

26. JANUAR 2021

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public
Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Wohneigentum in Skiregionen: Immobilien im Alpenraum besonders teuer

- *Spitzenreiter des Rankings ist die Region rund um den Spitzing- und Tegernsee mit einem Kaufpreisfaktor von 47,9 Zusammenfassung der wichtigsten Punkte*
- *Am günstigsten ist es rund um Braunlage im Harz mit einem Kaufpreisfaktor von 12,6 (Kauf: 993,67 €/m²; Miete: 6,58 €/m²)*
- *Während die neun teuersten Regionen mit Kaufpreisen von 7.943,79 €/m² in Spitzingsee-Tegernsee bis 3.088,08 €/m² in Oberstaufen alle in den Alpen liegen, befindet sich die teuerste nicht-alpine Region beim Feldberg im Schwarzwald mit 2.554,81 €/m²*

Berlin, 26. JANUAR 2021 – Zum Skiurlaub in Deutschlands Schneeregionen zu fahren, das gehört für manche Familien zum Winter dazu. Beherbergungsverbote machen es diesen Winter aber beinahe unmöglich, in unmittelbarer Nähe zu den Erholungsgebieten in den Bergen Unterkunft zu finden. Glücklicherweise können sich entsprechend jene schätzen, die über Wohneigentum in unmittelbarer Nähe zu den Gipfeln und Abfahrten verfügen. Wer jetzt nach einem Haus oder einer Eigentumswohnung in deren Nähe sucht, kann fündig werden. Allerdings lassen sich die Preisniveaus an den Pisten durchaus sehen, wie McMakler (www.mcmakler.de), der deutschlandweit lokale Makler, in einer aktuellen Immobilienanalyse der 14 gefragtesten Skigebiete Deutschlands^[1] analysiert hat. Dabei wurden die durchschnittlichen Kauf- und Mietpreise für das erste bis dritte Quartal 2020 gegenübergestellt, um das Kaufpreis-Miete-Verhältnis zu ermitteln.

Bisher galt ein Kaufpreisfaktor^[2] um die 20 bis 24 als guter Kaufindikator. In den prominenten A-Städten gilt das jedoch nur noch bedingt, vielmehr werden Immobilien dort bereits zu mehr als der 30- und sogar 50-fachen Jahresnettokaltmiete gehandelt. Dieses Phänomen der Metropolen ist auch in den meisten angesagten Skiregionen Deutschlands zu beobachten. Vereinzelt gibt es jedoch noch Standorte mit moderaten Preisen und interessanten Renditemöglichkeiten.

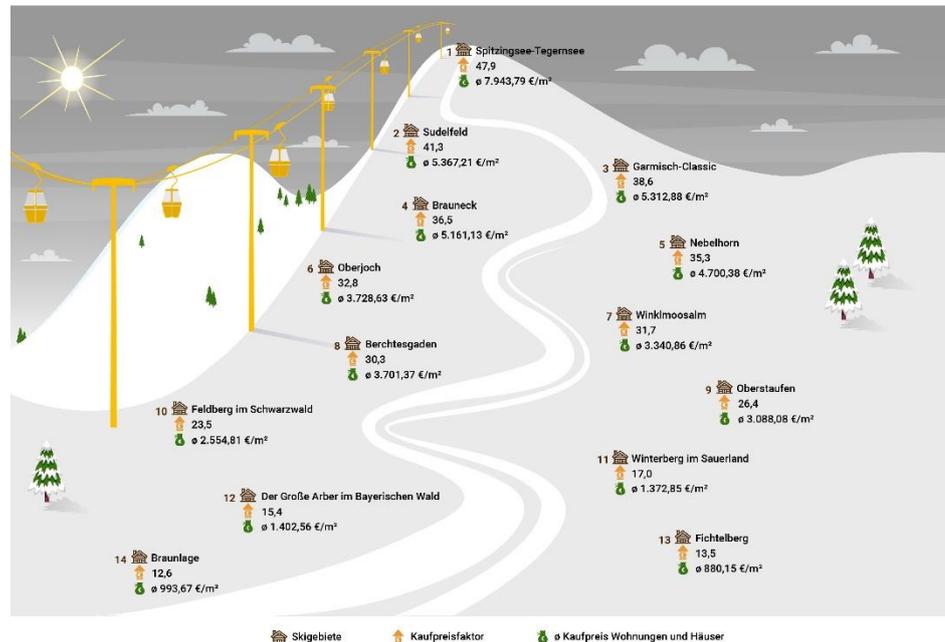
Wenig überraschend ist, dass Bayern äußerst prominent vertreten ist. Mit zehn Skigebieten, vom Allgäu bis in den Bayerischen Wald, finden sich die meisten der analysierten Regionen im Freistaat wieder. Ebenfalls vertreten sind Regionen mit Skigebieten in Baden-Württemberg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen. „Generell lässt sich beobachten, dass Wohneigentum im schneereichen Alpenraum wesentlich teurer ist als andernorts. Die Kaufpreisfaktoren reichen hier flächendeckend bis weit über 26, was auch auf den enormen Reiz der Alpen zurück zu führen ist“, sagt Felix Jahn, CEO und Gründer von McMakler.

