

HAMBURGER MIETENSTUDIE 2025

WAS HAMBURGERINNEN UND HAMBURGER WIRKLICH FÜR IHRE MIETEN BEZAHLEN

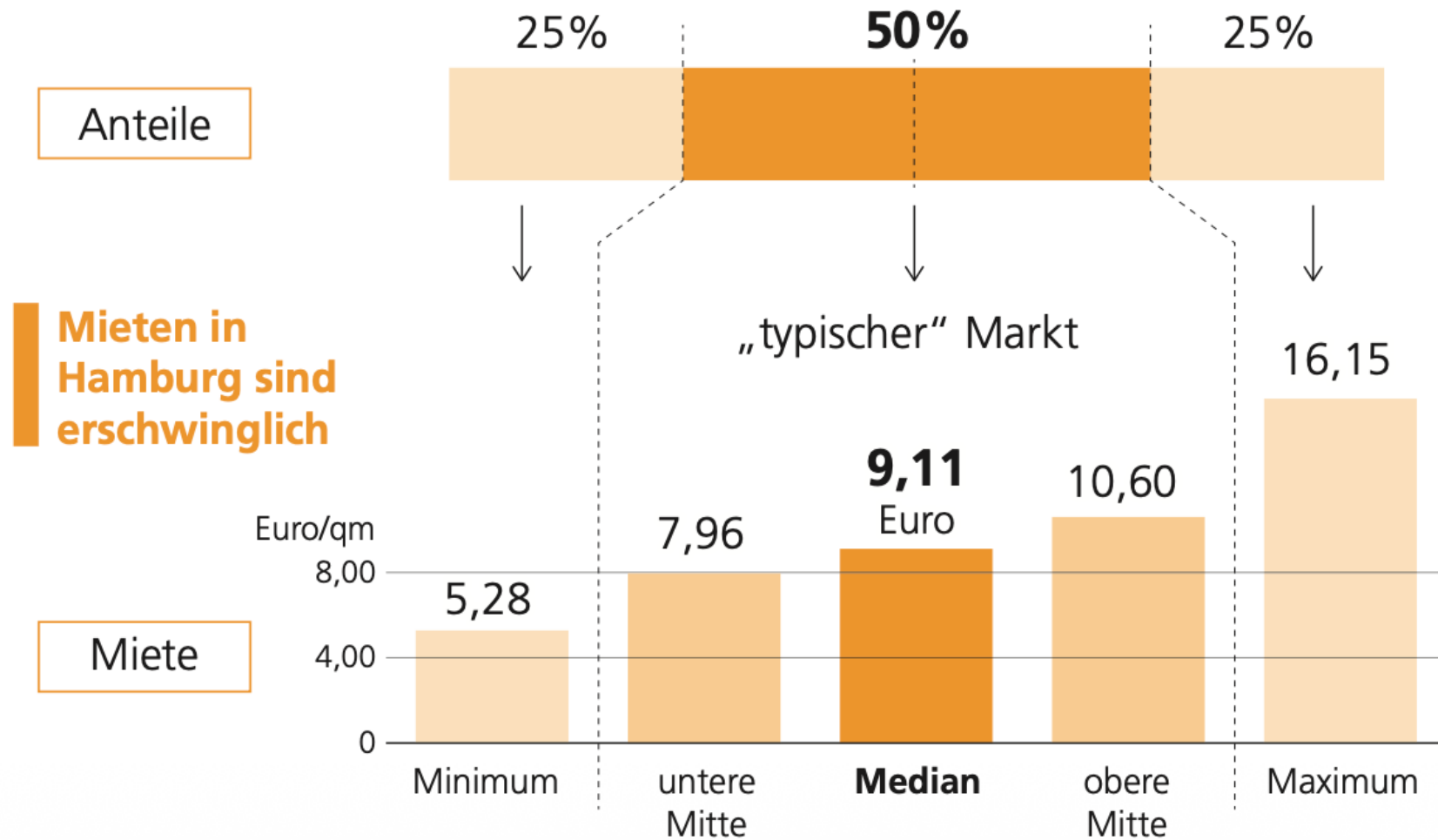
WICHTIGSTE ERKENNTNISSE

- Die monatliche Nettokaltmiete beträgt **durchschnittlich 9,11 €/m²**
- Die wissenschaftliche Hamburger Mietenstudie 2025 untersuchte **283.000 Mietverträge** – und damit rund **38% aller existierenden** Mietverträge.
- Die Mieten entwickeln sich
 - **jährlich mit +2,23%**
 - deutlich langsamer als die Portalangebote
 - langsamer als die Verbraucherpreise.
 - langsamer als die Instandhaltungskosten
 - langsamer als die Nebenkosten
- **Der Hamburger Mietwohnungsmarkt funktioniert.**

