

3. MAI 2023

## Küstenreport Ostsee 2023: Auf und Ab der Immobilienpreise an der Ostseeküste

- *Während die Immobilienpreise auf Usedom im ersten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 7,1 Prozent auf 4.303 €/m<sup>2</sup> stiegen, fielen die Quadratmeterpreise auf Fehmarn mit -18,5 Prozent am stärksten im Ranking*
- *Die günstigsten Preise für Einfamilienhäuser finden Kaufinteressenten im ersten Quartal 2023 in den Landkreisen Vorpommern-Greifswald mit 1.893 €/m<sup>2</sup> (nur Festland) und Rostock und 2.500 €/m<sup>2</sup> zu finden*
- *In den Landkreisen und kreisfreien Städten im preislichen Mittelfeld sind die Immobilienpreise gefallen: Ostholstein (nur Festland) um -9,1 Prozent auf 3.576 €/m<sup>2</sup>, Lübeck um 12,6 Prozent auf 3.504 €/m<sup>2</sup>, Kiel um -11,3 Prozent auf 3.256 €/m<sup>2</sup>, Plön um 6,1 Prozent auf 3.228 €/m<sup>2</sup>*

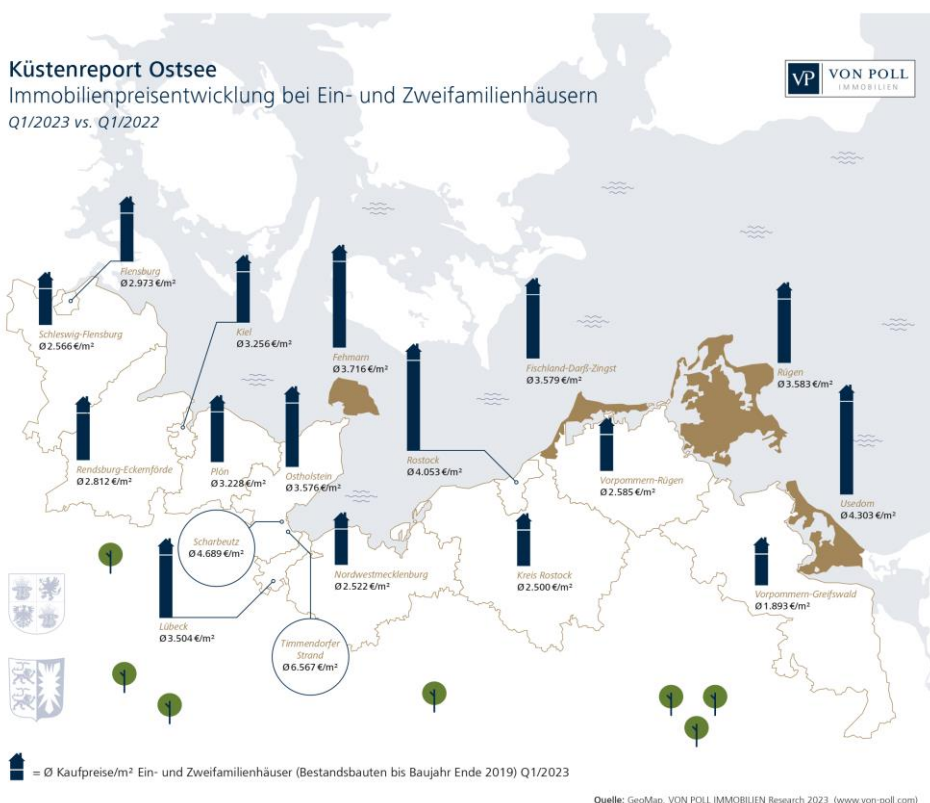
**Frankfurt am Main, 3. MAI 2023** – Die deutsche Ostseeküste hat gerade in den vergangenen Jahren einen regelrechten Boom erlebt. Immer mehr Menschen zieht es in die malerischen Küstenstädte und -dörfer, um dem Trubel der Metropolen zu entfliehen und das Leben am Meer mit mehr Privatsphäre zu genießen. Doch mit dem steigenden Interesse an der Ostsee kannten auch die Immobilienpreise nur noch eine Richtung und die zeigte nach oben. Seit dem Spätsommer 2022 hat sich der Immobilienmarkt aufgrund der stark gestiegenen Zinsen jedoch gedreht. Die Immobilienpreise stagnieren oder sinken erstmals wieder in einigen Regionen. Wie es genau aussieht, haben die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) analysiert und die Immobilienpreisentwicklung für Einfamilienhäuser<sup>1</sup> in den Landkreisen, kreisfreien Städten sowie auf den Halbinseln und Inseln\* an der Ostseeküste analysiert und die Entwicklung der Kaufpreise<sup>2</sup> des ersten Quartals 2023 mit dem ersten Quartal 2022 verglichen.

