000 – 10.500	→	14.000
Kühlungsborn	11.500 – 13.000	8.000 – 15.000	→	19.000
Wismar/Insel Poel	5.500 – 8.000	5.000 – 6.000	→	6.000

Gute, mittlere und einfache Lage

Standort	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Warnemünde	5.000 – 8.000	→	3.500 – 5.000	→
Kühlungsborn	5.500 – 8.000	→	3.000 – 5.500	↘
Wismar/Insel Poel	4.000 – 5.000	→	3.000 – 4.000	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Vorpommern-Ostseeküste · Mecklenburg-Vorpommern



Die Region der vorpommerschen Ostseeküste erstreckt sich im Nordosten Deutschlands von der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst über die Insel Rügen, Stralsund und Greifswald bis hin zur Insel Usedom. Dabei sticht die Region besonders hervor durch unberührte Strände, malerische Küstenlandschaften und Naturschutzgebiete. Neben den historischen Hansestädten Stralsund und Greifswald, idyllischen Ostseebädern und Seebrücken hat die beliebte Urlaubsregion sowohl kulturell und historisch als auch durch die abwechslungsreiche Naturlandschaft viel zu bieten und ist zu jeder Saison beliebt. Ob zur Erholung oder als Aktivurlaub – die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wie Strandspaziergänge und Wellness, aber auch Erlebnisse in der Natur wie Radfahren und Wandern machen die Region zu einem beliebten Urlaubs- und Rückzugsort. Dabei ist die vorpommersche Ostseeküste auch als Standort für Zweitwohnsitze und zur Vermietung der eigenen Ferienimmobilie begehrt.

Ein- und Zweifamilienhäuser: Preise in EUR*

Standort	Spanne 2023	Sehr gute Lage		
		Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2024
Usedom	1.500.000 – 3.500.000	1.000.000 – 3.000.000	→	4.500.000
Rügen	985.000 – 4.300.000	800.000 – 3.800.000	→	3.800.000
Fischland-Darß-Zingst	900.000 – 2.000.000	1.000.000 – 2.000.000	→	2.500.000
Stralsund	500.000 – 860.000	450.000 – 850.000	→	850.000
Greifswald	450.000 – 600.000	400.000 – 600.000	→	650.000

Standort	Gute, mittlere und einfache Lage			
	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Usedom	600.000 – 1.000.000	→	350.000 – 600.000	↘
Rügen	500.000 – 800.000	→	250.000 – 500.000	↘
Fischland-Darß-Zingst	750.000 – 1.000.000	→	350.000 – 750.000	→
Stralsund	300.000 – 450.000	→	120.000 – 300.000	↘
Greifswald	250.000 – 400.000	→	100.000 – 250.000	↘

Quelle: Engel & Völkers Residential

* nach Höchst-/Liebhaberpreis sortiert

16.786.778

Übernachtungen
+ 16,5% (zu 2021)



4,9 Tage

Ø-Aufenthaltsdauer

5.086 €/m²

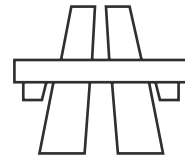
Ø-Angebotspreis
Ferienwohnungen



1,5 – 6,0 %

Rendite

200 – 300 km



bis Berlin

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, CASAFARI, Engel & Völkers Residential

Objektkriterien rücken in den Fokus

Das Angebot auf dem Immobilienmarkt der Region Vorpommern-Ostseeküste ist durch Stabilität geprägt. Die Auswirkungen der Zinsentwicklung zeigen sich hinsichtlich der Nachfrage. Die Käuferschaft reagierte zurückhaltend und nahm eine beobachtende Position auf die Markt- und Zinsentwicklung ein. Als primäre Kaufmotive stehen neben Zweitwohnsitzen auch besonders Ferienvermietungen im Vordergrund. Das Thema des Heimaturlaubs war während der Coronapandemie sehr gefragt und ist in der Region nach wie vor präsent, wodurch sich die Nachfrage nach Urlaub an der Ostseeküste weiter verstärkt. Mit einem Anteil von nur 20 bis 35% an Ferienimmobilien, die zur reinen Eigennutzung erworben werden, zeigt sich, dass der Großteil der Ferienimmobilien zumindest teilweise vermietet wird. Insbesondere die Ostseebäder und Hauptlagen der Insel Rügen sowie sehr gute

Stadtlagen, Wasserlagen und hochwertig ausgestattete Objekte zeigen Preisstabilität. Der durchschnittliche Angebotspreis einer Ferienwohnung auf Rügen lag im vergangenen Jahr 2023 bei knapp 5.000 EUR/m². Für Kapitalanlegende bleibt die Region attraktiv. Während Sanierungsthemen bei Liebhaberobjekten und in sehr guten Lagen weniger präsent sind, zeigt sich dies in einfachen Lagen als relevant für die Kaufentscheidung. Die Region wird zudem zunehmend als Markt für Zweitwohnsitze interessant, wodurch auch Objektkriterien bezüglich des Sanierungsstands eine steigende Relevanz für die Kaufentscheidung haben können. Sanierungsthemen spielen auch in Zukunft eine große Rolle bei den Kaufentscheidungen an der vorpommerschen Ostseeküste. Engel & Völkers erwartet, dass die Preise in sehr guten und guten Lagen weiterhin stabil bleiben, während in der ersten Jahreshälfte in peripheren Lagen teilweise noch mit Preiskorrekturen zu rechnen ist.

