

IMMOBILIEN-MARKTBERICHT FÜR SYLT

Weitblick

2020/21



König
IMMOBILIEN

INHALT

Überblick über den Sylter Immobilienmarkt	6
Tourismus auf Sylt	10
Kaufpreise 2020/21	12
Bautätigkeiten	14
Preisentwicklung	16
Der Königsweg	18
Westerland	22
Tinum & Alt-Westerland	24
Wenningstedt	26
List	28
Kampen	30
Süder- und Westerheide	32
Munkmarsch	34
Braderup	36
Keitum	38
Morsum & Archsum	40
Rantum	42
Hörnum	44
Kontakt	46

LIEBE SYLTER UND SYLTFREUNDE, *sehr geehrte Damen und Herren,*



vielen Dank für Ihr Interesse an unserem Marktbericht 2020/2021.

Auf den nachfolgenden Seiten möchten wir Ihnen den Sylter Immobilienmarkt noch etwas näherbringen und sowohl die preisliche Entwicklung als auch das aktuelle Preisniveau beleuchten und dokumentieren.

Als ältestes Maklerunternehmen der Insel sind wir schon recht lange am und im Markt unterwegs und begleiten inselweit mit unseren drei Filialen auf Sylt viele Verkäufe, so dass wir gut informiert sind und auch Sie bei Ihrer Entscheidung bestmöglich unterstützen möchten.

Wie bereits zuvor in der Geschichte des Sylter Immobilienmarktes hat sich dieser als krisensicher erwiesen. Weit mehr noch hat sich Sylt als „Safeplace“ der Deutschen in den vergangenen zwei Jahren rasant entwickelt. Die Preissteigerung allein seit Beginn des letzten Jahres bewegt sich teils im Bereich von 20–40 Prozent.

Oft wird im Zusammenhang mit Sylter Immobilien von Liebhaberei gesprochen. Aber ist das wirklich so? Entscheidet beim Kauf mehr der Bauch als der Kopf? Ja! Das ist in den meisten Fällen so. Aber nach 10 Jahren in der Rückschau erweisen sich die meisten „Bauchentscheidungen“ auch als kaufmännisch sinnvoll. Und im Vergleich zu anderen Märkten berühren sich auf Sylt Kaufpreis und Miete noch immer und zeugen von einem gesunden Markt. Andernorts lassen sich über Miete zuweilen keine Kaufpreise mehr herleiten.

Unter dem Strich ist jedes Jahr und jede Dekade spannend auf dem Sylter Immobilienmarkt, der stabiler scheint als jede Konjunktur. Vermutlich liegt es an der einmalig hohen Qualität der Natur, der Menschen, der Immobilien, des Einzelhandels und des Gastgewerbes.

Herzlichst, Ihr

A handwritten signature in blue ink that reads "Ole König".

Ole König
Geschäftsführender Gesellschafter

IMPRESSUM

Herausgeber:

König Immobilien Sylt GmbH & Co KG
Wilhelmstraße 7
25980 Sylt / Westerland

T +49 (0)4651 99 59 210

F +49 (0)4651 99 59 230

W koenig-sylt.de

E immobilien@koenig-sylt.de

Geschäftsführer:

Ole M. König

I. Auflage 2021

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck von Texten und Fotos aus dem Inhalt, auch auszugsweise, nur mit vorheriger Genehmigung des Herausgebers.





SYLT LIEGT IN DER NORDSEE und im Trend.

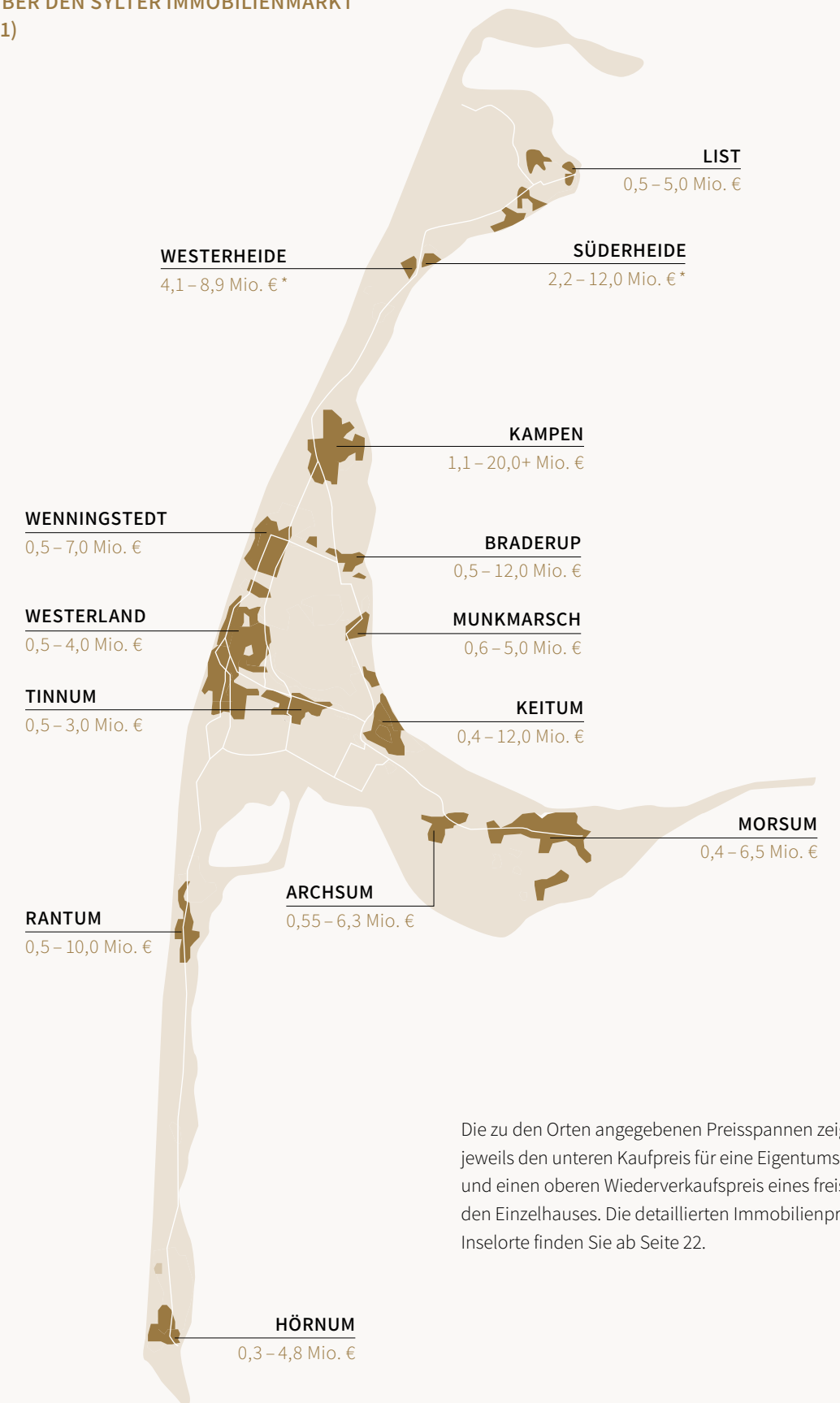
—— Sylt ist ein wunderbarer Ort. Für den Urlaub und auch als Heimat. Als Interessent, Käufer und Verkäufer erhalten Sie mit unserem aktuellen Marktbericht einen Überblick über den vielfältigen Sylter Immobilienmarkt.



Von List im Norden bis Hörnum im Süden, von Spitzengastronomie bis Fischimbiss, von schillerndem Nachtleben bis zu spektakulärer Natur und traditioneller Sylter Kultur, von Shopping bis Strandsauna: Sylt hat so viele Facetten und Charakterzüge, dass jeder sein ganz persönliches Inselerlebnis finden kann. Wäre es nicht fantastisch, hier ein zweites Zuhause zu besitzen?

Eine Frage, die Immobilieneigentümer und Investoren in den letzten Jahren ganz eindeutig beantwortet haben, und auch die Verkaufspreise verzeichnen Steigerungen im zweistelligen Prozentbereich. Die Attraktivität des Sylter Immobilienmarktes steigt also kontinuierlich ... ein Trend, der sich nach unserer Einschätzung auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird.

ÜBERBLICK ÜBER DEN SYLTER IMMOBILIENMARKT (JAHR 2020/21)



Die zu den Orten angegebenen Preisspannen zeigen jeweils den unteren Kaufpreis für eine Eigentumswohnung und einen oberen Wiederverkaufspreis eines freistehenden Einzelhauses. Die detaillierten Immobilienpreise aller Inselorte finden Sie ab Seite 22.

Quelle: König Immobilien
Hinweise: Preisabweichungen einzelner besonderer Immobilien nicht berücksichtigt.
*Rares Angebot an ETW, daher Start bei DHH



SYLTER Immobilienmarkt.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien auf Sylt ist seit Jahren ungebrochen. Alle Inselorte verzeichnen signifikante Preissteigerungen. Das rare Angebot an Wohnimmobilien steht regelmäßig einer großen Nachfrage gegenüber. Insbesondere Grundstücke, die für Projektentwickler geeignet sind, haben eine dynamische Preisentwicklung erfahren.