Ergebnisse im Überblick

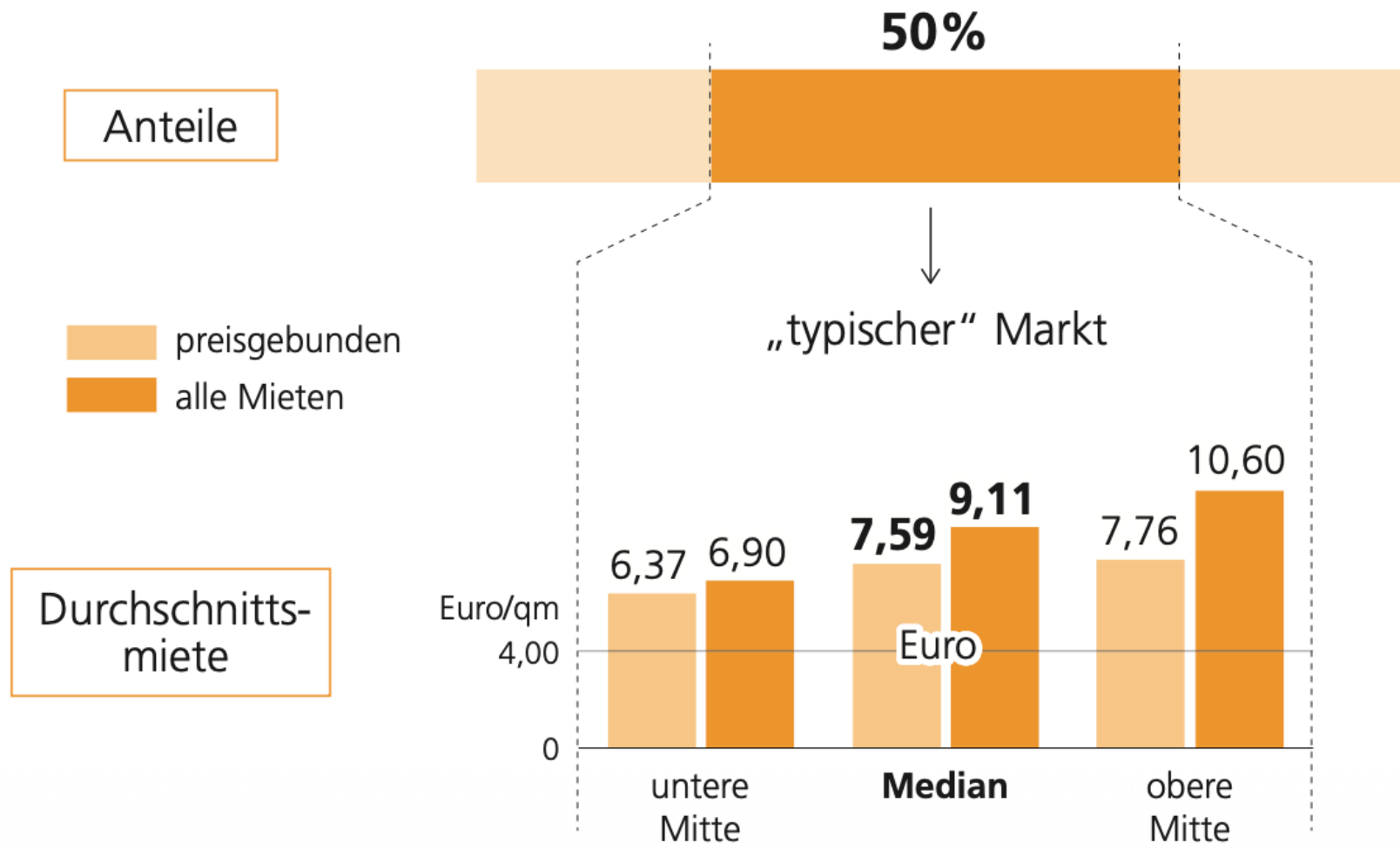
Verteilung und Höhe der Mieten insgesamt

