

IMMOBILIENMARKTBERICHT

2024



Wohnen & Ferien
an Nord- u. Ostsee



Das eigene Feriendomizil - die schönste Form der Kapitalanlage.



Gestern. Heute. Morgen.

Mit uns auf Nummer sicher.

Mit dem Marktbericht 2024, weitgehend beruhend auf konkrete Zahlen der WFV, wollen wir dazu beitragen, Transparenz als Voraussetzung für Ihre Kaufentscheidungen zu schaffen. Die letzten Jahre haben gezeigt, dass der deutsche Ferienimmobilienmarkt ein sicheres Investment ist und Krisen eindrucksvoll überwinden kann.

Das Jahr 2022 war wesentlich vom Krieg in der Ukraine geprägt und der daraus folgenden Energie- und Wirtschaftskrise. Gestiegene Zinsen und hohe Baukosten führten dazu, dass der Immobilienmarkt auch im engen Segment der Ferienimmobilien (deutlich) rückläufig war. Und auch 2023 ging die Talfahrt weiter. Eine langjährige Boomphase ging demnach zu Ende. Seit Mitte 2024 können wir jedoch eine **vorsichtige Nachfragebelebung** feststellen.

Ein sicherer Hafen für Ihr Investment

Die Vorteile einer Investition in Ferienimmobilien an Nord- und Ostsee sind beträchtlich. Die Wertschätzung für Urlaub an Nord- und Ostsee ist sehr stabil. Nachhaltigkeit (kurze Wege) und ein gemäßigtes Klima überzeugen immer mehr Menschen. Auch sind **steuerliche Vorteile** gegenüber Auslandsinvestitionen nicht zu unterschätzen.

Kauf- und Verkaufspreise weitgehend stabil

Durch äußere Einflüsse (siehe oben) war die Nachfrage nach Neubauimmobilien oder auch Bestandsimmobilien rückläufig bzw. eher verhalten. Dennoch konnten auf den Inseln Kaufpreise bis zu 12.000,- €/qm erzielt werden. Zwischen den Inseln variierte das Preisniveau ein wenig. Pauschal können wir feststellen, dass Juist und das Zentrum von Binz **Preis-Spitzenreiter** sind. Mit einem leichten Abschlag folgen Wangerooge und Borkum.

Vermietung nach wie vor angesagt

Die Vermietungsergebnisse der letzten Jahre konnten sich sowohl nach der Anzahl der Belegungstage als auch nach dem Tagespreis pro Wohnung sehen lassen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug im Schnitt 7,2 Tage. Gutgeschnittene Wohnungen mit ansprechendem Interieur erreichen **bis zu**

250 Belegungstage. Der Tagespreis in der Hauptsaison beginnt bei etwa 95,-€ für ein 1-Raum-Appartement und endet bei ca. 450,-€ für ein Feriendomizil für die ganze Familie (oder 2 Familien). In der Neben- und Zwischenzeit reduzieren sich die Preise um bis zu 50%. Nicht zuletzt führt der Klimawandel zu erhöhter Nachfrage, da insbesondere in den Sommermonaten Ferien rund ums Mittelmeer kaum mehr zu empfehlen sind.

Frischzellenkur für Ihr Feriendomizil

Die größten Kaufumsätze werden mit Bestandsimmobilien erzielt. Durch Vererbung an die nächste Generation werden in die Jahre gekommene Immobilien immer häufiger entweder verkauft, oder aufwendig und hochwertig saniert, um am Vermietungsmarkt bestehen zu können. So wird oftmals durch die Sanierung das Mietergebnis verdoppelt oder gar verdreifacht. Die **Baumeister Bau GmbH**, zum Verbund der WFV GmbH gehörend, hat sich dieser Aufgabe angenommen und renoviert, überwiegend in den Wintermonaten, ihr anvertraute Ferienobjekte auf den Ostfriesischen Inseln.

