



PROJEKT KÜSTENWALD

Graal-Müritz an der Ostsee

Verkaufsprospekt



Projektübersicht

- Ferienwohnpark in bester Lage in Graal-Müritz an der Ostsee
- Grundstück mit einer Fläche von insgesamt ca. 13 ha; etwa 5,26 ha sind bebaubar und die restliche Fläche umfasst Straßen- und Verkehrswege, Allgemeinflächen sowie einen mehr als 7 ha großen privaten Wald
- Seit 2008 wurden in zwei Bauabschnitten insgesamt 164 Ferienwohnungen sowie ein Verwaltungsgebäude fertiggestellt
- Zusätzliche 172 Ferienwohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 10.032 m² können gemäß Baugenehmigung in weiteren Bauabschnitten erbaut werden
- Notwendige Infrastruktur für das Bauland ist vorhanden





Inhaltsverzeichnis

1. Der Projektstandort.....	4
1.1 Die Makrolage.....	4
1.2 Die Mikrolage.....	5
2. Das Projekt Küstenwald.....	8
2.1 Das Projekt im Überblick.....	8
2.2 Die zum Verkauf stehenden Wohnungen.....	10
2.3 Das Baugrundstueck.....	12
3. Der Markt für Ferienimmobilien.....	13
4. Die Key Facts in der Zusammenfassung.....	15
5. Anhang.....	16



1. Der Projektstandort

1.1 Die Makrolage

Das zum Verkauf angebotene Ferienwohnpark-Projekt Küstenwald liegt direkt an der Grenze zwischen den beiden Gemeinden Graal-Müritz und Gelbensande im Landkreis Rostock im Küstenbereich von Mecklenburg-Vorpommern. Graal-Müritz befindet sich etwa auf halbem Weg von der Hansestadt Rostock zu der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst. Im Norden grenzt die Gemeinde an die Mecklenburger Bucht der südwestlichen Ostsee und ist landwärts von dem Waldgebiet „Rostocker Heide“ umgeben. Im Osten liegt das Naturschutzgebiet „Ribnitzer Großes Moor“.

Graal-Müritz ist über die Bundesstraße 105 sowie den eigenen Regionalbahnhof verkehrstechnisch ideal an das etwa 25 km entfernt liegende Rostock angebunden. Von Rostock aus bestehen gute Zugverbindungen (ICE, Intercity, InterConnex) nach Hamburg, Berlin oder Westdeutschland. Auch an die umliegenden Städte ist Rostock mit acht Linien im Regionalverkehr gut angebunden. Weiterhin liegt Rostock an den Autobahnen A19 (Rostock – Berlin) und A20 (Stettin – Stralsund – Rostock – Lübeck), die sich am Autobahnkreuz Rostock kreuzen, sowie an den Bundesstraßen 103, 105 und 110.

Etwa 25 km südöstlich von Rostock befindet sich der Flughafen Rostock-Lage. Dieser wird ganzjährig von den Fluggesellschaften Lufthansa (München – Rostock), Germanwings (Köln/Bonn – Rostock und Stuttgart – Rostock) und im Sommer zudem von der Fluggesellschaft Germania (Hurgada – Rostock, Varna – Rostock, Palma de Mallorca – Rostock und Antalya – Rostock) angefliegen.



Die Hansestadt Rostock (Bild oben) und deren Ortsteil Warnemünde (Bilder rechts) mit seinen malerischen Gassen und dem breitesten Sandstrand der Ostseeküste sind vom Ferienwohnpark Küstenwald aus in weniger als 30 Minuten erreichbar.



1.2 Die Mikrolage

Der Ferienwohnpark Küstenwald ist zwar verwaltungstechnisch der Gemeinde Gelbensande zugeordnet. Geografisch betrachtet gehört das Ferienwohnpark-Projekt jedoch eigentlich zur deutlich kleineren Gemeinde Graal-Müritz, an deren Grenze es liegt. So ist das Zentrum von Graal-Müritz nur etwa 5 Fahrminuten vom Ferienwohnpark entfernt, die Ortschaft Gelbensande dagegen etwa 15 Autominuten. Entsprechend werden die Ferienwohnungen, unter anderem im Gastgeberverzeichnis der Gemeinde Graal-Müritz und in Online-Medien, als zu Graal-Müritz gehörend angeboten.



Die 350 m lange Seebrücke, von wo in den Sommermonaten auch Ostsee-Kreuzfahrten nach Warnemünde und zum Darß angeboten werden

Die etwa 4.000 Einwohner umfassende Gemeinde Graal-Müritz ist als Seeheilbad ein klassischer Bade- und Kurort. Sie zählt zu den landschaftlich reizvollsten Orten an der Mecklenburgischen Ostseeküste und hat Einzigartiges zu bieten: Wald und Moor direkt am Meer. Der fünf Kilometer lange Sandstrand, das 12.000 ha große Waldgebiet „Rostocker Heide“ und das Hochmoor mit seltenen Tieren und Pflanzen bieten viele Möglichkeiten für Besucher, die sich aktiv oder ganz beschaulich erholen wollen, und für Gäste, die in dem heilsamen Bioklima etwas für ihre Gesundheit tun möchten. Die Kombination aus See- und Waldluft erzeugt ein natürliches Heilklima, sodass sich neben zahlreichen Hotels und Pensionen auch mehrere Kurkliniken etabliert haben.

Der feinsandige Strand von Graal-Müritz ist steinfrei und bis zu 40 Meter breit. Um dorthin zu gelangen, passiert man den Küstenwald oder das Hochmoor und kann im Sommer herrlich baden. Seit Jahren erhält Graal-Müritz für seine Bemühungen um die Reinhaltung von Wasser, Stränden und Umgebung das Gütezeichen „Blaue Flagge“. Der breite Flachwasserbereich und die Strände mit Strandkörben und Rettungsschwimmern vor Ort sind ideal für Familien mit kleinen Kindern. Für Kinder ist auch ein neues, groß angelegtes Projekt der Gemeinde Graal-Müritz interessant: die kindgerechten Entdecker- und Lernpfade in der „Erlebniswelt Natur“.



