

Küstenreport Nordsee 2026: Immobilienpreise auf den Inseln geben nach

12. MAI 2026

- *Die teuersten Quadratmeterpreise für Häuser an der Nordseeküste sind im ersten Quartal 2026 auf den Nordfriesischen sowie Ostfriesischen Inseln mit durchschnittlich 9.922 Euro beziehungsweise 8.294 Euro zu finden*
- *Allerdings gaben die Immobilienpreise im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf den Inseln auch am stärksten nach: auf den Ostfriesischen Inseln um -5,1 Prozent, auf den Nordfriesischen Inseln -4,7 Prozent*
- *Der Landkreis Friesland (nur Festland) verzeichnete mit einem Plus von 5,7 Prozent die höchste Steigerung bei den Hauspreisen*

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

Telefon:
+49 (0)69-26 91 57-603

Frankfurt am Main, 12. MAI 2026 – An der Nordseeküste folgt vieles dem Rhythmus von Ebbe und Flut. Die Gezeiten sorgen für kontinuierliche Veränderung – sichtbar und verlässlich zugleich. Ein ähnliches Bild zeigt sich aktuell auch auf dem Immobilienmarkt entlang der Küste. Regionale Unterschiede treten wieder stärker hervor: Während sich in vielen Festlandregionen eine positive Entwicklung abzeichnet, entwickeln sich die Inseln und einzelne Landkreise differenzierter – mit erkennbaren Abweichungen in der Preisdynamik. Vor diesem Hintergrund haben sich die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) die Immobilienpreise für Einfamilienhäuser¹ in den Landkreisen, kreisfreien Städten sowie auf den Halbinseln und Inseln* an der Nordseeküste genauer angeschaut und die Entwicklung der Kaufpreise² des ersten Quartals 2026 mit dem ersten Quartal 2025 verglichen.

„Wir sehen aktuell eine klare Differenzierung am Immobilienmarkt der Nordseeküste: Während sich die Preise in vielen Festlandregionen stabilisiert haben und teilweise wieder anziehen, stehen insbesondere die hochpreisigen Inselmärkte stärker unter Anpassungsdruck. Die Rückgänge auf vielen Nord- und Ostfriesischen Inseln sind Ausdruck einer Marktphase, in der sich Angebot und Nachfrage wieder stärker annähern und sich Preisniveaus entsprechend neu ausrichten – auch vor dem Hintergrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen seit Ende 2022“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Gleichzeitig bleibt die Nachfrage insgesamt solide – allerdings deutlich selektiver als noch vor wenigen Jahren. Käufer achten heute stärker auf Faktoren wie die gute Lage, Energieeffizienz und nachhaltige Vermietbarkeit. In gut angebundenen Festlandlagen führt das bereits wieder zu moderaten Preissteigerungen, während sich der Markt insgesamt auf ein stabileres und langfristig moderates Niveau einpendelt.“

Wie zu erwarten, bilden die Inseln an der Nordseeküste auch im ersten Quartal 2026 nach wie vor die Spitzenreiter innerhalb des Immobilienpreisrankings. Die höchsten Quadratmeterpreise finden Kaufinteressenten demnach auf den Nordfriesischen Inseln, wozu unter anderem Sylt, Amrum und Föhr gehören. Ein Quadratmeter Wohnfläche beläuft sich hier auf durchschnittlich 9.922 Euro. Einen großen Anteil am

hohen Preisniveau der Nordfriesischen Inseln hat die Insel Sylt, die seit jeher als eine der exklusivsten und somit auch teuersten Wohnlagen Deutschlands gilt. Ein gesonderter Blick auf den Sylter Immobilienmarkt zeigt, die Durchschnittspreise liegen hier mit rund 12.557 €/m² nochmals deutlich höher als bei den restlichen Nordfriesischen Inseln. Durchaus überraschend ist hier jedoch die Entwicklung der Immobilienpreise: Denn während sich das Preisniveau auf den Nordfriesischen Inseln lange Zeit fast ausschließlich nach oben entwickelt hat, sanken die durchschnittlichen Hauspreise im ersten Halbjahr 2026 verglichen mit dem Vorjahr um -4,7 Prozent. Damit weisen die Nordfriesischen Inseln die zweithöchste Preisreduktion innerhalb der Analyse auf. Auch die Sylter Immobilienpreise gaben nach, wenn auch nur leicht um -1,5 Prozent.