Extrem teuer ist es vor allem um den Spitzing- und Tegernsee, das zeigt schon der Kaufpreisfaktor von 47,9. Mit durchschnittlich 7.943,79 €/m² (Miete: 13,82 €/m²) führt die Region unangefochten das Ranking an. Dafür haben Skibegeisterte hier eine enorm große Auswahl an Pisten. Mit einem Kaufpreisfaktor von 41,3 folgt die Region rund um das benachbarte Bayrischzell, welches mit dem Skiparadies Sudelfeld die Herzen der Pistenliebhaber höherschlagen lässt. Hier kostet ein Quadratmeter Wohnfläche 5.367,21 €/m² (Miete: 10,83 €/m²). Auf Platz drei findet sich die Region um Garmisch-Partenkirchen mit einem Kaufpreisfaktor von 38,6 wieder. Im Schatten der Zugspitze werden im Schnitt 5.312,88 €/m² (Miete: 11,48 €/m²) für Wohneigentum gezahlt, im Gegenzug befinden sich Attraktionen wie die Partnachklamm und das Skigebiet Garmisch-Classic in der Nähe. Mit einem Kaufpreisfaktor von 36,5 folgt die Skiregion um Brauneck bei Lenggries auf dem vierten Platz. Hier zahlen Interessenten durchschnittlich 5.161,13 €/m² (Miete: 11,79 €/m²). Etwas weiter im Westen, im Allgäu, befindet sich die Region mit dem fünfthöchsten Kaufpreisfaktor. Um Oberstdorf, im Schatten des Nebelhorns, müssen Immobilienkäufer mit durchschnittlich 4.700,38 €/m² (Miete: 11,11 €/m²) rechnen, was einem Kaufpreisfaktor von 35,3 entspricht.

Immobilienklima Skigebiete in Deutschland*

McMakler

Marktpreise 1. bis 3. Quartal 2020



„Unter den Top fünf der teuersten Regionen befinden sich ausschließlich Landkreise, die direkten Zugang zu den Alpen haben. In allen liegt der Kaufpreisfaktor bei über 35. Dies ist ein Wert, der sonst nur in den gehobenen Stadtvierteln der Großstädte erreicht wird. Mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis jenseits der 4.500 Euro ist klar: Wer in den Alpenregionen Wohneigentum kauft, kauft nicht nur wegen der Nähe zu den Skigebieten. Auch während der Sommersaison haben diese

Regionen einiges zu bieten. Das spiegeln die Preise deutlich wider“, erklärt Jahn.