Eigentumswohnung: Preise in EUR/m²

Sehr gute Lage

Standort	Spanne 2023	Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2024
Usedom	8.500 – 11.000	8.500 – 10.000	→	17.500
Rügen	8.300 – 20.600	8.000 – 17.000	→	17.000
Fischland-Darß-Zingst	6.500 – 9.000	6.000 – 8.000	→	10.000
Stralsund	5.000 – 7.000	5.000 – 7.500	→	7.500
Greifswald	3.000 – 4.000	3.000 – 3.500	→	4.000

Gute, mittlere und einfache Lage

Standort	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Usedom	5.000 – 8.500	→	3.000 – 5.000	↘
Rügen	5.000 – 8.000	→	2.500 – 5.000	↘
Fischland-Darß-Zingst	5.000 – 6.000	→	3.000 – 5.000	→
Stralsund	3.000 – 5.000	→	1.500 – 3.000	↘
Greifswald	2.500 – 3.000	→	1.500 – 2.500	↘

Quelle: Engel & Völkers Residential

Mecklenburgische Seenplatte · Mecklenburg-Vorpommern



einem der größten Seengebiete Europas. Die Region ist geprägt durch zahlreiche Seen, Flüsse und Kanäle, die eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Kanufahren, Schwimmen und Angeln bieten. Die Naturlandschaft der Seen wird ergänzt durch weitläufige Wälder und Hügel, die zum Wandern und Radfahren einladen. Beeindruckende Herrenhäuser und Schlösser, malerische Dörfer und die historischen Altstädte kleiner Städte wie Waren, Malchow oder Plau am See ziehen zahlreiche Besucherinnen und Besucher an. Diese Mischung aus Kultur und Natur macht die Region zu einer beliebten Feriendestination.

Ferienimmobilien bleiben in der Region eine attraktive Investition

Die Folgen der Zinsentwicklung waren auch in der Region der Mecklenburgischen Seenplatte im Jahr 2023 spürbar. Trotz Preisreduzierungen blieb der Nachfrageanstieg bis Jahresanfang 2024 noch aus, hingegen wurden vermehrt Bestandsobjekte auf dem Markt angeboten. Daraus ergeben sich besonders für Kaufinteressierte Chancen. Die Ausgangslage sinkender Zinsen sowie das Preisniveau bieten Kaufinteressierten eine gute Einstiegsmöglichkeit in den Immobilienmarkt. Insbesondere die Assetklasse der Ferienimmobilien bleibt in der Region attraktiv für Investierende und es können Renditen in Ausnahmefällen von bis

Im Nordosten Deutschlands erstreckt sich die Region der Mecklenburgischen Seenplatte im südlichen Teil des Bundeslands Mecklenburg-Vorpommern. Mit einer Fläche von fast 5.000 km² zählt die Mecklenburgische Seenplatte zu

Ein- und Zweifamilienhäuser: Preise in EUR

Standort	Sehr gute Lage			
	Spanne 2023	Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liehaberpreis 2024
Mecklenburgische Seenplatte	500.000 – 1.100.000	450.000 – 1.100.000	→	1.500.000

Standort	Gute, mittlere und einfache Lage			
	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Mecklenburgische Seenplatte	325.000 – 700.000	→	250.000 – 500.000	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

3.677.495

Übernachtungen
+ 15,3% (zu 2021)



3,9 Tage
Ø-Aufenthaltsdauer

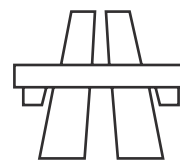
4.006 €/m²

Ø-Angebotspreis
Ferienwohnungen



2,0 – 5,0 %
Rendite

100 – 180 km



bis Berlin

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, CASAFARI, Engel & Völkers Residential

zu 5% erzielt werden. Die guten Renditemöglichkeiten zeigen sich auch bei der steigenden Anzahl an Ferienübernachtungen, die im Vorjahresvergleich einen Anstieg von 15,3% vorweisen. Als Assetklasse profitieren Ferienimmobilien zunehmend als Investment. Erste Projektentwickler kommen zudem mit neuen Projekten auf den Markt und zeigen Bewegung auf dem Markt für Ferienimmobilien in der Region der Mecklenburgischen Seenplatte.

Hohe Bedeutung der Mecklenburgischen Seenplatte als Wachstumsregion

Die Ferienvermietung zeigt weiterhin eine große Beliebtheit. Der Anteil von Immobilien, die zur reinen Eigennutzung erworben werden, beläuft sich auf nur rund 15%. Zum Teil verlegen Feriengäste beispielsweise aus Berlin, aber auch aus Süddeutschland ihren Wohnsitz in die Region. Dabei werden besonders hochwertige Objekte und Immobilien zur Dauer- und Eigennutzung interessanter für Investierende. Neben Zugangsmöglichkeiten zum Wasser und Liegeplätzen für Boote werden auch Ausstattungskriterien wie Sauna und Whirlpool immer beliebter für die Käuferschaft. Insgesamt ist die Qualität der Immobilie hinsichtlich Einrichtung, Ausstattung und Sanierungsstand ein relevantes Kriterium für Kaufinteressierte. Das Preisniveau der Region zeigt sich dabei moderat. Es können für Top-

Objekte Spitzenpreise von bis zu 1,5 Mio. EUR erzielt werden. Engel & Völkers geht für das Jahr 2024 von einer Stabilisierung des Preisniveaus in allen Lagen im Jahresverlauf aus.



Eigentumswohnung: Preise in EUR/m²

Standort	Sehr gute Lage			
	Spanne 2023	Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2024
Mecklenburgische Seenplatte	5.000 – 7.000	4.500 – 7.000	→	7.500

Standort	Gute, mittlere und einfache Lage			
	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Mecklenburgische Seenplatte	3.500 – 5.000	→	2.500 – 4.000	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Südschwarzwald · Baden-Württemberg



Wassersportaktivitäten kann auch die Vielfalt der Flora und Fauna in einem der größten Naturschutzgebiete Baden-Württembergs und im europäischen Vogelschutzgebiet Südschwarzwald bestaunt werden. In den Wintermonaten lockt der Südschwarzwald mit verschiedenen Wintersportmöglichkeiten wie Skifahren, Langlaufen, Snowboarden und Rodeln, sodass für alle Wintersportbegeisterte etwas dabei ist. Neben der natürlichen Schönheit der Region verfügt der Südschwarzwald über ein kulturelles Erbe, das sich in den historischen Ortschaften, malerischen Dörfern und dem traditionellen Häuserstil des Schwarzwalds widerspiegelt. Die einzigartige Kombination aus Natur, kulturellem Erbe und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht die Region des Südschwarzwalds zu einem beliebten Reiseziel, sowohl für Naturliebende als auch für Erholungssuchende. Abgelegene Rückzugsorte in den Bergen bieten dabei einen guten Ausgleich zu dem belebten Zentrum der Region Titisee-Neustadt.