private und genossenschaftliche Vermieter sowie SAGA



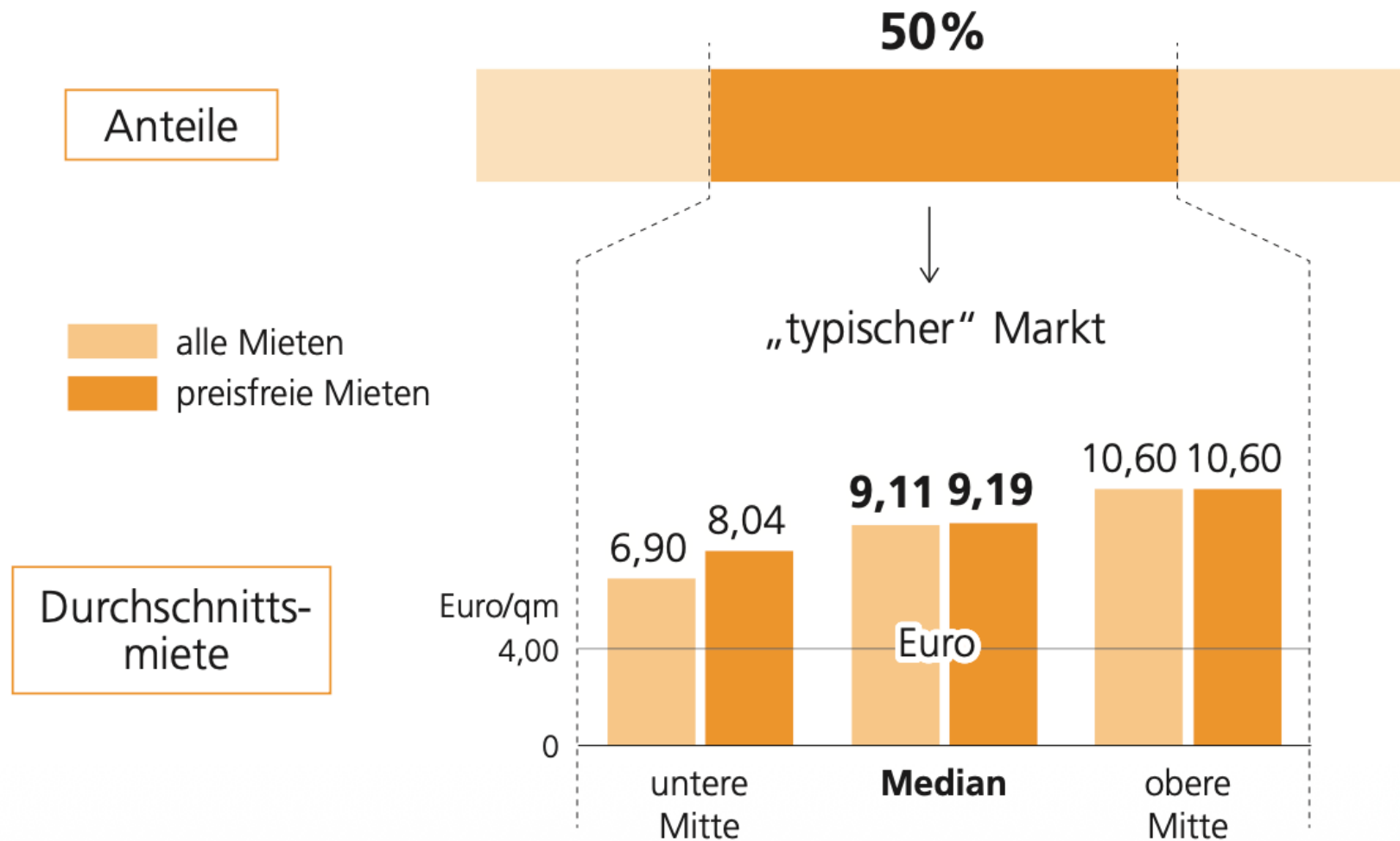
Preisgebundener Wohnraum im Vergleich