	SKIGEBIETE	KAUFPREISFAKTOR 1. bis 3. Quartal 2020	KAUFPREIS 1. bis 3. Quartal 2020	MIETPREIS 1. bis 3. Quartal 2020	
1	Spitzingsee-Tegernsee	47,9	ø 7.943,79 €/m ²	ø 13,82 €/m ²	
2	Sudelfeld	41,3	ø 5.367,21 €/m ²	ø 10,83 €/m ²	
3	Garmisch-Classic	38,6	ø 5.312,88 €/m ²	ø 11,48 €/m ²	
4	Brauneck	36,5	ø 5.161,13 €/m ²	ø 11,79 €/m ²	
5	Nebelhorn	35,3	ø 4.700,38 €/m ²	ø 11,11 €/m ²	
6	Oberjoch	32,8	ø 3.728,63 €/m ²	ø 9,47 €/m ²	
7	Winklmoosalm	31,7	ø 3.340,86 €/m ²	ø 8,77 €/m ²	
8	Berchtesgaden	30,3	ø 3.701,37 €/m ²	ø 10,17 €/m ²	
9	Oberstaufen	26,4	ø 3.088,08 €/m ²	ø 9,76 €/m ²	
10	Feldberg im Schwarzwald	23,5	ø 2.554,81 €/m ²	ø 9,07 €/m ²	
11	Winterberg im Sauerland	17,0	ø 1.372,85 €/m ²	ø 6,73 €/m ²	
12	Der Große Arber im Bayerischen Wald	15,4	ø 1.402,56 €/m ²	ø 7,60 €/m ²	
13	Fichtelberg	13,5	ø 880,15 €/m ²	ø 5,42 €/m ²	
14	Braunlage	12,6	ø 993,67 €/m ²	ø 6,58 €/m ²	

Quelle: McMakler GmbH (www.mcmakler.de)

* Deutsche Skigebiete lt. Kurzurlaub.de und snowplaza.de (11/2020)

Auch Braunlage im Harz gehört zu den besten Skiregionen Deutschlands. Allerdings ist es hier merklich günstiger. Der Kaufpreisfaktor liegt bei 12,6 und ist damit für Immobilienkäufer durchaus attraktiv. Ein Quadratmeter Wohnfläche kostet hier 993,67 Euro (Miete: 6,58 Euro). Auf Platz 13, mit einem Kaufpreisfaktor von 13,5 liegt die Region rund um den Fichtelberg, direkt an der Grenze zu Tschechien. Hier zahlen Immobilienkäufer im Schnitt 880,15 €/m² (Miete: 5,42 €/m²). Ebenfalls erschwinglich ist es rund um den Großen Arber im Bayerischen Wald mit einem Kaufpreisfaktor von 15,4. Hier werden 1.402,56 €/m² (Miete: 7,60 €/m²) gezahlt. Mit etwas Abstand folgt die Skiregion rund um Winterberg im Sauerland. Der Kaufpreisfaktor von 17 zeigt, dass Immobilienkäufer hier noch ein gutes Geschäft machen, denn mit 1.372,85 €/m² (Miete: 6,73 €/m²) liegen die Preise noch im Rahmen. Die teuerste Skiregion außerhalb von Bayern liegt mit einem Kaufpreisfaktor von 23,5 auf dem zehnten Platz des Rankings. Rund um den Feldberg im Schwarzwald zahlen Immobilienkäufer 2.554,81 €/m² (Miete: 9,07 €/m²) für Wohneigentum.

„Die Tatsache, dass alle Skiregionen des Rankings mit einem Kaufpreisfaktor von unter 25 außerhalb des Alpenraums liegen macht deutlich, dass die Eigenschaft Alpennähe bei Käufern äußerst gefragt ist. Dafür können Verkäufer entsprechend auch mehr verlangen. Wer allerdings weniger Geld in einen kurzen Anfahrtsweg von den eigenen vier Wänden bis zur nächsten Skipiste investieren möchte ist gut beraten, sich jenseits des Alpenraums umzuschauen“, sagt der McMakler-Chef.

Am sechstteuersten ist es im Allgäu, rund um Bad Hindelang nahe des Oberjochs. Hier liegt der Kaufpreisfaktor bei 32,8, was einem Quadratmeterpreis von 3.728,63 Euro (Miete: 9,47 €/m²) gleichkommt.