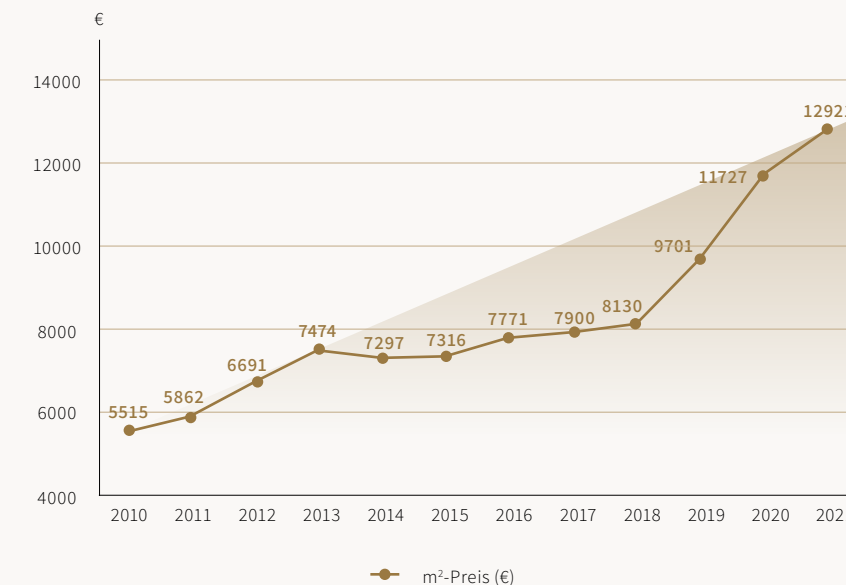
Sylt liegt nicht nur geografisch gesehen in Deutschland ganz oben – die Immobilienpreise auf den nordfriesischen Inseln rangieren selbst in aktuellen Krisenzeiten fortwährend an der Spitze. Der Sylter Immobilienmarkt ist keinen besonderen zyklischen Schwankungen ausgesetzt. Die Immobilienpreise haben sich in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt, wer hätte das für möglich gehalten? Aber die alte Weisheit einer Verdoppelung alle zehn Jahre, hat seit Jahrzehnten Bestand. Dennoch stehen Kaufinteressenten aus der ganzen Republik förmlich Schlange, da die Nachfrage das verfügbare Angebot bei weitem übersteigt. Zu den gefragtsten Standorten auf der Insel zählen neben

Kampen vor allem Braderup, Keitum sowie in den letzten Jahren auch Teile von List. Aber auch die Orte Rantum, Hörnum und Munkmarsch verfügen über Spitzenlagen am Wattenmeer bzw. in den Dünen mit Seeblick und entsprechenden Spitzenpreisen.



Quelle: Durchschnittlicher Angebotspreis laut IMV

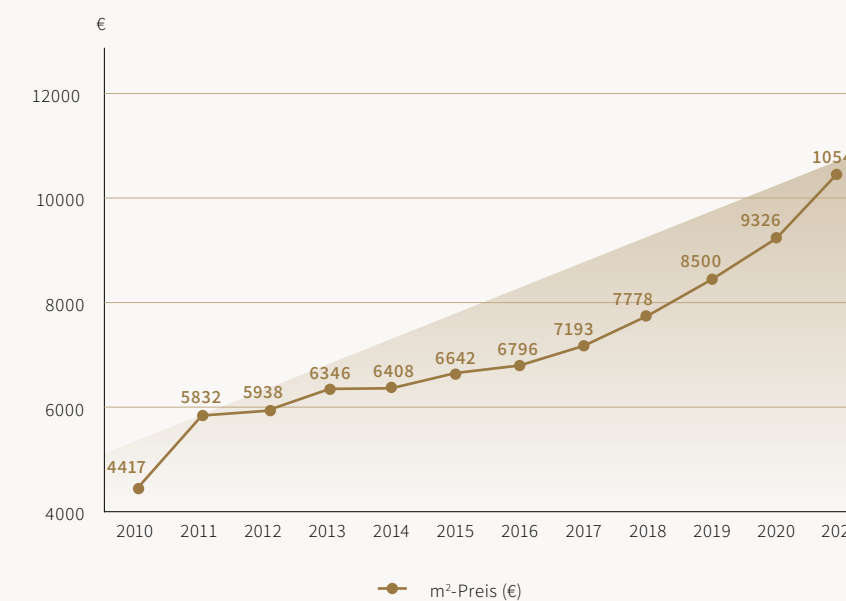
PREISENTWICKLUNG ÜBER 10 JAHRE, INSELDURCHSCHNITT Einfamilienhäuser (EFH und DHH)



+ 134 %

In den vergangenen 10 Jahren haben sich die **Häuserpreise** mehr als verdoppelt. Steigerung von **134 %** in den letzten 10 Jahren.

PREISENTWICKLUNG ÜBER 10 JAHRE, INSELDURCHSCHNITT Eigentumswohnungen (ETW)



+ 139 %

In den letzten 10 Jahren haben sich die Preise für **ETW** mehr als verdoppelt. Steigerung von ca. **139 %** in den letzten 10 Jahren.

Quelle: Durchschnittliche Angebotspreise laut IMV
Hinweis: Werte enthalten keine Neubauten, nur Bestandsimmobilien.
Preisabweichungen einzelner besonderer Immobilien nicht berücksichtigt.



DIE INSEL SYLT – führend im Tourismus.

—— Eine Ferienimmobilie auf Sylt dient nicht nur der eigenen Erholung, sondern auch der Altersvorsorge. Dank der ungebrochen hohen Nachfrage nach Ferienunterkünften lässt sie sich hervorragend an Urlaubsgäste vermieten – und steigt dabei im Wert.

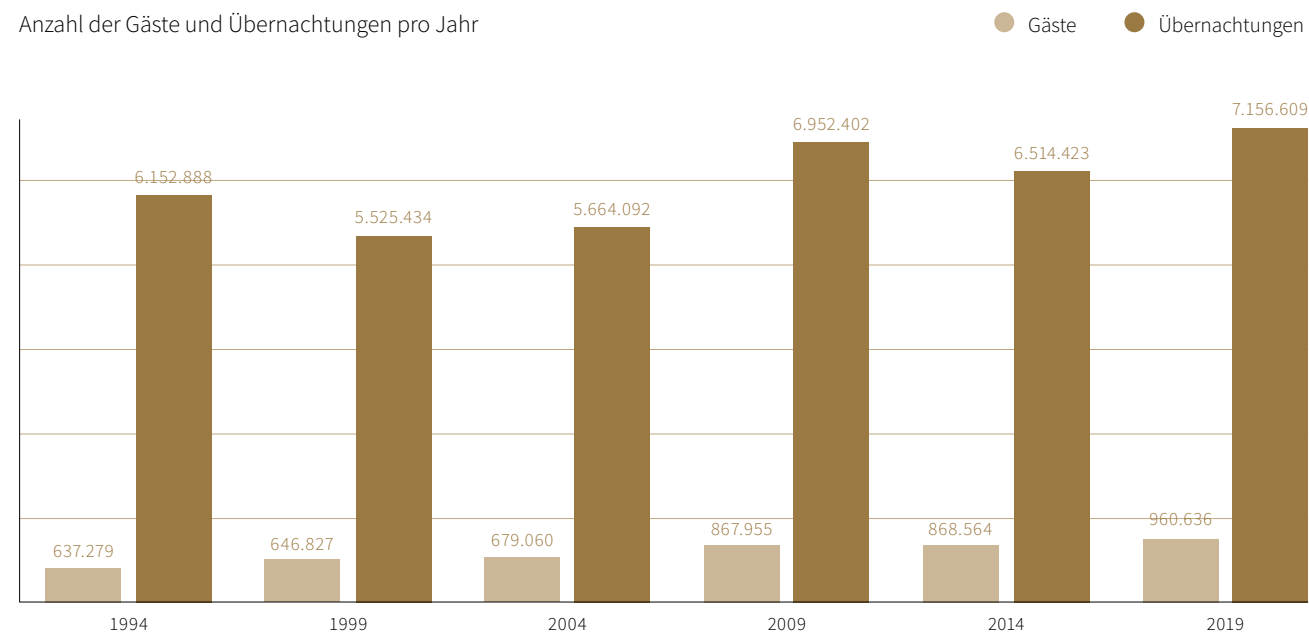
URLAUB AN DER NORDSEE

Ferienwohnungen und -häuser sind bei deutschen Inlandsurlaubern sehr gefragt; bereits rund ein Viertel bis ein Drittel der Urlauber (je nach Studie) nutzt eine dieser Beherbergungsvarianten – mit steigender Tendenz. Da die Insel in besonderem Maße wohlhabende Urlauber anzieht, sind auch großzügige, hochpreisige Ferienobjekte gut zu vermieten, insbesondere in meernahen Lagen (in den Dünen oder mit Meerblick). Diese erzielen oftmals eine höhere Auslastung, die sogar über den individuellen Durchschnittsleistungen der einzelnen Orte liegen kann. Prinzipiell können innerhalb eines Ortes erhebliche Schwankungen auftreten, die sehr stark von der Lage (vor allem der Distanz zum Meer), aber auch von den individuellen Objekteigenschaften (z. B. Ausstattung) abhängen.



