

RÜCKZUGSORT MIT RENDITE

An Nord- und Ostsee entstehen Neubauten zunehmend für die Vermietung – statt für die Familie. Doch während Käufer auf Rendite hoffen, setzen Gemeinden auf Regeln gegen Wohnraummangel und Overtourism.

VON JÜRGEN HOFFMANN

Ob in Rantum auf Sylt oder in St. Peter-Ording, ob in Binz auf Rügen oder in Scharbeutz – an der Nord- und Ostsee wird gebaut, als gäbe es kein morgen. Würden hier Häuser und Wohnungen vor der Jahrtausendwende noch fast ausschließlich für den Eigenbedarf konzipiert, werden mittlerweile die meisten Neubaumobilien auf Vermietung zugeschnitten. Die Bauherren, die ihre Immobilien nur noch ein paar Wochen im Jahr selbst nutzen, hoffen auf lukrative Mieteinnahmen und eine stabile Wertanlage.

Eigentümer nutzen Ferienhaus nur wenige Wochen selbst

„Nach den Zinsrückgängen des vergangenen Jahres ist die Nachfrage nach Immobilien in Deutschlands Ferienregionen wieder gewachsen“, sagt Till-Fabian Zalewski, CEO der Maklerfirma Engel & Völkers. Er führt die Belebung des Marktes auch auf den Trend zur Mischnutzung zurück, mit der Immobilienbesitzer versuchen, ihre Finanzierungskosten langfristig zu decken: „Die Mehrheit der Käufer strebt ein solches Hybridmodell an.“ Das hat auch Michael Haubner, Immobilienmakler in Norddeich festgestellt: „Viele Eigentümer nutzen ihre Immobilie selbst lediglich vier bis sechs Wochen im Jahr und vermieten sie die übrige Zeit.“

So mancher Makler an der Küste preist seine Häuser und Wohnungen deshalb schon als „Rückzugsort mit Renditepotenzial“ an. Bruttorenditen aus der Vermietung von vier bis sechs Prozent per anno seien realistisch. Bei professioneller Vermarktung durch eine Vermittlungsgesellschaft, die im Schnitt etwa 20 Prozent der Einnahmen einstreicht, kommt man in Toplagen bis auf acht Prozent. Die Nettorendite hängt vom Preis fürs Bauland – von unter 100 Euro pro Quadratmeter im Hinterland bis 7.000 Euro in Kampen auf Sylt – sowie den Erstellungskosten ab: im Schnitt 3.000 bis 4.000 Euro pro Quadratmeter. Ein weiterer Faktor ist die Auslastung. Als ideal gelten mehr als 150 Tage im Jahr. Hinzu kommt die Bewirtschaftung, also die Kosten für Reinigung, Verwaltung und Instandhaltung. Laut einer aktuellen Auswertung von Travanto Ferienwohnungen liegt die Nordsee mit einer durchschnittlichen Belegung von 50 Prozent vor der Ostsee (46 Prozent). Am höchsten ist die Auslastung naturgemäß in den Sommermonaten und in Toplagen wie der Lübecker Bucht (80 bis 90 Prozent) oder auf Sylt (nahe 100 Prozent).

„Ferienimmobilien, die auch nach drei Jahren Anlaufzeit keine Auslastung von mindestens 50 Prozent erreichen, sind aus Anlegersicht nicht sinnvoll“, sagt Zoran Vujovic, Bereichsleiter Wohnprojekte bei Grossmann & Berger. Um eine Immobilie gut vermieten zu können, sollten bereits bei der Planung bestimmte Aspekte berücksichtigt werden. Etwa die Architektur. Gefragt ist bei Mietern von Ferienimmobilien an der Küste „eine klassische norddeutsche Architektur“, so Michael Haubner.

Natürlich ist die Lage einer Immobilie auch bei der Vermietung entscheidend. Beliebt sind an der Küste Objekte in direkter Strand- oder Deichnähe oder idyllisch in einem beliebten Ort. Auch den Grundriss der Wohnung sollte sich der Bauherr vor dem ersten Spatenstich gut überlegen. So ist klar: Je mehr Schlafzimmer und Bäder es gibt, desto größer kann die Urlaubergemeinschaft sein, die sich für das Haus oder



Bei Mietern von Ferienimmobilien an der Küste ist in der Regel eine klassisch norddeutsche Architektur gefragt, das sollten Bauherren bedenken.

