

# Ostsee: Im Kaufrausch

Ob sanierungsbedürftige Bestandsimmobilie oder luxuriöses Penthaus: An der Ostseeküste wird alles gekauft, was vier Wände hat. Einige Seebäder sind auf dem besten Weg, die Bodenhaftung zu verlieren



Herrschaftlich und strahlend weiß: die Villa Fortuna an der Promenade von Bansin auf Usedom

Text: Susanne Osadnik, Iris Quirin

50000 Euro hatte Rentner Anton Maiwald vor drei Jahren auf dem Sparbuch liegen. „Ohne Krise hätte ich vermutlich einen neuen Mercedes angeschafft“, sagt er. Stattdessen wurde es die 55-Quadratmeter-Wohnung im schleswig-holsteinischen Sierksdorf. Sie liegt in einem der hohen Wohntürme, fünf Minuten zu Fuß vom Meer entfernt. Zugegeben: Das Gebäude ist nicht unbedingt schön, dafür sind die Wohnungen erschwinglich. Et was mehr als 900 Euro zahlte er pro Quadratmeter. Mehr wollte er nicht ausgeben, einen Kredit aufnehmen schon gar nicht. Das schicke Timmendorfer Strand oder Scharbeutz kamen für ihn nicht infrage.

Wohnung an der Ostsee statt Auto – die Deutschen kaufen sich weiter an der Küste ein. Getrieben von der Hoffnung, ihr Vermögen möglichst sicher zu parken, nehmen sie derzeit fast alles, was vier Wände hat. Manchen ist es vollkommen egal, in welchem Zustand die Gebäude sind, die Mehrheit allerdings stürzt sich auf moderne, zum Teil luxuriöse Häuser und Wohnungen, die überall entlang der Küste entstehen. Koste es, was es wolle. Die ersten Stimmen werden laut, die von überzogenen Preisen reden. Die ersten Makler sorgen sich: Was passiert, wenn der Boom abbricht und die Investoren ihr Geld wieder abziehen?

Alles auf teuer – selbst im verschlafenen Grömitz rüstet man sich für den Ansturm der Kapitalanleger. Auf dem ehemaligen Parkplatz hinter dem Hotel Carat werden zurzeit Ferien- und Hotelapartments mit Schwimmhalle inklusive Wellness- und Spabereich aus der Erde gestampft. Der Quadratmeter kostet zwischen 3700 und 4400 Euro.

Ganz vorn in Sachen Luxusangebot liegen aber nach wie vor die östlichen Ostseebäder. Ob Wustrow oder Warnemünde, Darß oder Usedom – Millionen-

objekte sind dort keine Seltenheit. In den Kaiserbädern Heringsdorf, Ahlbeck und Bansin werden schon Quadratmeterpreise von bis zu 10 000 Euro aufgerufen.

„Die verlieren langsam, aber sicher die Bodenhaftung“, sagt ein Inselmakler, der namentlich nicht genannt werden möchte. Er selbst hat jede Menge gute Geschäfte gemacht. Inzwischen ist er allerdings etwas verunsichert. „Was machen wir, wenn die Leute nach überstandener Krise alle wieder verkaufen wollen, weil sie das Geld anderweitig brauchen?“ Denn, darin sind sich alle Makler einig, ohne Euro-Krise gäbe es keinen Küstenboom. Der Markt könnte also nach der Krise brutal abstürzen, wenn alle auf einmal verkaufen wollen.

Dass nicht jedes Investment an der Ostsee aufgeht, zeigt allen voran die Pleite des Grandhotels Heiligendamm, dem es an zahlungskräftigen Gästen mangelte. Genauso wie das weitaus weniger mondäne Projekt Port Olpenitz an der Schlei- mündung. Auf dem einstigen Marine- stützpunkt sollte ab 2015 ein Ferienpark mit rund 1000 Luxusimmobilien, einem Jachthafen mit 100 Liegeplätzen, Gastro- nomie und Läden entstehen.