Im Südwesten von Deutschland erstreckt sich nördlich vom Hochrhein und zwischen Weinbergen das beeindruckende Naturschauspiel des Schwarzwalds. Die abwechslungsreiche Landschaft aus Bergen, Hügeln, Wäldern und Seen lädt zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein. Neben anspruchsvollen Wanderungen am Feldberg oder Herzogshorn, Touren mit dem Mountainbike oder

Jeder zweite Immobilienkauf dient der weiteren Nutzung als Ferienimmobilie

Als Nischenmarkt haben die Zinsentwicklungen für den Ferienimmobilienmarkt in der Region Südschwarzwald keine großen Auswirkungen gezeigt. Die Käuferschaft erwirbt zumeist ohne Finanzierung mit einem hohen Eigenkapitalanteil, wodurch Folgen der Zinsdynamik ausbleiben.

Ein- und Zweifamilienhäuser: Preise in EUR

Standort	Sehr gute Lage			
	Spanne 2023	Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liehaberpreis 2024
Südschwarzwald/Titisee	1.200.000 – 2.900.000	1.200.000 – 3.000.000	↗	4.750.000

Standort	Gute, mittlere und einfache Lage			
	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Südschwarzwald/Titisee	650.000 – 1.500.000	→	280.000 – 650.000	↘

Quelle: Engel & Völkers Residential

5.776.511

Übernachtungen
+34,7% (zu 2021)



3,5 Tage
Ø-Aufenthaltsdauer

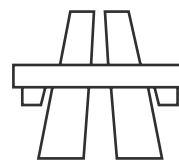
2.803 €/m²

Ø-Angebotspreis
Ferienwohnungen



2,0 – 9,0 %
Rendite

120 – 200 km



bis Stuttgart

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, CASAFARI, Engel & Völkers Residential

Der Markt erhält Angebotszuwachs exklusiver Immobilien aufgrund von Abwanderung von Bürgerinnen und Bürgern ins Ausland. Dadurch kommen Immobilien auf den Markt, die mit großer Wahrscheinlichkeit ansonsten über mehrere Generationen nie verkauft worden wären, wodurch sich einzigartige Möglichkeiten ergeben. Die Preise der Region zeigen sich als sehr attraktiv, sowohl für Kaufende als auch für Verkaufende, und haben sich im Vorjahresvergleich in sehr guten Lagen steigend entwickelt. Dabei können für absolute Top-Objekte Preise von bis fast 5 Mio. EUR erzielt werden. Ein besonderes Augenmerk liegt in der Region auf denkmalgeschützten, kernsanierten oder zu sanierenden Bauernhöfen. Die Zielgruppe sind zumeist wohlhabende Familien aus Freiburg im Breisgau und Stuttgart sowie aus dem Ausland. Insgesamt erhalten jedoch Immobilien, die energetisch saniert worden sind, eine größere Aufmerksamkeit der Käuferschaft. Ferienvermietung spielt in der Region eine Rolle und Ferienimmobilien, die zur reinen Eigennutzung erworben werden, liegen bei einem Anteil von unter 10%. Insgesamt dient jeder zweite Immobilienkauf der weiteren Nutzung als Ferienimmobilie. Die Anzahl an Übernachtungen in der Region ist im Vorjahresvergleich um rund 35% gestiegen. Eine attraktive Vermietung von Ferienimmobilien bleibt damit ein zentrales Thema. Die zukünftige Preisentwicklung in der Region Südschwarzwald ist lageabhängig. Insbesondere in den sehr guten Lagen kann 2024 wieder mit Preissteigerungen gerechnet werden.



Eigentumswohnung: Preise in EUR/m²

Sehr gute Lage

Standort	Spanne 2023	Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2024
Südschwarzwald/Titisee	3.100 – 3.800	5.200 – 7.500	↗	11.600

Gute, mittlere und einfache Lage

Standort	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Südschwarzwald/Titisee	3.400 – 5.200	→	1.600 – 3.400	↘

Quelle: Engel & Völkers Residential

Bodensee · Baden-Württemberg & Bayern



Europas drittgrößtes Binnengewässer verbindet gleich drei Länder: Deutschland, Schweiz und Österreich. Mit rund zwei Drittel der gesamten Uferlänge gehört der größte Teil des Bodensees zu Deutschland. Dieser Teil erstreckt sich von der Halbinsel HÖri im Westen bis zur bayerischen Mittelstadt Lindau im Osten. Gegliedert wird

der Bodensee in den Obersee und den Untersee, die durch den Seerhein bei Konstanz verbunden sind. Prägend für die Region ist die Vielfalt an Freizeitaktivitäten. Diese reicht von sportlichen Aktivitäten auf dem Wasser oder Fahrrad über kulturelle Veranstaltungen bis zum Besuch einzigartiger Burgen und Schlösser. Der traumhafte See mit Blick auf zahlreiche Weinberge und die Alpen im Hintergrund runden das idyllische Landschaftsbild ab.