Der insgesamt knapp 5 km lange feinsandige Strand von Graal-Müritz

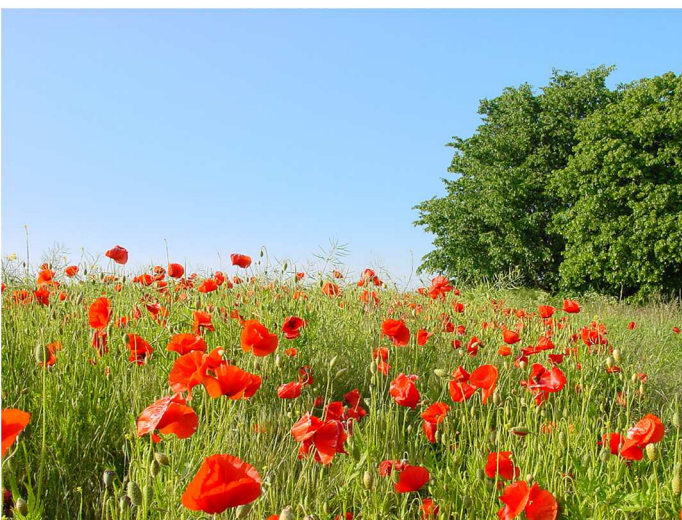
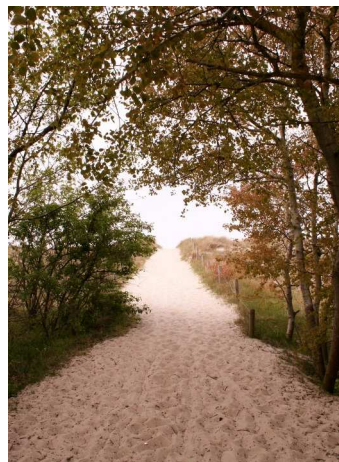
Zur Landseite hin ist Graal-Müritz von der „Rostocker Heide“ umgeben, einem Küstenwald, der gleichzeitig das größte geschlossene Waldgebiet Norddeutschlands darstellt. Direkt an den Ort grenzt außerdem das Ribnitz-Müritzer Hochmoor, ein Rückzugsort für viele seltene Tiere und Pflanzen. Meer, Strand, Moor, Wiesen und Wald bieten den Urlaubern viel Raum – egal ob sie Sport treiben, sich entspannen oder einen ganz normalen Badeurlaub genießen wollen. Die idyllische Lage als Tor zur Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und die Nähe zur Hansestadt Rostock machen den zusätzlichen Reiz des Urlaubsortes aus.



Entsprechend ist Graal-Müritz bei den Ostseeurlaubern sehr beliebt. So hätten laut Angaben der Graal-Müritzer Tourismus- und Kur GmbH in den Sommermonaten 2013 viermal mehr Ferienwohnungen vermietet werden können als tatsächlich zur Vermietung angeboten wurden. Insgesamt wurden in der offiziellen Gästestatistik im Jahr 2013 etwa 963.400 Übernachtungen registriert. Bei insgesamt rund 140.730 Ankünften im Jahr 2013 entspricht das einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von ungefähr 6,85 Tagen. Auf die gewerblichen Vermieter (Hotels/Pensionen, Ferienstätten, gewerbliche Ferienwohnungen) entfallen knapp 59.500 Ankünfte, während private Vermieter etwa 35.500 Gäste verzeichneten. Die übrigen Ankünfte verteilen sich auf Kliniken (ca. 13.600) und „sonstige Anbieter“ (ca. 32.200). Die durchschnittliche Auslastungsquote beträgt laut der Statistik 35,81% für die gewerblichen Anbieter und 22,10% für die privaten Vermieter. Gut vermarktete moderne Ferienwohnungen erreichen allerdings nach Auskunft der Touristeninformation 120 bis 130 Vermietungstage.

Trotz der hohen, das Angebot zeitweise deutlich übersteigenden Nachfrage gibt es in Graal-Müritz kaum Potenzial für neue Ferienwohnungen oder gar Ferienwohnparks. Bis auf vereinzelte kleine Neubauten bzw. vor allem Modernisierungsmaßnahmen an älteren Objekten gibt es kein Potenzial für weitere Neubauprojekte. Insbesondere aufgrund der unter Naturschutz stehenden Wald- und Hochmoorgebiete werden in Graal-Müritz keine Baugebiete mehr ausgewiesen. Die einzige Ausnahme hiervon stellt das Baugebiet des Ferienwohnpark-Projektes Küstenwald dar.

Impressionen von Graal-Müritz



Das abgeschlossene Ferienwohngebiet Küstenwald liegt, von Wald umgeben, an der Ribnitzer Straße etwa einen Kilometer süd-östlich der Gemeinde. Der rund 1,5 km entfernte Strand kann innerhalb von 10 Minuten gemütlich zu Fuß erreicht werden. Weiterhin liegt der Standort an mehreren neu ausgebauten Rad- und Wanderwegen, die teilweise direkt zum Strand führen (siehe nebenstehende Karte) und über die der Ortskern innerhalb von weniger als 7 Minuten mit dem Fahrrad erreicht werden kann. Auch das Erlebnisbad Aquadrom mit einem großzügigen Innen- und Außenbereich und reinem, wohltemperierten Ostseewasser ist nur etwa 2 km vom Projekt Küstenwald entfernt.



Wege vom Ferienwohnpark zum Strand

Neben dem Restaurant Waldidyll im Ferienwohnpark, welches über 80 Sitzplätze verfügt, gibt es in Graal-Müritz, nur wenige Fahrminuten vom Küstenwald entfernt, noch weitere Restaurants. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Edeka-, ein Aldi- und ein Penny-Supermarkt sind innerhalb von 5 Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar.

Ortsplan von Graal-Müritz



Quelle: Tourismus- und Kur GmbH Graal-Müritz



2. Das Projekt Küstenwald

2.1 Das Projekt im Überblick

Das Projekt Küstenwald ist ein typischer moderner Ferienwohnpark, welcher insgesamt eine Fläche von 13,36 ha umfasst. Der aktuelle Bauträger entwickelt das Grundstück gemäß entsprechenden Baugenehmigungen sowie dem geltenden Bebauungsplan der die Nutzung als Ferienwohnungsgebiet und die Unterteilung der bebaubaren Fläche von insgesamt etwa 52.600 m² in 169 Grundstücke regelt. Für jede der bereits realisierten und noch geplanten Ferienwohnungen sowie für das bestehende Servicegebäude mit Gastronomie existiert ein eigenes Grundbuch. Weiterhin gehören zum gesamten Projekt Straßen- und Verkehrswege mit einer Gesamtfläche von 6.855 m², Allgemeinflächen mit 2.015 m² sowie ein privater Wald mit einer Fläche von 72.123 m². Der Masterplan für die gesamte Entwicklung kann auf der nächsten Seite eingesehen werden.