Nach zwei Jahren mussten die Investoren Insolvenz anmelden. „Port Olpenitz ist nach wie vor ein vielversprechen- des Objekt“, sagt Insolvenzverwalter Rainer Eckert heute. „Voraussetzung ist aber, dass wir uns von den sehr ambitionierten Zielvorgaben verabschieden.“ Stattdes- sen will man das Objekt nun „in kleinem Umfang“ vorantreiben. Immerhin hat sich jetzt für eine kleine Parzelle von rund 3000 Quadratmetern ein neuer Investor gefunden, der 24 Feriendomizile darauf bauen will.

Wertbeständigkeit – ja oder nein? Blase – ja oder nein? Dirk Beller, Regionalleiter Nord-Ost beim Maklerhaus Engel & Völkers, ist trotz des Scheiterns mancher Projekte und trotz des mittler- weile hohen Preisniveaus optimistisch, gerade was die Ostseebäder im Osten betrifft: „Die neuen Länder profitieren von der Entwicklung nach der Wende“, sagt er und verweist auf die Summen, die in den vergangenen 20 Jahren in die Infra- struktur geflossen seien.

Straßen, Bäder, Museen und auch die privaten Quartiere in der Vermietung – alles ist moderner als im Westen. Laut Fewo-Umfrage verzeichnet 2012 Meck- lenburg-Vorpommern wieder die meis- ten Ferienhausbuchungen (31,2 Prozent), vor Schleswig-Holstein (17,5 Prozent)

und Niedersachsen (16,7 Prozent). Aber die Ostseebäder im Westen holen inzwi- schen wieder auf. Sie renovieren ihre Promenaden, ziehen damit neue Bouti- quen, Cafés und Restaurants an und bau- en schicke Hotels. Siehe Grömitz. Siehe Scharbeutz. Sie alle haben aus Heiligen- damm gelernt: Kleinere luxuriöse Ein- heiten in gewachsener Struktur laufen besser als ein alles dominierendes Objekt in der Pampa.

Auch ein Blick auf die Einkommens- verhältnisse der Käufer spricht nicht für das Preisverfallszenario. Laut einer Stu- die des Ferienimmobilienportals Fewo- direkt ist nicht zu befürchten, dass allzu viele Käufer ihren Notgroschen investiert haben und später auf einen schnellen Verkauf angewiesen sein könnten: Fast 22 Prozent der Besitzer von Feriendom- zilen verfügen über ein Nettoeinkommen von mehr als 4000 Euro.

## Scharbeutz Neuer In-Standort

Wieder eine Attraktion mehr: Nach schick gestalteter Promenade, neuen Lokalen und Boutiquen soll in dem Ferienörtchen im kommenden Sommer mit der Düne 1 ein Restaurant der Kategorie inter- nationale Edelgastronomie aufmachen. Scharbeutz, lange die kleine, unscheinba- re Schwester des benachbarten Timmen- dorfer Strand, zählt inzwischen zu den In-Standorten an der Küste.

Mit dem Großbauprojekt „Bayside – Hotel, Resort & Spa“ wird ein weiterer Meilenstein gelegt. Für rund 23,5 Mio. Euro soll bis 2014 ein luxuriöses Design- hotel mit 275 Betten entstehen.

„Heutzutage wird Scharbeutz in einem Atemzug mit Timmendorf genannt“, sagt Maklerin Annegret Möllerherm, die Im- mobilien in beiden Orten verkauft. ▶



## Der Küstenboom hält an

Die Preise steigen weiter. Das gilt für alle Ostseebäder – egal ob in Schleswig- Holstein oder Mecklenburg-Vorpommern. Ein Ende ist nicht in Sicht

