

2. MAI 2023

Küstenreport Nordsee 2023: Preise für Wohnimmobilien an der Nordseeküste sinken

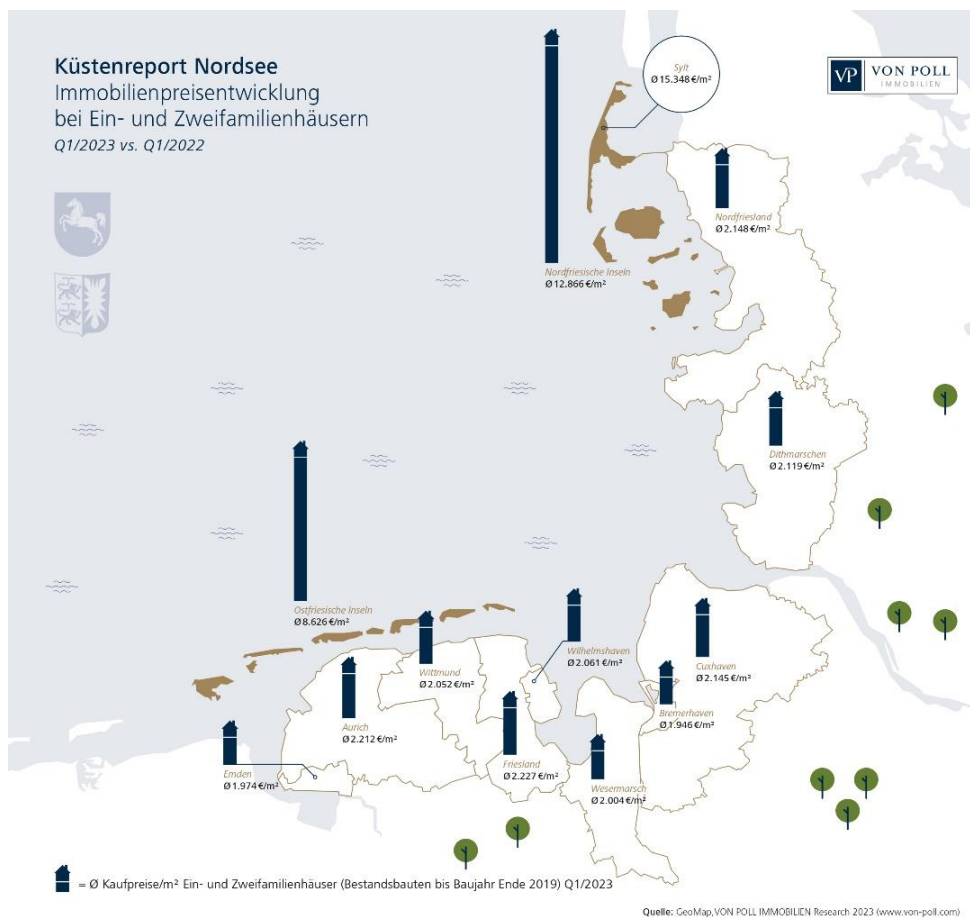
- *In allen zwölf analysierten Regionen an der Nordseeküste sinken beziehungsweise stagnieren die durchschnittlichen Immobilienpreise im ersten Quartal 2023 verglichen mit dem Vorjahresquartal – am stärksten fallen die Preise mit -16,1 Prozent im Landkreis Wittmund*
- *Am teuersten sind die Quadratmeterpreise für Wohneigentum nach wie vor auf den Nordfriesischen Inseln mit 12.866 €/m² sowie den Ostfriesischen Inseln mit 8.626 €/m², am günstigsten ist es für Kaufinteressenten in Emden mit 1.974 €/m² und Bremerhaven mit 1.946 €/m²*
- *Die wertstabilsten Regionen finden sich auf den Ostfriesischen Inseln und im Landkreis Cuxhaven – dort stagnieren die Immobilienpreise im ersten Quartal 2023 zwischen -0,5 Prozent beziehungsweise -1,7 Prozent*

Frankfurt am Main, 2. MAI 2023 – Lange Sandstrände, frische Meeresbrise und die Weite des Wattenmeers: All das hat die Nordseeküste zu bieten und ist dementsprechend beliebt – sowohl als Urlaubs- als auch als Wohnort. Das haben in den vergangenen Jahren vor allem Kaufinteressenten auf der Suche nach einem neuen Eigenheim zu spüren bekommen. Denn die Preise für Wohneigentum an der Nordseeküste haben sich aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage immer weiter nach oben entwickelt. Doch wie sieht es derzeit aus? Schließlich befindet sich auch der Immobilienmarkt, bedingt durch das aktuelle Weltgeschehen und daraus resultierender Krisen, im Wandel. Aus diesem Grund haben sich die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) die Kaufpreisentwicklung¹ an der Nordseeküste für Einfamilienhäuser² in den Landkreisen und kreisfreien Städten sowie auf den Inseln* für das erste Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal genauer angeschaut.