		Anzahl Wohnungen	Nutzfläche *	Grundstücksfläche	Status	
Bauabschnitt I	WA 1	44	2.413 m ²	5.585 m ²	Entwickelt	
	WA 2	48	2.752 m ²	8.098 m ²		
Bauabschnitt II	WA 3	36	2.098 m ²	6.371 m ²		
	WA 4	36	2.096 m ²	3.510 m ²		
Summe (Bauabschnitte I+II)		164	9.359 m ²	23.564 m ²		
Bauabschnitt III	WA 5	24	1.541 m ²	4.125 m ²	Bauland	
	WA 6	20	1.154 m ²	2.148 m ²		
	WA 7	24	1.364 m ²	6.103 m ²		
Bauabschnitt IV	WA 8	28	1.635 m ²	2.855 m ²		
	WA 9	28	1.627 m ²	2.800 m ²		
	WA 10	24	1.410 m ²	4.225 m ²		
Bauabschnitt V	WA 11	24	1.300 m ²	5.572 m ²		
Summe (Bauabschnitte III-V)		172	10.032 m ²	27.828 m ²		
Summe (Bauabschnitte I-V)		336	19.391 m ²	51.392 m ²		
Servicegebäude			2.000 m ²	1.180 m ²		
Straßen- und Verkehrswege				6.855 m ²		
Allgemeinflächen				2.015 m ²		
Waldfläche				72.123 m ²		
Gesamt		336	21.391	133.565 m²		

Übersicht Grundstücke (*ohne anrechenbare Balkon- oder Terrassenflächen)

Die Entwicklung des gesamten Projektes mit 336 Ferienwohnungen und einem Servicegebäude ist in 5 Bauabschnitten vorgesehen. Während die Bautätigkeiten zur Schaffung der Infrastruktur für das gesamte Projekt bereits im März 2008 abgeschlossen waren, wurde der erste Bauabschnitt mit den Wohnanlagen (WA) 1 und 2 im Juni 2009 fertiggestellt. Der zweite Bauabschnitt mit WA 3 und 4 wurde im Frühjahr 2012 abgeschlossen, so dass bis heute insgesamt 164 Ferienwohnungen – 120 2-Zimmer- und 44 3-Zimmerwohnungen – fertiggestellt wurden. Lediglich der Innenausbau wird erst nach dem Verkauf der einzelnen Wohnungen gemäß den individuellen Wünschen der Käufer durchgeführt. Das Servicegebäude beinhaltet kleine Ferienapartments mit einer Gesamtfläche von 1.200 m² sowie eine Rezeption, ein Restaurant, einen Fahrradverleih und ein Vermietungs- und Verkaufsbüro auf insgesamt 800 m².



Der Ferienwohnpark Küstenwald

Die Vermietung und die Verwaltung der Ferienwohnungen besorgen darauf spezialisierte lokale Unternehmen, die die Wohnungen über verschiedene deutschlandweite Netzwerke und Online-Portale vermarkten. Die Vermietungszeit für die Wohnungen liegt zwischen 70 und 110 Tagen pro Jahr, wobei durch etwas intensiveres Marketing für einige Wohnungen auch deutlich längere Vermietungszeiten erzielt werden. Die Mietpreise liegen zwischen 55 € und 70 € pro Tag für die 2-Zimmer-Wohnungen und zwischen 90 € und 150 € pro Tag für die 3-Zimmer-Wohnungen. Die Nebenkosten für Posten wie Versicherung, Straßenreinigung, Gartenarbeiten auf den allgemeinen Grünflächen, Müllabfuhr, Hausmeister, Allgmeinstrom, Wasser, Abwasser und die WEG-Verwaltung betragen etwa 55 € pro Monat für 2-Zimmer-Wohnungen und 75 € pro Monat für 3-Zimmer-Wohnungen.



Der Masterplan für das Projekt Küstenwald



2.2 Die zum Verkauf stehenden Wohnungen

Bis Ende April 2014 wurden 119 Ferienwohnungen verkauft – 67 davon wurden im ersten und 52 im zweiten Bauabschnitt fertiggestellt. Der Listenpreis der insgesamt noch 46 verfügbaren Wohnungen (1. Bauabschnitt: 25 Einheiten; 2. Bauabschnitt: 21 Einheiten) beträgt etwa 5,3 Millionen €. Die Kosten für den Innenausbau, welche im Listenpreis enthalten sind. Der Verkaufspreis der Wohnungen basiert auf m²-Preisen zwischen 1.700 € und 2.100 €.

Wie die in Kapitel 3 dargestellte Übersicht über den Immobilienmarkt an der Ostsee sowie die bisherigen Verkaufszahlen belegen, handelt es sich dabei um attraktive und am Markt erzielbare Preise.

Die modernen Wohnungen wurden in umwelt- und naturorientierter Massivbauweise mit Vollwärmeschutz erstellt. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Zugang von außen, einen Pkw-Stellplatz und einen Außenabstellraum sowie einen Garten für die EG-Wohnung bzw. einen oder zwei Balkone für die OG-Wohnungen. Weitere Ausstattungsmerkmale können der Baubeschreibung im Anhang entnommen werden.

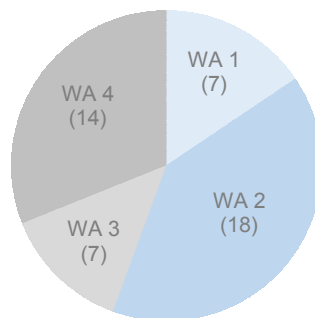
Während im ersten Bauabschnitt sowohl 2- als auch 3-Zimmer-Wohnungen gebaut wurden, hat man die Planung für den zweiten Bauabschnitt nach den Erfahrungen im Vermarktungsprozess angepasst. So wurden im zweiten Bauabschnitt ausschließlich 2-Zimmer-Wohnungen erstellt. Entsprechend haben die Wohnanlagen 3 und 4 lediglich zwei Geschosse mit je einstöckigen 2-Zimmer-Wohnungen, während die Objekte WA 1 und 2 in der Regel über ein Erdgeschoss mit 2-Zimmer-Wohnungen sowie ein 1. und ein 2. OG verfügen, über welche sich die 3-Zimmer-Wohnungen erstrecken. Zudem ist hinsichtlich des Kaufverhaltens der Erwerber auffällig, dass Wohnungen im EG beliebter sind als im 1. OG. So befindet sich nur eine der 45 noch verfügbaren Wohnungen im Erdgeschoss.