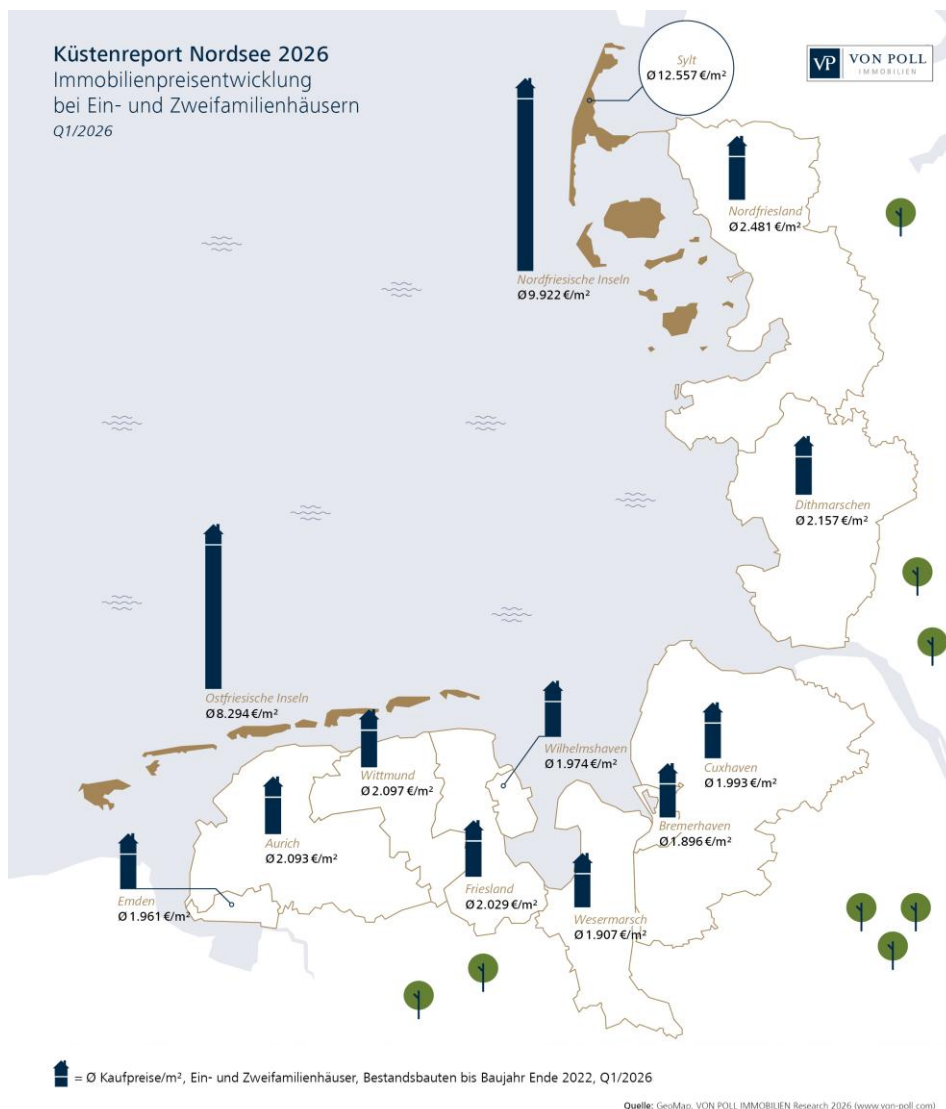


Abb. 1: Kaufpreise bei Häusern an der Nordseeküste im ersten Quartal 2026 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

An zweiter Stelle – wenngleich mit einem deutlichen Abstand von über 1.600 €/m² weniger – reiht sich die nächste Inselgruppe ein: Die Ostfriesischen Inseln, zu denen beispielsweise Juist, Langeoog oder Norderney gehören. Kaufinteressenten müssen hier im ersten Quartal 2026 mit circa 8.294 €/m² für ein Haus in gutem Zustand kalkulieren. Auch dort haben die Immobilienpreise im Vergleich zum ersten Quartal 2025 nachgegeben. So verzeichnen die Ostfriesischen Inseln mit durchschnittlich -5,1 Prozent den stärksten Preisrückgang im Ranking.