Hohe Nachfrage nach energieeffizienten Ferienhäusern

Der Bodensee ist in Deutschland eine gefragte Feriendestination, wenngleich die Nachfrage aufgrund erschwelter Finanzierungsbedingungen etwas gesunken ist. Energieeffiziente und leicht umrüstbare Ferienhäuser mit Seeblick sind jedoch nach wie vor begehrt und im Preis nahezu stabil. In Toplagen können Objekte am Untersee ab 1 Mio. EUR erworben werden. Am Obersee liegt der Einstiegspreis in sehr guter Lage mit 2 Mio. EUR sogar doppelt so hoch. Im Vergleich zum Tegernsee oder Starnberger See bleibt das Preisniveau weiterhin moderat. Bei Ferienwohnungen sind die Preise leicht rückläufig gewesen. Im landesweiten Vergleich fiel der durchschnittliche

Ein- und Zweifamilienhäuser: Preise in EUR*

Sehr gute Lage				
Standort	Spanne 2023	Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2024
Lindau	2.000.000 – 5.500.000	2.000.000 – 5.500.000	→	10.000.000
Überlingen/Meersburg	2.750.000 – 8.000.000	2.500.000 – 7.000.000	→	8.500.000
Konstanz/Untersee	1.000.000 – 5.000.000	1.000.000 – 5.000.000	→	8.500.000

Gute, mittlere und einfache Lage				
Standort	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Lindau	1.200.000 – 2.000.000	→	500.000 – 1.200.000	→
Überlingen/Meersburg	1.000.000 – 3.000.000	→	600.000 – 950.000	↘
Konstanz/Untersee	650.000 – 2.700.000	→	430.000 – 870.000	↘

Quelle: Engel & Völkers Residential

* nach Höchst-/Liebhaberpreis sortiert

7.740.050

Übernachtungen
+29,0% (zu 2021)



3,3 Tage
Ø-Aufenthaltsdauer

5.230 €/m²

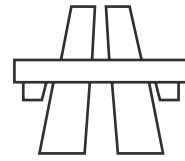
Ø-Angebotspreis
Ferienwohnungen



3,5 – 5,5 %
Rendite



130 – 200 km



bis Stuttgart

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, CASAFARI, Engel & Völkers Residential

Angebotspreis des Segments im vergangenen Jahr im Kreis Konstanz (6.006 EUR/m²) und im Bodenseekreis (5.588 EUR/m²) dennoch deutlich am höchsten aus.

Gemeindegrenzungen verknappen das Angebot an Ferienobjekten

Rund die Hälfte der Ferienimmobilien am Bodensee werden zur reinen Eigennutzung erworben. Während der Coronapandemie hat der Heimaturlaub in dieser Region stark zugenommen, um abseits der Großstädte Erholung zu genießen. Dieser Trend ist noch immer präsent. Zweitwohnsitze und gewerbliche Ferienvermietungen werden jedoch zunehmend durch juristische Regulierungen erschwert, um dem Konflikt mit der Wohnraumknappheit entgegenzuwirken. Die Bewilligungsfähigkeit von Ferienimmobilien nimmt in vielen Gemeinden bereits ab. Auch wurde die Zweitwohnsitzsteuer in einigen Gemeinden erhöht. Diese Herausforderung wird künftig das Angebot an Ferienimmobilien am Bodensee stark begrenzen und dadurch mittel- und langfristig zum Preistreiber werden. Hingegen nimmt die Nachfrage nach sanierungsbedürftigen Objekten bereits ab und weitere Preiskorrekturen sind bei solchen Immobilien zu erwarten.



Eigentumswohnung: Preise in EUR/m²

Sehr gute Lage

Standort	Spanne 2023	Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2024
Lindau	8.000 – 15.000	8.000 – 15.000	→	20.000
Überlingen/Meersburg	7.800 – 12.100	7.500 – 10.500	→	14.500
Konstanz/Untersee	5.000 – 14.000	5.000 – 12.500	→	16.500

Gute, mittlere und einfache Lage

Standort	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Lindau	6.000 – 9.000	→	4.000 – 6.500	→
Überlingen/Meersburg	4.500 – 7.500	↘	3.200 – 5.500	↘
Konstanz/Untersee	4.500 – 6.500	→	2.000 – 5.200	↘

Quelle: Engel & Völkers Residential

Große Seen Oberbayern · Bayern



Im Süden von Deutschland liegt die Region Oberbayern zwischen den malerischen Alpen und der pulsierenden Metropolregion Münchens. Als Heimat einiger der schönsten Seen Deutschlands erstreckt sich südlich von München das Fünfseenland. Hier liegen der Starnberger See, der Ammersee, der Wörthsee, der Pilsensee und der Weßlinger See. Die Ortschaften rund um den Ammersee zeichnen sich durch ihre ländliche Idylle aus, während der Starnberger See mit seiner Exklusivität besonders eine anspruchsvolle Käuferschaft anspricht. Der Einklang von Berg und See sowie die Kombination aus Rückzugsorten

und kulturell geprägten Orten ziehen zahlreiche Besuche an den Tegernsee, der als einer der saubersten Seen in Deutschland gilt. Der Chiemsee, auch als das Bayerische Meer bekannt, beeindruckt als der größte See Bayerns. Hier findet man nicht nur idyllische Orte zum Entspannen, sondern auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Baden, Segeln und Surfen. In den örtlichen Biergärten und Restaurants kann man den Tag mit Blick auf die Chiemgauer Alpen ausgeklingen lassen. Die Verbindung von alpinem Panorama, kristallklaren Seen und der Nähe zu München macht diese weitläufige Region zu

Ein- und Zweifamilienhäuser: Preise in EUR*

Sehr gute Lage				
Standort	Spanne 2023	Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2024
Starnberger See	3.000.000 – 15.000.000	3.000.000 – 15.000.000	→	30.000.000
Tegernsee	8.000.000 – 16.000.000	5.000.000 – 15.000.000	→	20.000.000
Chiemsee	1.500.000 – 4.000.000	1.300.000 – 3.500.000	↘	8.000.000

