Grossmann & Berger
Immobilien



2025/2026 Wohnen Projekte

Hamburg | Berlin und Region

Wohnimmobilien-Marktbericht



Hamburg | Berlin und Region

Bild: BELLA-Moriet & Brro

2025/2026 Wohnen Projekte

Wohnimmobilien-Marktbericht



Zoran Vujovic
Bereichsleiter
Wohnen Projekte

„In den vergangenen Monaten hat sich das Anfragevolumen für unsere im Vertrieb befindlichen Neubaueigentumswohnungen positiv entwickelt. Die auf dem gegenwärtigen Niveau gefestigten Zinsen wirken vertrauensbildend und fördern die Kaufbereitschaft. Im Fokus der Kunden stehen aktuell vor allem Projekte in den begehrten Lagen. Die Angebotspreise für Neubauwohnungen haben sich zum Jahresanfang weitgehend stabilisiert. Sowohl in Hamburg als auch in Berlin lagen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise bei rund 10.000 €. Dabei reichte die Preisspanne in Hamburg von 5.000 bis 18.000 €/m², während die durchschnittlichen Angebotspreise für Berlin im Bereich von 4.500 bis 15.000 €/m² lagen.“

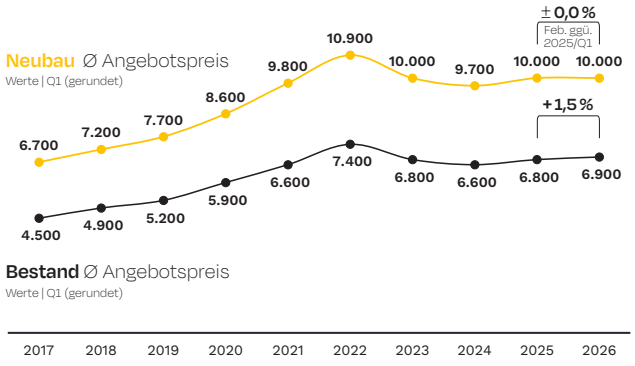
Grossmann & Berger GmbH | Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe) | 20354 Hamburg
+49 40 350802-0 | info@grossmann-berger.de

Neubaueigentumsmarkt

Gestiegene Nachfrage – insbesondere für Neubauprojekte in attraktiven Lagen

Hamburg: Ø Kaufpreis Neubau Wohnungen

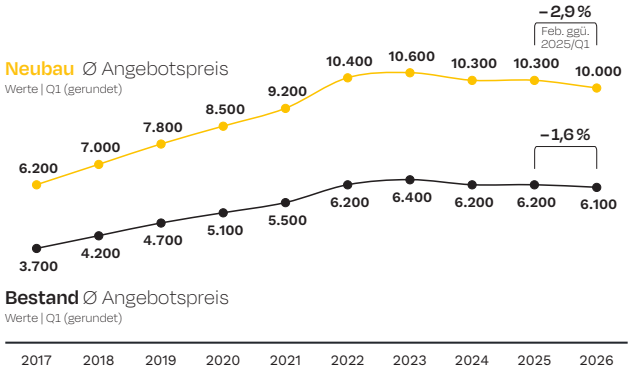
2017–2026 | Hamburg | in €/m² Wfl.



Quelle: Immobilien Scout GmbH | Stand: 2026/Februar, eigene Darstellung

Berlin: Ø Kaufpreis Neubau Wohnungen

2017–2026 | Berlin | in €/m² Wfl.