Übersicht der verfügbaren Wohnungen

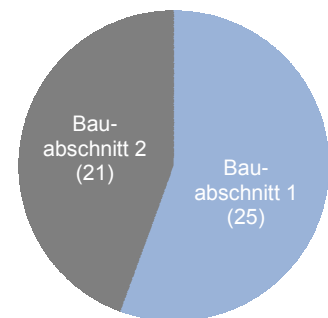
Nr.	WA	WE-Nr.	Etage	# Zimmer	Wfl. inkl. Terrasse/ Balkon	Listenpreis (NETTO)
1	1	W10	OG	3	79,76 m ²	138.500 €
2	1	W12	OG	3	79,70 m ²	138.500 €
3	1	W14	OG	3	79,76 m ²	138.500 €
4	1	W16	OG	3	79,70 m ²	138.500 €
5	1	W34	OG	3	79,76 m ²	138.500 €
6	1	W36	OG	3	79,70 m ²	138.500 €
7	1	W38	OG	3	79,76 m ²	138.500 €
8	2	W46	OG	3	79,33 m ²	149.900 € *
9	2	W48	OG	3	86,31 m ²	157.000 € *
10	2	W50	OG	3	86,71 m ²	147.000 €
11	2	W52	OG	3	86,72 m ²	147.000 €
12	2	W60	OG	3	86,31 m ²	147.000 €
13	2	W62	OG	3	86,71 m ²	147.000 €
14	2	W64	OG	3	86,73 m ²	147.000 €
15	2	W66	OG	3	86,33 m ²	147.000 €
16	2	W72	OG	3	86,31 m ²	147.000 €
17	2	W74	OG	3	86,71 m ²	147.000 €
18	2	W76	OG	3	86,73 m ²	147.000 €
19	2	W78	OG	3	86,33 m ²	147.000 €
20	2	W80	OG	3	79,31 m ²	139.900 €
21	2	W82	OG	3	79,33 m ²	139.900 €
22	2	W84	OG	3	86,31 m ²	147.000 €
23	2	W86	OG	3	86,71 m ²	147.000 €
24	2	W88	OG	3	86,73 m ²	147.000 €
25	2	W92	OG	3	79,31 m ²	139.900 €
26	3	W96	OG	2	37,90 m ²	80.900 €
27	3	W98	OG	2	37,90 m ²	80.900 €
28	3	W112	OG	2	37,90 m ²	80.900 €
29	3	W114	OG	2	37,90 m ²	80.900 €
30	3	W126	OG	2	40,80 m ²	98.651 € *
31	3	W128	OG	2	40,80 m ²	99.365 € *
32	4	W130	OG	2	39,20 m ²	78.500 €
33	4	W136	OG	2	39,20 m ²	78.500 €
34	4	W138	OG	2	39,20 m ²	78.500 €
35	4	W140	OG	2	37,90 m ²	77.900 €
36	4	W142	OG	2	37,90 m ²	77.900 €
37	4	W146	OG	2	40,80 m ²	83.500 €
38	4	W148	OG	2	40,80 m ²	82.900 €
39	4	W150	OG	2	40,80 m ²	82.900 €
40	4	W152	OG	2	40,80 m ²	82.900 €
41	4	W154	OG	2	40,80 m ²	82.900 €
42	4	W158	OG	2	39,20 m ²	79.500 €
43	4	W160	OG	2	37,90 m ²	78.900 €
44	4	W162	OG	2	37,90 m ²	78.900 €
45	4	W164	EG	2	39,20 m ²	79.500 €

	Verfügbare Wohnungen	Einheiten im OG	# 2-Zi.-Wohnungen	Gesamtfläche	Ø Wohnfläche	Ø Listenpreis	Ø m ² -Preis	Listenpreis Gesamt
WA1	7	7	0	558 m ²	79,73 m ²	138.500 €	1.737 €/m ²	969.500 €
WA2	18	18	0	1.529 m ²	84,94 m ²	146.533 €	1.725 €/m ²	2.637.600 €
WA1+2	25	25	0	2.087 m ²	83,48 m ²	144.284 €	1.728 €/m ²	3.607.100 €
WA3	6	6	6	233 m ²	38,87 m ²	86.936 €	2.237 €/m ² *	521.616 €
WA4	14	13	14	552 m ²	39,40 m ²	80.229 €	2.036 €/m ²	1.123.200 €
WA3+4	20	19	20	785 m ²	39,24 m ²	82.241 €	2.096 €/m ²	1.644.816 €
Total	45	44	20	2.872 m ²	63,82 m ²	116.709 €	1.829 €/m ²	5.251.916 €

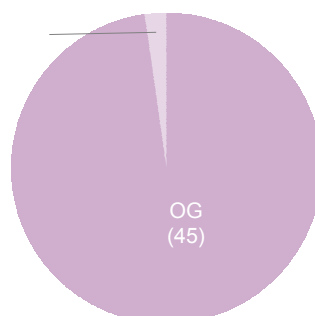
Verfügbare Wohnungen nach WA



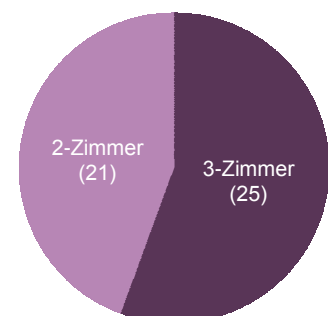
Verfügbare Wohnungen nach Bauabschnitt



Verfügbare Wohnungen nach Etage



Verfügbare Wohnungen nach Zimmeranzahl



* W46, 48, 126 u. 128 sind Musterwohnungen die nur inkl. Einbauküche u. Möblierung verkauft werden, dadurch ist der Ø m²-Preis für WA 3 verfälscht (ohne Möblierung liegt er bei ca. 2.100 €/m²)



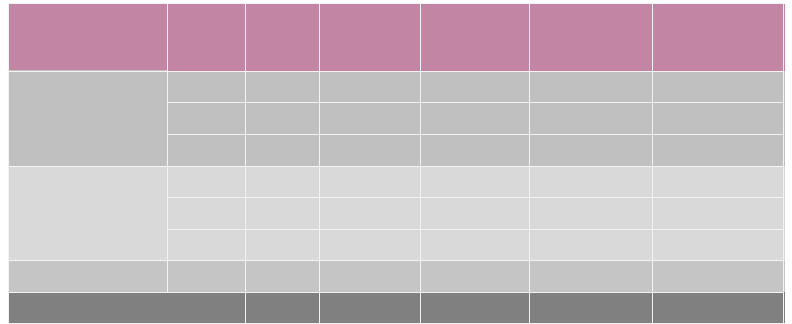
Der Vertrieb der Ferienwohnungen obliegt bisher dem lokalen Bauträger HAWO GmbH Planen u. Bauen & Co. Bauträger KG, der sowohl den Verkauf und die Eigentumsverwaltung als auch die Projektentwicklung und den Bau der Anlage durchführt. Hauptvertriebswege für den Verkauf sind aktuell insbesondere das Internet (u.a. Google, Immobilienscout 24, Immonet) sowie der Vertrieb an Urlauber vor Ort. Weiterhin bestehen lose Kooperationsvereinbarungen mit Immobilienmaklern vor Ort.