Foto Jakob | stock.adobe.com

die Wohnung auf Zeit interessiert. Und Kamin, Sauna oder Terrasse? Das sind Objektmerkmale, die gerade im oberen Segment Voraussetzungen für gute Vermietbarkeit sind. Laut Zalewski erwarten Mieter immer häufiger auch „Parkplätze mit E-Ladesäulen und Smart-Home-Entertainment“. Hat das Objekt Glasfaserverschluss? Schnelles und stabiles WLAN, auf das vor allem „Workation-Gäste“ großen Wert legen, vergrößert die Zielgruppe. Gleiches gilt für Barrierefreiheit.

Arbeitskräfte können sich das Leben vor Ort nicht leisten

In einigen Regionen an Nord- und Ostsee hat der Immobilien-Bauboom zu einer „brutal knappen“ Wohnraumsituation für Einheimische und Arbeitskräfte geführt, so die Ansicht von Reinhard Sager, Präsident des Deutschen Landkreistages. Zum Beispiel müssen in der Hauptsaison täglich bis zu 5.000 Hotel- und Gastronomiemitarbeiter, Pflege- und Feuerwehrkräfte vom nordfriesischen Festland über den Hindenburgdamm nach Sylt pendeln, weil sie sich eine Unterkunft auf der Insel der Reichen und Schönen nicht leisten können. Auch andere beliebte Destinationen ächzen unter Overtourism.

Immer mehr Gemeinden begrenzen deshalb die Zahl der Vermietungslizenzen und verweigern Baugenehmigungen für Objekte, die als Erholungsdomizil und nicht als dauerhafter Hauptwohnsitz konzipiert sind. Laut Zalewski werden Ferienimmobilien dadurch „zu einem immer rarerem Gut“. Die Folgen: steigende Preise für Käufer und steigende Mieten für Urlauber. Gleichzeitig halten selbst Makler die Bestrebungen für „nachvollziehbar“. Auch Michael Haubner bewertet eine Regulierung grundsätzlich positiv. Aber es müsse differenziert werden: „In einigen kleineren Orten wird die Vermietung teilweise vollständig untersagt, obwohl dort weder eine ausgeprägte Infrastruktur noch ein attraktives Umfeld für dauerhaftes Wohnen vorhanden ist.“ Er plädiert für einen „gesunden Mix aus Dauerwohnen und Ferienimmobilien“.

NACHHALTIGKEIT ZUM EINCHECKEN

Vom Betonklotz zur Kreislauf-Immobilie: Hotels müssen nicht aus Verbundstoffen und Erdölteppichen bestehen. Beispiele zeigen, wie Bauen und Betrieb klimafreundlicher werden.

Hotels werben gern mit Auszeichnungen. Das Hotel Luise in Erlangen hat dafür allen Grund: Das 92-Zimmer-Haus wurde in der Kategorie Beherbergungswirtschaft mit dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2026 gekürt. Laut der Jury zeigt die Nobelherberge, „wie regenerative und zirkuläre Hotellerie praktisch funktionieren kann“. Gelobt werden die Raumkonzepte und das Nachhaltigkeitsmanagement. „Wir haben mehr als 270 Maßnahmen ergriffen“, sagt Hotelchef Ben Förtsch. Der Clou ist das „nachwachsende Hotelzimmer“ – ein nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip (von der Wiege zur Wiege) gestalteter Wohnraum, für den ausschließlich Materialien, Möbel und Baustoffe aus biologisch abbaubaren oder zu 100 Prozent recycelbaren Komponenten verwendet wurden, die in den natürlichen Kreislauf zurückgeführt werden können, ohne Abfall zu hinterlassen. „Das ist unsere Antwort auf den Klimawandel“, lächelt Förtsch. Sein Haus zeige: „Umweltbewusstes Übernachten ist möglich, ohne dass auf Komfort verzichtet werden muss.“

Handwerker und Materialien stammen aus der Region

Hotelimmobilien müssen keine Betonklötze sein, in denen Stahl, Aluminium und nicht recycelbare Verbundstoffe verarbeitet sind, die Schränke müssen nicht aus beschichteten Spanplatten bestehen, die durch schadstoffhaltige Klebstoffe zusammengehalten werden, und die Teppiche nicht aus Nebenprodukten der Erdölverarbeitung wie Polyester oder Nylon. Hotels, Motels, Pensionen und Resorts können nachhaltig gebaut und ausgestattet werden. Auf Immobilien- und Tourismusmessen zeigen Architekten und Projektentwickler das seit Jahren.