ANZAHL DER ÜBERNACHTUNGEN AUF SYLT

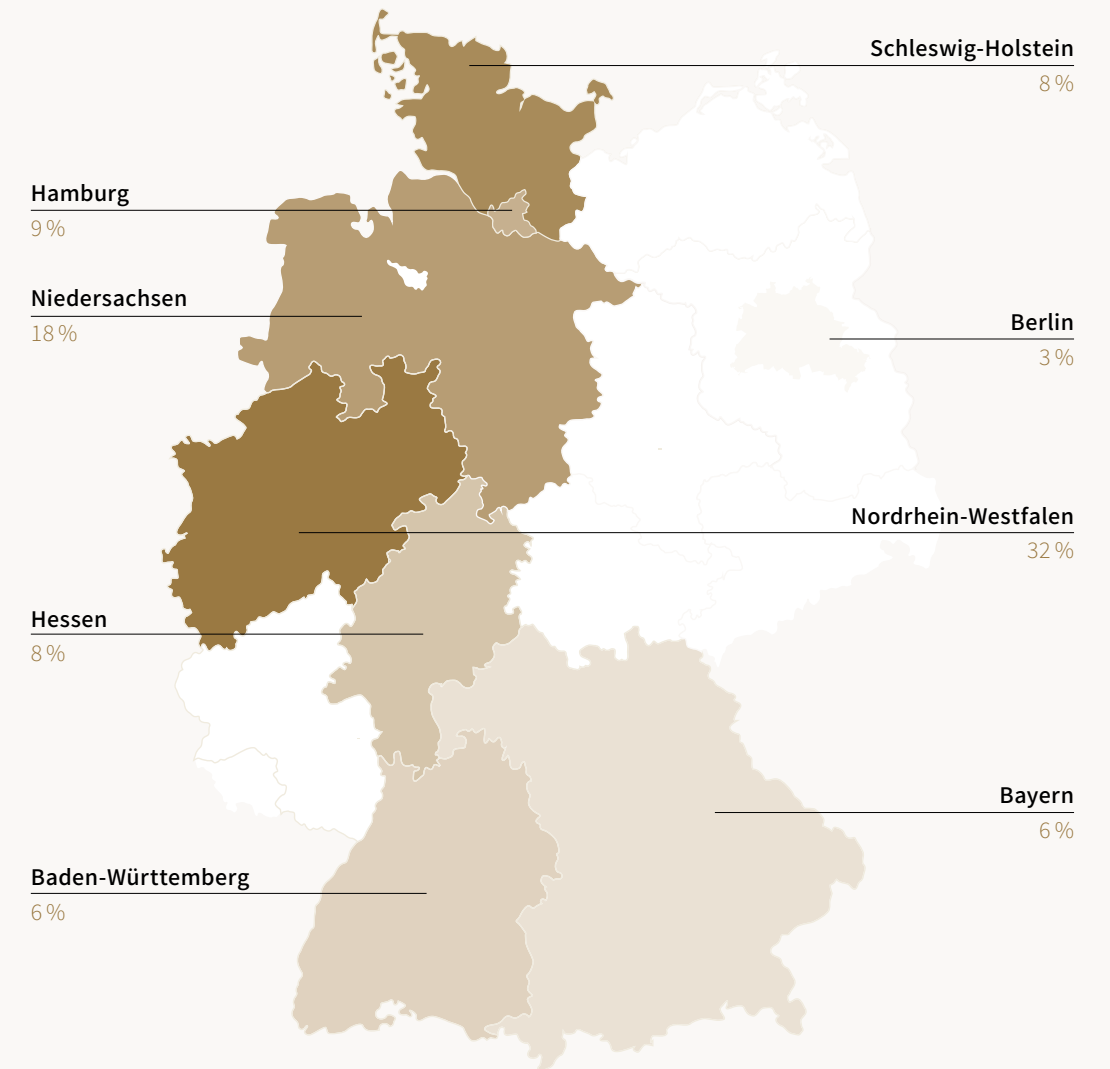
Anzahl der Gäste und Übernachtungen pro Jahr



Quelle: Sylt Marketing GmbH

Hinweis: Aufgrund der Corona-Krise wurde das Jahr 2020 nicht abgebildet.

HERKUNFT DER SYLTER GÄSTE 2020



- Nordrhein-Westfalen
- Schleswig-Holstein
- Niedersachsen
- Hamburg
- Hessen
- Baden-Württemberg
- Bayern
- Berlin
- Übrige Bundesländer: 10% (Werte addiert)

Quelle: König Appartement



KAUFPREISE 2020/21 auf einen Blick.

—— Für einen aussagekräftigen Marktüberblick unterscheiden wir zwischen dem alleinstehenden Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte und der Eigentumswohnung, welche aus einem Hausteil oder einer Wohnung im Mehrfamilienhaus bestehen kann.



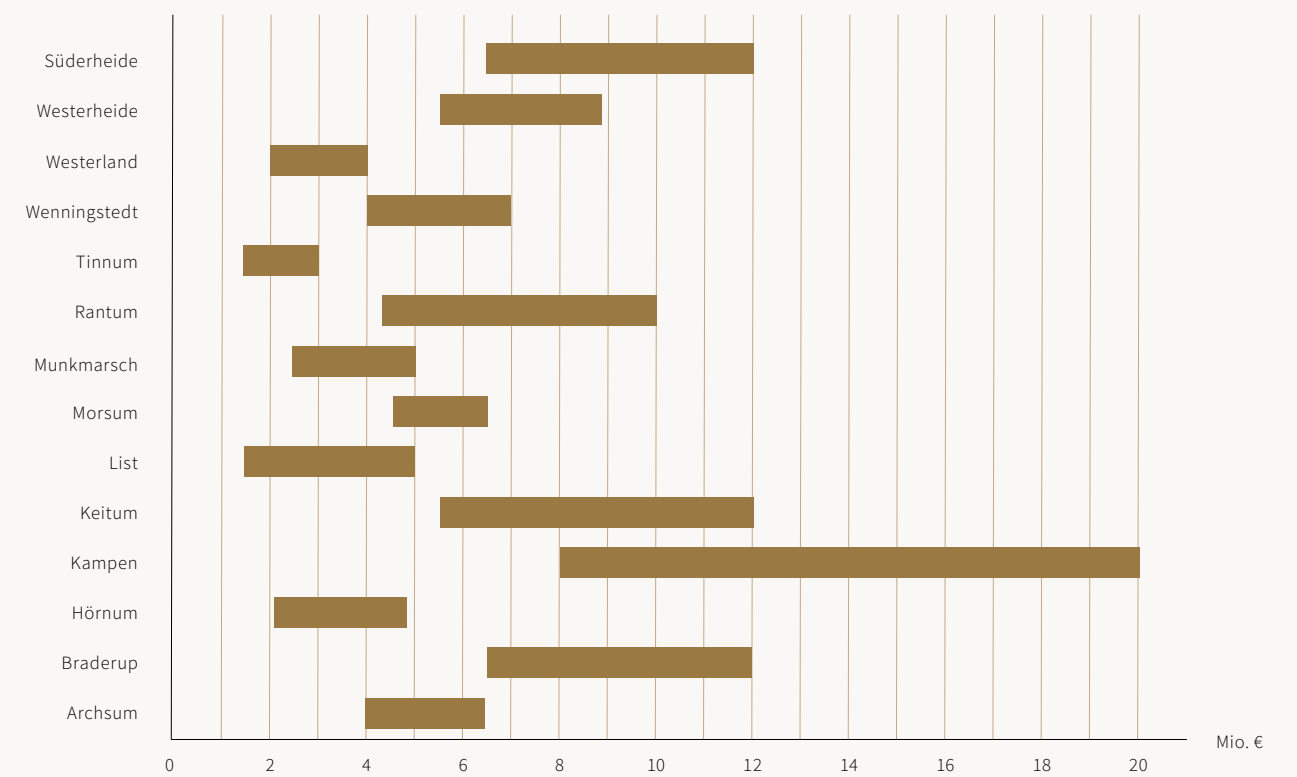
Die Preise in der Tabelle geben lediglich einen groben Überblick über die ortsüblichen Kaufpreise auf dem Sylter Immobilienmarkt 2021. Innerhalb eines Ortes können die Lagequalität und damit die Preise erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung.

Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen. Alle im Bericht genannten Preise beziehen sich auf die sogenannten Sylter Flächen / das Sylter Maß und nicht auf die Flächenangaben nach DIN.



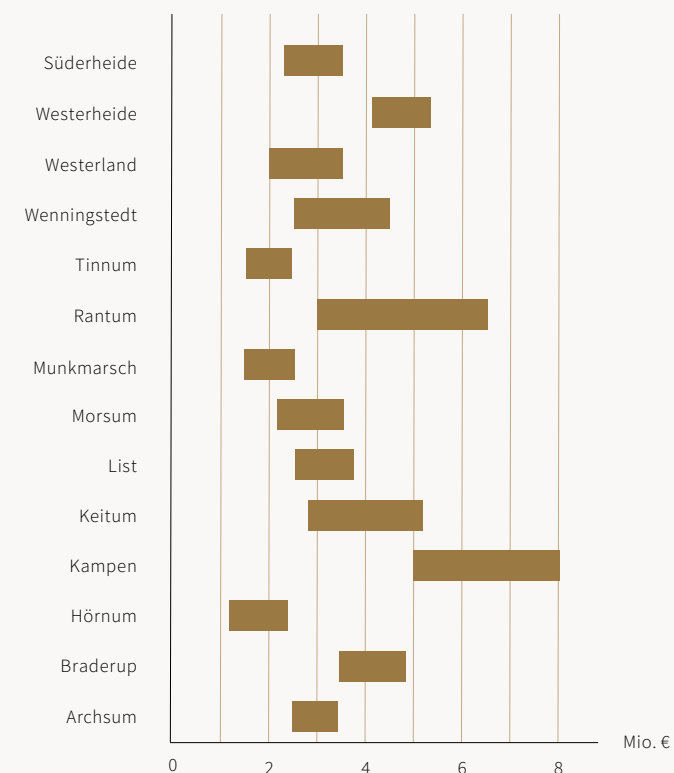
KAUFPREISE

Einfamilienhaus (EFH), Neubau bis 10 Jahre



KAUFPREISE

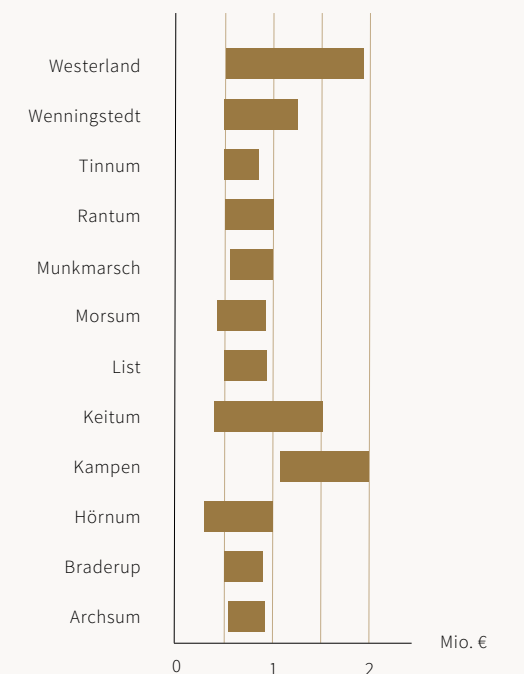
Doppelhaushälfte (DHH)



KAUFPREISE

Eigentumswohnung (ETW)

Westerheide und Süderheide nicht aufgezeigt aufgrund der Rarität an Wohnungen.



