



BEISPIEL-REPORT

LIVE-MARKTREPORT · WENNINGSTEDT AUF SYLT

Sylt-Pricecheck Live-Report

Marktanalyse Wenningstedt auf Sylt.
12 Vergleichsobjekte aus 7+ Sylter Quellportalen ·
Live-Marktvergleich.

Berichtsobjekt



Wenningstedt ·  · 47 m² · bis 4 Personen

Berichtsdatum **04. Juli 2026**

Bestellung 

Analyseumfang **Objektprofil · Nebenkosten · Vergleichsmarkt ·
Empfehlungen**

**Inserat · Wohnanlage · 12 Vergleichsobjekte ·
Quellen**

Inhaltsverzeichnis

Berichtsstruktur

Der Marktpreisbericht ist als kundenfähige Entscheidungsunterlage aufgebaut: konkrete Objektdaten, sichtbare Konditionen, echte Vergleichsobjekte aus mehreren Portalen, transparente Quellen und umsetzbare Empfehlungen.

01 Management Summary

3

Kurzfazit, Preisanker und wichtigste Bewertungslogik.

02 Objektprofil

4

Objekt, Lage, Wohnanlage, Kapazität und Datenherkunft.

03 Anbieter-Konditionen & Nebenkosten

5

Sichtbare Zusatzkosten, Leistungen und Buchungslogik.

04 Zustand & Ausstattung

6

Foto-, Text- und Ausstattungsbewertung mit Preiswirkung.

05 Preisstaffel des Objekts

7

Sichtbare Saisonpreise und Gesamtpreisrelevanz.

**06 Marktvergleich
Wenningstedt**

8

12 Vergleichsobjekte aus mehreren Sylter Quellportalen.

07 Preis-Position

9

Einordnung der aktuellen Preise gegenüber dem Wettbewerbsfeld.

08 Handlungsempfehlungen

10

Konkrete Schritte für Preis, Inserat, Bildfolge und Datenlücken.

09 Datenbasis, Grenzen & Quellen

11

Verwendete Informationsbasis, Analysegrenzen und Quellennachweis.

Management Summary

Kurzfazit

XXXXXXXXXX ist eine kompakte, wertig präsentierte 47-m²-Ferienwohnung in Wenningstedt für bis zu 4 Personen. Das Objekt profitiert von der XXXXXXXX, einer klaren Hygge-/Wellnesspositionierung, Garten, Sauna, Parkplatz, WLAN und hundefreundlicher Nutzung.

Die sichtbare Preisstaffel von 86 € bis 151 € pro Nacht ist grundsätzlich marktlogisch. Gegenüber ausgewählten Wenningstedter Vergleichsobjekten wirkt die Hauptsaison nicht überzogen, sondern eher ausgewogen bis leicht vorsichtig, sofern die Bildstrecke und Buchungslage die Premiummerkmale überzeugend tragen.

12

Vergleichsobjekte

7+

Quellportale

86-151 €

sichtbares Preisband

Bewertung auf einen Blick

Bereich	Bewertung	Konsequenz
Lage	Wenningstedt, Wohnanlage Witthüs; Karten-/Lageangaben deuten auf ca. 1,2 km Strandentfernung und ruhige Wohnlage.	Lage solide bis gut, aber nicht direkte Strandlage.
Objektprofil	47 m², 2 Zimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Bad und bis zu 4 Gäste; Nutzung eher für Paare oder kleine Familien.	Nicht über reine Gästezahl bepreisen.
Ausstattung	Sauna, Garten, Parkplatz, WLAN, Küche, Hundemöglichkeit und Serviceleistungen sind preisstützend.	Premiumargumente stärker nach vorne ziehen.
Preisposition	151 € in starken Zeiten liegt unter einigen strandnahen und größeren Vergleichsobjekten, aber über einfachen 2-Zimmer-Angeboten.	Selektive Premiumprüfung möglich.

Objektprofil

Objekt und Mikrolage

Das Objekt wird als [REDACTED] geführt. Die [REDACTED] [REDACTED] ist ein historisch wirkendes, ca. [REDACTED] errichtetes Haus in Wenningstedt. Die Lagekommunikation sollte die Nähe zum Dorfkern, die Erreichbarkeit von Strand und Promenade sowie die ruhige Wohnumgebung präzise einordnen, ohne nicht belegte Hausadressen zu behaupten.

Neben der Detailseite wurden die auf der Website sichtbaren Zusatzinformationen wie Lagehinweise, Wohnanlagen-Kontext und Preis-/Buchungsinformationen berücksichtigt, soweit sie öffentlich einsehbar waren.

