

Kaufpreisanalyse McMakler Research

Sinkende Kaufpreise an Nord- und Ostsee: In diesen Regionen lohnt sich das Investieren

- Kaufpreise an der Ostseeküste sinken stärker als an der Nordsee
- Rostock und Sylt zeigen im Quartalsvergleich höchstes Renditewachstum
- Immobilieninvestment weiterhin lohnenswerte Anlageklasse

Berlin, 20. September 2022 – Seit dem zweiten Quartal 2022 erlebt Deutschland eine Trendwende am Immobilienmarkt. So sind die Preise für Kaufimmobilien in diesem Zeitraum erstmals um 0,8 Prozent deutschlandweit gefallen¹. In einer weiterführenden Marktanalyse² hat McMakler Research die Kaufpreisentwicklung in beliebten Ferienregionen an der Nord- und Ostsee für das zweite Quartal 2022 untersucht. Insbesondere als Kapitalanlage gelten Immobilien in diesen Regionen weiterhin als lohnendes Investment, denn trotz sinkender Kaufpreise entwickeln sich die Mietrenditen hier durchaus positiv.

Fallende Kaufpreise im zweiten Quartal: Ostseeregionen verzeichnen höheren Preisrückgang

Der Trend fallender Kaufpreise setzt sich auch an der deutschen Nord- und Ostseeküste fort. Insbesondere die Ostseeküste (-0,6%) verzeichnete im Vergleich zur Nordseeregion (+0,5%) im zweiten Quartal dieses Jahres einen leichten Rückgang. Insgesamt weisen sieben der 12 analysierten Ostseeregionen einen Abwärtstrend in der Preisentwicklung auf. An der Nordsee sind es vergleichsweise fünf von 15 analysierten Regionen. Die höchsten Kaufpreise in der diesjährigen Quartalsbetrachtung verzeichneten die Insel Usedom mit im Schnitt 4.297 Euro pro Quadratmeter (-1,4%), gefolgt von Lübeck mit Quadratmeterpreisen von 3.960 Euro (-2,4%) und die Insel Rügen mit 3.878 Euro je Quadratmeter (-2,7%) - und das bei sinkenden Kaufpreisen im Quartalsvergleich.

An der Nordsee weisen die Insel Sylt mit Kaufpreisen von durchschnittlich rund 10.629 Euro pro Quadratmeter (-4,5%), die Ostfriesischen Inseln mit Quadratmeterpreisen von rund 8.633 Euro (-5,8%) sowie die Nordfriesischen Inseln³ mit ca. 4.753 Euro pro Quadratmeter (-2,0%) im diesjährigen Quartalsvergleich die höchsten Preisrückgänge auf, wie die Analyse von McMakler Research zeigt. Doch nicht alle Nordsee-Regionen sind von fallenden Preisentwicklungen betroffen. Die Regionen Aurich (+3,5%), Wittmund (+3,3%) und Wesermarsch (+3,3%) verzeichnen nach wie vor steigende Preise. Allerdings verlangsamt sich im Vergleich mit dem ersten Quartal auch hier stellenweise der Preisanstieg deutlich.

“Die aktuelle Gemengelage aus steigenden Inflationsraten, erhöhten Zinsen sowie Baukosten wirkt sich zunehmend auf den deutschen Immobilienmarkt aus. An der Nord- und Ostseeküste bremsen sinkende Kaufpreise und ein erhöhtes Angebot aktuell die Preisdynamik. Wer investieren möchte, sollte die momentane Marktsituation und die daraus resultierenden Chancen nutzen”, sagt Felix Jahn, Gründer und CEO von McMakler. *“Aufgrund der fallenden bzw. stagnierenden Kaufpreise und der steigenden Mieten, lassen sich in den analysierten Regionen gute Renditen erzielen. Wir gehen davon aus, dass sich dieser Trend auch bundesweit mittelfristig fortsetzt”,* so Jahn weiter.