	Ferienhaus Kaufpreis in Euro	Ferienwohnung Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	Capital-Urteil*
1 Timmendorfer Strand/Niendorf	180 000 – 3 000 000 ↗	1000 – 7000 ↗	🏠🏠🏠
2 Scharbeutz	180 000 – 3 000 000 ↗	1000 – 7000 ↗	🏠🏠🏠
3 Usedom	160 000 – 2 800 000 ↑	1400 – 8500 ↑	🏠🏠🏠🏠
4 Kühlungsborn	180 000 – 2 500 000 →	1500 – 4800 →	🏠🏠🏠
5 Travemünde (Lübeck)	130 000 – 1 500 000 ↗	1000 – 4100 ↗	🏠🏠🏠🏠
6 Rügen (Mönchgut)	300 000 – 1 000 000 ↗	1900 – 4200 ↗	🏠🏠🏠🏠
7 Rügen (Baabe/Göhren)	150 000 – 900 000 ↗	1100 – 5000 ↗	🏠🏠🏠🏠
8 Fehmarn	90 000 – 650 000 ↗	1000 – 5000 ↗	🏠🏠🏠🏠
9 Grömitz	120 000 – 600 000 ↗	850 – 4000 ↗	🏠🏠🏠
10 Boltenhagen	140 000 – 600 000 ↗	900 – 4000 ↗	🏠🏠🏠
11 Rügen (Binz)	140 000 – 500 000 ↗	1500 – 8000 ↗	🏠🏠🏠🏠
12 Rügen (Sellin)	150 000 – 500 000 ↗	1200 – 6500 ↗	🏠🏠🏠🏠
13 Priwall (Lübeck)	140 000 – 500 000 ↗	1000 – 4000 ↗	🏠🏠🏠
14 Rügen (Sassnitz)	100 000 – 430 000 ↗	900 – 4200 ↗	🏠🏠🏠🏠
15 Rügen (Glowe/Breege)	130 000 – 400 000 ↗	1000 – 5000 ↗	🏠🏠🏠🏠

Durchschnittliche Preisspannen in Euro für typische Ferienhäuser und -wohnungen, Preisprognose für zwölf Monate: ↑ = mehr als +5% ↗ = +2 bis +5% → = +2 bis -2% ↘ = -2 bis -5% ↓ = mehr als -5%. \*Capital-Urteil: Ein Haus steht für „Finger weg“, fünf Häuser stehen für ein „sehr attraktives Investment“.  
Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum Mai bis August 2012



**Modern und funktional:** Eine Wohnung mit Blick auf den Kurpark in **Timmendorfer Strand** kostet 980 000 Euro. **Grömitz** punktet mit Häusern im Schwedenstil bei Familien

Das war nicht immer so. Noch vor einigen Jahren zog es die Wohlhabenden ausschließlich nach Timmendorf; jetzt kaufen sie auch gern in Scharbeutz.

Das Preisniveau hat sich entsprechend entwickelt. Ein komfortabler Neubau in Bestlage kostet mittlerweile 5000 Euro je Quadratmeter. Ältere Objekte aus den 70er-Jahren sind hingegen noch unter 2000 Euro je Quadratmeter zu bekommen – müssen aber meist aufwendig saniert werden.

Das schreckt zwar einige Käufer ab, dennoch greifen immer wieder welche zu – aus Mangel an Alternativen. „Große, gut geschnittene Wohnungen haben wir

selten im Angebot“, sagt Ingo Schulze von Haack Immobilien. Auch die anderen Makler beklagen das geringe Angebot – das dritte Jahr in Folge.

### Timmendorfer Strand/Niendorf Warten auf die Renommierobjekte

Die Konkurrenz ist nah und nicht zu unterschätzen. Travemünde, Scharbeutz, Grömitz – überall entstehen neue Hotels, werden die Promenaden aufgerüstet, locken neue Ladenzeilen eine zahlungskräftige Klientel. Dadurch drohen diese Orte dem traditionell eher mondänen Seebad den Rang abzulaufen.

Auch die Hoffnung, bald ein neues Luxushotel in Timmendorfer Strand zu bekommen, scheint in weite Ferne gerückt. Eigentlich sollte bereits im Herbst 2011 das einstige Café Keese in Niendorf dem Bau eines Vier-Sterne-Lifestyle-Hotels mit 74 Zimmern weichen – und zwar direkt am Wasser. Aber die Pläne des Hoteliers Rolf von Oven haben sich schließlich doch noch geändert, der Startschuss für den Bau des Hotels wurde verschoben.

