

Seereport 2026:

Immobilien am Wasser zeigen sich wertstabil

- *Am teuersten sind Wohnimmobilien im ersten Halbjahr 2026 am Tegernsee in Oberbayern mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 9.876 Euro, wobei die Preise hier mit 2,9 Prozent nur moderat gestiegen sind*
- *Die günstigsten Immobilienpreise finden Interessenten an der Bleilochtalsperre in Thüringen mit durchschnittlich 1.661 €/m² – gleichzeitig ergab sich in dieser Region die höchste Preissteigerung im gesamten Ranking mit einem Plus von 9,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum*
- *Am stärksten nachgegeben haben die Preise für Wohneigentum in Seelage verglichen mit dem ersten Halbjahr 2025 am Großen Goitzschensee in Sachsen-Anhalt mit -7,3 Prozent auf 1.957 €/m²*

Frankfurt am Main, 4. AUGUST 2026 – Seenlagen zählen seit jeher zu den exklusivsten Wohnstandorten. Dabei ist ein Zuhause am See für viele Menschen mehr als nur eine Wohnadresse – es steht für einen besonderen Rückzugsort, hohe Lebensqualität und langfristige Werthaltigkeit. Entsprechend groß ist und bleibt das Interesse an Immobilien in den begehrten Seenregionen Deutschlands, obwohl das Angebot naturgemäß begrenzt ist. Doch wie wirken sich diese Rahmenbedingungen auf die Kaufpreise aus? Im diesjährigen Seereport haben die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) die Kaufpreisentwicklung¹ für Wohnimmobilien² rund um Deutschlands schönste und bekannteste Seen³ im ersten Halbjahr 2026 gegenüber dem ersten Halbjahr 2025 analysiert und geschaut, welcher Höchstpreis 2026 an den verschiedenen Seen jeweils aufgerufen wurde.

„Kaum ein Immobiliensegment steht so sehr für das Besondere, für Exklusivität und Wertbeständigkeit wie eine Immobilie mit Blick auf Deutschlands beliebteste Seen. Das begrenzte Angebot in Kombination mit der hohen Nachfrage und der besonderen Attraktivität machen Immobilien am Wasser zu einem eigenen Marktsegment, das sich häufig von der allgemeinen Preisentwicklung abhebt“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Er ergänzt: „Während sich der Immobilienmarkt insgesamt in den vergangenen Jahren verändert hat, bleiben Häuser und Wohnungen in gefragten Seenlagen für viele Kaufinteressenten und Investoren besonders attraktiv. Gleichzeitig entwickeln sich die Preise je nach Region unterschiedlich. Dennoch lässt sich hier ein Trend erkennen: Denn in 17 der 23 analysierten Seeregionen haben sich die Preise für Wohneigentum auch 2026 weiter nach oben entwickelt.“

Wenig überraschend übernimmt der bayerische Tegernsee erneut die Spitzenposition unter den analysierten Seeregionen in Deutschland ein: Wer sich für den Erwerb einer Wohnimmobilie am Tegernsee interessiert, muss im ersten Halbjahr 2026 mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 9.876 Euro kalkulieren. Der aufgerufene

4. AUGUST 2026

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

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

Maximalpreis für einen Quadratmeter Wohnfläche am Tegernsee lag im analysierten Zeitraum sogar bei 14.970 Euro und bildet somit den Höchstwert im gesamten Ranking. Mit einigem Abstand folgen zwei weitere Seen in Bayern: der Starnberger See mit 8.718 €/m² und der Ammersee mit 7.372 €/m². Auch hier lagen die erzielten Höchstpreise mit 11.877 €/m² beziehungsweise 9.743 €/m² deutlich über den Durchschnittspreisen. Aufgrund des bereits sehr hohen Preisniveaus sind die Immobilienpreise im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hier nur leicht gestiegen – am Tegernsee um 2,9 Prozent, am Starnberger See und Ammersee um jeweils 1,5 Prozent.

