

See-Report 2025:

Wohnen am Wasser bleibt gefragt – Preise ziehen leicht an

- Immobilienpreise um den Tegernsee in Oberbayern unangefochten an der Spitze mit durchschnittlich 9.595 €/m² sowie höchstem Angebotspreis im ersten Halbjahr 2025 mit 14.778 €/m²
- Zwischen 4.000 €/m² und 6.000 €/m² kosten Immobilien am Berlin-Brandenburger Wannsee, am bayerischen Eibsee, am Bodensee in Baden-Württemberg sowie am Hamburger Öjendorfer See
- Am günstigsten ist eine Immobilie im See-Ranking an der Bleilochtalesperre in Thüringen mit durchschnittlich 1.515 €/m² sowie dem deutlichsten Preisrückgang von -3,1 Prozent gegenüber dem ersten Halbjahr 2024

Frankfurt am Main, 16. SEPTEMBER 2025 – Wer an einem der schönsten Seen Deutschlands wohnt, lebt nicht nur in einer Immobilie, sondern in einer Umgebung, die Erholung, Natur und Lebensqualität vereint. Ob Tegernsee, Starnberger See, Ammersee oder die Müritz – das Leben am Wasser hat seinen ganz eigenen Reiz. Es ist nicht nur der Ausblick, der fasziniert, sondern auch das Lebensgefühl: Morgens am See spazieren gehen, abends den Tag am Steg ausklingen lassen. Kein Wunder also, dass Immobilien an den Top-Seen Deutschlands begehrt bleiben. Doch wie entwickeln sich die Preise 2025 in diesen besonderen Lagen? Im diesjährigen See-Report haben die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) die Kaufpreisentwicklung¹ für Wohnimmobilien² um Deutschlands schönste und bekannteste Seen³ im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem ersten Halbjahr 2024 analysiert und geschaut, welcher Höchstpreis an den jeweiligen Seen 2025 aufgerufen wurde.

„Wir sehen 2025 auch in den Top-See-Lagen eine leichte, aber konstante Preisentwicklung nach oben – wie es der bundesdeutsche Trend vorgibt. Besonders Immobilien in erster See-Reihe bleiben äußerst gefragt und wertstabil. Das Angebot ist hier jedoch sehr knapp und dementsprechend teuer. Wer etwas abseits vom direkten Ufer sucht, etwa in zweiter oder dritter Reihe, findet deutlich mehr Auswahl und oft ein besseres Verhältnis von Preis und Lage. Die Nachfrage wird jedoch nicht nur von Selbstnutzern, sondern zunehmend auch von Kapitalanlegern getrieben, die auf langfristige Wertstabilität setzen“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Wer einen Immobilienkauf am See plant, sollte neben der Lage auch auf Infrastruktur, Seeblick und eventuelle Auflagen durch Natur- oder Denkmalschutz achten. Diese Punkte haben oft größeren Einfluss auf den Nutzwert als ein paar Meter Abstand zum Wasser.“

Auch 2025 bleibt der Tegernsee in Oberbayern unangefochten an der Spitze: Mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 9.595 Euro zählt die Region rund um den Tegernsee erneut zu den exklusivsten Wohnlagen Deutschlands. Der maximale Angebotspreis einer Immobilie am Tegernsee lag im ersten Halbjahr 2025

16. SEPTEMBER 2025

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

sogar bei 14.778 €/m² – der höchste Wert im gesamten Ranking. Mit einigem Abstand zum Tegernsee folgt der Starnberger See, wo Kaufinteressenten im ersten Halbjahr 2025 im Schnitt mit 8.589 €/m² kalkulieren mussten. Dahinter reihen sich der Königssee mit 7.350 €/m², der Ammersee mit 7.262 €/m² und der Chiemsee mit 6.086 €/m² ein – alle in den begehrten See-Lagen Bayerns zu finden.