Quellen: Immobilien Scout GmbH | Stand: 2026/Februar, eigene Darstellung

Hamburg

Bevölkerung und Wohnen

1 — **Einwohner** | 2024 | 1,97 Mio., + 1,5 % ggü. 2022
Durchschnittsalter | 2024 | 42,3 Jahre
< 18 Jahre | 2024 | Anteil 16,7 %

2 — **Haushalte** | 2024 | 1,07 Mio., + 1,0 % ggü. 2022
1-Pers.-Haushalte | 2024 | Anteil 55,3 %
Haushalte mit Kind | 2024 | Anteil 17,7 %

3 — **Wohnungsbestand** | 2024 | 1,0 Mio., + 1,4 % ggü. 2022
Ø Wohnungsgröße | 2024 | 76,0 m²
Wohnfläche je EW | 2024 | 38,7 m²

Quellen: Statistikamt Nord

Berlin

Bevölkerung und Wohnen

1 — **Einwohner** | 2024 | 3,9 Mio., + 1,2 % ggü. 2022
Durchschnittsalter | 2023 | 42,3 Jahre
< 18 Jahre | 2024 | Anteil 16,3 %

2 — **Haushalte** | 2024 | 2,22 Mio., + 2,2 % ggü. 2022
1-Pers.-Haushalte | 2024 | Anteil 56,5 %
Haushalte mit Kind | 2024 | Anteil 17,0 %

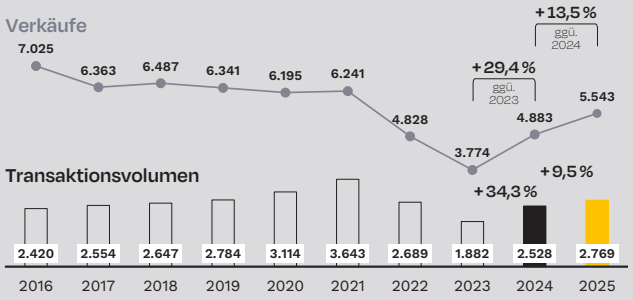
3 — **Wohnungsbestand** | 2024 | 2,06 Mio., + 1,5 % ggü. 2022
Ø Wohnungsgröße | 2024 | 72,5 m²
Wohnfläche je EW | 2024 | 38,3 m²

Quelle: Statistik Berlin Brandenburg

Transaktionsvolumen | Bautätigkeit

Hamburg: Transaktionsvolumen | Verkäufe Wohnungen

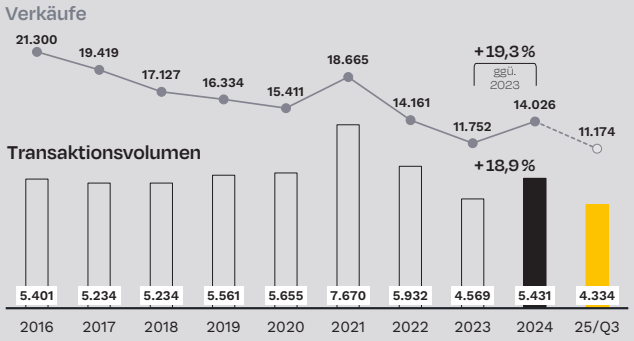
2016–2025 | Hamburg | TAV in Mio. € | Anzahl Verkäufe



Quelle: Gutachterausschuss Hamburg | vorläufige Zahlen für 2025

Berlin: Transaktionsvolumen | Verkäufe Wohnungen

2016–2025 | Berlin | TAV in Mio. € | Anzahl Verkäufe



Quelle: Gutachterausschuss Berlin | vorläufige Zahlen für 2025

„Die Kaufbereitschaft hat sich nachweislich erhöht. Nach dem Negativrekord im Jahr 2023 mit knapp 3.800 verkauften Wohnungen in Hamburg und rund 11.800 in Berlin legten die Verkaufszahlen in beiden Städten 2024 signifikant zu. Die Betrachtung der ersten drei Quartale 2025 lässt auf eine Fortsetzung dieses Positivtrends schließen. Auf der Angebotsseite ergibt sich im Hinblick auf den Neubau ein differenziertes Bild. Während in Hamburg 2024 die Zahl der fertiggestellten Wohnungen deutlich anstieg, stagnierte sie in Berlin. Allerdings kletterte in der Hauptstadt im vergangenen Jahr die Zahl der Genehmigungen deutlich nach oben, so dass hier in den kommenden Jahren eine dynamische Bautätigkeit zu erwarten ist."