Gute, mittlere und einfache Lage				
Standort	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Starnberger See	1.000.000 – 6.000.000	→	700.000 – 2.500.000	→
Tegernsee	3.000.000 – 7.000.000	→	2.000.000 – 4.500.000	↘
Chiemsee	1.200.000 – 2.500.000	↘	450.000 – 1.300.000	↘

Quelle: Engel & Völkers Residential

* nach Höchst-/Liebhaberpreis sortiert

3.690.706

Übernachtungen
+27,1% (zu 2021)



3,6 Tage

Ø-Aufenthaltsdauer

4.590 €/m²

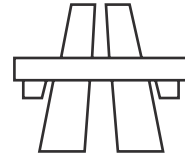
Ø-Angebotspreis
Ferienwohnungen



3,0 – 7,0 %

Rendite

28 – 100 km



bis München

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, CASAFARI, Engel & Völkers Residential

einem beliebten Ziel für Reisen und als Zweitwohnsitz, das sowohl Naturliebhaber als auch anspruchsvolle Genießer begeistert.

Die Beliebtheit als Feriendomizil ist weiterhin hoch

Die Weitläufigkeit der Region sowie die gute Zugänglichkeit der Seen machen die Standorte der Region Oberbayerns als Markt für Ferien- und Zweitwohnsitze äußerst beliebt. Die erhöhte Zinsdynamik der vergangenen Jahre führte zwar zu einer geringeren Nachfrage und einem höheren Angebot auf dem Markt, insgesamt stabilisiert sich der Markt der Region allerdings zunehmend bei gleichbleibend hohem Preisniveau. Die hohe Bonität der Kaufinteressierten verleiht der Region eine größere Unabhängigkeit von der Finanzierungssituation, was dem Markt eine besondere Stabilität verleiht. Besonders an hochpreisigen Standorten in der Region Oberbayern, wie am Starnberger See, werden für besondere Ausnahmepreise von bis zu 30 Mio. EUR erzielt. Die Nähe zur wirtschaftsstarken Metropole München zieht viele wohlhabende Menschen in die Region, die den Wunsch haben, aus der Stadt rauszukommen und im Grünen zu wohnen.

Besonders am Chiemsee wird es außerdem beliebter, die eigene Ferienimmobilie zumindest teilweise auch zur Vermietung anzubieten. Durch die zunehmende Beliebtheit der Region Oberbayerns als Feriendestination steigen auch die Übernachtungsmieten deutlich.

Exklusive, moderne und einzugsbereite Immobilien gefragt

Das aktuelle Thema der energetischen Sanierung nimmt nun auch in der Region an Bedeutung zu, da die Thematik aufgrund der Medienpräsenz und der politischen Regulierungen zu einer stärkeren Berücksichtigung bei Kaufinteressierten führt. Die Preisdifferenz von energieeffizienten und weniger energieeffizienten Immobilien wird dabei zunehmend größer. Die Nachfrage nach zeitgemäßen, einzugsbereiten Immobilien – teilweise sogar voll möbliert – nimmt im hochwertigen Premiumsegment zu. Der Nachfragerückgang durch die erhöhten Zinsen schwächt sich insgesamt zunehmend ab. Als eine der schönsten Ferienregionen Deutschlands bleibt die Region sowohl für Investierende als auch für Erholungssuchende ein attraktiver Markt. Engel & Völkers erwartet für 2024 eine Stabilisierung der Preise in großen Teilen der Region.

Eigentumswohnung: Preise in EUR/m²

Sehr gute Lage

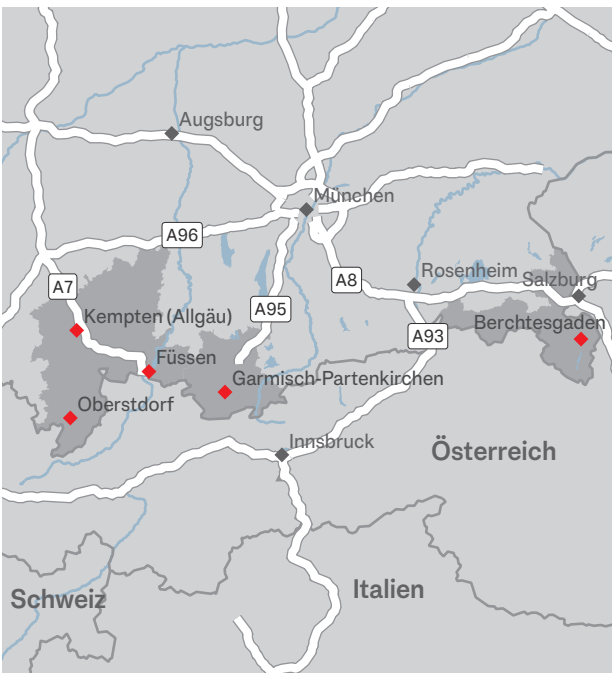
Standort	Spanne 2023	Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2024
Starnberger See	10.000 – 16.000	10.000 – 16.000	→	30.000
Tegernsee	15.000 – 22.000	20.000 – 27.000	→	26.500
Chiemsee	7.000 – 8.500	6.500 – 8.000	→	9.000

Gute, mittlere und einfache Lage

Standort	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Starnberger See	7.000 – 12.000	→	5.000 – 8.000	→
Tegernsee	12.500 – 22.000	→	10.000 – 15.000	↘
Chiemsee	5.000 – 6.500	↘	3.000 – 5.000	↘