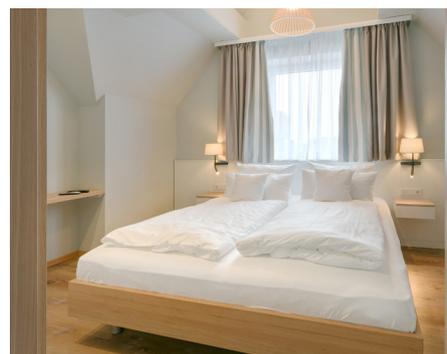
Steigende Preise nicht nur durch Restriktionen

Neue Gemeinde- und Kommunalentscheidungen verknappen das Angebot von Feriendomizi-

len. Die gewerbliche Ferienvermietung wird durch juristische Regulierungen erschwert, um der Wohnungsknappheit für Einheimische entgegenzuwirken. Seit 2023 müssen bei allen Neubau-Ferienobjekten ca. 20-50% der Wohnungen für die Festvermietung, insbesondere an Insulaner, zur Verfügung gestellt werden. Da die Festvermietung kaum kostendeckend erfolgen kann, wird sich der Preis für frei verfügbare Ferienobjekte verteuern. In der 2. Hälfte 2024 konnten wir bereits eine **Belebung der Nachfrage** feststellen. Die leicht gesunkenen Preise im Bausektor und besonders die Zinssenkungen der EZB zeigen Wirkung. Eine erhöhte Nachfrage bei gleichzeitig eingeschränktem Angebot wird auch in Zukunft Einfluss auf die Preisgestaltung haben.

Fazit

Das Zusammenspiel privater Investoren und die Fokussierung der örtlichen Kurverwaltungen auf Pflege und Erweiterung der touristischen Infrastruktur, sowie die weiter zunehmende Wertschätzung für nachhaltigen und gesunden Urlaub im eigenen Land werden zum Werterhalt und Wertsteigerung von Ferieneigentum an Nord- und Ostsee beitragen. Die Ostfriesischen Inseln und die Hotspots von Rügen bleiben **Top-Ferienorte in Deutschland**.



Zahlen und Prognosen

Kaufpreisentwicklung und Durchschnittsmieten 2023–2024

Eigentumswohnung (Euro/m²)

| Borkum | Juist | Wangerooge | Langeoog | Rügen (Binz) | Lage |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------|
| 9.000–10.500 → | 12.500–15.000 ↘ | 11.500–13.500 → | 12.000–13.500 → | 13.000–17.000 → | 💎💎💎💎 |
| 7.500–9.000 ↘ | 10.000–12.500 → | 9.000–11.500 ↗ | 9.000–12.000 → | 10.000–13.000 ↗ | 💎💎💎 |
| 6.500–7.500 ↗ | 8.500–10.000 ↗ | 6.500–9.000 ↗ | 7.500–9.000 ↗ | 6.000–10.000 ↗ | 💎💎 |

Einfamilienhäuser (Objekt in Mio.)

| Borkum | Juist | Wangerooge | Langeoog | Rügen (Binz) | Lage |
|-----------|-----------|------------|-----------|--------------|------|
| 1.2–1.9 → | 1.9–3 → | 1.5–2 → | 1.5–2.5 → | 3.1–4 → | 💎💎💎💎 |
| 1–1.2 → | 1.5–1.9 ↗ | 1–1.5 → | 1–1.5 ↗ | 2–3.1 → | 💎💎💎 |
| 0.65–1 ↗ | 1–1.5 ↗ | 0.55–1 ↗ | 0.85–1 ↗ | 1–2 ↗ | 💎💎 |

Übernachtungspreis (Euro/Nacht)

| | Ferienhaus | | | Ferienwohnung | | |
|--------------|-------------|----------------|-------------|---------------|----------------|-------------|
| | Hauptsaison | Zwischensaison | Nebensaison | Hauptsaison | Zwischensaison | Nebensaison |
| Borkum | 110–260 | 90–220 | 80–150 | 100–290 | 70–220 | 50–160 |
| Juist | 260–420 | 200–290 | 120–230 | 260–390 | 80–280 | 50–200 |
| Wangerooge | 220–400 | 200–300 | 150–250 | 160–350 | 90–250 | 55–220 |
| Langeoog | 260–500 | 210–300 | 130–250 | 200–390 | 120–300 | 60–200 |
| Rügen (Binz) | 160–260 | 95–180 | 80–160 | 160–260 | 60–220 | 50–210 |



Nutzen Sie unsere Erfahrung

Gründe für die

Die WFV - Wohnen & Ferien Vermittlungs-GmbH ist seit über 40 Jahren kompetenter Partner in Sachen Ferienimmobilien auf den Ostfriesischen Inseln und auf Rügen in Binz. Unsere Dienstleistungen sind vollumfänglich. **Vermieten, verwalten, verkaufen, renovieren** sind unsere Kernkompetenz. Mehr als 700 Eigentümer vertrauen uns ihre Feriendomizile an. Auch in der Wohnungsverwaltung (WEG und Bruchteilseigentum) betreuen wir eine Vielzahl von Objekten für Eigentümer aus ganz Deutschland.