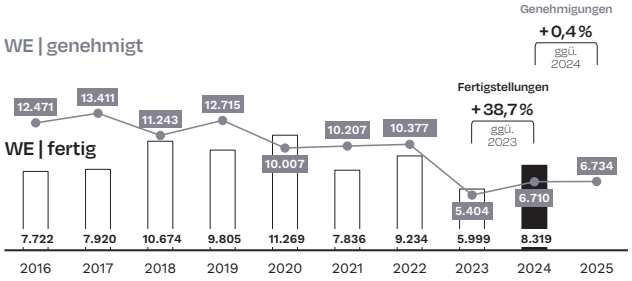


Sebastian Höft
Teamleiter
Wohnen Projekte Berlin

Grossmann & Berger GmbH | Potsdamer Platz 9 | 10117 Berlin | +49 30 202953-20

Hamburg: Baugenehmigungen | Fertigstellungen

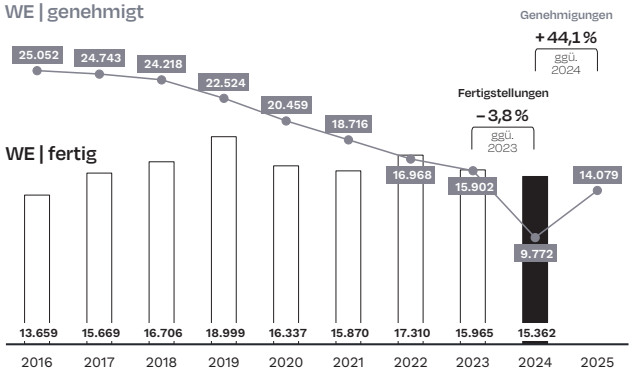
2016–2025 | Hamburg | Anzahl Wohneinheiten



Quellen: Statistikamt Nord, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen | vorläufige Zahlen für 2025

Berlin: Baugenehmigungen | Fertigstellungen

2016–2025 | Berlin | Anzahl Wohneinheiten



Quelle: Statistik Berlin Brandenburg | vorläufige Zahlen für 2025

Neubau Ø Kaufpreise | Immobilien Scout GmbH: Kaufpreisangaben basieren auf Angebotskaufpreisen für Neubauwohnungen (Baualter: 1 Jahr und jünger) für Standard-Wohnungen (ca. 75 m² Wohnfläche)

Bestand Ø Kaufpreise | Immobilien Scout GmbH: Kaufpreisangaben basieren auf Angebotskaufpreisen für Bestandswohnungen (Baualter: 30 Jahre und älter) für Standard-Wohnungen (ca. 75 m² Wohnfläche)

Mietmärkte | Wohnungen
Neubau-Angebotsmieten steigen weiter

Wohnungsmietmärkte Hamburg und Berlin

Die Mietwohnungsmärkte in Hamburg und Berlin bleiben weiterhin angespannt. Ein strukturell begrenztes Angebot trifft auf eine anhaltend hohe Nachfrage, insbesondere in zentralen und gut angebundenen Lagen, während die Neubautätigkeit deutlich hinter dem Bedarf zurückbleibt. Infolgedessen setzt sich der Mietpreisanstieg sowohl im Neubau- als auch im Bestandssegment fort, wenngleich sich die Dynamik des Mietpreiswachstums vor allem in Berlin zuletzt etwas abgeschwächt hat.

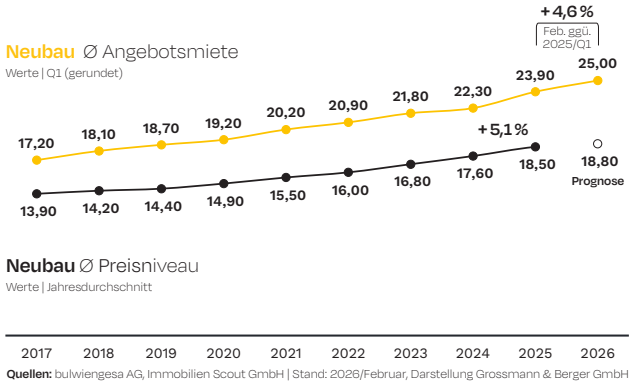
Für den weiteren Verlauf des Jahres 2026 ist aufgrund des bestehenden Nachfrageüberhangs in beiden Metropolen weiterhin mit moderat steigenden Mieten zu rechnen. Allerdings dürfte die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit die Mietnachfrage im hochpreisigen Segment etwas dämpfen.