Quelle: König Immobilien, Stand 2021

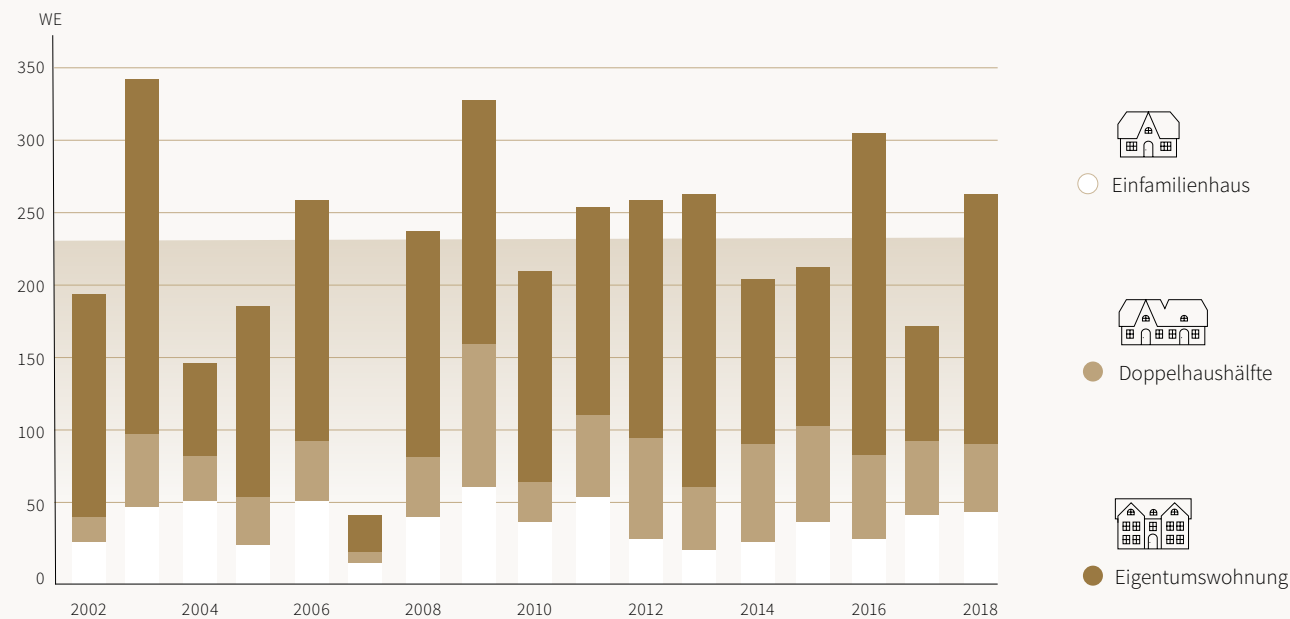
Hinweis: Preisabweichungen einzelner besonderer Immobilien nicht berücksichtigt.



BAUTÄTIGKEIT *auf Sylt.*

— Sylt, die Königin der Nordsee. Ihre Schönheit zeigt sich durch die Vielzahl der Naturschutzräume und des begrenzten Baulands als unvergänglich und damit als sehr wertvoll.

FERTIGGESTELLTE WOHN EINHEITEN (WE) IN NEUEN WOHN GEBÄUDEN



+ 245

In den vergangenen zehn Jahren wurden jährlich etwa **245** Wohneinheiten neu errichtet. Diese Zahl stellt nicht den Zuwachs an Wohneinheiten dar, zumal in aller Regel Bestandsgebäude abgerissen wurden, um ein neues Gebäude zu errichten.

Auf Sylt fühlen sich nicht nur Insulaner und Urlaubsgäste wohl – die Insel bietet auch für unzählige Tier- und Pflanzenarten ein Zuhause. Sowohl das Weltkulturerbe Wattenmeer als auch die zahlreichen Dünen- und Heidelandschaften mit ihren Brut- und Rastgebieten zählen zu den Sylter Naturschutzgebieten, welche die Insel so einzigartig und schützenswert machen.

Das Bauland auf der Insel hingegen ist damit stark begrenzt und endlich. Neubaumaßnahmen erfolgen fast ausschließlich auf Bestandsgrundstücken. Auf dem Sylter Immobilienmarkt wird

somit auf Qualität und nicht auf Quantität Wert gelegt. Bei leichten Schwankungen wurden in den vergangenen zehn Jahren jährlich etwa 245 Wohneinheiten neu errichtet.

Neubauprojekte die überwiegend in Westerland entstehen, werden zumeist schon in der Bauphase verkauft. Die Hauptdeterminanten des lokalen Wohnimmobilienmarktes zeigen sich daher unverändert. Anhaltender Bauland- und Objektmangel dürften weiterhin für einen starken Nachfrageüberhang und eine positive Preisentwicklung bei gesuchten Objekten sorgen.

Quelle: Statistisches Landesamt Nord

Hinweise: Einschließlich Wohnheimen. Trend ab 2019 steigend (König Immobilien).