Deutlich günstiger – mit einem Abstand von mehr als 5.800 €/m² zu den Ostfriesischen Inseln – wird es auf dem Festland an der Nordseeküste. Quadratmeterpreise zwischen 2.500 Euro und 2.000 Euro fanden sich im ersten Quartal 2026 im Landkreis Nordfriesland (nur Festland) mit 2.481 €/m², im Landkreis Dithmarschen mit 2.157 €/m², im Landkreis Wittmund (nur Festland) mit 2.097 €/m², im Landkreis Aurich (nur Festland) mit 2.093 €/m² sowie im Landkreis Friesland (nur Festland) mit 2.029 €/m².

„In unserer Region an der Nordseeküste, insbesondere rund um Heide und Sankt Peter-Ording, beobachten wir aktuell ein deutlich erweitertes Angebot bei gleichzeitig verhaltener Nachfrage. Diese Entwicklung ist unter anderem auf gestiegene Energiekosten, die allgemeine Inflation sowie eine erhöhte Verunsicherung infolge der wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen zurückzuführen. Gleichzeitig bleibt die Region attraktiv – insbesondere für Käufer aus süddeutschen Bundesländern und der Schweiz, für die das Preisniveau hier weiterhin vergleichsweise interessant ist“, erklärt Thorsten Lemcke, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Heide und Husum. Und weiter: „Die unterschiedliche Preisentwicklung zwischen Inseln und Festland hängt aus unserer Sicht maßgeblich mit strukturellen Faktoren zusammen. In stark regulierten Ferienimmobilienmärkten wie Sankt Peter-Ording hat das gestiegene Angebot in Kombination mit strengeren Auflagen zu spürbaren Preisabschlägen geführt. Für die kommenden Jahre erwarten wir hier eine anhaltende Seitwärtsbewegung, wobei insbesondere ältere, energetisch nicht modernisierte Immobilien weiter unter Druck bleiben dürften.“

Auch hier lohnt ein gesonderter Blick auf die Preisentwicklung der einzelnen Standorte. Denn während die Durchschnittspreise für ein Haus in den Landkreisen Nordfriesland und Wittmund um -3,2 Prozent beziehungsweise -3,5 Prozent sanken, entwickelten sich die Preise in den anderen Landkreisen zum Teil deutlich nach oben. So stiegen die Hauspreise verglichen mit dem Vorjahreszeitraum im Landkreis Aurich um 2,7 Prozent, im Landkreis Dithmarschen um 3,7 Prozent und im Landkreis Friesland sogar um 5,7 Prozent. Somit wiesen der Landkreis Dithmarschen und der Landkreis Friesland die dritthöchste beziehungsweise höchste Preissteigerung im gesamten Ranking auf.

„Angebot und Nachfrage in unserer Region sind derzeit ausgeglichen – Immobilien, die neu auf den Markt kommen, werden ohne intensive Preisverhandlungen

vermittelt. Knapp die Hälfte unserer Kunden stammt dabei aus anderen Bundesländern – insbesondere aus Nordrhein-Westfalen sowie Hessen – und oftmals auch aus den benachbarten Niederlanden. Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze stehen bei dieser Klientel klar im Fokus. Allerdings haben sich die regulatorischen Rahmenbedingungen verschärft: Gemeinden achten verstärkt auf die Einhaltung der Bebauungspläne hinsichtlich der Nutzung als Zweitwohnsitz – insbesondere im Wangerland sowie auf Wangerooge“, berichtet Hermann Mehrstens, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Wilhelmshaven und Jever. „Die Pandemie führte zu einem starken Nachfrageüberhang, wodurch sich auch die Immobilienpreise rasant nach oben entwickelt haben. Die aktuelle Entwicklung zeigt jedoch, dass sich der Markt wieder reguliert. Aufgrund der Beliebtheit der Nordseeküste als Ferienregion gehen wir weiterhin von einem stabilen Preisniveau aus.“

Region	Regionsebene	Kaufpreis Q1/2026 (€/m ²) ▼	Tendenz Q1/2026 vs. Q1/2025
Nordfriesische Inseln (inkl. Sylt)	Inseln	9.922	-4,7 %
Ostfriesische Inseln	Inseln	8.294	-5,1 %
Nordfriesland	LK nur Festland	2.481	-3,2 %
Dithmarschen	LK	2.157	3,7 %
Wittmund	LK nur Festland	2.097	-3,5 %
Aurich	LK nur Festland	2.093	2,7 %
Friesland	LK nur Festland	2.029	5,7 %
Cuxhaven	LK	1.993	-0,1 %
Wilhelmshaven	KS	1.974	3,2 %
Emden	KS	1.961	1,0 %
Wesermarsch	LK	1.907	4,0 %
Bremerhaven	KS	1.896	0,6 %

Tabelle: VON POLL IMMOBILIEN Research (2026) • Quelle: GeoMap (2026) • Erstellt mit Datawrapper

Abb. 2: Kaufpreisentwicklung bei Häusern an der Nordseeküste im ersten Quartal 2026 gegenüber dem ersten Quartal 2025 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: https://www.datawrapper.de/_/QAHnp/

Quadratmeterpreise für ein Haus unter der 2.000-Euro-Marke finden Kaufinteressenten im Landkreis Cuxhaven mit 1.993 €/m², in den kreisfreien Städten Wilhelmshaven und Emden mit 1.974 €/m² beziehungsweise mit 1.961 €/m² sowie im Landkreis Wesermarsch mit 1.907 €/m². Während die durchschnittlichen Immobilienpreise im ersten Quartal 2026 im Landkreis Cuxhaven mit -0,1 Prozent und

in der kreisfreien Stadt Emden mit 1 Prozent nur stagnierten, kletterte das Preisniveau in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven und im Landkreis Wesermarsch um 3,2 Prozent beziehungsweise 4 Prozent nach oben. Demnach verzeichnete der Landkreis Wesermarsch den zweithöchsten Preisanstieg in der Analyse.

„Aufgrund der aktuellen geopolitischen Lage, einer allgemeinen Verunsicherung und der erhöhten Zinsen ist die Nachfrage derzeit eher zurückhaltend. Realistisch eingepreiste Objekte finden jedoch nach wie vor schnell einen passenden Käufer. Die meisten unserer Kunden – zwischen 80 Prozent und 90 Prozent – erwerben Immobilien als Erstwohnsitz und kommen mehrheitlich aus der Region, aber auch aus Hessen und Nordrhein-Westfalen“, sagt Nils Onken, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Aurich, Emden, Norden und Esens. Er ergänzt: „Vor allem auf den Inseln und teilweise auch auf dem Festland werden Kurzzeitvermietungen, die bis dato nur geduldet, aber nicht offiziell genehmigt waren, in der Regel oft nicht mehr gestattet, nachdem die Immobilien verkauft wurden. Das wirkt sich wiederum auf den Wert der Immobilie aus – die Preise für Objekte ohne offizielle Genehmigung sinken, während die Preise bei tatsächlich genehmigten Ferienobjekten steigen. Die weitere Preisentwicklung bleibt spannend: Sollten sich die Zinsen weiter nach oben entwickeln, werden auch die Preise wieder etwas nachgeben. Allerdings wird der Urlaub im eigenen Land gerade wieder attraktiver – auch durch die geopolitische Situation – was einigen Lagen künftig deutlichen Aufwind bringen könnte.“

Am günstigsten ist es in der kreisfreien Stadt Bremerhaven. Dort belief sich ein Haus im ersten Quartal 2026 im Schnitt auf 1.896 €/m². Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stagnierten die durchschnittlichen Immobilienpreise hier bei 0,6 Prozent.

¹ Die Begrifflichkeit Haus beziehungsweise Einfamilienhaus bezieht sich in dieser Analyse auf folgende Haustypen: Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Reihenhaus und Doppelhaushälfte.

² Die Datengrundlage der Kaufpreisanalyse basiert auf den durchschnittlichen Angebotspreisen für Einfamilienhäuser im Bestand (bis einschließlich 2022) von GeoMap für das erste Quartal 2026 und das erste Quartal 2025 sowie Anpassungen durch VON POLL IMMOBILIEN Research (2026).

*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 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, Griechenland, 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 2025 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Melanie Eggert, Dirk Dosch und Wolfram Gast.