Quelle: Engel & Völkers Residential

Bayerische Alpen · Bayern



Beeindruckende Natur, kultureller Reichtum, traditioneller Charme – im Süden von Deutschland erstreckt sich mit prächtigem Bergpanorama die Ferienregion der Bayerischen Alpen. Zu der Region gehören das Allgäu mit den Skiorten Oberstdorf und Sonthofen sowie Füssen und der Stadt Kempten bis hin zu Garmisch-Partenkirchen am Fuße der Zugspitze. Weiter südöstlich liegt das Berchtesgadener Land mit dem idyllischen Königssee. Die natürliche Schönheit der Region reicht von schneebedeckten Berggipfeln, Klammern, sanften Hügeln und hochalpinen Klettersteigen bis zu Schluchten, Seen und Wasserfällen. Ob Skisport im Winter oder Wanderungen im Sommer – unabhängig von der Saison gibt es zu jeder Jahreszeit unzählige Freizeitmöglichkeiten. Darüber hinaus ist die Region reich an kultureller Geschichte. Historische Städte, malerische Dörfer und prachtvolle Schlösser ziehen ganzjährig Reisende an. Die traditionelle Prägung der Region mit ihren Besonderheiten spiegelt sich auch in der Architektur mit detailreichen Holzelementen wider. Das Zusam-

Ein- und Zweifamilienhäuser: Preise in EUR*

Standort	Spanne 2023	Sehr gute Lage		
		Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2024
Garmisch-Partenkirchen	2.500.000 – 6.000.000	2.500.000 – 5.000.000	→	10.000.000
Oberstdorf	3.200.000 – 5.000.000	2.500.000 – 4.500.000	↗	6.000.000
Füssen/Ostallgäu	900.000 – 3.000.000	850.000 – 2.500.000	↗	6.000.000
Berchtesgadener Land	1.500.000 – 3.000.000	1.500.000 – 2.000.000	↗	5.000.000
Kempten	1.500.000 – 3.000.000	1.200.000 – 2.500.000	↗	3.500.000

Standort	Gute, mittlere und einfache Lage			
	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Garmisch-Partenkirchen	1.600.000 – 3.000.000	→	1.000.000 – 2.300.000	→
Oberstdorf	1.500.000 – 3.500.000	→	1.000.000 – 2.200.000	→
Füssen/Ostallgäu	650.000 – 1.900.000	→	350.000 – 850.000	→
Berchtesgadener Land	1.000.000 – 1.500.000	→	800.000 – 1.000.000	↘
Kempten	1.000.000 – 2.200.000	→	600.000 – 1.200.000	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

* nach Höchst-/Liebhaberpreis sortiert

15.713.681

Übernachtungen
+36,9% (zu 2021)



3,7 Tage
Ø-Aufenthaltsdauer

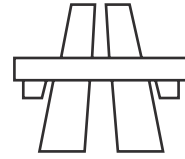
4.711 €/m²

Ø-Angebotspreis
Ferienwohnungen



2,5 – 8,0 %
Rendite

80 – 170 km



bis München

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, CASAFARI, Engel & Völkers Residential

menspiel aus der Natur und den Traditionen Bayerns macht die Region zu einer sehr beliebten Feriendestination.

Wunsch, Ferienimmobilie zu vermieten, wächst

Das Angebot an Immobilien, die auf den Markt gekommen sind, ist im Zuge jüngster Zinsdynamiken mancherorts gestiegen. Trotz dessen ist das Transaktionsvolumen nicht gesunken. Die Bayerischen Alpen werden durch ein hohes Preisniveau charakterisiert. In Garmisch-Partenkirchen können für Top-Objekte Spitzenpreise von bis zu 14.500 EUR/m² erzielt werden. Die Käuferschaft der Region zeichnet sich zudem durch eine hohe Bonität aus, weshalb die Zinsentwicklung keinen großen Einfluss auf die Kaufentscheidungen ausübt. Viele der Immobilien werden als Zweit- oder Ferienwohnsitz erworben, wobei der Erwerb des Großteils der Ferienimmobilien zur reinen Eigennutzung erfolgt. Der Anteil der Kaufenden, die ihre Immobilie zumindest zeitweise zusätzlich als Ferienunter-

kunft vermieten wollen, steigt. Angesichts der steigenden Zahl der Übernachtungen, die 2022 um knapp 37% im Vorjahresvergleich gestiegen ist, kann sich die Ferienvermietung trotz des steigenden Angebots für Investierende als lukrativ erweisen. In einigen Gemeinden ergeben sich allerdings Herausforderungen durch gesetzliche Regularien für gewerbliche Ferienvermietung, aber auch die Zweitwohnsitzsteuern wurden vielerorts erhöht. Besonders in Gemeinden, wo der Tourismus durch Wintersport geprägt ist, ergeben sich zudem zunehmend Herausforderungen im Umgang mit der fehlenden Schneesicherheit. Dadurch wird mancherorts der Fokus vermehrt auf schneeunabhängige Aktivitäten und Sommersport gelegt, um den Tourismus zu sichern. Engel & Völkers erwartet für das Jahr 2024 eine stabile bis steigende Nachfrage. Besonders für sehr gute Lagen ist mit einem steigenden Preisniveau zu rechnen. In guten sowie einfachen Lagen kann hingegen von einer Stabilisierung des Preisniveaus ausgegangen werden.

Eigentumswohnung: Preise in EUR/m²

Sehr gute Lage

Standort	Spanne 2023	Spanne 2024	Prognose	Höchst-/Liebhaberpreis 2024
Garmisch-Partenkirchen	9.000 – 13.000	10.000 – 13.500	→	14.500
Oberstdorf	5.000 – 10.000	5.000 – 7.500	↗	9.000
Füssen/Ostallgäu	6.000 – 8.000	5.000 – 7.500	↗	9.000
Berchtesgadener Land	5.000 – 7.000	5.000 – 7.000	↗	10.000
Kempten	4.000 – 6.000	3.500 – 5.500	↗	6.000

Gute, mittlere und einfache Lage

Standort	Gute Lage Spanne 2024	Prognose	Einfache/Mittlere Lage Spanne 2024	Prognose
Garmisch-Partenkirchen	8.000 – 11.000	→	4.500 – 9.000	→
Oberstdorf	3.500 – 6.500	→	3.200 – 4.500	→
Füssen/Ostallgäu	4.000 – 6.000	→	2.500 – 4.000	→
Berchtesgadener Land	4.000 – 6.000	→	3.000 – 4.000	↘
Kempten	3.000 – 5.000	↗	2.000 – 4.000	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Glossar

Nachfolgend finden Sie wissenswerte Hinweise und Erläuterungen zu den in diesem Marktbericht verwendeten Begriffen, Grafiken und Kennzahlen.

