



Pressemitteilung

IVD Nord: Preisrückgänge bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in Hamburg setzen sich fort – Stabilisierungstendenzen erkennbar

Energetischer Zustand der Immobilie entscheidend

Hamburg, 17. Februar 2025 – Die aktuelle Umfrage* des IVD Nord unter Hamburger Mitgliedsunternehmen zeigt, dass die Preiskorrektur am Wohnimmobilienmarkt weiter anhält. Während die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern verhalten bleibt, gibt es erste Hinweise auf eine Marktberuhigung. Käufer achten weiterhin verstärkt auf den Lage-, Preis- und Objektzuschnitt.

Eigentumswohnungen: Preise passen sich an, Markt zeigt erste Stabilisierung

Im Segment der Eigentumswohnungen verzeichnen 35 Prozent der befragten Makler weiterhin fallende Preise, während es im Juli 2024 noch 60 Prozent waren. Dabei zeigt sich ein interessanter Trend: Die Objekte, die verkauft werden, stimmen in Lage, Zustand und Preis. Dies deutet auf eine Marktanpassung hin, bei der sich realistische Preisgestaltungen zunehmend durchsetzen.

Wenn Preisrückgänge auftreten, sind diese deutlich: 79 Prozent der Befragten berichten von Preisnachlässen bis 20 Prozent. Der Markt passt sich an überhöhte Angebotspreise an, was auf einen Marktanpassungsprozess hinweist. Eigentümer, die ihre Immobilien zu hoch einpreisen, haben es schwer, Käufer zu finden.

Trotz dieser Entwicklung gibt es einen positiven Aspekt: 30 Prozent der Befragten stellen eine steigende Zahl der notariellen Beurkundungen fest (vormals 14 Prozent). Dies spricht für eine höhere Marktaktivität. Während im Juli 2024 noch 54 Prozent der Befragten von einem Rückgang der Beurkundungen berichteten, sind es aktuell nur noch 32 Prozent – ein Zeichen für mehr Transaktionen.

Beim Angebots-Nachfrage-Verhältnis gibt es ebenfalls interessante Beobachtungen: Während in begehrten Stadtteilen nach wie vor eine hohe Nachfrage besteht, gibt es in äußeren Lagen ein größeres Angebot. Dies unterstreicht den anhaltenden Trend, dass

Käufer bevorzugt Objekte in guten Lagen suchen, während weniger zentrale Standorte schwerer bzw. kaum vermittelbar sind.

Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften: Erste Marktberuhigung spürbar

Auch im Segment der Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften setzt sich die Marktanpassung fort. 41 Prozent der Befragten berichten von fallenden Preisen (Juli 2024: 72 %). Hier ist eine Stabilisierungstendenz erkennbar: Während in den vergangenen Monaten starke Preiskorrekturen dominierend waren, deuten die aktuellen Ergebnisse darauf hin, dass sich der Markt zunehmend beruhigt.

Die Vermarktungsdauer bleibt im Vergleich zum Vorjahr lang, zeigt aber leichte Verbesserungen. 59 Prozent der befragten Unternehmen geben eine durchschnittliche Verkaufszeit von drei bis sechs Monaten an, nur 9 Prozent der Häuser werden innerhalb von drei Monaten verkauft.

Energieeffizienz bleibt bei Wohnungen und Häusern kaufentscheidend

Die Ergebnisse der Umfrage verdeutlichen weiterhin die zentrale Bedeutung der Energieeffizienz für Kaufentscheidungen. 62 Prozent (Wohnungen) bzw. 75 Prozent (Häuser) der Befragten geben an, dass nicht mehr primär die Baualtersklasse, sondern der energetische Zustand der Immobilie kaufentscheidend ist. Energetisch optimierte Objekte lassen sich schneller verkaufen; sanierungsbedürftige Objekte rücken nur in Kombination „korrekte Preiseinschätzung und attraktive Fördermöglichkeiten“ wieder stärker in den Fokus.

„Markt passt sich an und stabilisiert sich“

„Unsere aktuelle Umfrage zeigt, dass der Hamburger Immobilienmarkt weiter in Bewegung ist. Während die Preise teilweise weiter nachgeben, ist eine Marktberuhigung zu erkennen. Käufer sind weiterhin preissensibel, erwarten aber zunehmend realistische Preisgestaltungen. Besonders Immobilien in guten Lagen, in gutem energetischem Zustand und mit angemessenem Preis-Leistungs-Verhältnis werden verkauft“, so **Anika Schönfeldt-Schulz**, Vorsitzende des IVD Nord.

*An der IVD-Experten-Umfrage haben sich 68 Hamburger IVD-Mitglieds-Unternehmen vom 15. Januar bis 5. Februar 2025 beteiligt.



Über den IVD:

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist bundesweit mit circa 6.000 Mitgliedsunternehmen der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Der IVD Nord ist einer der großen regionalen Verbände im IVD und setzt sich aus den Mitgliedern der fünf Bundesländer Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein zusammen. Derzeit sind in ihm rund 1.500 Mitglieder organisiert. IVD Nord-Mitglieder verwalten rund 650.000 Einheiten, davon 500.000 Wohneinheiten, vermarkten im jährlichen Durchschnitt über 30.000 Immobilien im Verkauf und knapp 60.000 Immobilien zur Vermietung und stehen für rund 14.000 Arbeitsplätze. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Die Aufnahme in den IVD erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung. Der IVD ist im Jahr 2004 als Zusammenschluss aus den bis dahin selbständigen Traditionsverbänden Ring Deutscher Makler (RDM) und Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. www.ivd-nord.de

Medienkontakt:

Martina Rozok
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de