Auch das zweite Renommierobjekt ist immer noch nicht fertig: die Seeschloßchenbrücke. Nach jahrelangem politischen Gezerre, ist sie im Juni endlich eingeweiht worden. Doch das Teehaus, das Investor Jürgen Hunke plante, fehlt immer noch, weil die Gemeindeverwaltung sich im Mai dagegen aussprach – trotz eines gegenteiligen Bürgerentscheids.

Den Immobilienmarkt scheint das nicht weiter zu belasten. Das Geschäft mit Eigentumswohnungen läuft – längst nicht mehr nur an den Toplagen. Auch Gegend abseits des Wassers sind inzwischen gefragt. So wurde kürzlich in der Teichstraße ein kleines Apartment mit 30 Quadratmetern Wohnfläche für immerhin 50 000 Euro verkauft. „Objekte zwischen 80 000 Euro und 150 000 Euro könnte ich fast jeden Tag verkaufen“, sagt Maklerin Annegret Möllerherm.

Meist handelt es sich um Häuser aus den 70ern, deren Besitzer sich aus Altersgründen verkleinern wollen und die energetische Sanierung scheuen. Für viele sind diese Objekte eine Alternative zu den exklusiven Eigentumswohnungen etwa in der Erlenbruchstraße, Birken- oder Strandallee, die unter 6000 Euro je Quadratmeter kaum zu haben sind.



## Timmendorfer Strand

Lage	Ferienhaus Kaufpreis in Euro	Ferienwohnung Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	Ferienhaus Miete pro Woche	Ferienwohnung Miete pro Woche
top	400 000 – 3 000 000	4000 – 7000	1000 – 2500	700 – 1800
gut	380 000 – 800 000	3000 – 4000	750 – 1500	450 – 900
mittel	270 000 – 650 000	1800 – 3000	500 – 1000	350 – 700
einfach	180 000 – 280 000	1000 – 2000	400 – 800	200 – 500

Alle Angaben in Euro; Mietspannen beziehen sich auf die Hauptsaison im Juli und August sowie rund um Silvester

## Rügen Am Limit

Im Gegensatz zu vielen anderen Ostseebädern ist die größte deutsche Insel ▶



## Rügen (Breege)

Lage	Ferienhaus Kaufpreis in Euro	Ferienwohnung Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	Ferienhaus Miete pro Woche	Ferienwohnung Miete pro Woche
■ top	250 000 – 400 000	2200 – 5000	800 – 1400	700 – 1300
■ gut	210 000 – 280 000	1700 – 2300	600 – 900	400 – 800
■ mittel	200 000 – 240 000	1100 – 1800	400 – 600	300 – 600
■ einfach	130 000 – 210 000	1000 – 1200	300 – 500	250 – 500

Alle Angaben in Euro; Mietspannen beziehen sich auf die Hauptsaison im Juli und August sowie rund um Silvester

Urlaubsziel für das ganze Jahr: Im Sommer fährt man nach Rügen, um zu wandern, Fahrrad zu fahren und natürlich um an den Strand zu gehen, im Winter kann man Skilaufen in Granitz oder eislaufen im Selliner Seepark. Das überzeugt Investoren. Die „typischen Käufer“ beschreibt Dahler-&-Company-Makler Stefan Renner als „Kapitalanleger und Rügen-Liebhaber, die hier ihren Zweitwohnsitz haben wollen“.

Rügens Vorzeigeort ist nach wie vor Binz mit seinen Villen und Geschäften, seiner Gastronomie und dem großen Freizeitangebot, gefolgt von Sellin mit Steilküste und der Seebrücke. Da kaum Grundstücke mit Meerblick auf den Markt kommen, sind inzwischen auch die zwei-

ten Reihen äußerst begehrt: „In Binz sind die Objekte schon bei der Rohbaufertigung ausverkauft“, sagt Helmut Braun vom gleichnamigen Maklerbüro.