	See	▼ Ø Kaufpreis 1. Hj. 2026	Tendenz 1. Hj. 2026 vs. 1. Hj. 2025	Höchstpreis 1. Hj. 2026
1	 Tegernsee	9.876	2,9%	14.970
2	 Starnberger See	8.718	1,5%	11.877
3	 Ammersee	7.372	1,5%	9.743
4	 Königssee	6.993	-4,9%	9.012
5	 Wannsee	6.247	4,8%	8.765
6	 Eibsee	6.221	8,2%	8.912
7	 Chiemsee	5.826	-4,3%	7.500
8	 Bodensee	5.352	-2,2%	7.613
9	 Öjendorfer See	4.880	4,4%	6.119
10	 Brombachsee	3.537	-2,5%	4.539
11	 Großer Plöner See	3.341	7,4%	4.711
12	 Kulkwitzer See	3.340	9,0%	4.737
13	 Schluchsee	3.299	8,6%	5.159
14	 Steinhuder Meer	3.229	6,6%	4.333
15	 Großer Stechlinsee	3.169	2,0%	4.372
16	 Müritzer See	3.088	5,8%	4.585
17	 Laacher See	2.933	4,1%	3.879
18	 Schweriner See	2.699	7,2%	3.583
19	 Biggeseesee	2.683	1,9%	3.726
20	 Stausee Losheim	2.401	6,7%	3.381
21	 Edersee	2.149	-4,0%	3.311
22	 Großer Goitzschensee	1.957	-7,3%	3.518
23	 Bleilochtalsperre	1.661	9,6%	2.757

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 (2026) • Quelle: GeoMap (2026) • Erstellt mit Datawrapper

Abb.: Durchschnittliche Kaufpreise sowie Höchstpreise für Wohnimmobilien um Deutschlands schönste und bekannteste Seen, 1. Halbjahr 2026 vs. 1. Halbjahr 2025 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: <https://www.datawrapper.de/pDPVf/>

„Eine Besonderheit des Tegernsees ist, dass Grundstücke mit direktem Seezugang nur in sehr geringem Umfang in privater Hand sind. Entsprechend gelangen solche Immobilien nur äußerst selten auf den Markt und stellen absolute Raritäten dar. Den größten Einfluss auf den Kaufpreis haben weiterhin die Mikrolage, die Nähe zum See, die Aussicht sowie die allgemeine Wohnqualität der Immobilie. Besonders gefragt

sind ruhige Lagen mit hoher Qualität und guter Infrastruktur. Auch der energetische Zustand gewinnt zunehmend an Bedeutung“, lässt Bernhard Stollreither, Geschäftsstelleninhaber bei VON POLL IMMOBILIEN Tegernsee, wissen. Und weiter: „Zudem beeinflussen die geltenden Regelungen zur Zweitwohnungsnutzung die Nachfrage. Käufer informieren sich heute deutlich intensiver darüber, welche Nutzungsmöglichkeiten eine Immobilie bietet und ob sie von entsprechenden Einschränkungen betroffen ist. Der Markt wird heute vor allem von Käufern geprägt, die den Tegernsee langfristig als hochwertigen Wohn- oder Lebensmittelpunkt sehen.“

Am bayerischen Königssee fallen beim Kauf einer Wohnimmobilie in Seelage circa 6.993 €/m² an, am Berliner Wannsee 6.247 €/m², am bayerischen Eibsee sowie Chiemsee 6.221 €/m² beziehungsweise 5.826 €/m², am baden-württembergischen Bodensee 5.352 €/m² und am Hamburger Öjendorfer See 4.880 €/m². Bemerkenswerte Höchstpreise verglichen mit den Durchschnittspreisen wurden hier insbesondere am Wannsee mit 8.765 €/m² sowie am Eibsee mit 8.912 €/m² erzielt.

