

Küstenreport Nordsee 2025: Preise für Wohneigentum steigen wieder an

29. APRIL 2025

- *Am teuersten sind Häuser an der Nordseeküste im ersten Quartal 2025 auf den Nordfriesischen Inseln mit durchschnittlich 12.294 €/m² sowie den Ostfriesischen Inseln mit 8.743 €/m²*
- *Den stärksten Preisrückgang gab es mit -3,6 Prozent im Landkreis Friesland, wohingegen es den stärksten Preisanstieg mit 10,3 Prozent auf den Nordfriesischen Inseln gab*
- *Die günstigsten Hauspreise finden Interessenten im Landkreis Wesermarsch mit im Schnitt 1.833 €/m²*

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, 29. APRIL 2025 – Kilometerlange Sandstrände, beeindruckende Dünenlandschaften und das größte Wattenmeer der Welt – das ist die Nordseeküste. Seit jeher beliebt bei Touristen aufgrund der einzigartigen Natur sowie zahlreichen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten, ist die deutsche Nordseeküste auch als Wohnregion äußerst begehrt – egal ob für den Erstwohnsitz, die lang ersehnte Altersresidenz oder ein Urlaubsdomizil am Meer. Trotz aller Beliebtheit sind die Immobilienpreise auch in vielen Regionen an der Nordseeküste aufgrund der geopolitischen und wirtschaftlichen Lage in den vergangenen zwei Jahren gesunken. Doch wie sieht es aktuell aus? Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) haben sich 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 2025 mit dem ersten Quartal 2024 verglichen.

„Die vergangenen Jahre waren von vielfältigen Herausforderungen geprägt – das hat auch den Immobilienmarkt an der Nordseeküste beeinflusst. Infolgedessen haben die Preise für Wohneigentum in einigen Regionen spürbar nachgegeben. Aktuell sehen wir jedoch eine Umkehr: In insgesamt neun der zwölf analysierten Regionen an der Nordseeküste haben die Durchschnittspreise für Häuser im ersten Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum wieder angezogen – teilweise sogar sehr deutlich um mehr als 10 Prozent“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Er führt weiter aus: „Diese Entwicklung zeigt: der Immobilienmarkt hat sich stabilisiert, die Phase der Marktbereinigung scheint vorüber. Für Kaufinteressenten, die ein Haus in einer der begehrten Regionen suchen, ist jetzt der richtige Moment gekommen. Die Preisreduktionen der letzten Jahre bieten nach wie vor attraktive Einstiegschancen – doch dieses Zeitfenster könnte sich bald schließen. Denn eines steht fest: Angesichts der stark anziehenden Nachfrage werden die Immobilienpreise an der Nordseeküste langfristig weiter steigen.“

Unangefochten an der Spitze: Auch im ersten Quartal 2025 führen die Inseln das Immobilienpreisranking an der Nordseeküste an. Am teuersten ist ein Quadratmeter

Wohnfläche nach wie vor auf den Nordfriesischen Inseln, zu denen neben Föhr und Amrum unter anderem auch Sylt gehört. Interessenten müssen hier mit rund 12.294 €/m² kalkulieren. Gleichzeitig weisen die Nordfriesischen Inseln mit einem Plus von 10,3 Prozent auch die höchste Preissteigerung innerhalb des Analysezeitraums auf. Einen wesentlichen Anteil am hohen Preisniveau der Nordfriesischen Inseln hat Sylt – eine der exklusivsten und teuersten Lagen in ganz Deutschland. Ein gesonderter Blick auf Sylt offenbart, dass die Preise für Häuser mit 14.597 €/m² im ersten Quartal 2025 wieder über dem Gesamtdurchschnitt der Nordfriesischen Inseln liegen. Auch die Sylter Immobilienpreise erholen sich und steigen im ersten Quartal 2025 gegenüber dem ersten Quartal 2024 um 5,3 Prozent.