Merkmal	Ausgelesene / geprüfte Angabe	Quelle
Objektname	[REDACTED]	Inserat
Ort	Wenningstedt auf Sylt	Inserat / Lage
Wohnanlage	[REDACTED] aus Wohnanlagen-Kontext	Wohnanlage
Objekttyp	Ferienwohnung / 2-Zimmer-Appartement	Inserat
Wohnfläche	47 m²	Inserat
Kapazität	bis 4 Personen; 1 Schlafzimmer; 1 Badezimmer	Inserat
Außenbereich	Garten / Außenbezug, Fahrradabstellmöglichkeit	Inserat
Parken	1 Parkplatz	Inserat
Stranddistanz	ca. 1,2 km laut Lage-/Kartenhinweis	Karte

Hinweis zur Lageangabe

Die genaue Hausadresse war in den öffentlich sichtbaren Angaben nicht vollständig belastbar ausgewiesen. Deshalb wird die Lage über Wenningstedt, Wohnanlage, Karten-/Lagehinweise und Stranddistanz beschrieben, ohne nicht belegte Adressdetails zu behaupten.

Anbieter-Konditionen & Nebenkosten

Ein vollständiger Preisbericht nennt nicht nur Nachtpreise, sondern erklärt den buchungsrelevanten Gesamtpreis. Gerade bei Sylt-Objekten beeinflussen Endreinigung, Wäsche, Servicegebühren und Haustiere die Preiswahrnehmung erheblich.

Kosten-/Leistungsbaustein	Sichtbarer Wert	Relevanz für Bewertung
Endreinigung	110 €	Fixkosten erhöhen Kurzaufenthalte relativ stark.
Buchungsgebühr	35 €	Muss im Gesamtpreisvergleich berücksichtigt werden.
Service-/Bereitschaftsgebühr	2 € je Person/Nacht	Skaliert mit Personen und Aufenthaltsdauer.
Wäsche	35 € je Person	Bei 4 Personen deutlicher Gesamtpreiseffekt.
Haustier	12 € je Nacht	Relevant für hundefreundliche Zielgruppe.
Serviceversprechen	u.a. Wäschepaket, hochwertige Amenities, Willkommenssignal	Stützt wertige Positionierung, sofern im Inserat sichtbar.

Interpretation

Die Zusatzkosten sprechen nicht gegen das Objekt, sie verändern aber die Vergleichsbasis. In der Marktanalyse wird deshalb zwischen Nachtpreis und kundenseitigem Gesamtpreis unterschieden. Für Kurzaufenthalte sollte die Kommunikation besonders transparent sein.

Zustand & Ausstattung

Foto- und textbasierte Einschätzung

Die Bewertung betrachtet die wahrnehmbare Qualität über Inseratsfotos, Beschreibung, Ausstattungslisten und Serviceelemente. Im Referenzfall waren zahlreiche Fotos und eine klare Hygge-/Wellnesssprache sichtbar.

Die Bewertung bleibt ausdrücklich eine digitale Inseratsanalyse. Sie ersetzt keine Vor-Ort-Begehung, ist für die Preispositionierung aber relevant, weil Gäste vor der Buchung ebenfalls nur die digitale Präsentation sehen.

Aspekt	Einschätzung	Preiswirkung
Einrichtungsstil	Dänisches Flair, moderne Anmutung und Wellnessbezug werden klar kommuniziert.	hoch
Küche / Alltag	Spülmaschine, Nespresso, Herd, Kühl-/Gefrieroptionen und vollständige Küchenausstattung.	mittel
Bad	Bodengleiche Dusche, Handtuchwärmer und gepflegte Komfortsignale.	mittel bis hoch
Außenbezug	Garten und Abstellmöglichkeiten sind wertig, müssen visuell früh sichtbar sein.	hoch
Zielgruppe	Paare, kleine Familien, Hundebesitzer und wellnesorientierte Gäste.	hoch
Datenlücke	Fotoqualität und Aktualität sollten regelmäßig gegen die aktuelle Inseratsdarstellung geprüft werden.	mittel

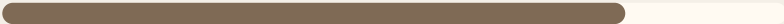
Preiswirkung

Die Kombination aus kompaktem Grundriss, Sauna, Garten, Parkplatz, Hundemöglichkeit und wertiger Tonalität rechtfertigt eine Positionierung über einfachen 2-Zimmer-Angeboten. Der Preishebel entsteht weniger durch Größe, sondern durch Komfort, Präsentation und saisonale Knappheit.

Preisstaffel des Objekts

Die sichtbaren Preise werden als Ausgangspunkt genutzt und gegen Saisonlogik, Nebenkosten und Vergleichsobjekte geprüft. Alle Euro-Beträge werden mit nicht umbrechbarem Leerzeichen gesetzt, damit Zahl und Währung im PDF zusammenbleiben.