Impressionen der fertiggestellten Ferienwohnungen



2.3 Das Baugrundstück

Neben den bereits fertiggestellten Ferienwohnungen wird auch das Bauland mit einer Gesamtfläche von 27.828 m²



Die GFZ für die Baugrundstücke, für welche der geltende Bebauungsplan die Nutzung als Ferienwohnungsgebiet ausweist, beträgt 0,36. Gemäß der aktuellen Baugenehmigung können auf den Grundstücken insgesamt 172 weitere Ferienwohnungen mit einer Gesamtfläche von 10.032 m² (exkl. Balkon- oder Terrassenflächen) realisiert werden. Da die Baugenehmigung für den Bau der 172 Wohnungen bereits vorliegt und die einzelnen Grundstücke bereits im Grundbuch eingetragen wurden, dürfte eine grundlegende Änderung der Bauplanung schwierig bzw. mit einigem Aufwand verbunden sein.

Unter Annahme eines durchschnittlichen und absolut realistischen Verkaufspreises von etwa 2.100 €/m², kann vom Bauträger ein Verkaufserlös von etwa 21 Millionen € erzielt werden.

Übersicht über die Bauabschnitte III, IV und V



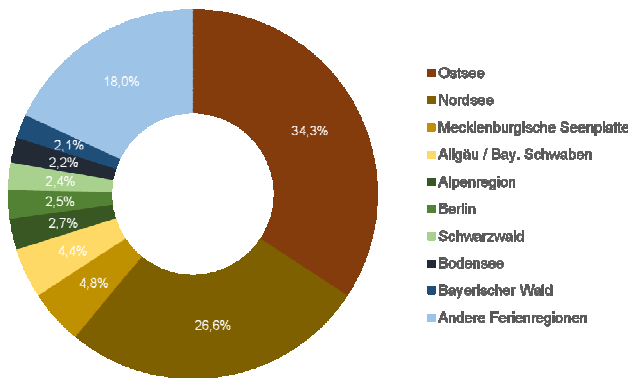
3. Der Markt für Ferienimmobilien...

... in Deutschland

Urlaub im eigenen Land liegt im Trend. So war Deutschland im Jahr 2013 erneut das mit Abstand beliebteste Reise-land der Deutschen. Immer mehr Urlauber bevorzugen außerdem eine Ferienwohnung oder ein Ferienhaus gegen-über einem Hotel, da sie dort mehr Platz, Freiheit und Ruhe haben. Reisende möchten sich zunehmend auch im Urlaub an einen Ort zurückziehen, an dem sie sich wie zu Hause fühlen können.

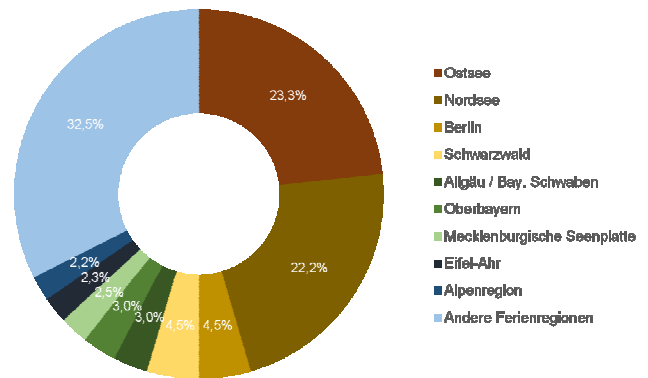
Laut einer Studie von FeWo-direkt unter deutschen Ferienhausurlaubern verbrachte im Jahr 2013 ein Drittel der Be-fragten den Urlaub im Inland. Vor allem Urlaubsregionen, die infrastrukturell gut ausgebaut sind, einen hohen Frei-zeitwert besitzen, gut erreichbar sind sowie nah am Wasser liegen, profitieren vom Trend. Die mit Abstand belieb-testen Ziele der Ferienhausurlauber waren die Ost- und die Nordsee.

Die beliebtesten deutschen Ferienregionen in 2013



Quelle: FeWo-direkt: 9. Deutsche Ferienhaus-Urlaubsanalyse, 2013

Die beliebtesten Standorte für Ferienimmobilien in 2013



Quelle: HomeAway/E&V: Marktstudie zu priv. Ferienimmobilien, 2013

Wer daher eine deutsche Ferienimmobilie an einem gefragten Standort erwirbt, investiert in einen Wachstumsmarkt. So bestätigt auch eine 2013 veröffentlichte Marktstudie des Onlineanbieters HomeAway und des Maklerhauses Engel&Völkers, dass die relativ hohe Nachfrage nach deutschen Ferienimmobilien bereits in das vierte Jahr geht.

Ferienimmobilien vereinen die wesentlichen Vorteile, welche die beiden typischen Formen des Immobilienerwerbs - Kapitalanlage und Selbstnutzung - Privatpersonen bieten. So investieren Erwerber von Ferienimmobilien in eine Kapitalanlage, die sie außerdem für ihren eigenen Urlaub nutzen können. Laut der Studie von HomeAway und Engel&Völkers erwirbt nur ein geringer Teil der Käufer eine Ferienimmobilie ausschließlich zur Eigennutzung. Der Großteil der Erwerber (zwei Drittel der Befragten) rechnet schon vor dem Kauf die mögliche Rendite durch. Von der Ferienimmobilie erwarten sich die Erwerber außerdem häufig ein insbesondere hinsichtlich der Altersvorsorge gutes und sicheres Zusatzeinkommen. Ein wesentlicher Faktor beim Kauf einer Ferienimmobilie ist daher neben der Lage und dem Kaufpreis vor allem das Vermietungspotenzial.