Insgesamt rund

17.405

Verkaufsfälle zwischen 1997 und 2018

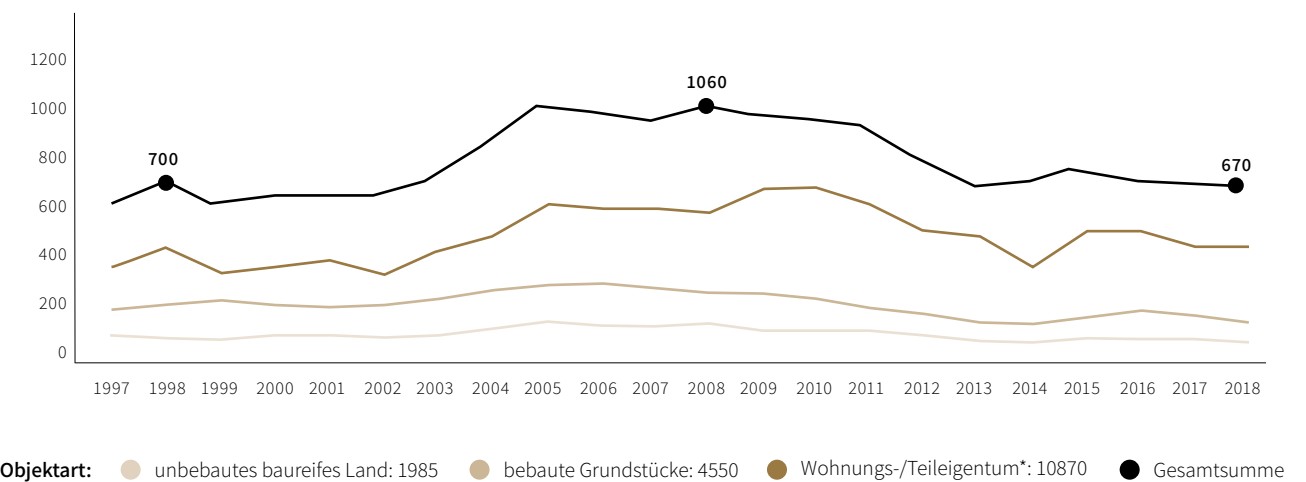
Insgesamt rund

11.410.000.000 €

Gesamtumsatz zwischen 1997 und 2018

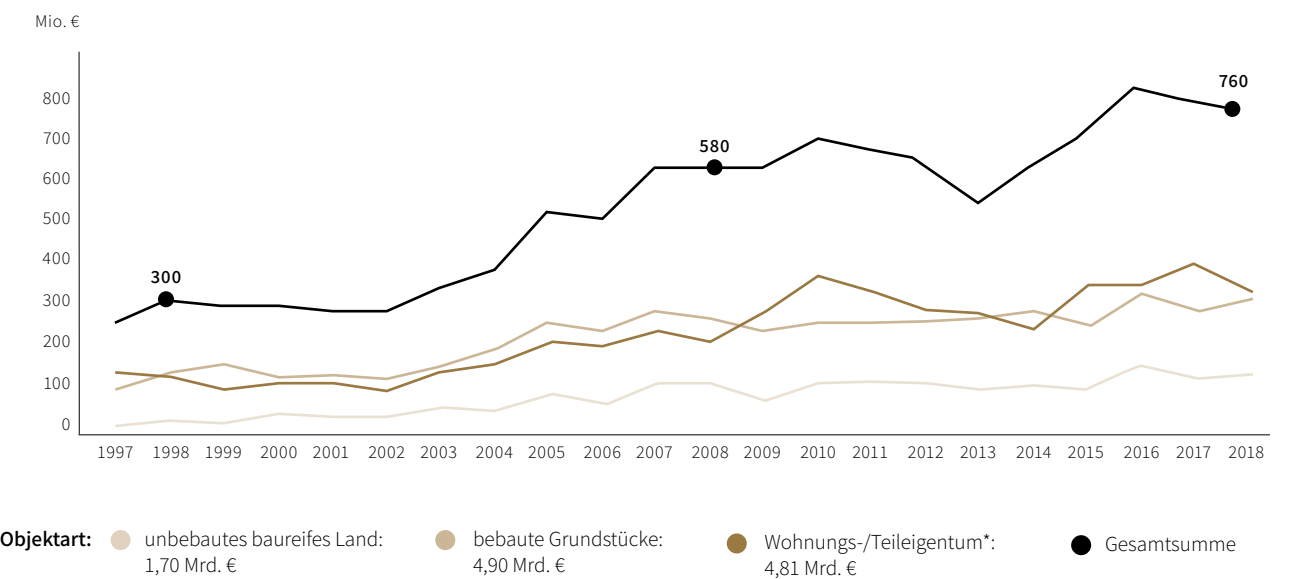
TRANSAKTIONEN IM ÜBERBLICK

Entwicklung der Verkaufsfälle nach Objektarten von 1997 bis 2018



GESAMTUMSÄTZE IM ÜBERBLICK

Entwicklung der Gesamtumsätze nach Objektarten von 1997 bis 2018



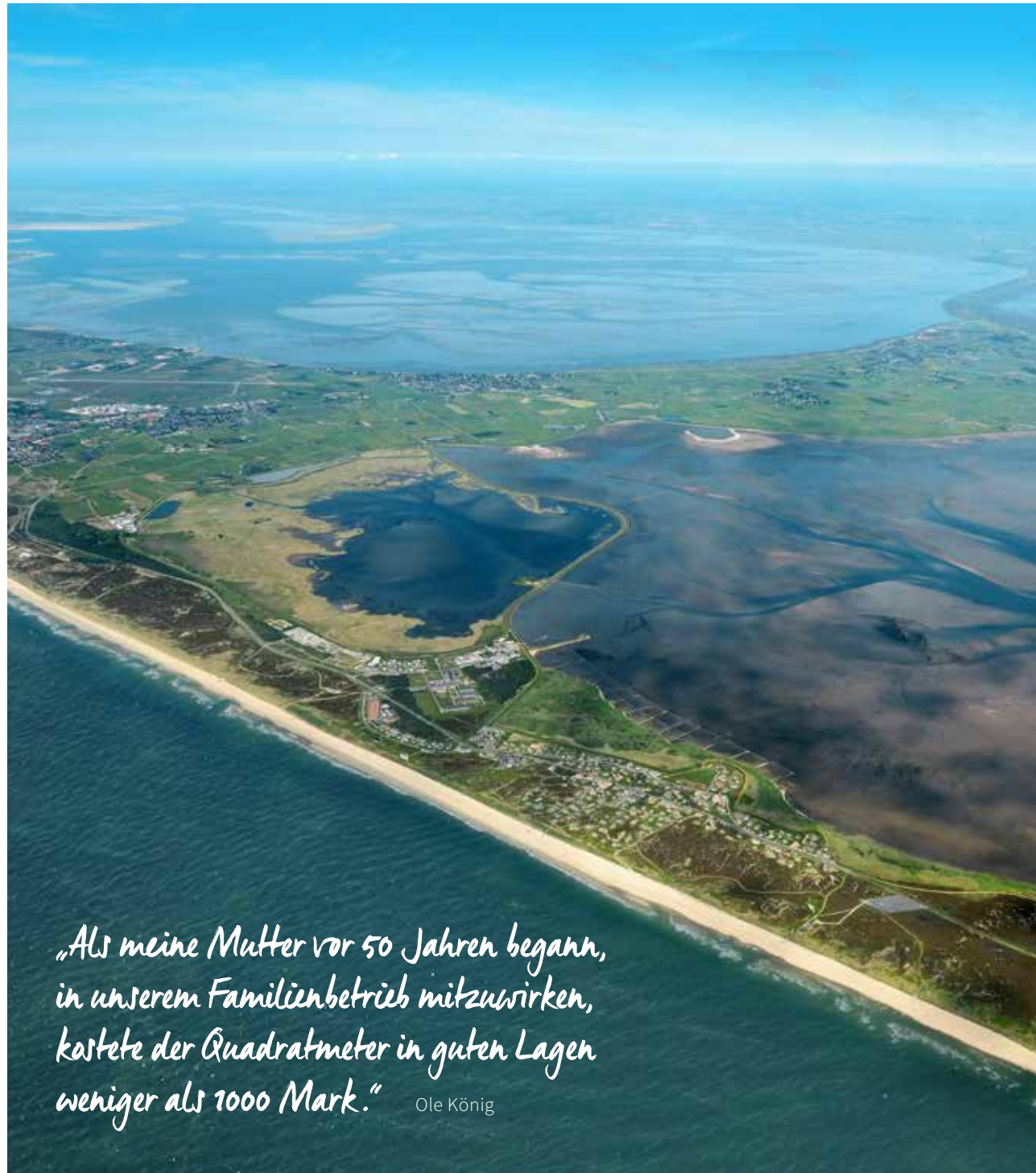
Quelle: Gutachterausschuss Kreis Nordfriesland

Hinweis: Trend ab 2019 steigend (Quelle: König Immobilien)

*Unter Wohnungseigentum fallen neben Eigentumswohnungen zum überwiegenden Teil auch Hausteile und Doppelhaushälften sowie vereinzelt auch Einzelhäuser.

PREISENTWICKLUNG im Detail.

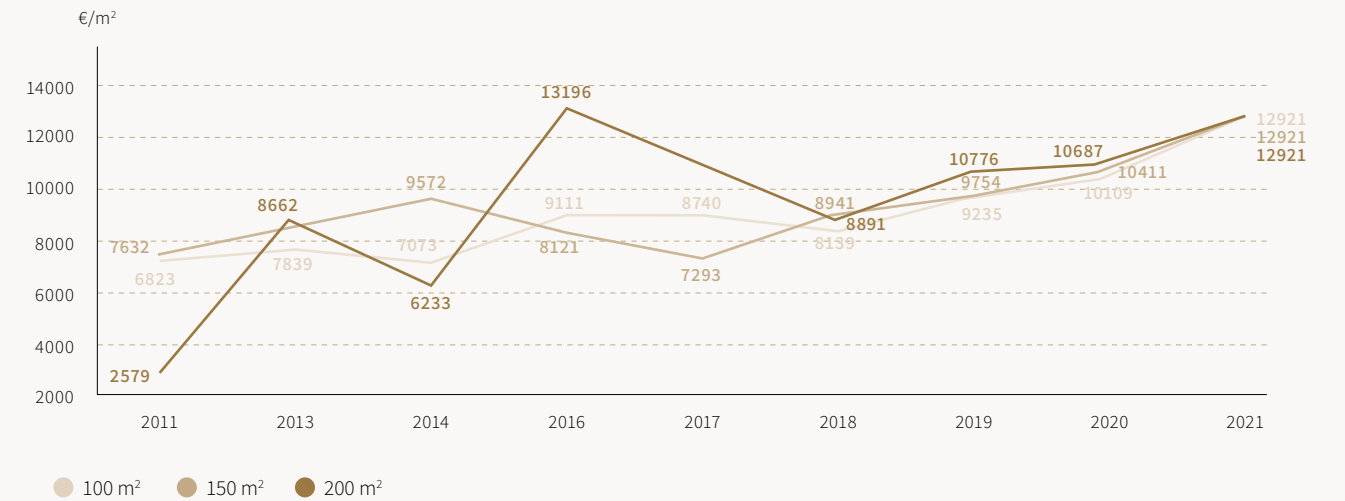
Das Sylter Eigenheim in Form eines Hauses oder einer Wohnung ist gleichermaßen beliebt. Zwischen den Immobilientypen und der Wohnfläche wird preislich wie auf den folgenden Seiten unterschieden.



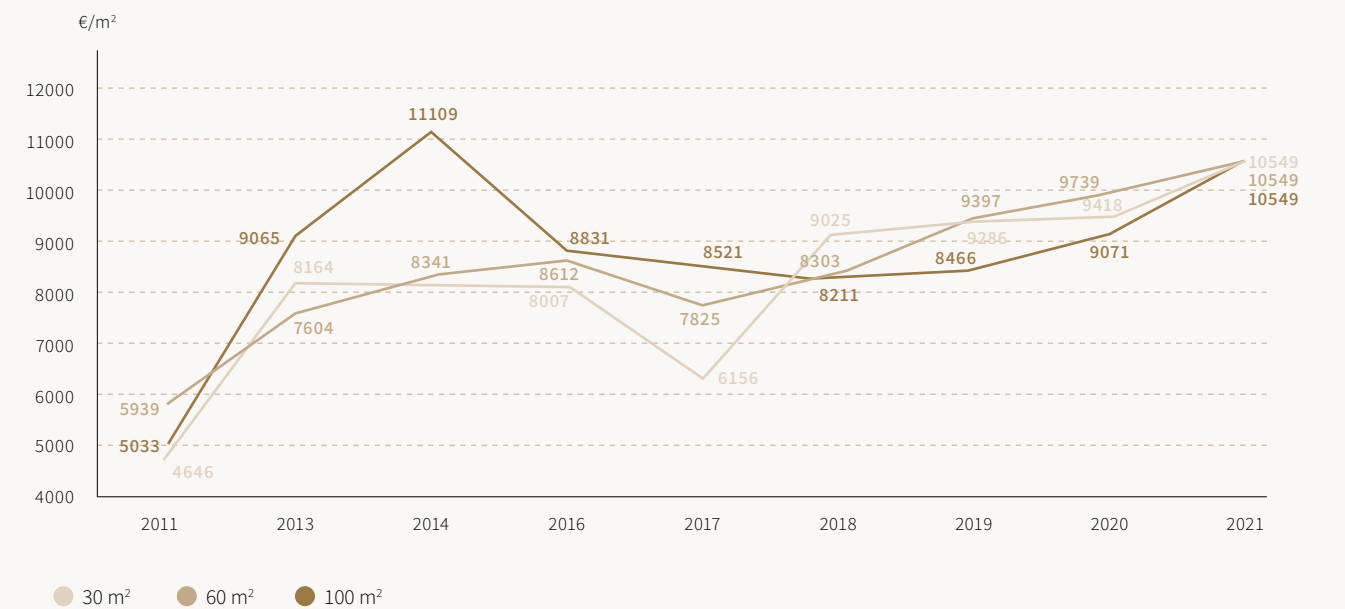
„Als meine Mutter vor 50 Jahren begann, in unserem Familienbetrieb mitzuwirken, kostete der Quadratmeter in guten Lagen weniger als 1000 Mark.“
Ole König



ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENPREISE für Häuser auf Sylt



ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENPREISE für Wohnungen auf Sylt