Höchst-/Liebhaberpreis:

Der Höchstpreis für Eigentumswohnungen in EUR/m² und von Ein- und Zweifamilienhäusern in EUR gibt nach Einschätzung von Engel & Völkers den absoluten Spitzenpreis an, der für ein Objekt in der sehr guten Lage aufgerufen wurde. Hierbei handelt es sich in der Regel um Liebhaberpreise in Premi-umlagen mit Meer-/Seeblick oder Alpenpanorama, die weit über dem maximalen Preis der üblichen Spanne liegen.

Preisspanne:

Zeigt Minimum und Maximum der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen nach Einschätzung von Engel & Völkers. Die Preisangaben sind um Ausreißer bereinigt.

Prognosepfeil:

Der Prognosepfeil gibt die Einschätzung von Engel & Völkers für die Entwicklung des jeweils lokal betrachteten Marktes im zweiten Halbjahr 2024 an: ↗ steigende Preise
→ stabile Preise ↘ sinkende Preise.

Verkaufspreise Ein- und Zweifamilienhäuser:

Die Verkaufspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern werden basierend auf Marktexpertise und Erfahrungen von Engel & Völkers eingeschätzt. Sie beziehen sich auf die absoluten Objektwerte und enthalten Neubau- und Bestandsimmobilien aller Größenklassen und Grundstücksgrößen.

Verkaufspreise Eigentumswohnungen:

Die Verkaufspreise von Eigentumswohnungen nach Einschätzung von Engel & Völkers werden in EUR/m² angegeben und enthalten Neubau- und Bestandsobjekte aller Größenklassen.

Kennzahlen Ferienregionen:

Die Übernachtungszahlen geben die Gesamtzahl an Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben an. Sie beziehen sich auf die Angaben des jeweiligen Statistischen Landesamts für das Jahr 2022.

Die Werte der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer beziehen sich auf die Angaben des jeweiligen Statistischen Landesamts für das Jahr 2022.

Die durchschnittlichen Angebotspreise für Ferienwohnungen in EUR/m² basieren auf Auswertungen der Angebotsdaten von CASAFARI für das Jahr 2023. Es handelt sich um Bestandsobjekte.

Die Renditespanne beruht auf eigenen Einschätzungen und gibt an, wie viel Rendite bei einer Vermietung von mindestens 50% des Jahres ungefähr zu erwarten ist. Ausreißer werden hier nicht berücksichtigt.

Die Spanne der Distanz zur nächsten Metropole gibt gerundet die Kilometer an, die mit dem Auto zum nächsten bzw. zum am weitesten entfernten Ort der Region zurückgelegt werden müssen.

Wir sind, wo Sie sind

Unsere Shops in den Ferienregionen

Amrum

Inselstraße 79a
25946 Wittdün
+49 (0)4682 96 18 81
Foehr@engelvoelkers.com

Berchtesgadener Land

Waaggasse 8
83435 Bad Reichenhall
+49 (0)8651 716 88 50
BadReichenhall@engelvoelkers.com

Borkum

Wilhelm-Bakker-Straße 24
26757 Borkum
+49 (0)4922 502 00 00
Borkum@engelvoelkers.com

Chiemsee

Geigelsteinstraße 12
83209 Prien am Chiemsee
+49 (0)8051 96 74 60
Chiemsee@engelvoelkers.com

Darß

Ernst Thälmann Straße 4
18347 Ostseebad Wustrow
+49 (0)38220 66 99 88
Darss@engelvoelkers.com

Eckernförde/südl. Schlei

Rathausmarkt 1
24340 Eckernförde
+49 (0)4351 89 50 30
Eckernfoerde@engelvoelkers.com

Fehmarn

Breite Straße 16
23769 Fehmarn
+49 (0)4371 887 90 30
Fehmarn@engelvoelkers.com

Föhr

Mittelstraße 6
25938 Wyk auf Föhr
+49 (0)4681 74 86 90
Foehr@engelvoelkers.com

Friedrichshafen

Friedrichstraße 24
88045 Friedrichshafen
+49 (0)7541 95 35 90
Friedrichshafen@engelvoelkers.com

Füssen (Ostallgäu)

Luitpoldstraße 5
87629 Füssen im Allgäu
+49 (0)8362 926 94 55
Fuessen@engelvoelkers.com

Garmisch-Partenkirchen

Am Kurpark 9
82467 Garmisch-Partenkirchen
+49 (0)8821 956 70
GarmischPartenkirchen@engelvoelkers.com

Heide (Dithmarschen)

Markt 34
25746 Heide
+49 (0)481 68 37 37 80
Heide@engelvoelkers.com

Höri (Bodensee)

Hauptstraße 3
78343 Gundholzen
+49 (0)7735 93 78 55
Hoeri@engelvoelkers.com

Husum

Norderstraße 5
25813 Husum
+49 (0)5841 998 90 10
Husum@engelvoelkers.com

Juist

Strandstraße 1
26571 Juist
+49 (0)4935 921 07 51
Juist@engelvoelkers.com

Kampen (Sylt)

Hauptstraße 2
25999 Kampen
+49 (0)4651 985 70
Kampen@engelvoelkers.com

Kappeln/nördl. Schlei

Am Hafen 19a
24376 Kappeln
+49 (0)4642 826 00 00
Kappeln@engelvoelkers.com

Kempton (Oberallgäu)