„Immobilien in direkten Seelagen zeigen sich insgesamt deutlich wertstabiler. Während sich der allgemeine Wohnimmobilienmarkt stärker an Finanzierungskosten und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen orientiert, behaupten echte Seelagen ihre Sonderstellung. Einzigartige Merkmale wie direkter Wasserzugang und eigener Bootssteg bleiben die wesentlichen Werttreiber und sichern eine überdurchschnittliche Wertstabilität. Für diese seltenen Lagen lassen sich auch heute noch besondere Preise erzielen, sofern die Preisvorstellungen insgesamt nachvollziehbar bleiben“, erklärt Mirko Roloff, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Berlin – Nikolassee/Wannsee, Lichterfelde/Lankwitz und Grunewald. Er fügt hinzu: „Ein bloßer Seeblick oder eine Lage in Seenähe ohne direkten Wasserzugang führen dagegen nicht mehr automatisch zu einem deutlichen Preisaufschlag. Wer den Markt realistisch einschätzt und sich professionell begleiten lässt, kann auch im aktuellen Umfeld sehr gute Ergebnisse erzielen.“

Interessant ist hier zudem ein Blick auf die regionale Preisentwicklung, die zum Teil sehr unterschiedlich ausfällt: Während sich die durchschnittlichen Quadratmeterpreise im ersten Halbjahr 2026 verglichen mit dem Vorjahreszeitraum am Öjendorfer See um 4,4 Prozent und am Wannsee um 4,8 Prozent nach oben entwickelt haben, sind sie am Eibsee sogar um 8,2 Prozent und damit am viertstärksten innerhalb der Analyse gestiegen. Am Bodensee haben die Preise hingegen mit -2,2 Prozent leicht nachgegeben, am Chiemsee und am Königssee sogar um -4,3 Prozent beziehungsweise -4,9 Prozent – womit die beiden Seen die dritt-beziehungsweise zweithöchste Preisreduktion im Ranking aufweisen.

„Der Markt für Immobilien am See zeigt sich weiterhin sehr stabil. Hochwertige Immobilien in attraktiver Lage stoßen auf große Nachfrage, auch wenn

Kaufentscheidungen aufgrund gestiegener Finanzierungskosten sorgfältiger getroffen werden. Den größten Einfluss auf den Kaufpreis hat nach wie vor die Mikrolage – also direkter Seezugang, unverbaubarer Seeblick, Privatsphäre und Grundstücksausrichtung. Aspekte wie Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gewinnen ebenfalls an Bedeutung“, sagt Raphaela Hübner, Geschäftsstelleninhaberin bei VON POLL IMMOBILIEN Konstanz am Bodensee. Und weiter: „Den Markt prägen vor allem vermögende Eigennutzer, Kapitalanleger sowie Käufer, die einen Erst- oder Zweitwohnsitz mit hoher Lebensqualität suchen. Hinzu kommen Menschen, die dank flexibler Arbeitsmodelle ihren Lebensmittelpunkt dauerhaft verlegen möchten. Die Nachfrage nach reinen Ferienimmobilien ist etwas zurückhaltender, während dauerhaft nutzbare Wohnimmobilien an Bedeutung gewonnen haben. Besonders entscheidend in diesem Segment ist zudem eine zielgerichtete Ansprache der passenden Käufergruppe, da der Kreis potenzieller Interessenten etwas begrenzter ist.“

Quadratmeterpreise deutlich unter der 4.000-Euro-Marke finden Suchkunden am Brombachsee in Bayern mit circa 3.537 Euro, am Großen Plöner See in Schleswig-Holstein mit 3.341 Euro, am Kulkwitzer See in Sachsen mit 3.340 Euro, am Schluchsee in Baden-Württemberg mit 3.299 Euro, am Steinhuder Meer in Niedersachsen mit 3.229 Euro, am Großen Stechlinsee in Brandenburg mit 3.169 Euro sowie an der Müritz in Mecklenburg-Vorpommern mit 3.088 Euro. Einzig am Brombachsee haben die Preise für Wohneigentum im ersten Halbjahr 2026 verglichen mit dem Vorjahreszeitraum mit -2,5 Prozent etwas nachgegeben – in allen anderen Seeregionen gab es zum Teil signifikante Zuwächse. Während die Preise für Wohneigentum am Großen Stechlinsee um 2 Prozent stiegen, erhöhten sich die Preise in den anderen Seeregionen sogar zwischen 5,8 Prozent (Müritz) und 9 Prozent (Kulkwitzer See). Damit weisen der Kulkwitzer See und der Schluchsee mit einem Plus von 9 Prozent und 8,6 Prozent die zweit- und drittstärksten Preissteigerungen im Ranking auf.