„An der Ostseeküste beobachten wir, dass die Nachfrage in einigen bevorzugten Regionen nach wie vor hoch ist, was zu weiter steigenden Preisen führt. In anderen Regionen hingegen hat sich der Markt erkennbar gedreht. Die sinkenden Preise signalisieren, dass die Menschen weniger bereit sind, in Immobilien zu investieren. Die Zinsentwicklung spielt eine große Rolle. Höhere Zinsen führen zu höheren Finanzierungskosten und beeinflussen die Nachfrage zusätzlich“, erklärt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: Wir erwarten aber auch, dass sich die Situation auf dem Immobilienmarkt im Laufe des Jahres 2023 in den bevorzugten Lagen einpendeln wird. Einige Kaufinteressenten haben bereits begonnen, ihre Finanzierung an die neuen Preise und Zinsen anzupassen. Denn das Bedürfnis nach einer eigenen Wohnung oder einem eigenen Haus ist nach wie vor sehr hoch, insbesondere angesichts steigender Mieten aufgrund von Inflation, hoher Nachfrage und Wohnungsknappheit.“

**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

Am teuersten sind Einfamilienhäuser an der Ostseeküste aktuell auf der Halbinsel Usedom mit durchschnittlich 4.303 €/m<sup>2</sup>. Dicht gefolgt von der Stadt Rostock mit 4.053 €/m<sup>2</sup> und der Insel Fehmarn mit 3.716 €/m<sup>2</sup>. Während das Preisniveau auf Usedom mit 7,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal weiter gestiegen ist, sind die Quadratmeterpreise im ersten Quartal 2023 gegenüber dem ersten Quartal 2022 auf Fehmarn mit -18,5 Prozent am stärksten an der Ostseeküste gesunken.

„Nachdem im September 2022 aufgrund der gestiegenen Kosten für Energie, hoher Inflation und des Zinsanstiegs das Geschäft zurückgegangen ist, verzeichnen wir seit Anfang dieses Jahres wieder eine steigende Nachfrage – allerdings vornehmlich bei den innerstädtischen Lagen oder direkt an der Ostsee mit Meerblick. Im Umland, zuvor mit der Stadt nahezu gleichzusetzen, beobachten wir die stärksten Rückgänge bei der Nachfrage als auch beim Kaufpreis“, lässt Corinne Briesemeister, Geschäftsstellenleiterin bei VON POLL IMMOBILIEN Rostock, wissen. Und weiter: „Die Vermarktung sanierungsbedürftiger Häuser ist aktuell sehr schwer, auch bei gutem Preis-Leistungs-Verhältnis. Das Energie- und Heizungsthema sowie die steigenden Zinsen beschäftigen die Menschen stark. Dadurch hat sich die Kaufkraft und Anzahl potenzieller Käufer in unserer Region sichtlich minimiert.“



Am günstigsten sind Immobilien entlang der Ostsee im ersten Quartal 2023 in den Landkreisen Vorpommern-Greifswald (nur Festland) mit 1.893 €/m<sup>2</sup> und Rostock mit 2.500 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber dem ersten Quartal 2022 sind die Preise für Häuser in Vorpommern-Greifswald damit um 6,1 Prozent gestiegen, am viertstärksten in der

Ostsee-Analyse. Im Landkreis Rostock dagegen sind die Quadratmeterpreise um -10 Prozent gefallen.

Mit mehr als 2.500 €/m<sup>2</sup> bis 3.000 €/m<sup>2</sup> müssen potenzielle Hauskäufer in den Landkreisen Nordwestmecklenburg mit 2.522 €/m<sup>2</sup>, Schleswig-Flensburg mit 2.566 €/m<sup>2</sup>, Vorpommern-Rügen (Festland) mit 2.585 €/m<sup>2</sup>, Rendsburg-Eckernförde mit 2.812 €/m<sup>2</sup> sowie in der Kreisstadt Flensburg mit 2.973 €/m<sup>2</sup> rechnen. Interessanterweise steigen im ersten Quartal 2023 die Quadratmeterpreise in Vorpommern-Rügen und Schleswig-Flensburg um 8,5 Prozent beziehungsweise um 7,7 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal an. Eine anhaltende Nachfrage treibt hier die Preise – vor allem durch Kaufinteressenten, denen das Preisniveau der angrenzenden Hot-Spot-Regionen wie beispielsweise der Insel Rügen oder Halbinsel Fischland-Darß-Zingst zu hoch geworden ist und die auf günstigere Regionen ausweichen.

„Anfang des Jahres ist der Immobilienmarkt in unserer Region verhältnismäßig ruhig gestartet. Doch seit März steigt die Nachfrage wieder deutlich an. Zwar verzeichnen wir aktuell weniger Interessenten, aber dafür sind sie sehr gut vorbereitet und von den Banken bereits vorgeprüft. Die Angebotsdauer liegt unverändert bei durchschnittlich zwei bis drei Monaten“, erklärt Robert Rothböck, Geschäftsstellenleiter der VON POLL IMMOBILIEN Shops Kiel, Eckernförde, Plön, Neumünster und Rendsburg. Und weiter: „Die Region rund um die Schlei im Kreis Rendsburg-Eckernförde sowie die Hafenstadt Eckernförde sind aufgrund ihrer Lage und besonderen Attraktivität weiterhin sehr wertstabil. Die Schlei, ein 40 Kilometer langer Meeresarm, bietet eine einzigartige Landschaft und ist sowohl für Wassersportler als auch für Naturliebhaber ein beliebtes Ausflugsziel. Auch die Ortschaften entlang der Ostseeküste wie Schwedeneck, Strande, Schilksee, Heikendorf und Laboe sind sehr gefragt. Die Hohwachter Bucht als Ferienregion profitiert von seinen gepflegten Strandabschnitten und den unberührten Naturgebieten.“

Wenig überraschend gehören die Inseln und Halbinseln an der Ostseeküste weiterhin zu den Regionen mit den teuersten Quadratmeterpreisen. Neben Usedom und Fehmarn reihen sich auch Rügen und Fischland-Darß-Zingst unter die Top5 ein. Für Häuser auf der Insel Rügen müssen Kaufinteressenten aktuell mit durchschnittlich 3.583 €/m<sup>2</sup> und auf Fischland-Darß-Zingst mit 3.579 €/m<sup>2</sup> rechnen. Damit ist der Quadratmeterpreis allerdings günstiger als noch im ersten Quartal 2022. Die Immobilienpreise für Einfamilienhäusern sind hier im ersten Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahresquartal um -2,8 Prozent auf Rügen und um -13,2 Prozent auf Fischland-Darß-Zingst gefallen.

Auffällig ist auch, dass bei allen Land- und Stadtkreisen entlang der deutschen Ostseeküste, die im preislichen Mittelfeld über durchschnittlich 3.000 €/m<sup>2</sup> rangieren, die Immobilienpreise im ersten Quartal 2023 gefallen sind. Dazu zählen Ostholstein

(nur Festland) mit -9,1 Prozent auf 3.576 €/m<sup>2</sup>, Lübeck mit 12,6 Prozent auf 3.504 €/m<sup>2</sup>, Kiel mit -11,3 Prozent auf 3.256 €/m<sup>2</sup> und Plön mit 6,1 Prozent auf 3.228 €/m<sup>2</sup>.

	REGION	Q1/2023 €/m <sup>2</sup>	Q1/2022 €/m <sup>2</sup>	TENDENZ IN %
1	Usedom	4.303	4.019	↗ 7,1
2	Rostock	4.053	4.421	↘ -8,3
3	Fehmarn	3.716	4.562	↘ -18,5
4	Rügen	3.583	3.687	↘ -2,8
5	Fischland-Darß-Zingst	3.579	4.124	↘ -13,2
6	Ostholstein	3.576	3.932	↘ -9,1
7	Lübeck	3.504	4.010	↘ -12,6
8	Kiel	3.256	3.671	↘ -11,3
9	Plön	3.228	3.438	↘ -6,1
10	Flensburg	2.973	3.161	↘ -5,9
11	Rendsburg-Eckernförde	2.812	3.167	↘ -11,2
12	Vorpommern-Rügen	2.585	2.382	↗ 8,5
13	Schleswig-Flensburg	2.566	2.383	↗ 7,7
14	Nordwestmecklenburg	2.522	2.690	↘ -6,2
15	Kreis Rostock	2.500	2.777	↘ -10,0
16	Vorpommern-Greifswald	1.893	1.784	↗ 6,1

Quelle: GeoMap, VON POLL IMMOBILIEN Research 2023 (www.von-poll.com)

Eine **zusätzliche Analyse** zu der Entwicklung der Immobilienpreise an der **Nordseeküste im ersten Quartal 2023** gegenüber dem Vorjahresquartal finden Interessierte auf der Website von VON POLL IMMOBILIEN unter: <https://vonpoll.io/kuestenreport2023-nordsee>

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

<sup>2</sup> Die Datengrundlage der Kaufpreisanalyse basiert auf den durchschnittlichen Angebotspreisen für Einfamilienhäuser\* im Bestand (bis einschließlich 2019) von GeoMap für das erste Quartal 2023 und das erste Quartal 2022 sowie Anpassungen durch VON POLL IMMOBILIEN Research (2023).

\* 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).

**Über von Poll Immobilien GmbH**

Die 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. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, 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 2022 erneut mit Bestnoten aus.