„Trotz des bereits sehr hohen Preisniveaus in manchen Regionen an der Nordseeküste, haben sich die Immobilienpreise gerade in den vergangenen Jahren kontinuierlich weiter nach oben entwickelt. Das scheint erstmal vorbei. In allen analysierten Regionen an der Nordseeküste sinken beziehungsweise stagnieren die Preise für Wohneigentum im ersten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Er führt weiter aus: „Das zeigt deutlich, dass Kaufinteressenten aufgrund der aktuellen Zinslage nicht mehr bereit sind, jeden Preis zu zahlen und genauer kalkulieren müssen, was sie sich angesichts der aktuellen Situation leisten können. Dennoch stellen wir fest, dass die Nachfrage nach Wohneigentum an der Küste nach wie vor gegeben ist. Wir gehen davon aus, dass sich der Markt im Laufe des Jahres 2023 in den bevorzugten Lagen am Wasser wieder einpendeln wird.“

von Poll Immobilien GmbHFranka Schulz
Head of Public Relations**E-Mail:**
presse@von-poll.com**Telefon:**
+49 (0)69-26 91 57-603

Wie zu erwarten bilden die Nordsee-Inseln nach wie vor die Spitzenreiter innerhalb der Preistabelle. Am teuersten sind Häuser demnach auf den Nordfriesischen Inseln – hier müssen Kaufinteressenten im ersten Quartal 2023 mit durchschnittlich 12.866 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche kalkulieren. Grund für das hohe Preisniveau ist dabei vor allem die Insel Sylt, die Teil der Nordfriesischen Inseln ist. Eine gesonderte Betrachtung zeigt, dass Sylt bereits einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 15.348 €/m² aufruft und somit ein starker Preistreiber der Inselgruppe ist. Während die Immobilienpreise auf den gesamten Nordfriesischen Inseln im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um -7,5 Prozent gesunken sind, waren es auf Sylt sogar -14 Prozent.



„Bekanntlich sind die meisten Immobilien auf Sylt Ferienwohnungen oder Zweitwohnsitze. Kaufinteressenten erwerben diese Immobilien häufig als Investition, finanziert mit Fremdkapital. Seit Sommer 2022 hat sich der Immobilienmarkt deutschlandweit verändert. Auch die Nachfrage nach Immobilien auf Sylt ist deutlich zurückgegangen. Wenn es jedoch zu einem Verkauf kam, wurden die Immobilien in der Regel zu 100 Prozent mit Eigenkapital bezahlt“, sagt Martin Weiß, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Sylt. Und weiter: „Allerdings konnten sich die Immobilienpreise meist stabil halten, auch wenn es weniger Nachfrage gab. Es bleibt abzuwarten, wie sich der Markt in den kommenden Monaten

entwickelt. Grundsätzlich gelten Immobilien auf Sylt weiterhin als krisensicheres Investment.“

Am zweit teuersten sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise mit 8.626 Euro auf den Ostfriesischen Inseln, zu denen beispielsweise Juist, Langeoog oder Norderney gehören. Das bedeutet, Häuser sind hier fast 33 Prozent günstiger als auf den Nordfriesischen Inseln. Das Preisniveau auf den Ostfriesischen Inseln hat hingegen kaum nachgegeben – mit -0,5 Prozent stagnierten die Immobilienpreise im ersten Quartal 2023 verglichen mit dem ersten Quartal 2022.

Deutlich preiswerter wird es dagegen auf dem Festland: Im Landkreis Friesland (nur Festland) sanken die Hauspreise um -4,4 Prozent auf 2.227 €/m², im Landkreis Aurich (nur Festland) um -8,6 Prozent auf 2.212 €/m², im Landkreis Nordfriesland (nur Festland) um -14 Prozent auf 2.148 €/m², im Landkreis Cuxhaven um -1,7 Prozent auf 2.145 €/m² und im Landkreis Dithmarschen um -9,1 Prozent auf 2.119 €/m². Damit weist der Landkreis Nordfriesland (nur Festland) den zweitstärksten Preisrückgang im Ranking auf.