„Die Nachfrage nach Immobilien in am See ist weiter ungebrochen – insbesondere, da solche Immobilien nur selten auf den Markt kommen. Dementsprechend zeichnen sich diese durch ein äußerst wertstabiles bis steigendes Preisniveau aus. Zu den aktivsten Käufergruppen in diesem Segment gehören dabei nach wie vor Best Ager, Unternehmer sowie Pensionäre. Vor allem die Lage und das Maß an Privatsphäre wirken bei Immobilien am See stark preisbildend“, erläutert Robert Rothböck, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Plön, Kiel, Rendsburg, Eutin, Eckernförde und Neumünster. Er führt weiter aus: „Besonders gefragt sind also Grundstücke mit möglichst wenig direkten Nachbarn, einem unverbaubaren Blick auf den See sowie Westausrichtung. Gleichzeitig gewinnt das Thema Energieeffizienz zunehmend an Bedeutung. Käufer sind heute oft bereit, für eine Kombination aus exklusiver Lage, hoher Privatsphäre und zeitgemäßer, nachhaltiger Ausstattung einen

entsprechenden Aufpreis zu zahlen. Verkäufer müssen derzeit jedoch etwas mehr Geduld mitbringen, da sich die Vermarktungszeiten etwas verlängert haben. Dennoch bleiben hochwertige Immobilien in solch besonderen Lagen äußerst gefragt.“

Zwischen 2.000 €/m² und 3.000 €/m² werden Kaufinteressenten an folgenden Seen fündig: Am Laacher See in Rheinland-Pfalz belaufen sich die Immobilienpreise auf rund 2.933 €/m², am Schweriner See in Mecklenburg-Vorpommern auf 2.699 €/m², am Biggensee in Nordrhein-Westfalen auf 2.683 €/m², am Stausee Losheim im Saarland auf 2.401 €/m² und am Edersee in Hessen auf 2.149 €/m². Auch hier entwickelte sich das Preisniveau in den meisten Regionen nach oben: Am Biggensee leicht um 1,9 Prozent, am Laacher See um 4,1 Prozent und am Stausee Losheim sowie am Schweriner See etwas deutlicher um 6,7 Prozent beziehungsweise 7,2 Prozent. Lediglich am Edersee sanken die Preise für Wohneigentum um -4 Prozent.

Die günstigsten Quadratmeterpreise für eine Immobilie am See gibt es am Großen Goitzschensee in Sachsen-Anhalt mit 1.957 Euro sowie an der Bleilochalsperre in Thüringen mit 1.661 Euro. Besonders spannend: In diesem Preissegment findet sich mit einem Plus 9,6 Prozent (Bleilochalsperre) sowohl die höchste Preissteigerung als auch die höchste Preisreduktion mit -7,3 Prozent (Großer Goitzschensee).

¹ Die Datengrundlage der Kaufpreisanalyse basiert auf den durchschnittlichen Angebotspreisen für Wohnimmobilien von GeoMap für das erste Halbjahr 2026 sowie das erste Halbjahr 2025 in einem Fünf-Kilometer-Radius vom jeweiligen Seeufer sowie Anpassungen durch VON POLL IMMOBILIEN Research (2026).

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

³ Die definierten Seen im Seereport 2026 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/_pDPVf/

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.