Der zentrale Punkt: Nachhaltiges Bauen beginnt bei der Ressourceneffizienz. Es werden ökologische Materialien wie Holz oder Lehm verwendet, die idealerweise aus der Region stammen. Das Green Luxury Hotel Pfösl in Südtirol zum Beispiel hat für alle Zimmer vorwiegend Zirbe, Fichte und Lärche aus den heimischen Bergen von lokalen Handwerkern verarbeiten lassen. Und beim Bau des Chaletdorfes Büchelberger im Fränkischen Seenland wurden in erster Linie kleinere Betriebe aus Nachbarorten mit Material- und Geräterlieferungen beauftragt, um lange Transportwege und CO₂-Emissionen

zu vermeiden. Auch auf Kreislauffähigkeit achten viele Hotelbauherren heute. Welche Materialien können nach einer Demontage wiederverwendet werden? Zudem werden zunehmend erneuerbare Energien genutzt, etwa Solar oder Wind. Das Pfösl beispielsweise bezieht seine gesamte Wärme aus einem benachbarten Holzverarbeitungsbetrieb mit Biomasseheizwerk. Auch Passivhauskonzepte und Wärmerückgewinnung eignen sich für Hotelimmobilien. Ebenso der Einbau wassersparender Armaturen, Perlatoren und Regenwassernutzungsanlagen. Details wie begrünte Fassaden und Dächer sowie smarte Gebäudetechnik, wie die intelligente Steuerung von Licht und Raumklima, sorgen für die Reduktion von CO₂-Emissionen und die Senkung von Betriebskosten.

„Nachhaltigkeit als Ziel sollte für ein Hotel nicht mit der Fertigstellung enden“, sagt Björn Spaude, Direktor des Fünf-Sterne-Hotels Castell Son Claret mit 43 Zimmern und Suiten in Es Capdlla auf Mallorca. Eigentümer des ehemaligen Landguts aus dem 15. Jahrhundert, das zu den „Leading Hotels of the World“ gehört, ist der Hamburger Milliardär Klaus-Michael Kühne. Seit dem Kauf des Hauses vor 15 Jahren ist viel passiert: Inzwischen arbeitet das Team mit lokalen Landwirten zusammen, stellt Öl aus Oliven sowie Gin und Vermouth aus Kräutern aus dem eigenen Gemüsegarten her, der ökologisch und inklusiv bewirtschaftet wird.

Darüber hinaus werden jährlich rund 33 Tonnen organische Küchenabfälle gesammelt, die zu Kompost verarbeitet und in den Gärten wiederverwendet werden. 30 Prozent des benötigten Stroms stammen aus der hauseigenen Photovoltaikanlage. Die Hotelmanager arbeiten zudem an der Zertifizierung durch EarthCheck, eines der weltweit strengsten Benchmarking-Systeme für Nachhaltigkeit in der Reise- und Tourismusbranche. „Unser Ziel ist es, Umweltauswirkungen zu reduzieren, die lokale Kultur zu respektieren und sicherzustellen, dass unsere Aktivitäten der Gemeinschaft und zukünftigen Generationen zugutekommen“, sagt Björn Spaude. Er konstatiert aber, dass auch der Anspruch der Gäste ein Treiber sei: „Kein Hotel in unserem Marktsegment kann es sich mehr leisten, nicht nachhaltig zu arbeiten. Die Gäste würden wegbleiben.“

Von Jürgen Hoffmann

PREMIUM-IMMOBILIEN

EIN VERLAGSSPEZIAL DER SÜDDEUTSCHEN ZEITUNG

ANZEIGE

CENTRAL BUSINESS TOWER
Bürogebäude
Frankfurt

BESUCHEN SIE UNS AUF DER MIPIM: HALL RIVIERA 7 STAND R7.G20

MITEINANDER MEHR

RÄUME SCHAFFEN.

 CANTATA Wohnungsbau Washington, D.C. USA	 DELTA 3 Logistikgebäude Lille Frankreich	 WARSAW UNIT Bürogebäude Warschau Polen	 WELCOME BUILDING Bürogebäude Bristol UK	 FABINANKATU 9 Bürogebäude Helsinki Finnland
--	--	--	---	---

Leben braucht Raum. Gemeinsam mit unseren Immobilienkunden schaffen wir Räume für das, was Menschen bewegt. Ob als Immobilienfinanzierer oder Emittent von Immobilienfonds, ob als Projektentwickler oder Wohnungsgesellschaft – mit Kompetenz und Verlässlichkeit bieten wir passende Lösungen mit globalen Marktkenntnissen und Leistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Von Profis für Profis. Erfahren Sie dazu mehr auf [helaba.com](https://www.helaba.com).

MITEINANDER MEHR MÖGLICH MACHEN!