

# 2024/2025 Wohnen Neubau

Hamburg

Wohnimmobilien-  
Marktbericht





Hamburg

Bild: Dreidesign GmbH

## 2024/2025 Wohnen Neubau

Wohnimmobilien-Marktbericht

**Garlef Kaché**  
Leitung Neubau  
Hamburg



"Durch die Stabilisierung der Zinsen auf niedrigerem Niveau kehrt das Vertrauen in den Markt für Neubau-eigentumswohnungen langsam zurück. Die Nachfrage nach Einheiten aller Größensegmente belebt sich spürbar. Allerdings hat sich die Projektpipeline angesichts des ungünstigen Marktumfelds stark ausgedünnt. Im Jahr 2024 wurden mit rund 750 Wohneinheiten in 47 Projekten im Vorjahresvergleich erneut weniger Vermarktungsstarts registriert. Der durchschnittliche Angebotskaufpreis der 2024 in Hamburg neu in die Vermarktung gestarteten Projekte erreichte 9.280 €/m<sup>2</sup>. Ein signifikanter Rückgang gegenüber dem Preispeak von 2023, der aufgrund einer Konzentration von Projektstarts in zentralen hochpreisigen Lagen zustande kam."

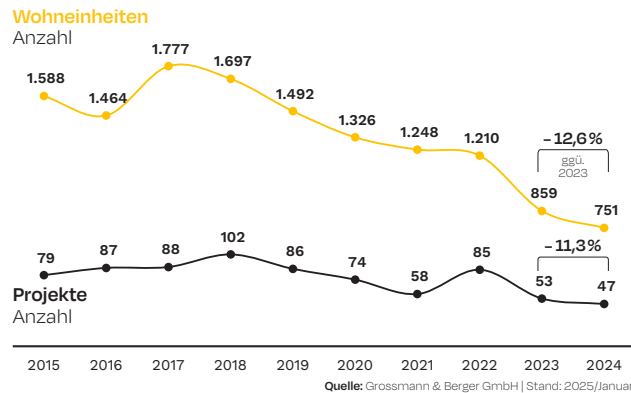
Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadhöfe) | 20354 Hamburg  
+49 40 350802-0 | info@grossmann-berger.de

# Neubaueigentumsmarkt

Vertrauen in den Markt kehrt langsam zurück

## Wohneinheiten Projektstarts Neubau Wohnungen

2015–2024 | Hamburg | Anzahl Wohneinheiten und Projekte



## Key Facts Wohnungsmarkt

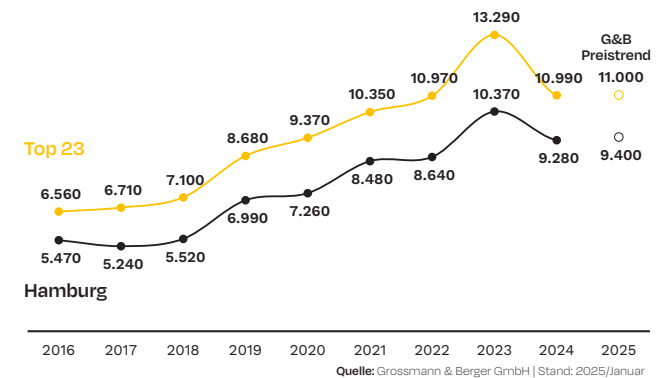
Hamburg

- Einwohner** | 2023 | rd. 1,96 Mio., +3,4% ggü. 2019  
Haushalte | 2023 | rd. 1,1 Mio., +3,0% ggü. 2019  
54,9% 1-Pers.-Haushalte, 17,8% Haushalte mit Kind
- Wohnungsbestand** | 2023 | 1,0 Mio. WE, +3,3% ggü. 2019  
Genehmigungen | 2024 | 6.710 WE, +27,6% ggü. 2023  
Fertigstellungen | 2023 | 5.999 WE, -35,0% ggü. 2022
- Ø Miete Wohnen** | 2024/Q4 | Standardwohnung  
Bestand | 14,30 €/m<sup>2</sup>/Monat, +2,9% ggü. 2023/Q4  
Neubau | 17,90 €/m<sup>2</sup>/Monat, +15,3% ggü. 2023/Q4