Saison / Baustein	Sichtbarer Preis	Kommentar
Nebensaison	86 € pro Nacht	Basisband für schwächere Nachfragefenster.
Zwischensaison	131 € pro Nacht	Solides Kernband für Wenningstedt.
Hauptsaison / Premiumzeit	151 € pro Nacht	Plausibel, nicht aggressiv gegenüber stärkeren Vergleichsobjekten.
Wochenwirkung	602 € bis 1.057 € je 7 Nächte vor Zusatzkosten	Zeigt Spannweite des reinen Mietanteils.
Fixkosten	Endreinigung 110 € plus weitere Gebühren	Kurzaufenthalte im Gesamtpreis sensibel.

Neben		86 €
	Basis	
Zwischen		131 €
	Kernband	
Haupt		151 €
	Top	
Prüfwert		165 €
	starke Wochen	

Preisanker

Der derzeit sichtbare Top-Preis von 151 € sollte als stabiler Hauptsaisonanker verstanden werden. Eine pauschale Erhöhung wäre weniger sinnvoll als ein selektiver Test in Wochen mit hoher Nachfrage, kurzen Restkapazitäten oder besonderer Ereignisdichte.

Marktvergleich Wenningstedt

Vergleichslogik

Für die Einordnung werden 12 Objekte und Preisanker aus König, Traum-Ferienwohnungen, insel-sylt-urlaub.de, FeWo-direkt, Holidu, ferienhausmiete.de und roedel-sylt.com gegenübergestellt. Die Werte bilden eine Momentaufnahme öffentlich einsehbarer Marktinformationen.

Vergleichsobjekt	Portal	m²	Gäste	Preis/Nacht
 Hauptsaison		47	4	151 €
 Nebensaison		47	4	86 €
	Traum-FW	65	4	k.A.
Sylt Sonne · 2 SZ, Terrasse	insel-sylt	60	4	99 €
Sonnenschein · 2 SZ, Hund	insel-sylt	50	4	70 €
Luxuswhg. Abendsonne	insel-sylt	68	5	140 €
Lachmöwe · strandnah	FeWo-direkt	74	4	ab 220 €
Risgap · strandnah	Holidu	67	4	86 €
Syltperle · Balkon	ferienhausmiete	k.A.	4	125 €
Strandnah · Südbalkon	ferienhausmiete	45	4	k.A.
SyltLounge · Dorfteich	roedel-sylt	48	2	89 €
Home sweet home · 2-Zi.	roedel-sylt	50	2	75 €

Preis-Position

Einordnung gegenüber dem Wettbewerbsfeld

Im Vergleich zu einfachen 2-Zimmer-Objekten ist  klar hochwertiger positioniert. Im Vergleich zu größeren oder sehr strandnahen Objekten bleibt die Fläche begrenzt und die Lage nicht direkt am Strand. Der angemessene Preis entsteht daher aus einer Balance: hochwertiger Komfort und Wellnessgefühl ja, aber keine Preislogik eines großen Luxusobjekts.

Preisfeld	Beobachtung	Ableitung
Unteres Feld	Einfache 2-Zimmer-Angebote und schwächere Saisonfenster liegen teils bei 70-99 €.	86 € als Nebensaisonpreis plausibel.
Mittelfeld	Gute 2-Zimmer-Objekte in Wenningstedt bewegen sich häufig im Bereich um 99-140 €.	131 € als Kernpreis stimmig.
Oberes Feld	Strandnahe oder größere Objekte erreichen deutlich höhere Preisanker, teils ab 220 €.	151 € nicht überzogen, aber Bild-/Lagequalität muss tragen.
Premiumprüfung	Sauna, Garten, Parkplatz und Hundemöglichkeit schaffen Zusatznutzen.	160-165 € nur selektiv testen.

151 €

aktueller Top-Preis

160-165 €

selektiver Prüfwert

1,2 km

Stranddistanz laut Lagehinweis

Handlungsempfehlungen für den Eigentümer

Diskussionsanregungen auf Basis der Vergleichsobjekte

Die folgenden Punkte basieren auf den 12 Vergleichsobjekten und der sichtbaren Ausstattungsbewertung. Sie sind als konkrete Ansatzpunkte für Vermarktung, Preislogik und Positionierung zu verstehen.

1. Sauna & Wellness als Hero-Merkmal vermarkten

Die gemeinschaftliche Sauna mit Ruheraum ist ein knappes, stark nachgefragtes Merkmal in Wenningstedt und rechtfertigt das Preisniveau trotz kompakter Fläche. Sauna-Fotos sollten prominent in die Galerie aufgenommen werden, idealerweise unter die ersten drei Bilder. Auch Titel und Teaser können den Nutzen klarer tragen, z. B. „Reetdach-Hygge mit Sauna“.

2. Hygge-Design und Reetdach-Charme als Markenkern

Das dänisch-skandinavische Staging und das historische  heben das Objekt klar von Standardwohnungen ab. Die Geschichte des Hauses, der Reet-Charme und die wertige Gestaltung sollten stärker erzählt werden. Das stützt Preis und Emotionalität überzeugender als reine Quadratmeterargumente.

3. Gesamtkosten transparent kommunizieren

Endreinigung 110 €, Wäsche 35 €/Person, Service- und Kurabgabe können den wahrgenommenen Gesamtpreis deutlich über den Nachtpreis heben. Eine klare Beispielrechnung „Gesamt ab ...“ reduziert Buchungsabbrüche und Erwartungs-Enttäuschung an der Kasse. Gerade im Premium-Segment ist diese Transparenz ein Vertrauensfaktor.

4. Hundefreundlichkeit gezielt ausspielen

Wenningstedt-Braderup ist ein etablierter Hundurlaubs-Ort. Hund willkommen, praktische Hunde-Informationen, passende Bildsignale und die Nähe zu Natur- und Auslaufbereichen sind echte Buchungsargumente. Eine stärkere Sichtbarkeit in Titel, Ausstattung und ggf. hundespezifischen Suchfiltern kann besonders die Nebensaison stützen.

5. Kompakte Fläche ehrlich, aber clever positionieren

47 m² sind kleiner als viele Vergleichswohnungen. Statt über Fläche zu konkurrieren, sollte die Wohnung als hochwertiges Paar- oder Kleinfamilien-Refugium mit Wellness, Gartenbezug und Reetdach-Atmosphäre positioniert werden. Eine moderate Preisdifferenzierung nach unten in reiner Nebensaison kann Auslastung sichern, ohne die Marke zu verwässern.

Grenzen der Analyse

Der Bericht ersetzt keine Vor-Ort-Bewertung, keine rechtliche Prüfung und keine verbindliche Umsatzprognose. Er bewertet öffentlich zugängliche Inseratsdaten und ausgewählte Marktvergleichsdaten. Live-Auslastung, tatsächliche Abschlussraten und nicht veröffentlichte Adressdaten bleiben gesonderte Prüfpunkte.

Datenbasis, Grenzen & Quellen

Datenbasis

Die Objektdaten wurden aus der öffentlich einsehbaren Inseratsseite und den dort sichtbaren Zusatzinformationen übernommen. Berücksichtigt wurden Größe, Personenanzahl, Ausstattung, Konditionen, Saisonpreisstaffel und Lagehinweise.

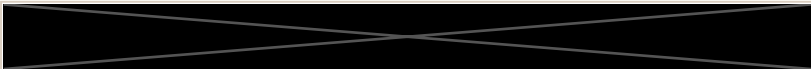
Vergleichsdaten stammen aus frei einsehbaren Objektlisten und Detailseiten ausgewählter Sylter Ferienwohnungsportale. Es wurden keine geschützten Daten aus nicht öffentlich zugänglichen Buchungs- oder Vermieterbereichen verwendet.

Aspekt	Status	Grenze
Vergleichsobjekte	12 Wohnungen, 7+ Portale	Fokus auf Wenningstedt und ähnliche Ferienwohnungen; andere Orte nicht im Sample.
Objektpreise	aus Inserat übernommen	Saisonpreise und Zusatzkosten können sich jederzeit ändern.
Vergleichspreise	öffentlich sichtbare Preisanker	Saisonzuordnung und Ab-Preise variieren je Portal.
Zustandsbewertung	sichtbare Inseratsdarstellung	Optischer Eindruck, keine Vor-Ort-Begehung.
Buchungspreise	Listen- und Ab-Preise	Gesamtkosten können durch Reinigung, Wäsche, Service und Kurabgaben abweichen.

Rechtlicher Hinweis

Dieser Live-Report dient als datengestützte Grundlage für Pricing-Entscheidungen des Eigentümers. Die enthaltenen Empfehlungen sind keine professionelle Beratung im Sinne einer Maklerleistung, Rechtsberatung oder Steuerberatung. Alle Preisangaben sind Momentaufnahmen und können sich jederzeit ändern.

Quellen

Quelle	URL
	
	
Witthüs Whg. 19 · Traum-Ferienwohnungen	https://www.traum-ferienwohnungen.de/601339/
Traum-Ferienwohnungen Wenningstedt	https://www.traum-ferienwohnungen.de/europa/deutschland/sylt/wenningstedt/
Ferienwohnungen Wenningstedt · insel-sylt-urlaub.de	https://www.insel-sylt-urlaub.de/
Rödel Sylt · Ferienwohnungen Wenningstedt	https://www.roedel-sylt.com/
Holidu · Ferienwohnungen Wenningstedt	https://www.holidu.de/
ferienhausmiete.de · Wenningstedt	https://www.ferienhausmiete.de/