Dennoch hat sich der Markt nach rasanten Preissteigerungen in den vergangenen Jahren etwas beruhigt. Es wird mittlerweile nicht mehr zu jedem Preis gekauft. Nur noch in Ausnahmefällen erreichen die Quadratmeterpreise in absoluten Toplagen 10 000 Euro. Normalerweise liegen sie dort bei 8000 Euro. „Im Luxussegment suchen derzeit vornehmlich Eigennutzer, die Rügen gut kennen und genaue Vorstellung von Lage und Preis haben. Nur wenn beides stimmt, schlagen sie zu“, sagt Kathrin Lange von Engel & Völkers.

Die Verkäufer tun sich mit dieser Entwicklung schwer. Viele treibt die Angst um, ihre Immobilie zu billig anzubieten. Das sorgt für bisweilen vollkommen überzogene Preisvorstellungen – oder für einen kompletten Rückzug. Lange: „Die derzeitige Unsicherheit auf den Kapitalmärkten lässt auch Verkäufer ihre Objekte wieder vom Markt nehmen.“

Interessenten finden derzeit noch Objekte im Ostseepark Rügen oder etwas weiter nördlich in dem geplanten Bernsteinpark Breege sowie im Rügen-Resort Lobbe. Mit Spannung blicken die Makler in die Nachbarschaft von Binz: Ein Stück weiter nördlich, in Prora, hat ein Berliner Unternehmen den Block 1 für 2,75 Mio. Euro ersteigert. Was genau dort entsteht, ist noch offen. Das Unternehmen befindet sich derzeit „in der Planungsphase für die Nutzungsmöglichkeiten“.

Das Angebot bleibt trotz vereinzelter Neubauten knapp, was der Insel letztlich nur guttut. Denn die Infrastruktur gerät in der Hochsaison regelmäßig ans absolute Limit. Nun soll erst einmal die B 96 neu gebaut werden. Langfristig wird sie Rügen hoffentlich vor dem Verkehrsinfarkt bewahren.

## Usedom Im EM-Rausch

Als Schmuckstücke von Usedom gelten die drei Kaiserbäder Heringsdorf, Ahlbeck und Bansin mit ihren in Weiß oder zarten Pastelltönen gehaltenen Villen im Stil der Bäderarchitektur des ausgehenden 19. Jahrhunderts, ihrer langen Strandpromenade, die alle Orte miteinander verbindet, und dem feinen Sandstrand vor der Tür. Doch nicht nur die drei Hauptorte machen den Charme von Usedom aus. Auch das Wetter ist meist gut: Die Halbinsel gilt mit rund 1920 Sonnenstunden im Jahr als die sonnigste Gegend Deutschlands.

Nicht zuletzt spricht für Usedom seine gute Anbindung. Der Flughafen in Heringsdorf wird inzwischen von sie- ▶



**Oberste Liga:** Der unverbaute Blick aufs Meer ist auf Rügen eher selten zu haben – und kostet

ben Standorten in Deutschland aus angefliegen. Hinzu kommen vier Flughäfen in der Schweiz und Österreich sowie zwei in Polen.

2011 stieg die Zahl der Feriengäste der gesamten Insel um fünf Prozent auf 940 000, mehr als die Hälfte von ihnen verbrachten ihren Urlaub in den Kaiserbädern. In diesem Jahr dürften es sogar noch mehr gewesen sein – dank der Fußball-EM im benachbarten Polen. Der EM-Pavillon des ZDF am Strand von Heringsdorf hat etliche fußballbegeisterte Feriengäste angezogen. Von dem EM-Trubel profitierte auch der Immobilienmarkt: Pausenlos klingelten die Telefone der Makler, eine Anfrage jagte die nächste. Es gab spürbar mehr Interesse und 50 Prozent mehr Abschlüsse als im Vorjahr.