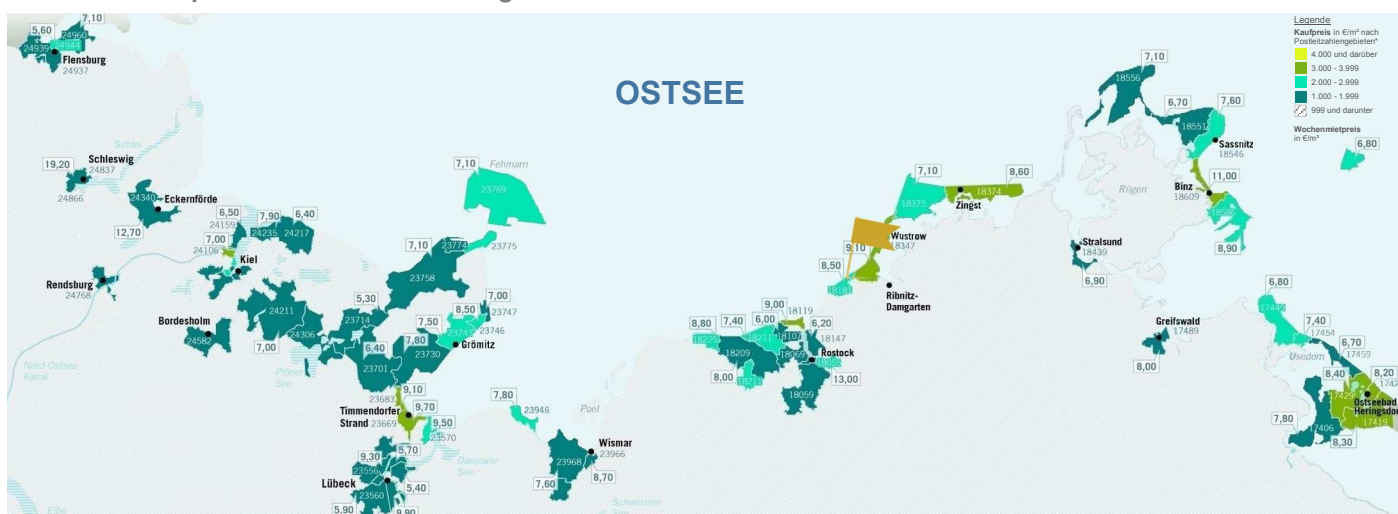
Der durchschnittliche Kaufpreis einer Ferienimmobilie in Deutschland liegt laut der HomeAway/E&V-Studie bei rund 199.000 €. Hinsichtlich des Standortes ist die Ostsee nicht nur für die Ferienhausurlauber seit Jahren die erste Wahl. Auch für die Immobilienerwerber ist die Ostsee der absolute Favorit.



... an der Ostsee

An der Küste der deutschen Ostsee laden die bekannten Seebäder zwischen Kap Arkona, Wismar und Ahlbeck im Osten und zwischen Travemünde und Glücksburg im Westen zum Bade- und Erholungsurlaub ein. Im Hinterland gibt es mit den Seenlandschaften um Schwerin, Neubrandenburg und die Müritz sowie den idyllischen schleswig-holsteinischen Städten und Dörfern weitere interessante Urlaubsziele. Ein weiterer Grund, weshalb die Ostsee aus Sicht der Urlauber und Immobilienkäufer die Nordsee deutlich schlägt, liegt in der Nähe der meisten Ferienorte zu den Städten Schwerin, Wismar und vor allem Rostock. Entsprechend berichtet der IVD Nord von einer ungebrochenen Nachfrage nach Ferienimmobilien an der deutschen Ostseeküste. Die nachfolgende Grafik zum Markt für Ferienimmobilien an der Ostseeküste wurde im Mai 2014 vom ManagerMagazin in Zusammenarbeit mit CBRE und Traum-Wohnungen.de auf Basis von aktuellen Marktwerten veröffentlicht.

Kauf- und Mietpreise von Ferienwohnungen an der Ostsee



* Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen nur für Postleitzahlgebiete mit mindestens 50 Immobilienangeboten 2013

Quelle: Manager Magazin, CBRE, Traum-Ferienwohnungen, 2013

Auch Bauland ist an der Ostseeküste deutlich teurer als beispielsweise im Landesinneren von Mecklenburg-Vorpommern. So liegen die Kaufpreise für Bauland laut dem IVD Nord-Immobilienpreisspiegel 2013 in Rostock zwischen 100 €/m² und 200 €/m², in Schwerin zwischen 80 €/m² und 180 €/m² während Bauherren in Binz auf Rügen 275 €/m², in Graal-Müritz 170 €/m², in Heringsdorf 250 €/m² und in Stralsund 125 €/m² zahlen. Die folgende Übersicht zeigt Preise für Bauland und Eigentumswohnungen in ausgewählten Städten in Mecklenburg-Vorpommern und verdeutlicht die teilweise hohen Preisunterschiede zwischen Städten an der Ostsee und im Landesinneren.

Kaufpreise für Baugrundstücke und Eigentumswohnungen in Mecklenburg-Vorpommern

Stadt	Baugrundstücke - Verkaufspreise, EUR/m ²						Eigentumswohnungen - Verkaufspreise, EUR/m ²						
	1- und 2-Familienhäuser *			Mehrfamilienhäuser (GFZ 0,8)			Verkaufspreise in EUR je m ² Wohnfläche (3 Zi., 80 m ² , bezugsfrei)						
	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	sehr gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	sehr gute Wohnlage	einfacher Wohnwert Bestand	mittlerer Wohnwert Bestand	mittlerer Wohnwert Neubau	guter Wohnwert Bestand	guter Wohnwert Neubau	sehr guter Wohnwert Bestand	sehr guter Wohnwert Neubau
Bad Doberan	60	80	110	65	80	120	1.300	1.750	k.A.	2.500	k.A.	3.200	k.A.
Binz	120	275	300	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	1.750	3.125	2.500	4.000	3.750	4.500
Graal-Müritz	140	170	220	140	180	225	1.600	1.800	2.200	2.200	2.500	2.500	3.000
Güstrow	60	75	85	60	75	85	500	700	k.A.	1.200	k.A.	1.600	1.600
Heringsdorf	150	250	350	200	350	1.000	1.900	2.600	2.800	3.500	3.800	4.500	4.800
Rostock	100	160	200	160	250	380	850	1.100	1.550	1.625	2.300	2.200	2.950
Schwerin	80	120	180	85	110	200	830	1.150	1.300	1.450	1.750	1.750	2.200
Stralsund	90	125	180	120	150	200	850	1.100	1.800	1.500	2.200	1.800	2.600
Waremünde	250	350	750	600	800	1.000	2.000	2.250	2.800	2.500	3.400	4.000	4.200

* Lage typische Größe; Quelle: IVD Nord-Immobilienpreisspiegel 2013



4. Die Key Facts in der Zusammenfassung

Fertiggestellte Apartments

- Anzahl: 46
- Wohnflächen (Spanne): 38,50 m² - 86,72 m²
- Wohnfläche gesamt: 2.872 m²
- Listenpreise (Spanne): 77.900 € - 157.000 €
(Ø 1.700 - 2.100 €/m²)
- Listenpreise gesamt: 5.298.100 €

Bauland

- Grundstückgröße: 27.828 m²
- Anzahl Wohnungen gemäß Baugenehmigung: 172
- Realisierbare Wohnfläche gemäß Baugenehmigung: 10.032 m²