private und genossenschaftliche Vermieter sowie SAGA



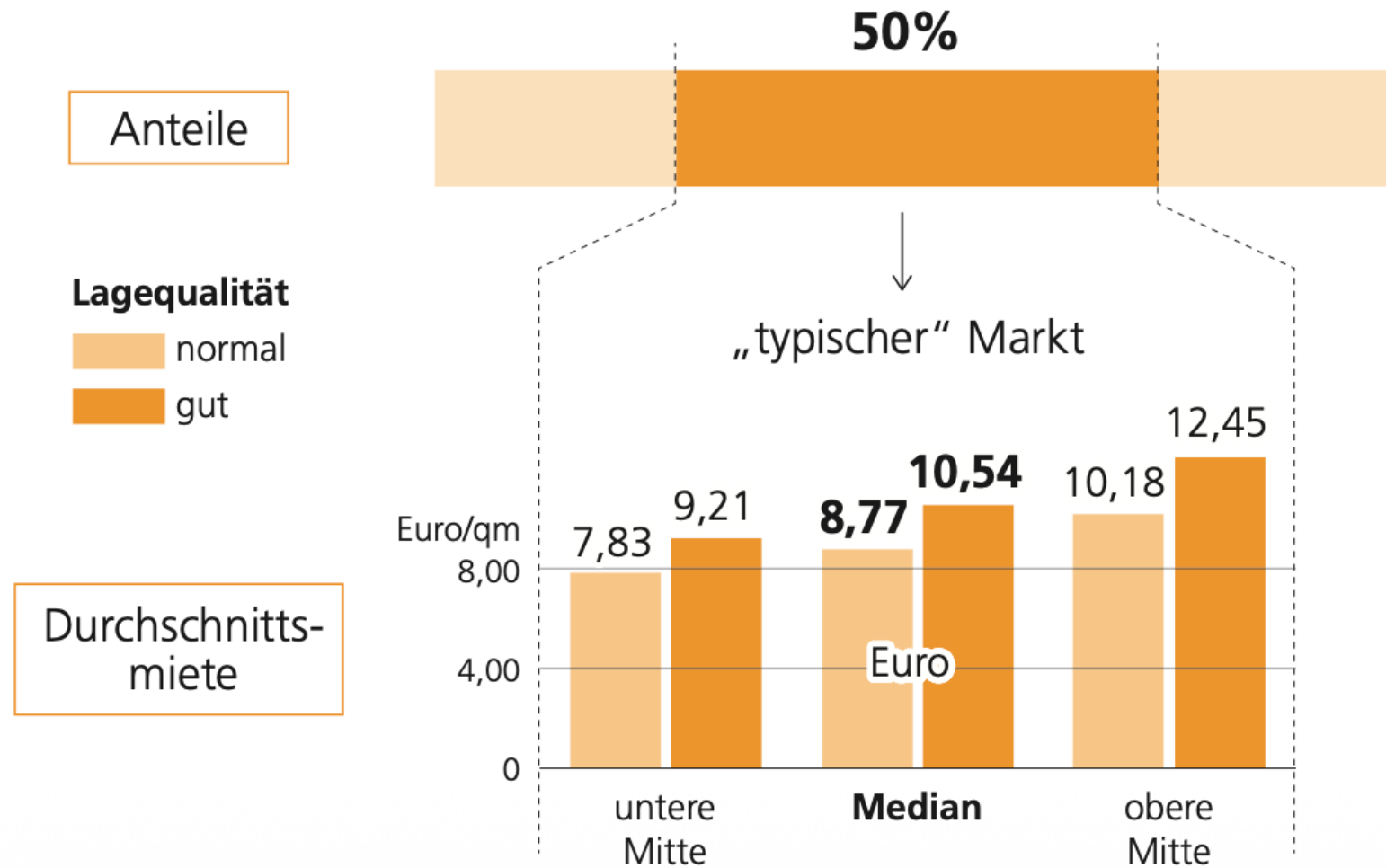
Preisfreier Wohnraum im Vergleich