Kaufpreis-Analyse² für Wohnimmobilien³, 1. Halbjahr 2025 vs. 1. Halbjahr 2024

▲ ▼ Spalten sortierbar

	See	▼ Ø Kaufpreis 1. Hj. 2025	Tendenz 1. Hj. 2025 vs. 1. Hj. 2024	Höchstpreis 1. Hj. 2025
1	 Tegernsee	9.595 €/m ²	0,5 %	14.778 €/m ²
2	 Starnberger See	8.589 €/m ²	7,7 %	11.307 €/m ²
3	 Königssee	7.350 €/m ²	3,5 %	9.188 €/m ²
4	 Ammersee	7.262 €/m ²	6,3 %	10.063 €/m ²
5	 Chiemsee	6.086 €/m ²	8,2 %	7.785 €/m ²
6	 Wannsee	5.960 €/m ²	3,5 %	8.767 €/m ²
7	 Eibsee	5.752 €/m ²	-0,3 %	7.673 €/m ²
8	 Bodensee	5.475 €/m ²	6,3 %	7.740 €/m ²
9	 Öjendorfer See	4.675 €/m ²	1,6 %	6.065 €/m ²
10	 Brombachsee	3.627 €/m ²	-0,2 %	4.583 €/m ²
11	 Großer Plöner See	3.110 €/m ²	-1,8 %	4.430 €/m ²
12	 Großer Stechlinsee	3.107 €/m ²	-1,4 %	4.572 €/m ²
13	 Kulkwitzer See	3.063 €/m ²	2,6 %	4.309 €/m ²
14	 Schluchsee	3.039 €/m ²	7,5 %	4.336 €/m ²
15	 Steinhuder Meer	3.028 €/m ²	9,0 %	4.096 €/m ²
16	 Müritz	2.918 €/m ²	3,0 %	4.840 €/m ²
17	 Laacher See	2.818 €/m ²	9,3 %	3.728 €/m ²
18	 Biggensee	2.633 €/m ²	-1,5 %	3.616 €/m ²
19	 Schweriner See	2.519 €/m ²	4,3 %	3.583 €/m ²
20	 Stausee Losheim	2.250 €/m ²	1,3 %	3.347 €/m ²
21	 Edersee	2.238 €/m ²	-0,8 %	2.723 €/m ²
22	 Großer Goitzschensee	2.110 €/m ²	10,5 %	3.632 €/m ²
23	 Bleilochtalsperre	1.515 €/m ²	-3,1 %	2.451 €/m ²

¹Liste der Seen ist der Auswertung des ADAC-Rankings zu „Deutschlands schönste Seen“ (2024) angelehnt, ergänzt durch Tegernsee, Starnberger See und Ammersee.

²Analysedaten der Angebotspreise basieren auf einem 5 km-Radius um das jeweilige See-Ufer.

³Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen.

Tabelle: VON POLL IMMOBILIEN Research (2025) • Quelle: GeoMap (2025) • Daten herunterladen • Einbetten • Grafik herunterladen • Erstellt mit Datawrapper

Abb.: Durchschnittliche Kaufpreise sowie Höchstpreise für Wohnimmobilien um Deutschlands schönste und bekannteste Seen, 1. Halbjahr 2025 vs. 1. Halbjahr 2024 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: https://www.datawrapper.de/_/Ws7om/?v=4

Interessant ist zudem, dass die Preise im Vergleich zum Vorjahr in allen zuvor genannten See-Regionen gestiegen sind: am stärksten am Chiemsee mit 8,2 Prozent, gefolgt vom Starnberger See mit 7,7 Prozent, Ammersee mit 6,3 Prozent, Königssee mit 3,5 Prozent und Tegernsee mit lediglich 0,5 Prozent.

„Der Starnberger See ist nicht nur einer der bekanntesten Seen Deutschlands, sondern auch einer der geschichtsträchtigsten – mit seiner Nähe zu München, dem klaren Wasser und dem einzigartigen Alpenblick bleibt der See eine der exklusivsten und begehrtesten Adressen Deutschlands“, sagt Vivien Pucer, Geschäftsstellenleiterin beim VON POLL IMMOBILIEN Partnershop Starnberg / Fünf-Seen-Land. Sie fügt hinzu: „In den letzten 1,5 Jahren beobachten wir erstmals, dass sich Angebot und Nachfrage leicht angleichen – ein Novum angesichts der traditionell extrem knappen Seeufergrundstücke. Wer hier kauft, braucht neben Kapital auch Geduld und Verständnis für die baurechtlichen Besonderheiten, etwa beim Denkmalschutz oder eingeschränkten Umbaumöglichkeiten. Das Preisniveau bestimmt die Lage: In erster Reihe müssen Käufer heute mit Summen jenseits der zehn Millionen Euro rechnen – mit wachsender Entfernung vom Ufer sinkt zwar der Preis, oft aber auch der direkte Blick aufs Wasser.“