5. Anhang



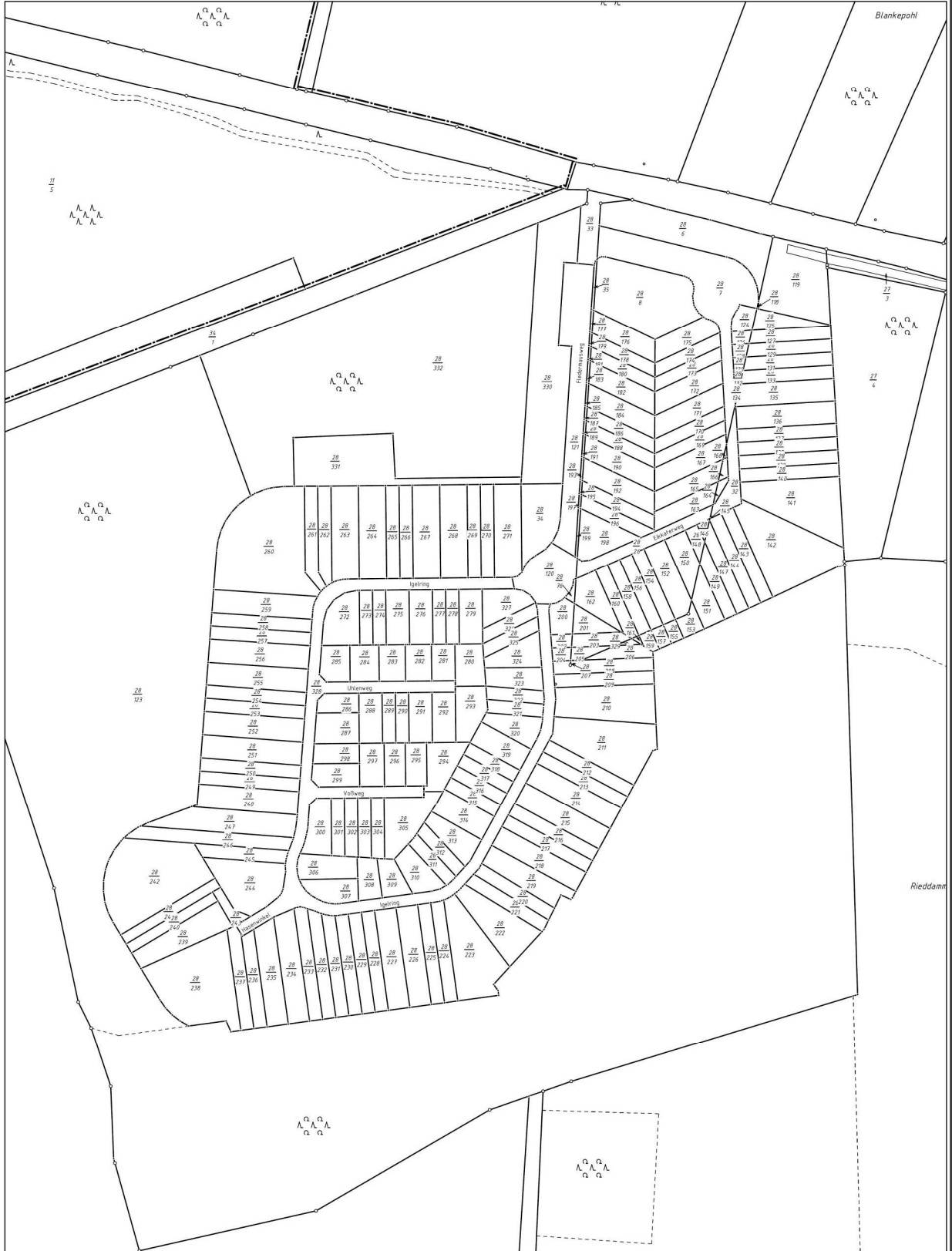
Landkreis Bad Doberan
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt
August-Bebel-Str. 3
18209 Bad Doberan

Auszug aus der Liegenschaftskarte Landkreis Bad Doberan

Gemarkung: 132296 / Gelbensande
Flur: 1

Maßstab ca. 1:1500

Bad Doberan, den 02.02.2010



Vervielfältigungen nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§8 Vermessungs- und Katastergesetz Mecklenburg-Vorpommern, /VermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524), zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 1 des Gesetzes vom 1. August 2006 (GVOBl. M-V S. 634). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht geprüft. Die Darstellungen sind aus dem Originalzustand abgeleitet und weisen dabei Unvollständigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.



Auszug aus der Baubeschreibung von WA 4

Baubeschreibung WA 4 – Igelring 59 - 76

Allgemeines

Die Untergemeinschaft 41-44 der Wohnanlage 3 befindet sich auf privaten Grundstücken am Ortsrand von Graal-Müritz im Bereich des Bebauungsplanes 03 der Gemeinde Gelbensande.

Für die Erstellung der Häuser und des Gemeinschaftseigentums sind die gesetzlichen Bestimmungen, der B-Plan, die Planungsunterlagen des Architekten und des Tragwerkplaners, sowie Festlegungen aus dem Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Gründung

Sohlplatten von 25 cm aus Stahlbeton mit Bewehrung gem. Tragwerksplanung. Darunter 8 cm druckfeste Wärmedämmplatte aus extrudiertem Polystyrol Hartschaum. Trennung nebeneinander liegender Sohlplatten durch Trennfuge und Dämmplatte 3 cm

Wände

Außenwände massiv aus Stahlbeton oder Kalksandstein; Dimensionen gemäß Tragwerksplanung.

Innenwände Ständerbauweise mit Gipskartonplatten im Trockenbau errichtet. Außenwände mit Dämmplatten WL 035 mit WDVS-Kleber/Zementgemisch im Verbund verklebt. Darauf Armierungsgewebe in Armierungsmasse eingelegt, glatt gespachtelt und darauf mineralischer Reibputz, im Sockelbereich als Glattputz; sämtlich im System.

Geschossdecke und Balkone

Geschossdecken im Erdgeschoss Stahlbetondecken bewehrt und im Obergeschoss Holzbalkendecke gem. Tragwerksplanung; Balkone als vorkragende Stahlbetonbalkone aus Sichtbeton mit Innenentwässerung; Geländer aus verzinktem Stahl.

Dachaufbau

Hinterlüftetes Flachdach mit Dachneigung lt. Projekt und Flachdachrichtlinie; Hölzer Nadelholz, Konstruktionsvollholz; Abmessung gemäß statischer Berechnung.

Dachüberstand mit Dachkasten aus Holzunterkonstruktion und Zinkblechverkleidung. Zwischen Dachstuhl und Wohnraum winddichte Konstruktion aus doppelten Gipskartonplatten 12,5 mm auf Holzschalung, darüber winddichte Folie und 4 cm Mineralfasermatten WL 40 unter den Holzsparren.

Zwischen den Sparren Mineralfasermatten 20 cm dick, WL 40. Auf den Sparren Rauspundschalung geschraubt mit einer Bitumenbahn (G200DD) genagelt, darauf eine Lage Bitumenschweißbahn (G200S4) aufgeschweißt und als Decklage eine Polymerbitumen-Schweißbahn, beschiefert, Farbe: grau/grün, aufgeschweißt.