Vermieten

Sofern sie Ihr Feriendomizil durch die WFV vermieten wollen, ist das Vermietungsmanagement der WFV von größter Bedeutung. Falls Zins- und Tilgungsverpflichtungen gegenüber der finanzierenden Bank bestehen, kann der Kostendeckungsbeitrag durch die Vermietungsergebnisse ganz oder zum großen Teil dargestellt werden. Die Vermietungserfolge (Auslastung) sind überdurchschnittlich, unser Betreuungsservice vollumfänglich. Durch den hochmodernen Internetauftritt mit Zugängen zu allen relevanten Portalen und den Social-Media-Kanälen gewinnen wir täglich neue Gäste. Hervorheben möchten wir die **vollständige Transparenz** für unsere Eigentümer. Mit dem „Eigentümer-Log-In“ können Sie in „Echtzeit“ Belegung

und Abrechnung Ihres Ferienobjektes verfolgen. Auch die Direktbuchung durch Sie als Eigentümer ist jederzeit möglich.

Verwalten

Mit zurzeit 5 Mitarbeitenden in unserem Backoffice Wuppertal, sowie den Kollegen auf den Inseln, betreuen wir eine Vielzahl von Ferienobjekten. Modernste Software unterstützt das eingespielte Team. Durch permanente Weiterbildung und Zertifizierung sind wir mit den neuesten Rechtsvorschriften des WEG (Wohnungseigentumsgesetz) vertraut. Mit den Besonderheiten des „Bruchteilseigentums“ kennen wir uns aus. Durch unsere langjährigen Geschäftsbeziehungen verfügen wir über **ausgezeichnete Netzwerke** zu Handwerkern, Notaren und Banken. Gerne übernehmen wir weitere Verwaltungen für Ferienobjekte auf den Ostfriesischen Inseln.

Kaufen und verkaufen

Wir sind Makler aus Leidenschaft! Vielfach sind unsere Kaufinteressenten jahrelange Mieter eines Ferienobjektes, bis es dann zu ersten Kaufüberlegungen kommt. Hierbei stehen wir gerne beratend zur Seite. Daher ist auch der Verkauf eine Herzensangelegenheit, da wir mit Käufer und Verkäufern oft eine jahrelange Geschäftsbeziehung eingehen. Die Kundendatenbank der WFV

(mehr als 70.000 Feriengäste), verbunden mit modernster IT-Technologie, ermöglicht uns eine sehr zielgerichtete und erfolgreiche Akquisition. Aktuelle Immobilienangebote finden sie unter: www.wfv-ferienimmobilien.de

Renovieren

Die Erfahrung hat uns veranlasst, Eigentümern bei der Renovierung ihres Feriendomizils behilflich zu sein, da renovieren und sanieren im Bestand auf den Inseln häufig mit größeren Schwierigkeiten verbunden ist. Anlieferung, Sperrzeiten (Bauverbot in den Sommermonaten) und die Suche nach zuverlässigen Handwerkern sind herausfordernd. Mit der **Baumeister Bau GmbH** (www.baumeister-bau.com), einer Firma im Verbund der WFV, wollen wir diese Herausforderung annehmen. Zum Leistungsumfang gehört der Trockenbau, Maler- und Bodenbelagsarbeiten, Bad und Küchenerneuerungen, Glaserarbeiten sowie sämtliche im Bestand anfallende Renovierungsarbeiten.

Unsere Immobilienfilme

Es gibt keine 2. Chance für den 1. Eindruck!

Mit professionellem Kamera- und Drohnenequipment und einem starken Filmteam, erstellen wir überzeugende Werbeclips zur Unterstützung unserer Marketing- und Akquisitionsabteilung.