Klostersteige 3
87435 Kempton
+49 (0)831 960 79 00
Kempton@engelvoelkers.com

Kiel

Feldstraße 68
24105 Kiel
+49 (0)431 240 02 60
Kiel@engelvoelkers.com

Konstanz

Konzilstraße 3
78462 Konstanz
+49 (0)7531 81 92 90
Konstanz@engelvoelkers.com

Kühlungsborn/Heiligendamm

Mollistraße 5
18209 Bad Doberan
+49 (0)38203 88 82 22
Baddoberan@engelvoelkers.com

Langeoog

Vormann-Otten-Weg 22
26465 Langeoog
+49 (0)4972 68 26 60
Langeoog@engelvoelkers.com

Lindau (Bodensee)

Alter Schulplatz 5
88131 Lindau (Bodensee)
+49 (0)8382 94 79 70
Lindau@engelvoelkers.com

Norden-Norddeich

Dörper Weg 8
26506 Norden-Norddeich
+49 (0)4931 9295180
Norden@engelvoelkers.com

Norderney

Friedrichstraße 17
26548 Norderney
+49 (0)4932 869 68 60
Norderney@engelvoelkers.com

Oberstdorf

Weststraße 7–9
87561 Oberstdorf
+49 (0)8322 987 96 20
Oberstdorf@engelvoelkers.com

Rerik

Leuchtturmstraße 3
18230 Ostseebad Rerik
+49 (0)38296 74 87 44
OstseebadRerik@engelvoelkers.com

Binz (Rügen)

Schillerstraße 1
18609 Binz
+49 (0)3839 3123 40
Ruegen@engelvoelkers.com

Sellin (Rügen)

Wilhelmstraße 44
18586 Ostseebad Sellin
+49 (0)38303 389 983
Ruegen@engelvoelkers.com

Schleswig/nördl. Schlei

Königstraße 29
24837 Schleswig
+49 (0)46219 86 61 00
Schleswig@engelvoelkers.com

Starnberger Fünf-Seen-Land

Hauptstraße 9
82319 Starnberg
+49 (0)8151 36 89 70
StarnbergerSee@engelvoelkers.com

St. Peter-Ording

Badallee 3
25826 St. Peter-Ording
+49 (0)4863 970 90 10
St.Peter-Ording@engelvoelkers.com

Stralsund

Apollonienmarkt 16
18439 Stralsund
+49 (0)3831 434 670
Stralsund@engelvoelkers.com

Tegernsee

Seestraße 14
83700 Rottach-Egern
+49 (0)8022 70 41 80
Tegernsee@engelvoelkers.com

Timmendorfer Strand

Strandallee 118
23669 Timmendorfer Strand
+49 (0)4503 17 00
TimmendorferStrand@engelvoelkers.com

Titisee-Neustadt

Jägerstraße 5
79822 Titisee-Neustadt
+49 (0)7651 800 90 40
Titisee-Neustadt@engelvoelkers.com

Überlingen (Bodensee)

Münsterstraße 35
88662 Überlingen
+49 (0)7551 944 58 44
Ueberlingen@engelvoelkers.com

Usedom-Ahlbeck

Friedrichstraße 7
17419 Seebad Ahlbeck
+49 (0)38378 49 76 49
Usedom@engelvoelkers.com

Usedom-Zinnowitz

Waldstraße 1
17454 Ostseebad Zinnowitz
+49 (0)38377 37 71 10
Usedom@engelvoelkers.com

Wangerooge

Obere Strandpromenade 21
26486 Wangerooge
+49 (0)4469 70111
Wangerooge@engelvoelkers.com

Waren (Müritz)

Lange Straße 57
17192 Waren (Müritz)
+49 (0)3991 12 64 730
Waren@engelvoelkers.com

Warnemünde

Alexandrinestraße 102
18119 Rostock-Warnemünde
+49 (0)381 510 84 35
Rostock@engelvoelkers.com

Westerland (Sylt)

Bahnweg 35
25980 Westerland
+49 (0)4651 985 70
Westerland@engelvoelkers.com

Wilhelmshaven

Zedeliusstraße 17
26384 Wilhelmshaven
+49 (0)4421 755 10 00
Wilhelmshaven@engelvoelkers.com

Wismar

ABC-Straße 1
23966 Wismar
+49 (0)3841 223 23 84
Wismar@engelvoelkers.com

Zingst

Friedenstraße 1
18374 Zingst
+49 (0)38220 66 99 88
Zingst@engelvoelkers.com

sowie in vielen weiteren Ferienregionen
im In- und Ausland

Ihre Ansprechpartner



M.Sc.

Lukas Trautmann

Team Lead Research

Lukas.Trautmann@engelvoelkers.com

+49 (0)40 36 13 13 96



Märta Schimmelpenning

Gebietsleiterin

Maerta.Schimmelpenning@

engelvoelkers.com

+49 (0)40 36 13 12 76



M. A.

Philippa Rusche

Pressereferentin

Philippa.Rusche@engelvoelkers.com

+49 (0)172 849 27 98

Impressum

Herausgeber

Engel & Völkers Residential GmbH
Vancouverstraße 2 a
20457 Hamburg

Geschäftsführung

Jawed Barna (Vorsitz), Frederick von Pistohlkors, Till-Fabian Zalewski

Research

Yette Meyer (Projektleitung), Lukas Trautmann, Thomas Hansen, Adrian Litzendorf

Satz

TSA&B Werbeagentur GmbH | Hamburg

Bildnachweis

Adobe Stock, Engel & Völkers, iStock, Olaf Tamm, Pawel Kazmierczak, shutterstock, Westend61/Martin Siepmann

Druck

TERRITORY GmbH
Eiserstraße 10
33415 Verl

Hamburg, April 2024

Alle Informationen wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Residential GmbH und mit entsprechender Quellenangabe gestattet.