Quellen: Statistikamt Nord, bulwiengesa AG (Daten gerundet) | www.rwiw.de | Stand: 2024/Q4

\* Ø Kaufpreis Projektstarts: Berechneter Wert bezogen auf alle erfassten Neubau-ETW-Projektstarts innerhalb eines definierten Zeitraums | G&B Preistrend: Einschätzung der erzielbaren Kaufpreise für Standard-Neubauwohnungen: ohne Berücksichtigung lage- und projektbedingter Besonderheiten | Standard-Neubau-ETW: Neubau-Erstbezug, 3 Zimmer, rund 80 m<sup>2</sup> Wfl, 1.OG, moderne Ausstattung, Aufzug, exkl. Einbauküche, exkl. Parkplatz

## Ø Angebotskaufpreis Projektstarts Neubau Wohnungen

2016–2025 | Hamburg und Top 23 | Ø Angebotskaufpreis\* | in €/m<sup>2</sup> Wfl.

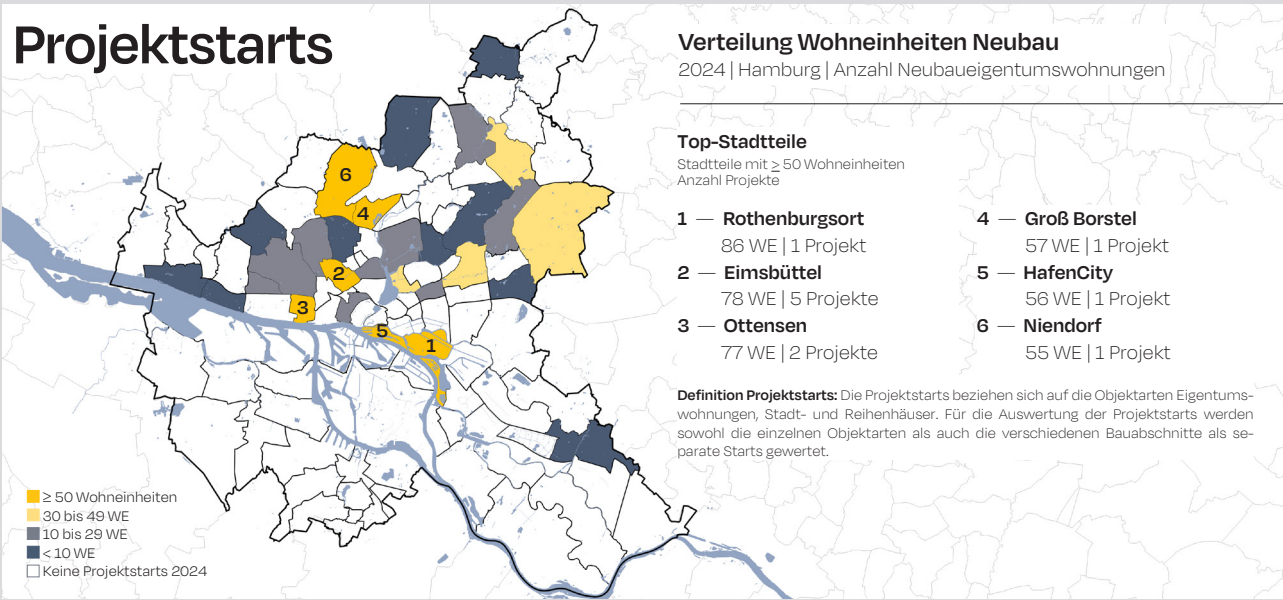
**Top-23-Stadtteile:** Alsterdorf, Altona-Altstadt/-Nord, Bahrenfeld, Barmbek-Nord/-Süd, Eilbek, Eimsbüttel, Hafen-City, Harvestehude, Hoheluft-Ost/-West, Hohenfelde, Lokstedt, Othmarschen, Ottensen, Rotherbaum, St. Georg, St. Pauli, Sternschanze, Uhlenhorst, Winterhude