Bei Bedarf werden diese Filme nicht nur auf unserer Homepage zu sehen sein, sondern auch auf den Social-Media-Plattformen (YouTube, Instagram, Facebook). Unser regelmäßig erscheinender **Newsletter mit 70.000 Mailanschriften** sowie das Social-Media-Retargeting vervollständigen die Verbreitung an ausgewählte Zielgruppen in ganz Deutschland. Dadurch ist es uns gelungen überdurchschnittliche Nachfrage zu erzeugen. Einige Clips finden sie unter: www.wfv-ferienimmobilien.de

Last but not least: Auch unsere Objektfotos werden professionell erstellt. Neben Herrichten, Beleuchten und Dekorieren, hilft in besonderen Fällen das aufwendige „Home-Staging“, denn es gibt keine 2. Chance für den 1. Eindruck.



Die Zahlen sprechen für sich - wir wachsen weiter.

Im letzten Jahr konnte die WFV mit Niederlassungen auf Borkum, Juist, Wangerooge und Binz auf Rügen folgende Ergebnisse erzielen:

Wir begrüßen
70.000
Gäste im Jahr

Durchschnittliche
Verweildauer von ca.
7,8
Tagen pro Buchung

Über
720
Feriendomizile
in der Betreuung

Über
10.000
Willkommenspakete
pro Jahr

6.200
Bewertungen
mit 4,5 / 5,0 Punkten

5
Standorte: Borkum, Juist,
Langeoog (neu), Wangerooge
und Rügen

47.320
Quadratmeter
in Vermietung

56.200
Wäschepakete
im Jahr

165
Wohnungen mit
Hundemithnahme

Über
2.900
Betten

Über
109.000
Tage vermietet

Seit über
40
Jahren vor Ort

59
Feriendomizile
mit Sauna

13.581
Buchungen
pro Jahr

Mehr als
420
Einheiten in der
Hausverwaltung

100
Mitarbeiter, davon ca. 48 im
Reinigungs- und
Instandhaltungsbereich

110
Feriendomizile mit
Meerblick

Über **30**
sanierte Wohnungen
pro Jahr

21
Ferienwohnungen
mit Kamin

64
Betreute Gartenanlagen
und Hausmeisterobjekte

Über
223.000
Website-Aufrufe im
Januar 2024

146
YouTube-Videos mit
294.112
Klicks

Unsere Standorte

Für Sie ganzjährig vor Ort.



Büro Borkum

Franz-Habich-Str. 23
26757 Borkum
Tel.: 04922 - 93 29 029
borkum@wfv-gmbh.de



Büro Juist

Wilhelmstr. 7
26571 Juist
Tel.: 04935 - 409
juist@wfv-gmbh.de



Büro Langeoog

Barkhausenstr. 24
26465 Langeoog
Tel.: 04972 - 917 9000
langeoog@wfv-gmbh.de



Büro Wangerooge

Zedeliusstr. 30
26486 Wangerooge
Tel.: 04469 - 466
wangerooge@wfv-gmbh.de



Büro Rügen

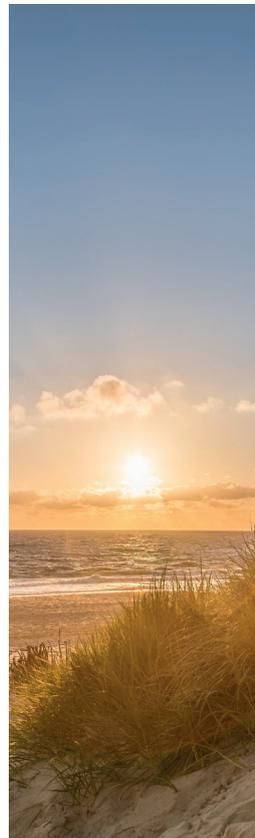
Dünenstr. 30a
18609 Rügen
Tel.: 038393 - 31 53 2
ruegen@wfv-gmbh.de

Zentrale Wuppertal

Aue 76
42103 Wuppertal
Tel.: 0202 - 280 30 5
partner@wfv-gmbh.de

wfv-ferienimmobilien.de
wfv-gmbh.de

Immobilien-Hotline:
0176 22 88 54 07



**"Gerne helfen wir Ihnen bei Kauf und Verkauf
sowie der Betreuung Ihres Feriendomizils."**

Hubert Baumeister
Dipl.-Kfm.

Michel Baumeister
B.Sc.