McMakler PRESSEMITTEILUNG

Dass es nicht unbedingt auf die Größe des Orts ankommt, um hohe Quadratmeterpreise zu erzielen, zeigt sich anhand Reit im Winkl, nah der Winklmoosalm. Hier zahlen Immobilienkäufer im Schnitt 3.340,86 €/m² (Miete: 8,77 €/m²), was zu einem Kaufpreisfaktor von 31,7 führt. Mit einigem Abstand folgt Berchtesgaden mit einem Faktor von 30,3, bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 3.701,37 €/m² (Miete: 10,17 €/m²). Rund um Oberstaufen im Allgäu liegt der Kaufpreisfaktor hingegen bei 26,4. Damit liegt Oberstaufen als einzige Region im Alpenraum noch im erschwinglichen Rahmen. Mit 3.088,08 €/m² (Miete: 9,76 €/m²) liegt der durchschnittliche Kaufpreis ebenfalls deutlich unter den Preisen im restlichen Allgäu.

„Auch wenn die Skisaison in Deutschland diesen Winter nur sehr kurz sein wird, oder gar ausfallen muss, lohnt sich der Immobilienbesitz in Gebirgsnähe“, erklärt Jahn. Er fährt fort: „Dabei gilt aber zu beachten, dass der Kauf in weniger frequentierten Regionen wesentlich günstiger ist. Wer auf den Alpenblick verzichten kann ist gut beraten, in weniger prominente Skiregionen auszuweichen. Sind die entsprechenden Mittel jedoch verfügbar und der Ruf der Berge stark, spricht nichts dagegen, den Traum von der Immobilie im Alpenland zu verwirklichen. Insbesondere im Allgäu bieten sich dafür gute Optionen.“

McMakler stellt außerdem ein Ranking zu den Kauf- sowie Mietpreisen der deutschen Skiregionen für das erste bis dritte Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf seiner Website zur Verfügung: www.mcmakler.de/ratgeber/analysen/skiregionen#2

^[1] Die Auswahl dieser 14 Regionen mit Skigebiet basiert auf Rankings der Online-Reiseportale Kurzurlaub.de und snowplaza.de. Diese Rankings sind subjektiv. McMakler erhebt keinen Anspruch auf Richtigkeit. Die Analyse der Immobilienpreise stützt sich dabei auf die Postleitzahlen der definierten Skiregionen im Radius von bis zu circa 20 Kilometern.

^[2] Der Vergleichsfaktor ergibt sich, indem der Kaufpreis durch die Jahreskaltmiete geteilt wird. In der Betrachtung bleiben Miet- und Kaufnebenkosten sowie zukünftige Mieterhöhungen und Wertsteigerungen der Immobilie unberücksichtigt.

Die Datenerhebung von McMakler basiert auf einer Auswertung inserierter Kauf- und Mietangebote für Häuser und Wohnungen (nur Bestandsbauten, Baujahr bis 2018) verschiedener Immobilienportale für die ersten drei Quartale 2020. 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. McMakler bietet zudem eine kostenlose Immobilienbewertung unter: <https://www.mcmakler.de/immobilienbewertung/>

Alle Daten und Grafiken dürfen von Drittparteien mit einem Verweis auf die Quelle „McMakler“ benutzt und veröffentlicht werden.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich

McMakler PRESSEMITTEILUNG

aktiver Full-Service Immobiliendienstleister. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 300 eigene Immobilienmakler an über 20 Standorten, die sich hervorragend mit den regionalen Gegebenheiten auskennen. Sie werden unterstützt durch knapp 300 Mitarbeiter in der Zentrale in Berlin, in der unter anderem die Analyse- und Vermarktungstechnologie von McMakler entwickelt wird. McMakler ist das bekannteste Immobilienmaklerunternehmen Deutschlands und der am schnellsten wachsende Hybridmakler Deutschlands. 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 und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.