- **Neubau-Angebotsmieten 2026/Q1:**
  Hamburg | 25,00 €/m² | + 4,6 % ggü. 2025/Q1
  Berlin | 27,90 €/m² | + 1,8 % ggü. 2025/Q1
- **Bestands-Angebotsmieten 2026/Q1:**
  Hamburg | 14,80 €/m² | + 5,0 % ggü. 2025/Q1
  Berlin | 16,00 €/m² | + 2,6 % ggü. 2025/Q1
- **Neubau-Mietpreisniveau 2025:**
  Hamburg | 18,50 €/m² | + 5,1 % ggü. 2024
  Berlin | 20,10 €/m² | + 2,0 % ggü. 2024



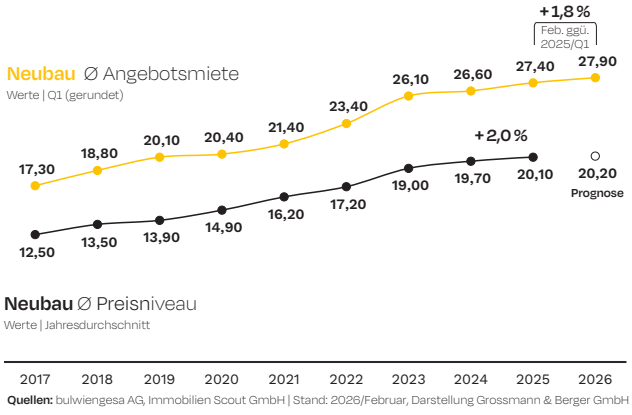
Bild: Pixel-Shot-stock.adobe.com

Hamburg: Ø Mietpreis Neubau Wohnungen
2017–2026 | Hamburg | in €/m² Wfl.



Quellen: bulwiengesa AG, Immobilien Scout GmbH | Stand: 2026/Februar, Darstellung Grossmann & Berger GmbH

Berlin: Ø Mietpreis Neubau Wohnungen
2017–2026 | Berlin | in €/m² Wfl.



Quellen: bulwiengesa AG, Immobilien Scout GmbH | Stand: 2026/Februar, Darstellung Grossmann & Berger GmbH

Neubau Ø Angebotsmiete | Immobilien Scout GmbH: Mietpreisangaben basieren auf Angebotsmieten für Neubauwohnungen (Baualter: 1 Jahr und jünger) für Standard-Wohnungen (ca. 75 m² Wohnfläche)

Neubau Ø Preisniveau | bulwiengesa: Mietpreisangaben sind mittlere Werte (üblicher Niveauwert) für Neubauwohnungen (Neubauerstbezug und Sanierung) für Standard-Wohnungen (3 Zimmer, ca. 65 bis 95 m² Wohnfläche, Standardausstattung)

Kapitalanlagen | Deutschland

Moderne Alternativen für Ihr Anlageportfolio

„Von Zinshäusern und Aufteilerprojekten über Ferien- und Gesundheitsimmobilien bis hin zu Gewerbeimmobilien und Grundstücken vermitteln wir Kapitalanlageobjekte aller Art. Käufer und Verkäufer profitieren von unserem erstklassigen, individuell zugeschnittenen Service. Als langjähriger Spezialist für Kapitalanlagen verfügen wir über fundierte Expertise und exzellente Marktkenntnisse."



Wohnungen | vermietet

Aufteilerprojekte als lukrative Anlagemöglichkeit mit guter Rendite



Mehrfamilienhäuser

Zinshäuser in gefragten Lagen als sichere Wertanlage



Ferienimmobilien

Ferienimmobilien als entspannte Wertanlage oder zur Eigennutzung



Gewerbliche Investments

Investition in Grundstücke für Neubauprojekte, Immobilien oder den neuen Firmensitz



Service-Wohnen

Mikro- und Studentenapartments als zukunftssichere Lösung für Anleger



Betreutes Wohnen

Serviced Apartments als wertbeständige Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung



Zoran Vujovic
Bereichsleiter
Wohnen Projekte

Bilder: dedi-stock.adobe.com, js-photo-stock.adobe.com, eyetronic-stock.adobe.com, Creatiberia-stock.adobe.com, Lazylizard-stock.adobe.com, Daniel-stock.adobe.com

Unser Team
Unsere Projekte | Auswahl



Ihre Ansprechpartner
Wohnen Projekte (von links nach rechts)

Jens Kröger, Nicole Niemann, Jörn Glawe, Sandra Schulze, Marc-Oliver Peschke, Zoran Vujovic, Sebastian Höft, Maren Freitag, Tobias Pretzell, Mariann Stoltenberg, Philipp Windischmann, Nathalie Loos



BALTIQUE
baltique.de
Travemünde
251 Wohnungen
41 bis 165 m²
1 bis 5 Zimmer



EMMA & AUGUST
emma-august.de
Hamburg - Groß Borstel
57 Wohnungen
58 bis 137 m²
2 bis 5 Zimmer



ULSR
urban-living-südtor-rostock.de
Rostock
180 Wohnungen
18 bis 42 m²
1 Zimmer-Mikro-Apartments



BELLA
bella.hamburg
Hamburg - Eimsbüttel
24 Wohnungen
41 bis 116 m²
2 bis 5 Zimmer



THE GARDENS
the-gardens.hamburg
Hamburg - Winterhude
11 Wohnungen
70 bis 137 m²
2 bis 4 Zimmer



Paul & Lisbeth
paul-lisbeth.de
Berlin - Köpenick
40 Wohnungen | 6 Townhäuser
35 bis 116 m²
1 bis 4 Zimmer

Bilder: BALITQUE-dreidesign GmbH, EMMA+AUGUST-dreidesign GmbH, ULSR-renderkitchen, BELLA-Moriet & Brro, THE GARDENS-A.Ziesing-Schulz, PAUL & LISBETH-Arrow Global Germany GmbH



Unser Leistungsangebot

Bei Grossmann & Berger glauben wir daran, dass jeder Kunde einzigartig ist und individuelle Bedürfnisse hat.

Deshalb bieten wir Ihnen **maßgeschneiderte Dienstleistungen**, die genau auf Ihre Anforderungen abgestimmt sind.

Unsere engagierten Teams stehen Ihnen zur Seite, um Ihnen die bestmögliche Unterstützung zu bieten.

- Entwicklungsberatung und Vermarktung von Neubauprojekten
- Objekt- und Projektoptimierung
- Immobilienbewertung
- Kapitalanlagen (Aufteilerprojekte, Ferienimmobilien, Serviceimmobilien)
- Verkauf und Vermietung von Wohnimmobilien
- Premiumimmobilien
- Wertgutachten
- Vermittlung von Energieberatungen

Hier zur ersten unverbindlichen Marktwertindikation Ihrer Immobilie.

Neben unserer kostenlosen Marktwertindikation bieten wir Ihnen die vollumfängliche Bewertung Ihrer Immobilie.

Unsere Immobilienmakler ermitteln einen marktgerechten Preis und erstellen ein erfolgversprechendes Verkaufskonzept.

Wir sind für Sie da.

040 350 80 20
grossmann-berger.de

Gemeinsam schaffen wir für Menschen ein Zuhause.



Grossmann & Berger
Immobilien

Disclaimer: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter.
Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.

Grossmann & Berger GmbH

Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe)
20354 Hamburg
+49 40 350802-0
info@grossmann-berger.de

Amtsgericht Hamburg HRB 25866
Geschäftsführung: Andreas Rehberg,
Andreas Gnielka, Björn Holzwarth, Volker Widdra
Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Dr. Olaf Oesterhelweg

GERMAN
PROPERTY PARTNERS

Grossmann & Berger Gruppe