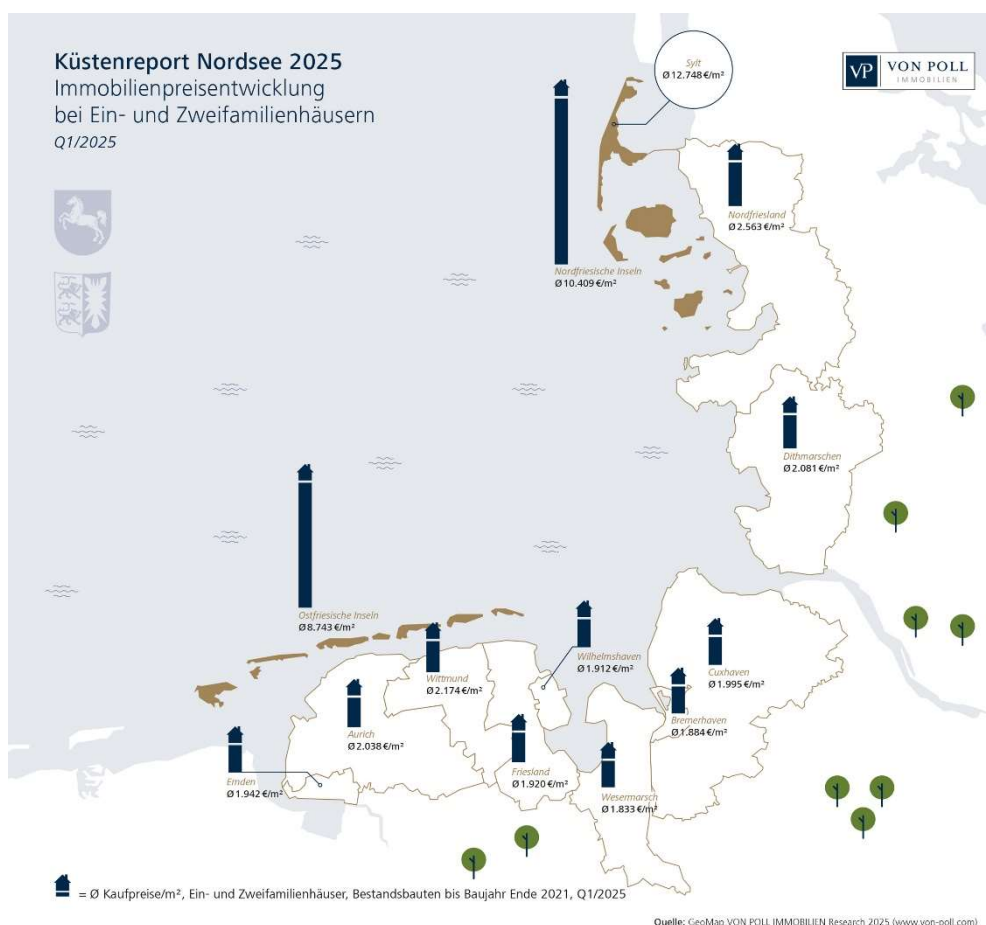


Abb. 1: Kaufpreise bei Häusern an der Nordseeküste im ersten Quartal 2025 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

„Aktuell sehen wir einen Anstieg bei der Nachfrage, was unter anderem am großen Immobilienangebot auf dem Markt sowie dem Verhandlungsspielraum liegt, den Kaufinteressenten derzeit immer noch haben. Intensivere Preisverhandlungen ziehen jedoch nach wie vor eine verlängerte Vermarktungsdauer nach sich. Gerne unterstützen wir unsere Kunden während des komplexen Vermittlungsprozesses mit Erfahrung und Expertise – auch zu den Sylter Besonderheiten, wie aktuellen Fragen

zum Baurecht, dem Bruchteilseigentum oder Auslastungen und Einnahmen aus potenziellen Ferienvermietungen. Besonders wertstabil zeigen sich weiterhin die Top-Lagen auf Sylt mit Wasserblick, die Ruhe und Privatsphäre bieten, gleichzeitig aber auch eine gute Infrastruktur aufweisen“, sagt Martin Weiß, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Sylt.

Auf Platz zwei des Immobilienpreisrankings, wenn auch mit einem deutlichen Abstand von über 1.600 €/m², folgt mit den Ostfriesischen Inseln – darunter Borkum, Norderney und Juist – die nächste Inselgruppe. Interessenten finden dort im ersten Quartal 2025 Häuser für durchschnittlich 8.743 €/m², die Immobilienpreise sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um -2,9 Prozent gesunken. Damit weisen die Ostfriesischen Inseln die zweitgrößte Preisreduktion in der Analyse auf.

| Region | Regionsebene | Q1/2025 ▼ | Tendenz Q1/2025 vs. Q1/2024 |
|------------------------------------|--------------------------|-----------|-----------------------------------|
| Nordfriesische Inseln (inkl. Sylt) | Inselgruppe | 12.294 € | 10,3 % |
| Ostfriesische Inseln | Inselgruppe | 8.743 € | -2,9 % |
| Nordfriesland | Landkreis (nur Festland) | 2.563 € | 7,4 % |
| Wittmund | Landkreis (nur Festland) | 2.174 € | 9,0 % |
| Dithmarschen | Landkreis | 2.081 € | 8,3 % |
| Aurich | Landkreis (nur Festland) | 2.038 € | 2,5 % |
| Cuxhaven | Landkreis | 1.995 € | 3,2 % |
| Emden | Kreisfreie Stadt | 1.942 € | 6,9 % |
| Friesland | Landkreis (nur Festland) | 1.920 € | -3,6 % |
| Wilhelmshaven | Kreisfreie Stadt | 1.912 € | -2,0 % |
| Bremerhaven | Kreisfreie Stadt | 1.884 € | 1,3 % |
| Wesermarsch | Landkreis | 1.833 € | 1,9 % |

Tabelle: VON POLL IMMOBILIEN Research (2025) • Quelle: GeoMap (2025) • Erstellt mit Datawrapper

Abb. 2: Kaufpreisentwicklung bei Häusern an der Nordseeküste im ersten Quartal 2025 gegenüber dem ersten Quartal 2024 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: https://www.datawrapper.de/_Rbtql/