Für ein Haus oder eine Eigentumswohnung müssen Kaufinteressenten am Berlin-Brandenburger Wannsee mit 5.960 €/m², rund um den bayerischen Eibsee mit 5.752 €/m², am Bodensee in Baden-Württemberg mit 5.475 €/m² sowie am Hamburger Öjendorfer See mit 4.675 €/m² rechnen. Mit einem angebotenen Höchstpreis von 8.767 €/m² belegt der Wannsee den fünften Platz unter der teuersten Immobilien in See-Lage im ersten Halbjahr 2025. Die Immobilienpreise stiegen beziehungsweise stagnierten in diesen vier See-Regionen leicht zwischen -0,3 Prozent und 6,3 Prozent.

„Der Bodensee ist der drittgrößte See in Mitteleuropa und grenzt an gleich drei Länder – Deutschland, Österreich und die Schweiz. Dabei ist die Bodenseeregion Heimat vieler Naturschutzgebiete, wie dem Wollmatinger Ried, und zeichnet sich durch ihr mildes Klima, die Nähe zum See und die umliegenden Alpen aus“, lässt Peter Römke, Geschäftstelleninhaber der VON POLL IMMOBILIEN Partnershops Konstanz und Singen, wissen. Er ergänzt: „Die größte Herausforderung für Kunden, die sich für eine Immobilie in Seelage interessieren, ist in erster Linie der Preis. Darüber hinaus wird das Thema Natur- und Umweltschutz am Bodensee sehr großgeschrieben. Es gibt zum Teil strenge Bauvorschriften und Teile des Sees sind als Wasserschutzgebiet ausgewiesen, was unter Umständen zu Nutzungseinschränkungen führen kann.“

Zwischen 3.000 €/m² und 4.000 €/m² kosten Immobilien am Brombachsee in Bayern mit 3.627 €/m², am Großen Plöner See in Schleswig-Holstein mit 3.110 €/m², am Großen Stechlinsee in Brandenburg mit 3.107 €/m², am Kulkwitzer See in Sachsen mit 3.063 €/m², am Schluchsee in Baden-Württemberg mit 3.039 €/m² und am Steinhuder Meer in Niedersachsen mit 3.028 €/m². Auffällig ist, dass die Preise am Großen Plöner See im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um -1,8 Prozent gefallen sind – der zweitstärkste Preisrückgang im diesjährigen See-Report. Während die Preise auch am Großen Stechlinsee um -1,4 Prozent leicht nachgaben, rangiert das Steinhuder Meer

mit einem Plus von 9 Prozent auf Rang drei der stärksten Preissteigerungen im ersten Halbjahr 2025.

„Was den Großen Plöner See auszeichnet, ist oftmals die emotionale Bindung vieler Käufer an die Region. Viele Interessenten kennen den See aus ihrer Kindheit oder von Urlauben und möchten sich hier einen lang gehegten Lebenstraum erfüllen. Ostholstein – auch bekannt als Holsteinische Schweiz – ist eine durch die Eiszeit geformte Endmoränenlandschaft mit einer außergewöhnlich hohen Dichte an Seen. Echte Seegrundstücke bleiben dennoch rar und sind entsprechend begehrt“, erklärt Robert Rothböck, Geschäftsstellenleiter bei den VON POLL IMMOBILIEN Partnerships Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg und Eutin. „Der Plöner See punktet mit seiner Nähe zur charmanten Kreisstadt Plön, der beliebten Prinzeninsel und einem aktiven Freizeitangebot mit vielen Segelvereinen. Dennoch: Oft spielen die Bebauung, Ausrichtung und Uferseite eine entscheidende Rolle beim Kauf. Wichtig ist auch ein genauer Blick auf die Rechtslage: Ein Steg allein garantiert keinen gesicherten Seezugang – ohne Eintrag im Grundbuch oder behördliche Genehmigung kann die Nutzung schnell eingeschränkt sein. Und nicht zuletzt zeigt sich: Die Nachfrage ist auch 2025 weiterhin hoch, aber die Preisverhandlungen erfordern zunehmend Fingerspitzengefühl auf beiden Seiten.“