	REGION	Q1/2023 €/m ²	Q1/2022 €/m ²	TENDENZ IN %
1	Nordfriesische Inseln	12.866	13.912	↘ -7,5
2	Ostfriesische Inseln	8.626	8.671	→ -0,5
3	Friesland	2.227	2.329	↘ -4,4
4	Aurich	2.212	2.419	↘ -8,6
5	Nordfriesland	2.148	2.497	↓ -14,0
6	Cuxhaven	2.145	2.181	↘ -1,7
7	Dithmarschen	2.119	2.332	↘ -9,1
8	Wilhelmshaven	2.061	2.289	↓ -10,0
9	Wittmund	2.052	2.447	↓ -16,1
10	Wesermarsch	2.004	2.078	↘ -3,6
11	Emden	1.974	2.179	↘ -9,4
12	Bremerhaven	1.946	2.090	↘ -6,9

Quelle: GeoMap, VON POLL IMMOBILIEN Research 2023 (www.von-poll.com)

Etwas weniger tief müssen Käufer in der Kreisstadt Wilhelmshaven, im Landkreis Wittmund (nur Festland) sowie im Landkreis Wesermarsch in die Tasche greifen. Ein Quadratmeter Wohnfläche beläuft sich hier zwischen 2.061 Euro in Wilhelmshaven und 2.004 Euro in Wesermarsch. Dabei sanken die Preise in Wittmund mit -16,1 Prozent am signifikantesten innerhalb der gesamten Analyse. In Wesermarsch gingen

die durchschnittlichen Quadratmeterpreise um -3,6 Prozent zurück, in Wilhelmshaven ergab sich mit -10 Prozent der drittstärkste Preistrückgang im Ranking.

Quadratmeterpreise noch unter der 2000-Euro-Marke finden sich in den beiden Kreisstädten Emden und Bremerhaven, die damit auch die günstigsten Regionen im Preisranking darstellen. Hier kostet ein Haus 1.974 €/m² beziehungsweise 1.946 €/m², die Preise sind um -9,4 Prozent beziehungsweise -6,9 Prozent gesunken. „Während das Angebot deutlich gestiegen ist, ist die Nachfrage zurückgegangen. Daraus ergibt sich auch eine längere Vermarktungsdauer von vier bis sechs Wochen auf aktuell eher fünf bis acht Monate. Wir haben dementsprechend reagiert und die Preise – je nach Lage – um 10 Prozent bis 30 Prozent reduziert sowie unsere Marketingmaßnahmen umstrukturiert. Der Markt hat sich vom Verkäufer- zum Käufermarkt entwickelt“, erläutert Nils Onken, Geschäftsstellenleiter der VON POLL IMMOBILIEN Shops in Ostfriesland (Norden, Aurich, Emden und Esens). Und weiter: „Größere Ortschaften und Städte, die eine gute Infrastruktur aufweisen, haben sich jedoch weiterhin als besonders wertstabil erwiesen. Den größten Preisverfall beobachten wir in den ländlichen Regionen. Bei gestiegenen Zinsen und Energiekosten ist jedoch meist nicht der Kaufpreis am Ende entscheidend, sondern eher die laufenden monatlichen Kosten.“

Eine zusätzliche **Analyse** zu der Entwicklung der Immobilienpreise an der **Ostseeküste** im ersten Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahresquartal finden Interessierte auf der Website von VON POLL IMMOBILIEN unter: <https://vonpoll.io/kuestenreport2023-ostsee>

¹ Die Datengrundlage der Kaufpreisanalyse basiert auf den durchschnittlichen Angebotspreisen von GeoMap für das erste Quartal 2023 und das erste Quartal 2022 sowie Anpassungen durch VON POLL IMMOBILIEN Research (2023).

² Die Begrifflichkeit Haus beziehungsweise Einfamilienhaus bezieht sich in dieser Analyse auf folgende Haustypen: Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Reihenhäuser und Doppelhaushälfte.

* Im Zuge der Analyse wurden Inseln und Halbinseln separat und bei den Landkreisen Nordfriesland, Wittmund, Aurich und Friesland nur das Festland, ausschließlich der jeweiligen Inseln, betrachtet.

Alle Daten und Grafiken dürfen mit einem Verweis auf die nachfolgende Quelle benutzt und veröffentlicht werden: von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com).

Über von Poll Immobilien GmbH

Die von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien,

den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus.