

## Küstenreport Ostsee 2026:

### Inselpreise sinken, Städte wie Rostock ziehen an

- *Die Region an der Ostseeküste mit den teuersten Hauspreisen ist Fischland-Darß-Zingst mit durchschnittlich 5.138 €/m<sup>2</sup>, gefolgt von Rostock mit 4.011 €/m<sup>2</sup>*
- *Während die Preise im ersten Quartal 2026 im Vergleich zum ersten Quartal 2025 auf Fischland-Darß-Zingst um 5,7 Prozent sanken (stärkster Rückgang), legten sie in Rostock um 7,5 Prozent zu (stärkster Anstieg)*
- *Am günstigsten sind Häuser im Landkreis Vorpommern-Greifswald mit durchschnittlich 1.497 €/m<sup>2</sup>, gefolgt vom Landkreis Vorpommern-Rügen mit 1.957 €/m<sup>2</sup>*

**Frankfurt am Main, 12. MAI 2026** – Die Ostsee gilt als ruhigeres Gegenstück zur Nordsee. Doch wer genauer hinsieht, erkennt: Unter der Oberfläche ist auch sie ständig in Bewegung. Strömungen und Küstenlinien verschieben sich. Auch der Immobilienmarkt entlang der Küste folgt aktuell diesem Muster. Regionale Entwicklungen laufen zunehmend auseinander: Während einige Kreisstädte und Festlandregionen steigende Immobilienpreise verzeichnen, zeigt sich auf den Inseln und in einzelnen Küstenregionen eine entgegengesetzte Dynamik. Vor diesem Hintergrund haben sich die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) die Immobilienpreise für Einfamilienhäuser<sup>1</sup> in den Landkreisen, kreisfreien Städten sowie auf den Halbinseln und Inseln\* an der Ostseeküste genauer angeschaut und die Entwicklung der Kaufpreise<sup>2</sup> des ersten Quartals 2026 mit dem ersten Quartal 2025 verglichen.

„Der Immobilienmarkt an der Ostseeküste zeigt aktuell ein differenzierteres Bild als noch in den vergangenen Jahren: Während sich viele Festlandregionen und größere Städte wie Rostock wieder nach oben entwickeln, geraten insbesondere einzelne hochpreisige Küsten- und Insellagen zunehmend unter Druck. Die gegenläufige Entwicklung – wie etwa bei Fischland-Darß-Zingst und Rostock – verdeutlicht, dass sich die Nachfrage stärker nach Qualität der Lage und der möglichen Ferienvermietung ausrichtet“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Gleichzeitig bleibt die Ostsee ein gefragter Sehnsuchtsort – allerdings unter veränderten Vorzeichen. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen agieren Käufer deutlich selektiver und sicherheitsorientierter. Besonders gefragt sind Lagen mit Perspektive zur dauerhaften Nutzung, während sich klassische Zweitwohnsitzmärkte spürbarer anpassen.“

Mit deutlichem Abstand zählen Immobilien auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst im ersten Quartal 2026 zu den teuersten an der Ostseeküste. Kaufinteressenten müssen hier aktuell mit 5.138 €/m<sup>2</sup> rechnen. Auf Platz zwei folgt die Kreis- und

12. MAI 2026

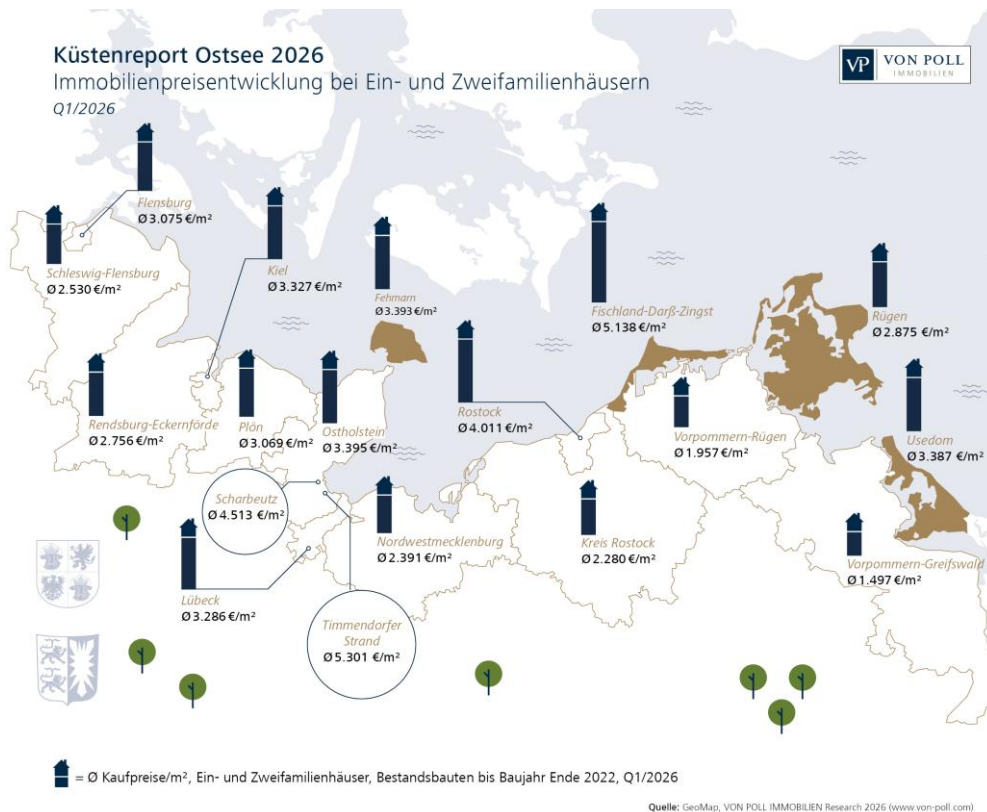
**von Poll Immobilien GmbH**

Franka Schulz  
Head of Public Relations

**E-Mail:**  
[presse@von-poll.com](mailto:presse@von-poll.com)

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

Hansestadt Rostock mit 4.011 €/m<sup>2</sup> – und damit mehr als 1.100 €/m<sup>2</sup> unter dem Preisniveau der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst. Auffällig ist jedoch die gegenläufige Entwicklung: Während die Preise für Häuser auf Fischland-Darß-Zingst im Vergleich zum ersten Quartal 2025 um -5,7 Prozent gesunken sind – die stärkste Preisreduktion an der Ostseeküste – verzeichnet Rostock im selben Zeitraum ein Plus von 7,5 Prozent und damit den höchsten Preisanstieg in der Analyse.



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

„Wir verzeichnen aktuell ein Überangebot beziehungsweise eine untypisch hohe Anzahl an Immobilien auf dem Markt – selbst in sehr gefragten und sonst eher angebotsarmen Lagen rund um Rostock und Warnemünde. Das führt dazu, dass Kaufinteressenten deutlich abwartender und prüfender agieren, wodurch sich die Vermarktungsprozesse im Vergleich zum Vorjahr spürbar verlängern“, erklärt Corinne Briesemeister, Geschäftsstellenleiterin bei VON POLL IMMOBILIEN Rostock und Warnemünde. Sie ergänzt: „Die Nachfrage ist dennoch vorhanden und setzt sich aus einem breiten Spektrum zusammen: Neben regionalen Käufern kommen viele Interessenten aus Berlin sowie aus Sachsen und Thüringen, hinzukommen Rückkehrer und Käufer, die beruflich in die Region ziehen. Insgesamt erwarten wir vor diesem Hintergrund eine Weiterentwicklung auf einem stabilen, gleichbleibenden Preisniveau.“

Zwischen 3.400 €/m<sup>2</sup> und 3.000 €/m<sup>2</sup> bewegen sich die Immobilienpreise für Häuser im Landkreis Ostholstein mit 3.395 €/m<sup>2</sup>, auf den Inseln Fehmarn mit 3.393 €/m<sup>2</sup> und Usedom mit 3.387 €/m<sup>2</sup> sowie in den Kreisstädten Kiel mit 3.327 €/m<sup>2</sup>, Lübeck mit 3.286 €/m<sup>2</sup>, Flensburg mit 3.075 €/m<sup>2</sup> und dem Landkreis Plön mit 3.069 €/m<sup>2</sup>. Während die Festlandregionen in diesem Segment steigende Quadratmeterpreise zwischen 2,8 Prozent und 6,5 Prozent verzeichnen, sind im ersten Quartal die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Inseln Fehmarn und Usedom um -5,5 Prozent beziehungsweise um -4,8 Prozent gesunken.

Region	Regionsebene	Kaufpreis Q1/2026 (€/m <sup>2</sup> ) ▼	Tendenz Q1/2026 vs. Q1/2025
Fischland-Darß-Zingst	(Halb)Insel	5.138	-5,7 %
Rostock	KS	4.011	7,5 %
Ostholstein	Landkreis (nur Festland)	3.395	2,8 %
Fehmarn	Insel	3.393	-5,5 %
Usedom	Insel	3.387	-4,8 %
Kiel	KS	3.327	6,5 %
Lübeck	KS	3.286	5,5 %
Flensburg	KS	3.075	5,8 %
Plön	LK	3.069	4,8 %
Rügen	Insel	2.875	-1,8 %
Rendsburg-Eckernförde	LK	2.756	4,7 %
Schleswig-Flensburg	LK	2.530	-0,6 %
Nordwestmecklenburg	LK	2.391	7,1 %
Rostock	LK	2.280	-1,6 %
Vorpommern-Rügen	Landkreis (nur Festland)	1.957	-1,7 %
Vorpommern-Greifswald	Landkreis (nur Festland)	1.497	-4,1 %

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

**Abb. 2:** Kaufpreisentwicklung bei Häusern an der Ostseeküste im ersten Quartal 2026 gegenüber dem ersten Quartal 2025 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: <https://www.datawrapper.de/ /RqDvX/>

„Wir beobachten in unserer Region entlang der schleswig-holsteinischen Ostseeküste aktuell eine insgesamt stabile Nachfrage, die sich sowohl aus lokalen als auch überregionalen Käufern speist – insbesondere aus Metropolregionen wie Hamburg, Berlin und Nordrhein-Westfalen. Dabei stehen sowohl die Nutzung als Erstwohnsitz als auch als Ferienimmobilie im Fokus, was die Attraktivität der Ostseeküste weiter unterstreicht“, weiß Robert Rothböck, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg und Eutin. Er führt weiter aus: „Die unterschiedliche Preisentwicklung zwischen Inseln und dem Festland

ist aus unserer Sicht vor allem auf die Nutzbarkeit zurückzuführen: Während Festlandlagen zunehmend auch für den dauerhaften Wohnsitz gefragt sind, handelt es sich bei Inselimmobilien häufiger um hochpreisige Zweitwohnsitze – und diese reagieren sensibler auf Marktveränderungen. Für die kommenden Jahre erwarten wir jedoch eine stabile Preisentwicklung bei modernen, gut ausgestatteten Immobilien, während bei sanierungsbedürftigen Objekten weiterhin mit rückläufigen Preisen zu rechnen ist.“

Immobilienpreise zwischen 2.900 €/m<sup>2</sup> und rund 2.200 €/m<sup>2</sup> können Kaufinteressenten, die an der Ostseeküste ein Haus suchen, in mehreren Regionen finden: Dazu zählen die Insel Rügen mit 2.875 €/m<sup>2</sup>, die Landkreise Rendsburg-Eckernförde mit 2.756 €/m<sup>2</sup>, Schleswig-Flensburg mit 2.530 €/m<sup>2</sup>, Nordwestmecklenburg mit 2.391 €/m<sup>2</sup> und Kreis Rostock mit 2.280 €/m<sup>2</sup>. Auch hier folgt die Preisentwicklung beinahe dem bisherigen Trend: Die Quadratmeterpreise in den Festlandregionen Nordwestmecklenburg und Rendsburg-Eckernförde steigen um 7,1 Prozent beziehungsweise 4,7 Prozent, während die Insel Rügen einen Preisrückgang bei Immobilien um -1,8 Prozent aufweist. Aber auch die Landkreise Rostock mit -1,6 Prozent und Schleswig-Flensburg mit -0,6 Prozent geben gegenüber dem Vorjahresquartal leicht nach.

„Wir beobachten aktuell eine klare Verschiebung in der Nachfrage in unserer Region rund um Neustadt in Holstein: Während das Interesse an klassischen Eigenheimen spürbar zugenommen hat, ist die Nachfrage nach Ferienimmobilien rückläufig. Viele Käufer entscheiden sich bewusst dafür, ihren Lebensmittelpunkt an die Ostsee zu verlegen – vor allem aufgrund der hohen Lebensqualität. Entsprechend werden Immobilien überwiegend als Hauptwohnsitz genutzt, wobei die Nachfrage sowohl aus der Region als auch aus Bundesländern wie Hamburg, Nordrhein-Westfalen, Hessen und Niedersachsen kommt“, erzählt Jessica Koppitz, Geschäftsstellenleiterin bei VON POLL IMMOBILIEN Neustadt in Holstein. Und weiter: „Gleichzeitig haben sich die regulatorischen Rahmenbedingungen für Ferienimmobilien zuletzt deutlich verschärft. In vielen Bereichen ist die Nutzung genehmigungspflichtig oder sogar ausgeschlossen, was sich ebenfalls auf die Nachfrage auswirkt. Für die kommenden Jahre erwarten wir insgesamt stabile Preise – insbesondere bei hochpreisigen Objekten – während Immobilien im mittleren Preissegment weiterhin gut vermarktbar bleiben.“

Die niedrigsten Preise für Einfamilienhäuser finden sich im Landkreis Vorpommern-Greifswald mit durchschnittlich 1.497 €/m<sup>2</sup>, gefolgt vom Landkreis Vorpommern-Rügen mit 1.957 €/m<sup>2</sup>. Gleichzeitig sind die Preise in beiden Regionen im ersten Quartal 2026 gesunken – um -4,1 Prozent beziehungsweise -1,7 Prozent.

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

<sup>2</sup> 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 Ostholstein, Vorpommern-Rügen und Vorpommern-Greifswald 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](http://www.von-poll.com)).

## **Über von Poll Immobilien GmbH**

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://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.