¹ McMakler Research: <https://www.mcmakler.de/research/marktdaten-kaufpreise/immobilienpreise-zweites-quartal-2022>

² Die Angebots- und Transaktionsdaten basieren auf den unternehmenseigenen Transaktionsdaten von McMakler sowie Daten verschiedener Online-Immobilienportale. Betrachtet wurde der Zeitraum Q1/2022 - Q2/2022

³ In der Analyse wurden die Preisentwicklungen auf Sylt separat von den Nordfriesischen Inseln betrachtet.

Trotz Trendwende sind hohe Mietrenditen möglich: Sylt und Rostock an der Spitze

Mit Immobilien an der deutschen Nord- sowie Ostseeküste lassen sich gute Erträge erzielen. So weisen laut Auswertung von McMakler Research beide Regionen im Quartalsvergleich ein Wachstum der Bruttomietrenditen auf: Die Nordsee mit einem Plus von 3,2 Prozent und die Ostsee mit einem Plus von 2,8 Prozent. Im zweiten Quartal 2022 lagen die Bruttomietrenditen an der Nordsee von nur fünf der 15 untersuchten Regionen unter dem empfohlenen Faktor von rund vier Prozent. Die höchsten Bruttomietrenditen, trotz steigender Kaufpreise, ließen sich in den Regionen Cuxhaven (5,2%), Dithmarschen (4,9%) und Wittmund (4,9%) erzielen. Im diesjährigen Quartalsvergleich zeigt sich auf der Insel Sylt ein Renditewachstum von ca. 19 Prozent und damit die höchste Steigerung innerhalb der analysierten Regionen. Die aktuelle Marktsituation wirkt sich auf die Entwicklung der Mietrenditen aus: So zeigt sich im Quartalsvergleich ein Renditewachstum von 14,3 Prozent für die Region der Nordfriesischen Inseln, dicht gefolgt von den Ostfriesischen Inseln mit einem Plus von 6,4 Prozent und Bremerhaven mit einem Anstieg von 5,1 Prozent.

An der Ostseeküste zeigen sich ebenfalls gute Renditemöglichkeiten: Acht der zwölf untersuchten Regionen erzielten im zweiten Quartal eine Bruttomietrendite im Bereich der empfohlenen vier Prozent. Allen voran sticht die Region Rostock im Quartalsvergleich mit einem Renditewachstum von 11,6 Prozent heraus. Mit Abstand folgen die Regionen Anklam (+5,8%), Wismar/Poel (+5,0%) und Kiel (+4,5%).

Datenerhebung:

Die Datenerhebung von McMakler Research basiert auf einer Auswertung inserierter Kaufangebote für Häuser und Wohnungen (nur Bestandsbauten, Baujahr bis 2015) verschiedener Immobilienportale für das erste Quartal 2022 und das zweite Quartal 2022. Der Prozentwert beschreibt die Preis- und Renditeentwicklung zwischen beiden Quartalen. Bei den untersuchten Regionen handelt es sich um Ortschaften/ Städte/ Gemeinden, die innerhalb eines Postleitzahlengebiets zusammengefasst wurden. Da sich jede Immobilie im Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, sind diese Immobilienpreise keine Grundlage für eine exakte Berechnung des Quadratmeterpreises, sondern dienen als Orientierung.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland und Österreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 450 eigene Immobilienmakler an über 30 Standorten, die sich hervorragend mit den regionalen Gegebenheiten auskennen. Sie werden unterstützt durch knapp 600 Mitarbeiter in der Zentrale in Berlin, in der unter anderem die Analyse- und Vermarktungstechnologie von McMakler entwickelt wird. McMakler ist eines der Top-Maklerunternehmen in Deutschland. Das Unternehmen zeichnet sich durch hohe Professionalität, umfangreiche Technologie und einen schnellen, sicheren Verkauf aus. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman.

Medienkontakt

McMakler | Jeannine Thielow | PR Manager

E-Mail: presse@mcmakler.de | Telefon: +49 (0)30 555 744 917