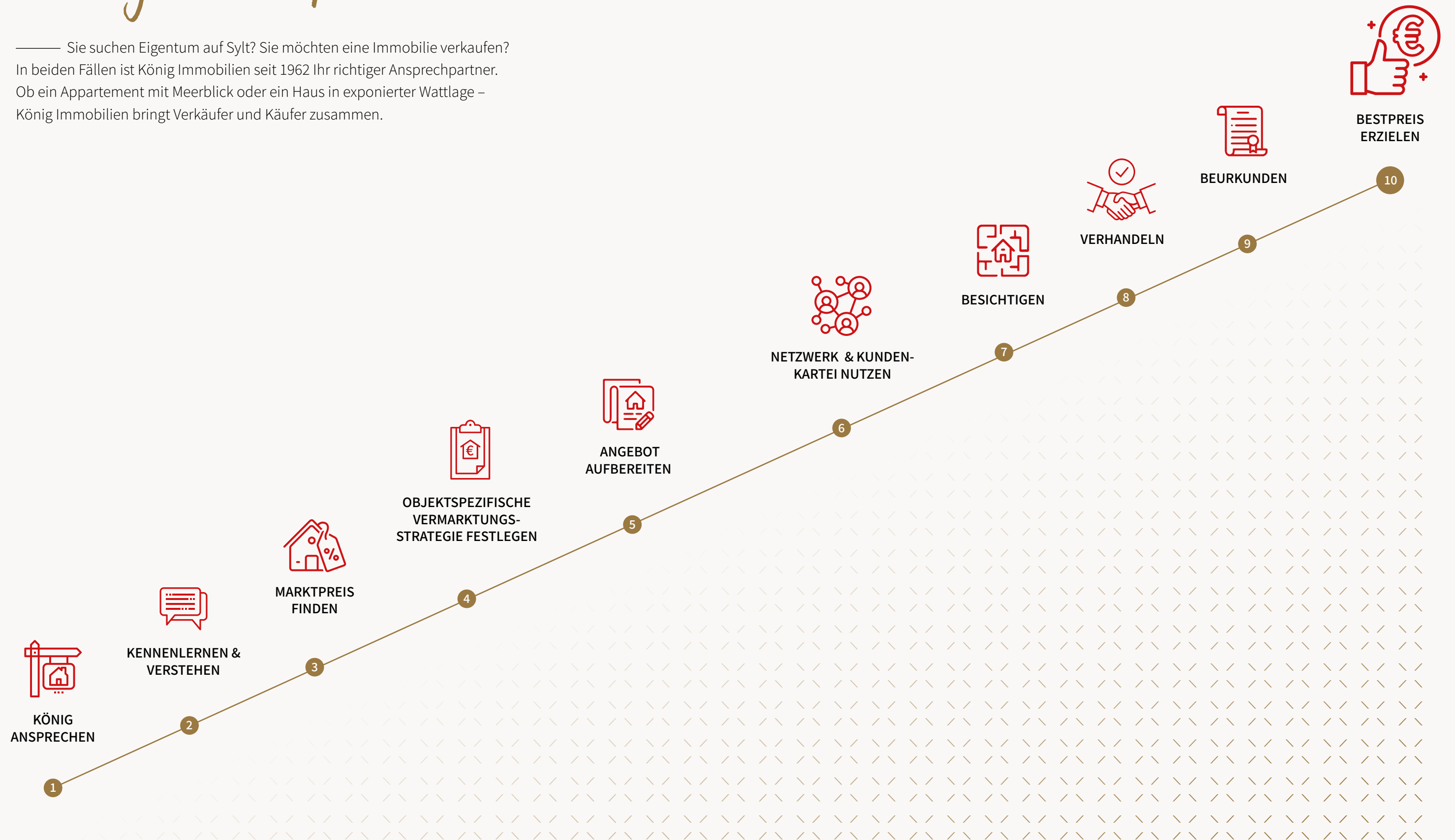


Quelle: Durchschnittlicher Angebotspreis laut IMV
Hinweis: Bei den in den Grafiken genannten Zahlen handelt es sich jeweils um den Median.



DER KÖNIGSWEG. Der Weg zum Bestpreis.

—— Sie suchen Eigentum auf Sylt? Sie möchten eine Immobilie verkaufen?
In beiden Fällen ist König Immobilien seit 1962 Ihr richtiger Ansprechpartner.
Ob ein Apartment mit Meerblick oder ein Haus in exponierter Wattlage –
König Immobilien bringt Verkäufer und Käufer zusammen.







Westerland

—— Westerland ist der zweitjüngste Ort der Insel. In der ersten Hälfte des 15. Jahrhunderts wurde der Ort Eidum durch Sturmfluten zerstört und seine Einwohner gründeten die spätere Stadt Westerland. Das heutige Alt-Westerland wurde 1462 erstmalig urkundlich erwähnt.

Westerland machte eine rasante Entwicklung durch. Noch 1695 gab es gerade einmal 76 abgabepflichtige Häuser und die Landbewohner konnten nicht von ihren Ländereien leben. 1857 veröffentlichte Dr. Gustav Ross (1818–1861) eine Schrift, in der er das Seebad Westerland und die therapeutische Wirkung eines Aufenthaltes an der Nordsee beschrieb, was den Bekanntheitsgrad des Ortes immens steigerte. 1858 wurde das erste Hotel gebaut, 1888 wurde der Hafen Munkmarsch mit Westerland durch die Inselbahn verbunden. Noch heute ist Westerland das pulsierende Zentrum der Insel. Alles, was das Herz begehrt, ist hier zu finden: Geschäfte, Gastronomie, Nachtleben, Events von Klassikkonzert bis Beachparty, wundervolle Strandidylle und entspannte Wellness.

MARKT

Entsprechend entwickeln sich die Grundstückspreise in Westerland, vor allem im Südwesten und in Teilen von Alt-Westerland, kontinuierlich weiter nach oben. Gleiches gilt für den Westen, der ebenso wie die Dünenlagen im Nordwesten durch die Nähe zum Meer punktet. Eine besonders hohe Nachfrage besteht nach Wohnungen zur Ferienvermietung im südlichen Westerland, dem Meer und Zentrum ganz nah. Die magische Marke von 20.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche ist greifbar.

KAUFPREISE 2021 WESTERLAND



Einfamilienhaus
2,0 – 4,0 Mio. €



Doppelhaushälfte
2,0 – 3,6 Mio. €



Wohnung
0,5 – 1,8 Mio. €

Quelle: König Immobilien





Tinum & Alt-Westerland

— Dem Trubel der Westerländer Innenstadt ganz nah – und dennoch lauschig ruhig wohnen: Das ist Alt-Westerland, die Keimzelle des Ortes. Dessen Geschichte nahm ihren Anfang, als Anno 1436 eine schwere Sturmflut das Sylter Hauptdorf Eidum hinwegspülte. Hier gruppieren sich historische Friesenhäuser um die 1635 erbaute Dorfkirche, in der ein spätgotischer Schnitzaltar einen besonderen Akzent setzt.

Westlich von Westerland liegt Tinum: Einst Sitz der Sylter Landvögte, bildet Tinum mit seiner zentralen Insellage heute gleichsam eine Brücke zwischen Dorf und Stadt. Ideale Möglichkeiten zum Radfahren und Wandern bieten die Tinnumer Wiesen – und der Tierpark mit über 300 heimischen und exotischen Tieren ist immer einen Ausflug wert. Unweit des Tierparks erhebt sich eine stattliche Wallanlage aus den Wiesen, die aus der Zeit von Christi Geburt stammt. Man nimmt an, dass der runde Erdwall zunächst als Befestigungsanlage und später auch als Kultstätte und Schlupfwinkel für Seeräuber diente.

MARKT

Immobilien an den Salzwiesen, Weiden, Pferdekoppeln und an Alt-Westerland grenzend werden in Tinum hoch gehandelt. Die Hausteile im südlichen Tinum entwickeln sich nach wie vor gut im Wert. Neubauprojekte werden bereits deutlich über 10.000 € pro Quadratmeter vermarktet.

KAUFPREISE 2021 TINNUM & ALT-WESTERLAND



Einfamilienhaus
1,4 – 3,0 Mio. €



Doppelhaushälfte
1,5 – 2,3 Mio. €



Wohnung
0,5 – 0,7 Mio. €



Wenningstedt

Über viele Jahrhunderte war das damalige „Wynningstede“ vermutlich ein kleiner, ärmlicher Ort. 1462 wurde er erstmals urkundlich im Zinsbuch des Bistums Schleswig erwähnt. Seit 1859 ist Wenningstedt ein Seebad – und mit dem einsetzenden Tourismus begann die rasante Entwicklung.

1914 wurde am Dorfteich die protestantische Friesenkapelle errichtet. Die Braderuper Heide wurde in den 1920er Jahren zum Naturschutzgebiet ernannt. 1960 erhielt der Ort das Prädikat „Nordseeheilbad“. Über die Jahrzehnte veränderte sich das Ortsbild vom uthlandfriesischen Baustil der Bauernhäuser über Logierhäuser und Villen für die Sommergäste bis hin zu den zweigeschossigen Bauten im Bäderstil und den neueren klassischen Ziegelbauten. Der Dorfteich im Zentrum des Ortes war ein Geschenk an die Gemeinde und wurde in den 1950er Jahren der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Seitdem bildet er einen Ruhepol im Ort.

MARKT

Wenningstedt hat ein stimmiges touristisches und bauliches Konzept, der Ort entwickelt sich immer weiter. In den letzten Jahren wurden hochwertige Neubauprojekte, größtenteils Häuser unter Reet, errichtet. Dadurch zeigt sich Wenningstedt mit seinem modernen Ortsbild mit exklusivem Charakter als ein sicherer Hafen für Anleger und mit sehr viel Potenzial für neue Entwicklungen. Das vorherrschende Immobilienangebot bezieht sich hauptsächlich auf Doppelhaushälften. In Strandnähe wurden mehrfach über 4 Mio. € für Neubaushaushälften erzielt.