## Ø Wohnung Projektstarts Neubau Wohnungen

2024 | Hamburg und Top 23

- Anzahl Zimmer** | 2024  
Hamburg | 2,9 Zimmer, +0,1 Zimmer ggü. Vorjahr  
Top 23 | 2,9 Zimmer, +0,3 Zimmer ggü. Vorjahr
- Wohnfläche** | 2024  
Hamburg | 82 m<sup>2</sup>, -5 m<sup>2</sup> ggü. Vorjahr  
Top 23 | 85 m<sup>2</sup>, -5 m<sup>2</sup> ggü. Vorjahr
- Gesamtkaufpreis** | 2024  
Hamburg | 760.960 €, -16,0% ggü. Vorjahr  
Top 23 | 934.150 €, -21,7% ggü. Vorjahr

Quelle: Grossmann & Berger GmbH | Stand: 2025/Januar

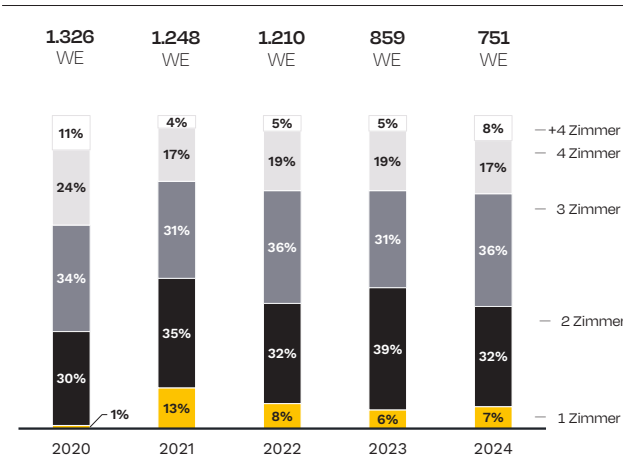


"Als vertrauenswürdiger Partner nehmen wir uns viel Zeit für Ihre Wünsche, um gemeinsam bestmögliche Lösungen für Ihre Projekte zu finden. Wir investieren unser gesamtes Können, Wissen und Engagement, damit Sie in allen Fragen aus einer Hand betreut und jederzeit bestens beraten werden. Dafür setzen wir uns jeden Tag aufs Neue ein – wir begleiten Sie von der Grundstücksakquisition über die Projektoptimierung bis hin zum Verkauf der letzten Wohnung. Nutzen Sie unser Know-how!"



## Zimmeranzahl Projektstarts Neubau Wohnungen

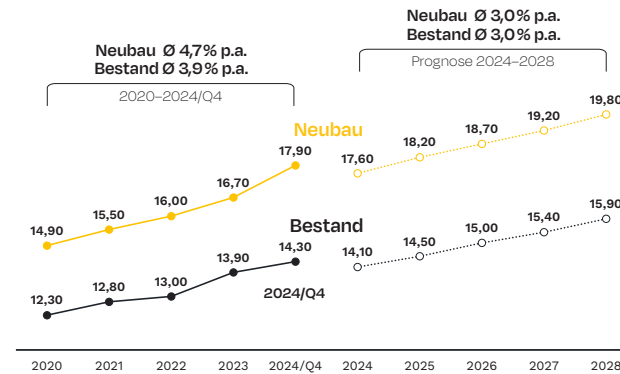
2020–2024 | Hamburg | Wohneinheiten nach Zimmeranzahl



## Ø Mieten Wohnen

2020–2028 | Hamburg | in €/m² Wfl.

Anmerkung: Die Mietwerte beziehen sich auf eine idealtypische Wohnung mit 3 Zimmern und ca. 65–95 m² Wohnfläche (Standardausstattung). Bei den Angaben handelt es sich um mittlere Werte, die einen üblichen Niveauwert abbilden.



## Ihre Ansprechpartner

Wohnimmobilien Neubau Hamburg (von links nach rechts)

- **Garlef Kaché | Bereichsleiter**  
+49 40 350802-78 | Mobil: +49 162 2323018
- **Maren Freitag | Immobilienberaterin**  
+49 40 350802-77 | Mobil: +49 162 2323010
- **Jens-Peter Kröger | Immobilienberater**  
+49 40 350802-992 | Mobil: +49 162 2323021
- **Mechthild Wölwer | Immobilienberaterin**  
+49 40 350802-618 | Mobil: +49 162 2323022
- **Mariann Stoltenberg | Immobilienberaterin**  
+49 40 350802-201 | Mobil: +49 162 2323006