Die Preise in Heringsdorf, Ahlbeck und Bansin steigen denn auch weiter und weiter, die Quadratmeterpreise für



**Anti-Bäderstil:** In Heringsdorf auf Usedom sind einige Neubauten entstanden



## Usedom

Lage	Ferienhaus Kaufpreis in Euro	Ferienwohnung Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	Ferienhaus Miete pro Woche	Ferienwohnung Miete pro Woche
<b>top</b>	600 000 – 2 800 000	4200 – 8500	k. A.	700 – 1400
<b>gut</b>	330 000 – 700 000	2700 – 4300	k. A.	450 – 1100
<b>mittel</b>	200 000 – 340 000	2100 – 3000	k. A.	250 – 550
<b>einfach</b>	160 000 – 270 000	1400 – 2200	k. A.	150 – 450

Alle Angaben in Euro; Mietspannen beziehen sich auf die Hauptsaison im Juli und August sowie rund um Silvester

Luxusferienwohnungen liegen mittlerweile bei bis zu 8500 Euro, für Penthäuser werden sogar bis zu 10 000 Euro gezahlt. „In der Toplage mit Ostseeblick werden Preisaufläge von zehn Prozent gegenüber dem Vorjahr bezahlt“, sagt Dominik Dobrew von Engel & Völkers.

Wer so viel ausgibt, hat allerdings auch hohe Ansprüche. Solche Immobilien müssen top ausgestattet und saniert sein. „Barrierefreiheit, Echtholzböden, Kamin, Sauna, mindestens zwei Schlafzimmer und zwei Bäder sowie ökologische Bauweise und niedriger Energieverbrauch sind bei den Neubauten im Luxussegment heute Standard“, sagt Mathias Hasbargen von Immobilien Contor Hasbargen.

Das wichtigste Kriterium bleibt aber die Lage der Immobilie. Die Nähe zum Ostseestrand sorgt für eine hohe Wertstabilität und lässt sich besser vermieten, das sorgt für eine gute Rendite. Drei bis sechs Prozent nach Abzug der Kosten werden nach Angaben der Makler bei einem guten Vermietungsservice erzielt. Sehr rar sind weiterhin die Angebote von Einfamilienhäusern und ganzen Villen. Engel-&-Völkers-Mann Dobrew: „Wir haben im vergangenen Jahr nur zehn neue Angebote hereinbekommen. Die waren alle nach wenigen Wochen verkauft.“

Einen Lichtblick gibt es aber auf dem engen Usedomer Immobilienmarkt: Angesichts der steigenden Preise wächst die Bereitschaft der Eigentümer von älteren Häusern, sich davon zu trennen. Die werden dann entweder abgerissen und an ihre Stelle moderne Apartmenthäuser gesetzt wie etwa in Ahlbeck das neue Dünpenpalais.

Oder aber wie derzeit bei einer alten Holzvilla in Heringsdorf: Dort wurde das äußere Erscheinungsbild beibehalten, die Villa im Inneren jedoch komplett entkernt und saniert und schließlich in mehrere Eigentumswohnungen unterteilt. Die Quadratmeterpreise liegen je nach Lage, sprich Aussicht, zwischen 4200 und 8500 Euro. ■

**Informationen für den Immobilien-Kompass lieferten:** Günter Ammon (Ammon Immobilienmanagement), Per Balra Arnholm (Helma Ferienimmobilien), Helmut Braun (Braun Immobilien), Nico Dahn (Nowatzki Immobilien), Eric de Roode (Rügen Projektentwicklung), Mario Drews (Otto Stöben Immobilien), Klaus Grünewald (Tourismuszentrale Rügen), Mathias Hasbargen (Immobilien Contor Hasbargen), Jens Hillringshaus (IH Immobilien), Joachim Holz (Sparkasse Holstein, Kathrin Lange und Dominik Dobrew (Engel & Völkers), Harald Linde (Bäderimmobilien Usedom), Annegret Möllerherm (Möllerherm Immobilien), Christina Petersen (Tourismus Service Grömitz), Gabriela Prehn (Ostsee-Appartements Heike Wongel), Stefan Sodan (Sodan & Partner), Stefan Renner (Dahler & Company), Torsten Reyher (BHW Immobilien), Henriette Schiebe (Usedom Tourismus), Ingo Schulze (Haack Immobilien), Peter Sosnizka (LBS Ferienimmobilien)