Wand und Bodenbeläge

Alle Räume der Wohnung erhalten Fußbodenfliesen; im Bad zusätzlich Wandfliesen deckenhoch. Fliesenmaterialpreis bis 20,00 €/m² inkl. MwSt.; die Auswahl der Fliesen und Formate erfolgt durch Käufer-Bemusterung bei der Firma Fliesen-Wehr in Rostock/Roggentin.

Wände und Decken in den Wohnräumen Raufasertapete mit Dispersionsfarbe weiß bzw. mit einer von den Käufern zu benennenden Farbtonung gemäß Farbkarte; ohne Aufpreis.

Heizung

Elektrische Fußbodenheizungen im Estrich als Direktheizung; Temperaturregler in jedem Wohnraum; Heizleistungen zwischen 100 – 175 Watt pro m² Heizmatte. Wärmebedarfsermittlung nach den Vorgaben der gültigen Energieeinsparverordnung. Zusatzheizung im Bad durch Handtuchtrockner elektrisch; ca. 76 x 60 cm, regelbar.

Sanitärtechnik

Trinkwasser über neuerlegte Wasserleitung im Igelring und Übergabeschacht auf dem Grundstück, in dem die Zählung des individuellen Trinkwasserverbrauchs erfolgt. Vom dem Wasserzähler im Übergabeschacht führt zu jeder Wohnung eine eigene Wasserleitung.

Baubeschreibung WA 4 – Igelring 59 - 76

Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral und individuell mit einem elektronischen Durchlauferhitzer Fabrikat: Technotherm o. glw. im Bad einer jeden Wohnung. Die Bäder erhalten je eine Dusche, Waschtisch, WC-Becken und Handtuchtrockner folgender Fabrikate:

1. Tiefspül-WC: Serie Clivia Top o. glw., wandhängend, mit Wandeinbauspülkasten und Vorwandinstallation, WC-Sitz mit Deckel, weiß
2. Waschtisch: Serie Clivia Top o. glw.: ca. 60 cm breit
3. Duschanlage: Rechteck, 120x80x8cm, bestehend aus: Duschwanne Acryl mit Duschwannenträger, Duschabtrennung, Fabrikat: Kermi, o. glw. Serie Nova, 2-teilig; Schiebetür mit feststehendem Seitenteil, Kunstglas, Profile Silber, Ablaufgarnitur, Wandstange.
4. Armaturen im Bad: 1 Waschtischarmatur, 1 Duscharmatur incl. Brauseset, Serie Clivia Top, Ganzmetallausführung mit Keramikdichtungen, Einhandbedienung.

Innenliegende Bäder (ohne Fenster) erhalten einen Entlüfter „Airflow 15“ o. glw.

Schmutzwasser über Leitungsschächte der Bad-Vorwandinstallation im freien Gefälle mit Anschluss an die Schmutzwassersammelleitung zum Übergabeschacht des Hauses.

Von dem Übergabeschacht wird das Schmutzwasser über die Hausanschlussleitung und die neuerlegte Straßenleitung zur Pumpstation des Abwasserzweckverbandes Körkwitz geleitet und von dieser Pumpstation zum Klärwerk Körkwitz gepumpt. Der jeweilige Steigestrang in den Häusern wird über Dach entlüftet.

Regenwasser wird von den Regenwasserfallrohren in Versickerungs-Ringleitungen an den Häusern geleitet, über die das Regenwasser auf dem Grundstück versickert und überschüssiges Regenwasser nach Osten in den tiefer liegenden Wald abgeleitet wird.

Elektrotechnik

Hausanschluss und Zähler für einzelne Wohnungen und den Allgmeinstrom befinden sich in einer Zählersäule vor den Häusern.

Wohnungsverteilung zentral in der Ständerwand in der Wohnung installiert; getrennte Stromkreise für Beleuchtung, Fußbodenheizung, Steckdosen und Geräteanschlüsse. Schalter und Steckdosen aus Großflächenprogramm Fabrikat: Busch-Jaeger Duro 2000/ReflexSI, alpinweiß o. glw wie folgt:

Wohnen/Kochen: 1 Serienschalter für 2 Deckenauslässe
1 Antennendosen/ Doppelsteckdosenkombination
1 Telefonleerdose verkabelt
2 Doppelsteckdosen, 3 Einzelsteckdosen, 1 Herdauslass

Terrasse/Balkon: 1 Serienschalter für Wandauslass
1 Feuchtraum-Steckdose von innen schaltbar

Flur/Diele: 1 Wechselschalter für Deckenauslass
1 Steckdose

Schlafraum: 1 Ausschalter für Deckenauslass mit Steckdosenkombination
1 Antennendose in Kombination mit Steckdose
2 Doppelsteckdosen

Bad: 1 Serienschalter für 1 Deckenauslass und 1 Wandauslass
1 Steckdose Höhe ca. 1,5 m

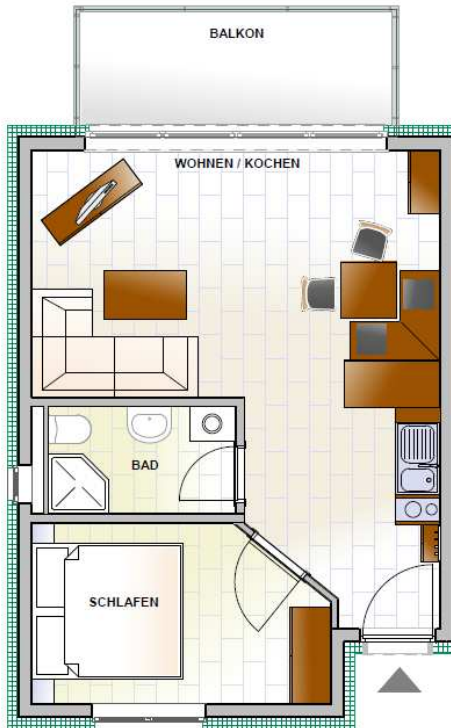
Lampenhaken gehören nicht zum Leistungsumfang.

Klingel Fabrikat Grothe o.glw. mit beleuchtetem Namensschild sowie mit jeweils einer Eingangsluchte für 2 Wohneinheiten ausgerüstet, mit Dämmerungsschalter im Obergeschoss, mit Bewegungsmelder im Erdgeschoss.



Beispielhafte Grundrisse der fertiggestellten Wohnungen

2 Grundrissbeispiele für 2-Zimmer-Wohnungen



Grundrissbeispiel für eine 3-Zimmer-Wohnung (OG und DG)