Deutlich dahinter – mit einem Abstand von über 6.000 €/m² zu den Ostfriesischen Inseln – folgt das Festland der Nordseeküste: Im Landkreis Nordfriesland (nur Festland) kostet ein Einfamilienhaus im Schnitt 2.563 €/m², was einer Preissteigerung von 7,4 Prozent im Vergleich zum ersten Quartal 2024 entspricht. Danach folgen die Landkreise Wittmund (nur Festland) mit einem Preisniveau von 2.174 €/m², Dithmarschen mit 2.081 €/m² sowie Aurich (nur Festland) mit durchschnittlich 2.038 €/m². Während sich die Hauspreise in Aurich vom ersten Quartal 2024 zum ersten Quartal 2025 um lediglich 2,5 Prozent nach oben entwickelt haben, sind sie in Dithmarschen um 8,3 Prozent gestiegen und in Wittmund sogar um 9 Prozent. Damit verzeichnen Dithmarschen und Wittmund die stärksten Preissteigerungen in der Analyse nach den Nordfriesischen Inseln.

„Die Nachfrage hat wieder stark angezogen, wodurch sich auch die Verkauftsdauer in Ostfriesland verkürzt hat. Diese beträgt aktuell im Schnitt zwischen einem Monat und vier Monaten. Auch die Preise für Wohnimmobilien sind wieder leicht gestiegen. Die Tendenz zeigt weiterhin nach oben, weshalb wir von weiteren Preisanpassungen ausgehen, wenn auch im gemäßigten Bereich“, erklärt Nils Onken, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Aurich, Emden, Norden und Esens. Und weiter: „Am wertstabilsten sind Wohnimmobilien in den guten bis sehr guten Lagen. Hier gilt natürlich: Je näher die Immobilie an der Küste gelegen ist, desto besser. Auch Einfamilienhäuser mit guter Infrastruktur – insbesondere in größeren Dörfern oder Ortschaften – werden voraussichtlich weiter im Preis steigen.“

Quadratmeterpreise unter der 2.000-Euro-Marke finden Kaufinteressenten im Landkreis Cuxhaven mit 1.995 €/m², in der kreisfreien Stadt Emden mit 1.942 €/m², im Landkreis Friesland (nur Festland) mit 1.920 €/m² sowie in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven mit 1.912 €/m². Während die Preise im Landkreis Cuxhaven und der kreisfreien Stadt Emden um 3,2 Prozent beziehungsweise 6,9 Prozent gestiegen sind, sind sie im Landkreis Friesland und der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven um -3,6 Prozent beziehungsweise -2 Prozent zurückgegangen. Der Landkreis Friesland führt damit das Ranking hinsichtlich der signifikantesten Preisreduktionen vom ersten Quartal 2024 zum ersten Quartal 2025 an.

„Seit Ende letzten Jahres ist die Nachfrage nach Immobilien wieder spürbar gestiegen, was sich auch in einer Zunahme der Besichtigungstermine und Transaktionen widerspiegelt. Zu den wertstabilsten Regionen in unserem Gebiet zählen die Kreisstädte Heide und Husum sowie die Lagen direkt an der Nordseeküste wie zum Beispiel Büsum und Sankt Peter-Ording“, berichtet Thorsten Lemcke, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Heide und Husum. Er fügt hinzu: „Käufer achten sehr genau auf die Energieeffizienz einer Immobilie. Folglich lassen sich Immobilien in einem schlechten energetischen Zustand nur schwer vermarkten. Verkäufer müssen teils mit erheblichen Preisnachlässen kalkulieren. Hinzukommt, dass

Banken bei der Kreditvergabe für stark sanierungsbedürftige Immobilien eher zurückhaltend agieren.“

Die günstigsten Immobilienpreise rufen die kreisfreie Stadt Bremerhaven und der Landkreis Wesermarsch auf. Ein Haus kostet hier im ersten Quartal 2025 im Schnitt 1.884 €/m² beziehungsweise 1.833 €/m². Das Preisniveau an diesen beiden Standorten hat sich mit 1,3 Prozent beziehungsweise 1,9 Prozent im ersten Quartal 2025 moderat nach oben entwickelt, wodurch Bremerhaven und Wesermarsch die geringsten Preissteigerungen in der Analyse aufweisen.

Eine **zusätzliche Analyse** zur Entwicklung der Immobilienpreise an der **Ostseeküste im ersten Quartal 2025** gegenüber dem Vorjahresquartal finden Interessierte auf der Website von VON POLL IMMOBILIEN unter: <https://www.von-poll.com/de/immobilienblog/kuestenreport-nordsee-und-ostsee-2025#an-der-ostsee-ziehen-die-immobilienpreise-allmählich-wieder-an>

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

² Die Datengrundlage der Kaufpreisanalyse basiert auf den durchschnittlichen Angebotspreisen für Einfamilienhäuser im Bestand (bis einschließlich 2021) von GeoMap für das erste Quartal 2025 und das erste Quartal 2024 sowie Anpassungen durch VON POLL IMMOBILIEN Research (2025).

*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, 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, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast.