

Pressemitteilung

IVD Nord: Hamburger Eigentumsmarkt findet Gleichgewicht – Energieeffizienz wird zum entscheidenden Wertfaktor

Hamburg, 20. März 2026 – Der Hamburger Markt für Wohneigentum zeigt erste klare Anzeichen einer Stabilisierung. Das belegt die aktuelle Umfrage* des IVD Nord unter seinen Hamburger Mitgliedsunternehmen. Zwar bleibt das Marktumfeld anspruchsvoll, doch die Preisdynamik hat sich deutlich beruhigt und die Stimmung unter den Marktteilnehmern hellt sich auf.

Energieeffizienz bleibt kaufentscheidend

Über alle Segmente hinweg bleibt die energetische Qualität der Immobilien das zentrale Entscheidungskriterium. 97 % der Befragten berichten von weiter steigender Beratungsintensität rund um Energieeffizienz, Sanierungsbedarf und Fördermöglichkeiten. Gleichzeitig zeigt sich: Verkäufe scheitern insbesondere bei älteren, unsanierten Objekten häufig am Preisniveau im Verhältnis zu den erforderlichen Investitionen (48 %) sowie an der Unsicherheit der Käufer hinsichtlich Sanierungsaufwand (36 %).

Anika Schönfeldt-Schulz, Vorsitzende des IVD Nord: „97 Prozent unserer Mitglieder berichten vom steigenden Beratungsbedarf rund um das Thema Energieeffizienz. Das zeigt: Die Menschen wollen Klarheit, bevor sie kaufen. Verlässliche Rahmenbedingungen bei Sanierungsförderung und Energiestandards sind deshalb kein Nice-to-have, sondern eine Voraussetzung für einen funktionierenden Markt. Auch das ist ein Thema, das wir im Bündnis für das Wohnen angehen müssen.“

Eigentumswohnungen: Stabilisierung setzt sich durch

Im Segment der Eigentumswohnungen berichten 59 % der Befragten von stabilen Preisen, während nur noch 24 % sinkende Preise verzeichnen. Gleichzeitig nimmt die Dynamik im Markt wieder leicht zu: 46 % melden stabile und bereits 25 % steigende Beurkundungszahlen.

„Der Markt findet zunehmend wieder in ein Gleichgewicht. Realistische

Preisvorstellungen treffen auf eine selektive, aber vorhandene Nachfrage“, so **Schönfeldt-Schulz**. „Gut positionierte Objekte lassen sich weiterhin erfolgreich vermitteln.“

Die Nachfrage konzentriert sich weiterhin stark auf mittlere Wohnungsgrößen zwischen 50 und 90 Quadratmetern (79 %). Zudem zeigt sich eine klare Präferenz für gute und begehrte Lagen (75 %). Auffällig bleibt: Für zwei Drittel der Befragten ist der energetische Zustand entscheidender als Baualter oder Gebäudetyp.

Einfamilienhäuser: Markt deutlich ausgeglichener

Bei Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften zeigt sich ebenfalls eine spürbare Stabilisierung. 40 % der Befragten berichten von beständigen Preisen, während bereits 35 % wieder steigende Preise beobachten. Besonders deutlich wird die Marktberuhigung beim Verhältnis von Angebot und Nachfrage: Für 50 % gilt der Markt inzwischen als ausgeglichen – ein deutlicher Wandel gegenüber den Vorjahren.

Auch die Abschlusszahlen entwickeln sich positiv: 60 % berichten von stabilen und 25 % von steigenden Beurkundungen. „Der Häusermarkt hat sich spürbar gefangen. Die Unsicherheit weicht zunehmend einer realistischeren Einschätzung auf Käufer- und Verkäuferseite“, so **Schönfeldt-Schulz**.

Preisnostalgie bremst Markt

Trotz der spürbaren Stabilisierung bleibt ein strukturelles Problem bestehen: 65 % der befragten Makler berichten, dass Verkäufer die Preiskorrektur der vergangenen Jahre immer noch nicht verinnerlicht haben. Die Verkaufspreisfindung ist für sie entsprechend beratungsintensiv. „Das ist die eigentliche Bremse im Markt“, so **Schönfeldt-Schulz**. „Wir sehen kaufbereite Interessenten – aber Deals scheitern, weil Verkäufer noch in der Preisrealität von 2022 denken. Unsere Aufgabe ist es, ehrlich zu beraten und realistische Erwartungen zu setzen. Das ist manchmal unbequem, aber es ist die Voraussetzung dafür, dass der Markt wieder in Bewegung kommt.“

Ausblick: Verhaltener Optimismus

Für die kommenden sechs Monate erwarten 68 % der Befragten im Wohneigentumssegment stabile Preise, im Häusermarkt sind es 55 %. Gleichzeitig nimmt

der Anteil derjenigen zu, die von einer positiven Marktentwicklung ausgehen. „Insgesamt deutet vieles darauf hin, dass sich der Markt weiter stabilisiert – auch wenn er selektiv bleibt und hohe Anforderungen an Preisgestaltung und Objektqualität stellt“, so **Schönfeldt-Schulz** abschließend.

*An der IVD-Experten-Umfrage haben sich 65 Hamburger IVD-Mitgliedsunternehmen im Zeitraum vom 14. Januar bis 28. Februar 2026 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