KAUFPREISE 2021 WENNINGSTEDT



Einfamilienhaus
4,0 – 7,0 Mio. €



Doppelhaushälfte
2,5 – 4,7 Mio. €



Wohnung
0,5 – 1,3 Mio. €

Quelle: König Immobilien



Ruhe und Weitblick am Wenningstedter Dorfteich



In Deutschland ganz oben.



List

— Das Seebad List ist heute die nördlichste Gemeinde Deutschlands, umgeben von Wanderdünen, Heide und Salzwiesen. Das Listland befindet sich seit Jahrhunderten im Privatbesitz einer Erbgemeinschaft, wodurch sich die Mautgebühr am Ellenbogen erklärt. Ob Wattwanderungen, Ortsführungen, Spaziergänge am Westrand, Fahrradtouren durch Schafherden – List bietet eine einmalige Natur, die es zu entdecken gilt.

List wurde 1292 erstmals urkundlich erwähnt, als Schenkung des dänischen Königs E. Mened an die Stadt Ripen (Ribe). Die erste Besiedelung zur Wikingerzeit wurde durch spätere Sturmfluten zerstört und von Wanderdünen bedeckt. Eine Nachfolgesiedlung entstand 1550 auf Melhörn. Zum Ende des Dreißigjährigen Krieges kämpften die Dänen in einer historischen Seeschlacht im Lister Tief. Erst 1864 endete die dänische Staatszugehörigkeit. Um den Lister Hafen befinden sich „die nördlichste Fischbude Gosch“, der Fähranleger, das Erlebniszentrum Naturgewalten, das Alfred-Wegener-Institut und diverse reizvolle Läden zum Shoppen.

MARKT

Das einst ruhige Dörfchen erfuhr in den letzten Jahren eine erhebliche Wandlung. Die Bautwicklung des Ortes mit aktuellen Neubauprojekten, wie z. B. dem Lanserhof, dem Dünenpark und der Neuentwicklung der Hafenstraße sowie des Hafengebietes lassen das Ortsbild in einem neuen Glanz erstrahlen. Allein das Quartierskonzept des Dünenparks, das rund 300 Wohneinheiten für Insulaner und 90 Ferienhäuser bietet, ist in seiner Größe und Komplexität einzigartig für die Insel Sylt. Enorme Wertsteigerungen wurden verzeichnet und im inselweiten Vergleich holte List in den vergangenen Jahren überproportional auf. Die Kaufpreise befinden sich nun auf einem hohen Preisniveau mit weiterhin guten Aussichten auf eine anhaltende Wertsteigerung.

KAUFPREISE 2021 LIST



Einfamilienhaus
1,2 – 5,0 Mio. €



Doppelhaushälfte
2,5 – 3,9 Mio. €



Wohnung
0,5 – 0,9 Mio. €



Kampen

— Klein, aber fein, exklusiv und zugleich weltoffen: Das ist Kampen, Deutschlands prominentestes Dorf mit legendärem Ruf, der im Laufe der vergangenen Jahrzehnte durch seine zahlreichen prominenten Gäste aus Film, Politik und Wirtschaft geprägt wurde. In der „Whiskystraße“, wie der legendäre Strönwai scherzhaft genannt wird, reihen sich noble Nachtclubs, exklusive Geschäfte und teure Edelkarossen aneinander. Hier gilt die Devise: Sehen und gesehen werden.

Aber Kampen mit seiner einzigartigen Lage zwischen Watt- und Nordseeküste hat noch mehr zu bieten: zum Beispiel das majestätisch über den Strand ragende Rote Kliff, das in der letzten Eiszeit entstand. Oder die faszinierende Dünenlandschaft mit der 52 Meter hohen Uwe-Düne, der höchsten Inselerhebung. Zentrum des Dorfes ist das Kurhaus Kaamp-Hüs. Hier hat der Tourismus-Service seinen Sitz, hier werden erstrangige Veranstaltungen wie der „Kampener Literatursommer“ geboten. Eine ruhige Kugel schieben lässt sich auf dem Boule-Platz im Kurpark, während golfbegeisterte Gäste auf dem 18-Loch-Platz zwischen Kampen und Wenningstedt vor der Kulisse des 40 Meter hohen Kampener Leuchtturms einlochen können.

MARKT

Dies, kombiniert mit einem Angebot an luxuriösen Nachtclubs und mondänen Shops, lässt Grundstücks- und Immobilienpreise an die Spitze klettern. Es gibt fast ausschließlich freistehende Einzelhäuser und Haushälften, die dank der Ortsgestaltungssatzung durchweg friesisch reetgedeckt sind. Immobilien in der ersten Wattreihe werden im zweistelligen Millionenbereich gehandelt, wenn sie denn den Eigentümer wechseln.

KAUFPREISE 2021 KAMPEN



Einfamilienhaus
8,0 – 20,0+ Mio. €



Doppelhaushälfte
5,0 – 9,0 Mio. €



Wohnung
1,2 – 2,0 Mio. €

Quelle: König Immobilien



Das Quermarkfeuer am Roten Kliff





Weltnaturerbe Wattenmeer auf Sylt



Süder- und Westerheide

— Eine fast noch unentdeckte Perle im Norden der Insel: Auf halber Strecke zwischen Kampen und List liegt mit der Süderheide und der Westerheide ein stilles und sehr begehrtes Fleckchen Sylter Erde, auf dem Entschleunigung, Ursprünglichkeit und authentisches Sylt-Feeling ganz großgeschrieben werden.

In den zwei beschaulichen Siedlungen Süderheide und Westerheide scheint die Zeit stehen geblieben und die Insel ganz bei sich zu sein. Ein paar Dutzend stilvolle und exklusive Reetdachhäuser, einzigartige Ausblicke aufs Wattenmeer und ein idyllischer Strand, der zu ausgedehnten Spaziergängen einlädt.

MARKT

Auf Grund dieser Eigenschaften sind Objekte am Markt nur sehr selten zu finden. In den vergangenen Jahren wurden vereinzelt Bestandsobjekte neu interpretiert oder durch hochwertige Neubauten ausschließlich unter Reet ersetzt, welche sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Die Nachfrage nach exklusiven Immobilien für eine anspruchsvolle Klientel ist ungebremst. Einzelhäuser beginnen bei 6–7 Mio. €. Doppelhaushälften und Hausteile sind nahezu nicht zu erwerben und haben Seltenheitswert.

KAUFPREISE 2021 SÜDERHEIDE



Einfamilienhaus
6,5–12,0 Mio. €



Doppelhaushälfte
2,2–3,5 Mio. €



Wohnung
Rares Angebot

KAUFPREISE 2021 WESTERHEIDE



Einfamilienhaus
5,5–8,9 Mio. €



Doppelhaushälfte
4,1–5,2 Mio. €



Wohnung
Rares Angebot

Quelle: König Immobilien





Munkmarsch

—— 1573 ist eine Erwähnung in dem Landverzeichnis der sogenannten Mönkebohlen (Mönchsland) zu finden. Der friesische Ortsname „Munkmérsk“ geht auf das damalige dänische Sankt-Knuds-Kloster zu Odense zurück. 1778 wurde Munkmarsch erstmals urkundlich erwähnt. 1744 erhielt das kleine Dörfchen eine Mühle und gewann mit den Postbooten ab 1755 an Bedeutung.

Nachdem der Keitumer Hafen vesandete, wurde Munkmarsch ab 1860 die wichtigste Verbindung für den Fähr- und Frachtverkehr nach Hoyer. An der 100 Meter langen Mole konnten die Raddampfer der Personenschiffahrt anlegen, viele Badegäste wurden hier in Empfang genommen. Mit dem Bau der Seebrücke in Hörnum und des Hindenburgdammes nahm die Bedeutung wieder ab – heute liegt in Munkmarsch nur noch ein privater Yachthafen, der sich auch bei Wassersportlern großer Beliebtheit erfreut.

MARKT

Der Markt entwickelt sich stabil. Die Immobilien mit Wattblick haben naturgemäß überdurchschnittlich an Wert zugelegt. Neben wenigen Reetdachhäusern erscheinen zumeist hartgedeckte Wohnungen und Hausteile auf dem Markt.

KAUFPREISE 2021 MUNKMARSCH



Einfamilienhaus
2,3 – 5,0 Mio. €



Doppelhaushälfte
1,5 – 2,5 Mio. €



Wohnung
0,6 – 1,0 Mio. €

Quelle: König Immobilien



Die Lügenbrücke zwischen Keitum und Munkmarsch



Der beschauliche Munkmarscher Hafen



Auszeit inmitten
der Heide.



Braderup

— Ringsum von Wiesen und Feldern umsäumt, blüht östlich des Dorfes im Hochsommer die Braderuper Heide in einem zarten Lilaton. Bis hinunter zum Wattenmeer erstreckt sich auf einer Fläche von 137 Hektar – das entspricht nahezu 200 Fußballfeldern – die ausgedehnte Heidelandschaft. Gleich drei verschiedene Arten – Besenheide, Glockenheide und Krähenbeere – begnügen sich mit den kargen, nährstoffarmen Böden.

In früheren Zeiten nutzten die Sylter die Heide als Brennmaterial für ihre Öfen. Heute zählt man in der Braderuper Heide mehr als 120 Pflanzenarten, und auch zahlreiche Tierarten haben in dieser besonderen Landschaft ihren Lebensraum. In Braderup finden sich mehrere stolze Friesenhäuser, die weit über 200 Jahre alt sind. Man baute grundsätzlich in Ost-West-Richtung, um den vorherrschenden Winden eine möglichst geringe Angriffsfläche zu bieten. Die Architektur Braderups ist überwiegend von freistehenden Einzelhäusern und Haushälften unter Reet geprägt.

MARKT

Der östliche Teil von Braderup ist preislich an Kampen angelehnt. Das Angebot ist sehr überschaubar. Einfamilienhäuser in zweiter und dritter Reihe sind noch teilweise im einstelligen Millionenbereich zu bekommen. In der ersten Reihe werden zweistellige Millionenbeträge aufgerufen.

KAUFFPREISE 2021 BRADERUP



Einfamilienhaus
6,3 – 12,0 Mio. €



Doppelhaushälfte
3,5 – 4,9 Mio. €



Wohnung
0,5 – 0,8 Mio. €



Keitum

— Zwischen Friesenwällen, hunderte Jahre alten Linden, Buchen und Kastanien reihen sich in Keitum alte Reetdachhäuser aneinander, die heute echte Schätze beherbergen: exklusive Boutiquen und Geschäfte, urgemütliche Teestuben mit hausgemachtem Gebäck und Kuchen, Ausstellungen und Galerien mit Werken von Künstlern der Insel und aus aller Welt.

In den Sommermonaten ist Keitum eine Oase der Natur in einem Meer von blühenden Vorgärten und Bäumen. Die älteste Dorfkirche, Sankt Severin, lädt mit internationalen Musikern ein und ist weit über die Insel hinaus bekannt geworden. Auch das 5-Sterne-Hotel Resort & Spa Severin's, das 2014 im traditionell friesischen Baustil erbaut wurde, lässt keine Wünsche offen. Eins sollte man jedoch nicht vergessen und immer wieder genießen: lange, erholsame Spaziergänge am malerischen Watt.

MARKT

Der Immobilienmarkt im malerischen Keitum erlebt eine ungebremste Nachfrage und ist seit jeher einer der gefragtesten Orte auf der Insel. Das geringe Angebot und die hohe Nachfrage lassen die Kaufpreise in neue Dimensionen steigen. Ein Haus unter Reet in Keitum ist für viele Interessenten ein Traum und der nostalgische Friesen- und Kapitänshauscharakter kann nicht reproduziert werden. Die Häuser sind vergleichbar mit Gemälden berühmter Maler – einzigartig, begehrt und gesuchter denn je. Daher befinden sich diese Objekte oftmals Jahrzehnte im Familienbesitz. Für wattennahe Haushälften und Einfamilienhäuser werden mittlerweile Kaufpreise im hohen einstelligen Millionenbereich erzielt. Besonders beliebt ist die Spitzenlage am Keitumer Watt. Hier sind zweistellige Millionenbeträge nicht ungewöhnlich.

KAUFPREISE 2021 KEITUM



Einfamilienhaus
5,4 – 12,0 Mio. €



Doppelhaushälfte
2,8 – 5,1 Mio. €



Wohnung
0,4 – 1,5 Mio. €

Quelle: König Immobilien



Weitblick ins Wattenmeer





Das ländliche
Idyll.



Morsum & Archsum

— In Morsum und Archsum zeigt sich Sylt von seiner ursprünglichsten Seite. Hier im Osten der Insel sind die friesische Sprache und Brauchtümer wie das Ringreiten noch lebendig. Weite, von Prielen durchzogene Wiesenlandschaften sind ein Eldorado für Spaziergänger, Angler und Radfahrer. Besonders reizvoll: eine Radtour entlang des Deichs vor der Kulisse des Wattenmeers.

Nördlich vom malerischen Morsum, am östlichsten Zipfel der Insel, liegt mit dem imposanten Morsum-Kliff ein Naturwunder von atemberaubender Schönheit. Der einzigartige geologische Aufbau dieses 1.800 Meter langen und 21 Meter hohen Kliffs dokumentiert in seinen drei nebeneinander gelagerten Schichten zehn Millionen Jahre Erdgeschichte. Den kleinsten Ort der Insel findet man hingegen in Archsum: Dieses malerische Örtchen, das bereits 1462 zum ersten Mal urkundlich erwähnt wurde, bietet eine urige dörfliche Atmosphäre, umgeben von zahlreichen Salzwiesen.

MARKT

Der Immobilienmarkt in den beiden Ostdörfern ist preislich noch vergleichsweise moderat. Erst in der jüngeren Vergangenheit ziehen die Preise nochmals deutlich an. Davon ausgenommen sind die herausragenden Wattlagen und die malerischen Gehöfte, die schon immer Höchstpreise erzielt haben.

KAUFPREISE 2021 MORSUM



Einfamilienhaus
4,5 – 6,5 Mio. €



Doppelhaushälfte
2,1 – 3,5 Mio. €



Wohnung
0,4 – 0,9 Mio. €

KAUFPREISE 2021 ARCHSUM



Einfamilienhaus
4,0 – 6,3 Mio. €



Doppelhaushälfte
2,5 – 3,3 Mio. €



Wohnung
0,55 – 0,9 Mio. €



Rantum

— Das alte Piratennest Rantum – was es wirklich einmal war – besticht heutzutage durch seine Nähe zum Wattenmeer und Weststrand sowie durch die idyllisch gelegenen Reetdachhäuser.

Hier beginnt die Erholung bei einem ausgedehnten Wattspaziergang mit Blick auf die Nachbarinseln Föhr und Amrum oder mit einer Fahrradtour durch den Hafen, über den Deich und um das Rantum-Becken herum nach Keitum, Archsum oder Morsum. Die Sansibar ist zwar über die Insel hinaus bekannt, aber nur einer der vielen gastronomischen Highlights Rantums. Hier kann man ganz nach persönlichem Geschmack schlemmen: exquisit im mit zwei Michelin-Sternen geadelten Söl'ring Hof – oder ganz rustikal mit frisch geräuchertem Fisch im Hafenkiosk.

MARKT

Rantum überzeugt durch seine breite Marktstruktur und bietet ein ausgeglichenes Angebot an Eigentumswohnungen, Hausteilen, Doppelhaushälften wie auch Einzelhäusern. Besonders begehrt sind Immobilien, die einen Blick auf die Nordsee und das Wattenmeer zugleich besitzen. In den letzten Jahren wurden für Immobilienentwicklungen mit diesem Asset neue Höchstpreise von bis zu 6 Mio. € für Haushälften erzielt. Die Preise in Rantum waren schon immer auf hohem Niveau und die Entwicklung verfestigt diesen Umstand. Es ist die Lage zwischen diesen beiden gegensätzlichen Meeren, die Immobilien in Rantum solche Besonderheit verleihen.

KAUFPREISE 2021 RANTUM



Einfamilienhaus
4,2 – 10,0 Mio. €



Doppelhaushälfte
3,0 – 6,5 Mio. €



Wohnung
0,5 – 1,0 Mio. €

Quelle: König Immobilien



Sylts sonniger Süden.



© Golfclub Budersand Sylt

Hörnum

Der jüngste Ort der Insel war zunächst ein Schlupfwinkel für Strand- und Seeräuber. Im 15. bis 17. Jahrhundert war die Südspitze Sylts Ausgangspunkt für den Herings- und späteren Walfang.

Erst 1901 legten die ersten Schiffe an der neuen Hapag-Seebrücke an und Hörnum wurde an die Inselbahn angebunden. 1903 wurde der Bahnhof gebaut, 1907 der Leuchtturm und bis 1927 bestand Hörnum aus gerade mal sieben Häusern. Erst 1947 wurde Hörnum eigenständige Gemeinde, erhielt aber bereits 1949 den Titel „Nordseebad“. 1950 bis 1970 wurde die erste, noch einspurige „Straße der Höflichkeit“ mit zwölf Ausweichbuchten gebaut. Seitdem wächst und verändert sich der Ort, in letzter Zeit vor allem durch neue Hotels und den Golfplatz.

MARKT

Hörnum boomt. Die aktuellsten Neubauten zeigen überraschende preisliche Höchststände von 13.000 € pro m² und mehr. Mit dem Hotel Budersand wie auch anspruchsvoller Neubauarchitektur macht Hörnum auf sich aufmerksam. Seit jeher begehrt sind Grundstücke in der Kersig-Siedlung, da diese einen direkten, unverbaubaren Dünenblick auf die Nordsee bieten. Aber auch Immobilien im Ortskern profitieren von der Wertsteigerung. Viele der ehemaligen Bundeswehrhäuser wurden geschmackvoll und zeitgemäß renoviert. Zukünftig wird voraussichtlich u. a. die geplante Neuentwicklung des Hafens Hörnum einen positiven Trend begünstigen.

KAUFPREISE 2021 HÖRNUM



Einfamilienhaus

2,1 – 4,8 Mio. €



Doppelhaushälfte

1,2 – 2,2 Mio. €



Wohnung

0,3 – 1,0 Mio. €

Quelle: König Immobilien





WIR SIND *für Sie da.*

✕ BÜRO WESTERLAND

Wilhelmstraße 7
25980 Sylt / Westerland
T +49 (0)4651 99 59 210

✕ DEPENDANCE RANTUM

Strandweg 5
25980 Sylt / Rantum
T +49 (0)4651 99 59 245

✕ DEPENDANCE KEITUM

Am Tipkenhoog 1
25980 Sylt / Keitum
T +49 (0)4651 99 59 240

✕ DEPENDANCE FÖHR

Hemkweg 8
25938 Wyk auf Föhr
M +49 (0)172 51 50 186

—— Das Unternehmen König Sylt steht seit Jahrzehnten für Zuverlässigkeit und Qualität – als Immobilienberater, Ferienvermietung und Projektentwicklung.

Neben den Maklerbüros von König Immobilien in Westerland, Keitum, Rantum und auch Föhr entstehen Jahr für Jahr erstklassige Bauprojekte auf Sylt und Föhr durch die Bauträgersparte König Project.

Die Ferienvermietung König Appartement | Sylt GmbH betreut mittlerweile rund 300 Feriendomizile an nahezu allen Inselorten, und das bereits seit mehr als 30 Jahren.

Neu sind das „I Love Sylt“ Boutiquehotel, welches Ende 2021 in Westerland eröffnen wird, sowie die exklusiven „I Love Sylt“ Hideaways unter Reet oder im Bäderstil.

Alle Unternehmensbereiche verbindet und bewegt die Liebe zu der Insel Sylt, die Immobilie als Kernkompetenz und die traditionsreiche Gastfreundschaft.



König
IMMOBILIEN



König
APPARTEMENT



König
PROJECT



TRADITIONELL WERTVOLL



König
IMMOBILIEN