Die günstigsten Quadratmeterpreise für eine Immobilie am See finden Kaufinteressenten an der Bleilochtalsperre in Thüringen mit durchschnittlich 1.515 Euro. Mit einem Rückgang von -3,1 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichnete diese Region die deutlichste Preiskorrektur unter allen analysierten See-Lagen. Mit ebenso moderaten Immobilienpreisen für Objekte rund um einen See können Käufer am Großen Goitzschensee in Sachsen-Anhalt mit 2.110 €/m², am Edersee in Hessen mit 2.238 €/m² und am Stausee Losheim im Saarland mit 2.250 €/m² rechnen. Während die Quadratmeterpreise am Großen Goitzschensee und am Stausee Losheim im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem ersten Halbjahr 2024 um 10,5 Prozent – die stärkste Preissteigerung im Ranking – beziehungsweise um 1,3 Prozent gestiegen sind, stagnierten sie am Edersee eher mit -0,8 Prozent.

Zwischen durchschnittlich 2.500 €/m² und 3.000 €/m² gibt es das Haus oder die Eigentumswohnung am Schweriner See in Mecklenburg-Vorpommern mit 2.519 €/m², am Biggensee in Nordrhein-Westfalen mit 2.633 €/m², am Laacher See in Rheinland-Pfalz mit 2.818 €/m² und an der Müritz in Mecklenburg-Vorpommern mit 2.918 €/m². Der Laacher See überrascht mit Dynamik: Mit einem Preisanstieg von 9,3 Prozent zählt er im ersten Halbjahr 2025 zu den wachstumsstärksten See-Standorten und belegt Platz zwei im Ranking der Preissteigerungen. Aber auch an der Müritz mit 3 Prozent und am Schweriner See mit 4,3 Prozent legten die Quadratmeterpreise im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 zu, während sie am Biggensee um -1,5 Prozent leicht gesunken sind.

„Die Müritz ist Deutschlands größter Binnensee. Von dort aus lassen sich Berlin, die Ostsee, aber auch Hamburg mit dem Boot erreichen – und somit auch der Rest der Welt. Im Vergleich zum Vorjahr gibt es keine nennenswerten Veränderungen hinsichtlich Angebot und Nachfrage. Die Nachfrage ist nach wie vor hoch, das Angebot hingegen relativ gering. Denn meistens werden Immobilien in direkter Seelage innerhalb der Familie vererbt oder an Bekannte verkauft“, erläutert Christian Sieg, Geschäftsstelleninhaber beim VON POLL IMMOBILIEN Partnershop Waren (Müritz). Und weiter: „Die größte Hürde für Kaufinteressenten sind sicherlich die hohen Kaufpreise direkt am Wasser, die mitunter für solche Immobilien aufgerufen werden. Käufer müssen hier sehr viel Eigenkapital mitbringen.“

¹ Die Datengrundlage der Kaufpreisanalyse basiert auf den durchschnittlichen Angebotspreisen für Wohnimmobilien von GeoMap für das erste Halbjahr 2025 sowie das erste Halbjahr 2024 in einem Fünf-Kilometer-Radius vom jeweiligen See-Ufer sowie Anpassungen durch VON POLL IMMOBILIEN Research (2025).

² Die Begrifflichkeit Wohnimmobilien bezieht sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen.

³ Die definierten Seen im See-Report 2025 basieren auf einer Auswertung des ADAC-Rankings zu „[Deutschlands schönste Seen](#)“. Die Liste der Seen wurde durch Tegernsee, Starnberger See und Ammersee ergänzt, weil sie zu den bekanntesten Seen Deutschlands zählen.

Alle Daten und Grafiken dürfen mit einem Verweis auf die nachfolgende Quelle benutzt und veröffentlicht werden: von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com). Die Grafik kann digital mit Einbettungslink hier heruntergeladen werden: <https://www.datawrapper.de/Ws7om/?v=4>

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive 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. Mit mehr als 400 selbständigen Shops und über 1.500 Immobilienprofis ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, 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 2024 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Dirk Dosch und Wolfram Gast.