

vdpResearch Marktaspekte

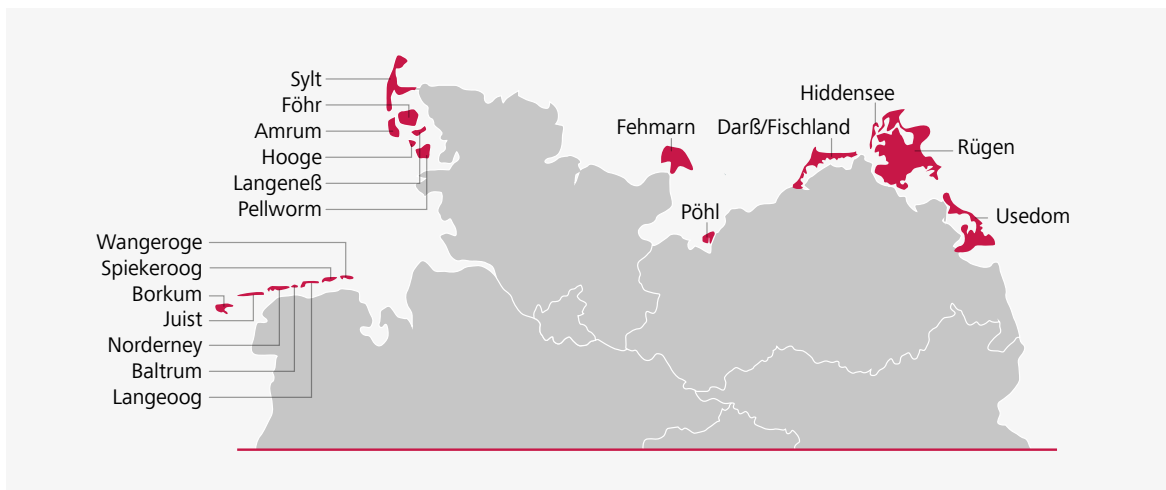
Hoch im Norden

Wo die Grundstückspreise hoch sind

„Ach wie gerne würde ich mal wieder auf einer Nordseedüne sitzen“ resümiert Udo Lindenberg in einem der frühen Lieder sein bisheriges Leben. Er ist nicht der einzige, den es gedanklich oder real immer wieder an die Strände der Nord- und Ostseeinseln zieht. Ob Norderney, Amrum, Rügen oder Hiddensee, die deutschen Inseln sind sehr beliebt. Ein Grund ist ihre Lage, die, obwohl verkehrstechnisch häufig kompliziert, vor allem in den Sommermonaten sehr viele Menschen anzieht. Ein anderer ist die stark begrenzte Landmenge, die je nach Wasserstand mal mehr oder mal weniger ist. Und gelegent-

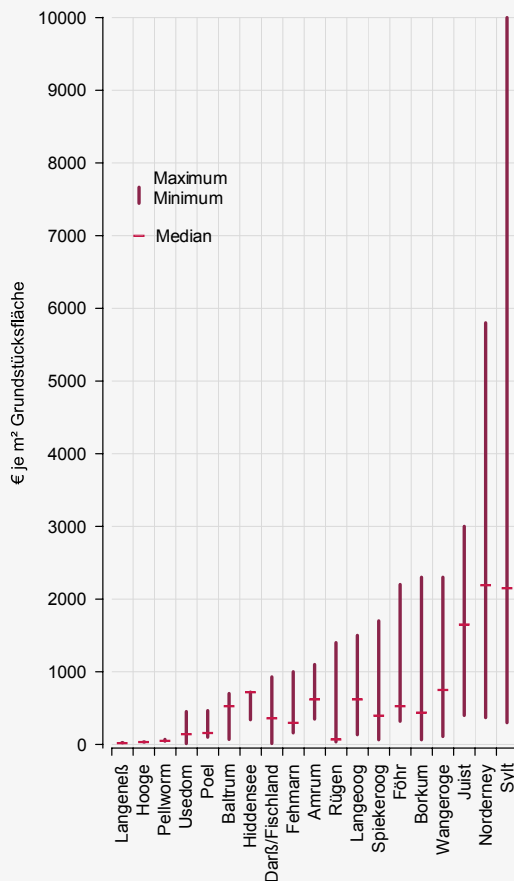
lich ist es lediglich die gute Luft, die es ermöglicht, wieder frei durchzuatmen.

Der Beliebtheit entsprechend sind die Grundstückspreise auf den Inseln zumindest zum Teil astronomisch hoch. Der Hobokenweg in der Gemeinde Kampen auf Sylt gilt als eine der teuersten Straßen in Deutschland. Für am Wattenmeer gelegene Grundstücke mit geringer Geschossflächenzahl liegen die Bodenrichtwerte derzeit bei rund 7.000 € für jeden sandigen Quadratmeter. Bodenrichtwerte werden von örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage



von Kaufpreissammlungen erstellt. Der Terminus besagt, dass es sich hierbei um Wertvorschläge handelt, die keinen rechtsverbindlichen Charakter haben. Gleichwohl werden sie von den am Immobilienmarkt teilnehmenden Akteuren weitgehend als relevanter Bodenpreis akzeptiert.

Spanne und Median der Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke auf ausgewählten Nord- und Ostseeinseln



Quelle: Eigene Auswertung der Bodenrichtwerte der örtlichen Gutachtausschüsse für Grundstückswerte.

Erläuterungen: Der Medianwert ist hier der Wert, der die Bodenrichtwerte auf einer Insel genau in zwei Hälften teilt.

Hinweis: In der Abbildung sind nicht alle Nord- und Ostseeinseln aufgeführt.

Dass nicht nur auf Sylt, sondern auch für manch anderen Sehnsuchtsort in der Nord- oder Ostsee tiefe Taschen vonnöten sind, um Eigentum zu erwerben, zeigt die Abbildung links. Ausgewiesen werden Maximum, Minimum und der Median der Bodenrichtwerte für Wohnbauland. Die einzelnen Inseln sind entsprechend dem maximalen Wert sortiert. Danach sind die höchsten Grundstückspreise für singuläre Liegenschaften auf Sylt zu zahlen. Es folgen in der Spitze die touristisch beliebten ostfriesischen Nordseeinseln Norderney, Juist, Wangerooge und Borkum sowie das nordfriesische Föhr. Demgegenüber sind die Preise – gegebenenfalls auch in der Spitze – auf den nordfriesischen Halligen Langeneß, Hooge und Pellworm mit 25 bis 75 € je m² sehr überschaubar. Aber auch auf den Ostseeinseln Rügen und der Halbinsel Darß werden nicht nur hohe Bodenpreise abgerufen. Hier wie überall variieren die Preise in Abhängigkeit von dem unmittelbaren Umfeld, dem Ausblick aufs und der Nähe zum Meer. Selbst auf Sylt ist nicht jeder Quadratmeter teuer, zum Beispiel dann, wenn Flug- und Straßenlärm dem jeweiligen Standort Qualität entziehen.

Autoren



Dr. Franz Eilers
Leiter Immobilienmarktforschung



Saskia Kalweit
Analystin