private und genossenschaftliche Vermieter sowie SAGA

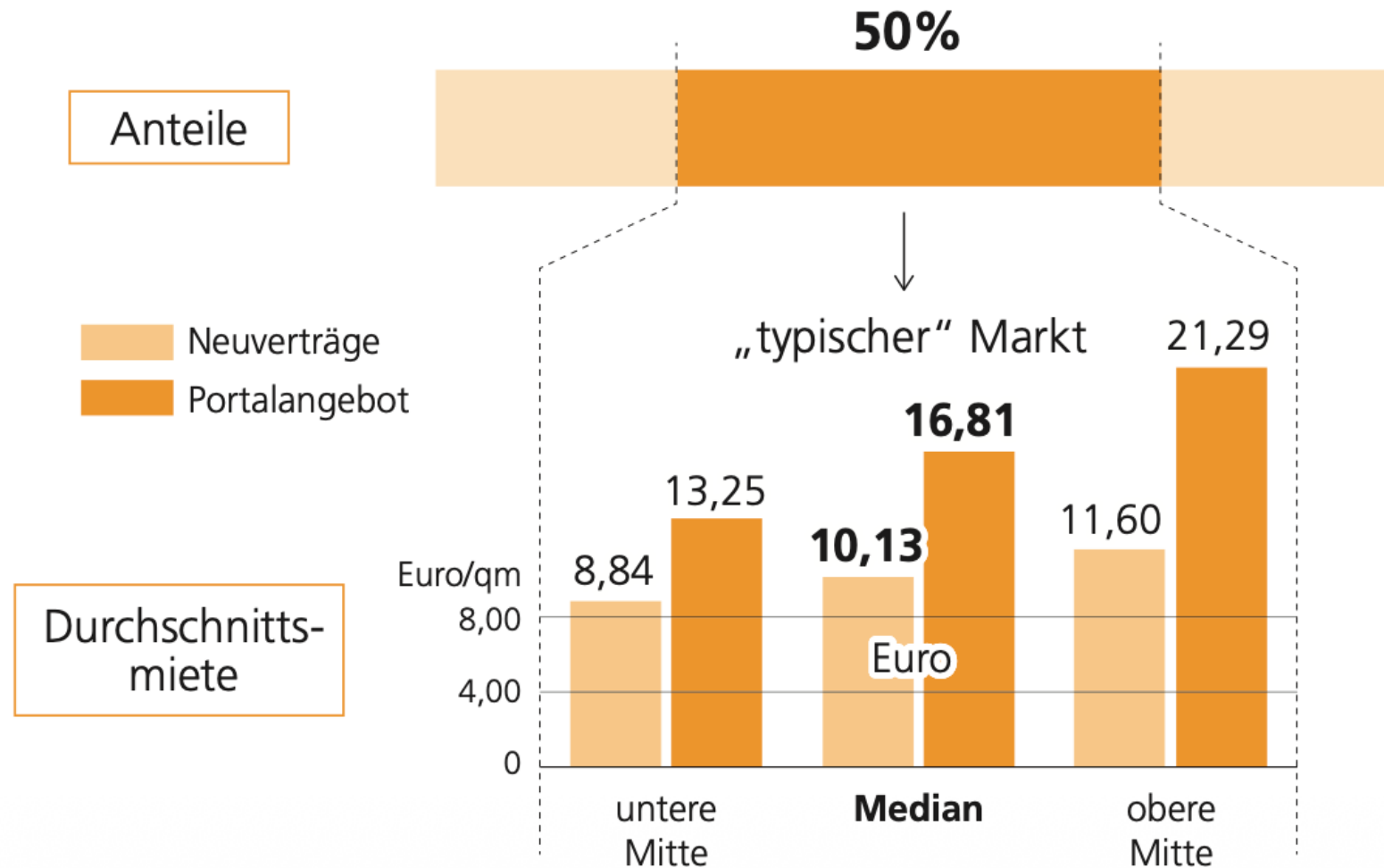


Vergleiche nach Eigenschaften

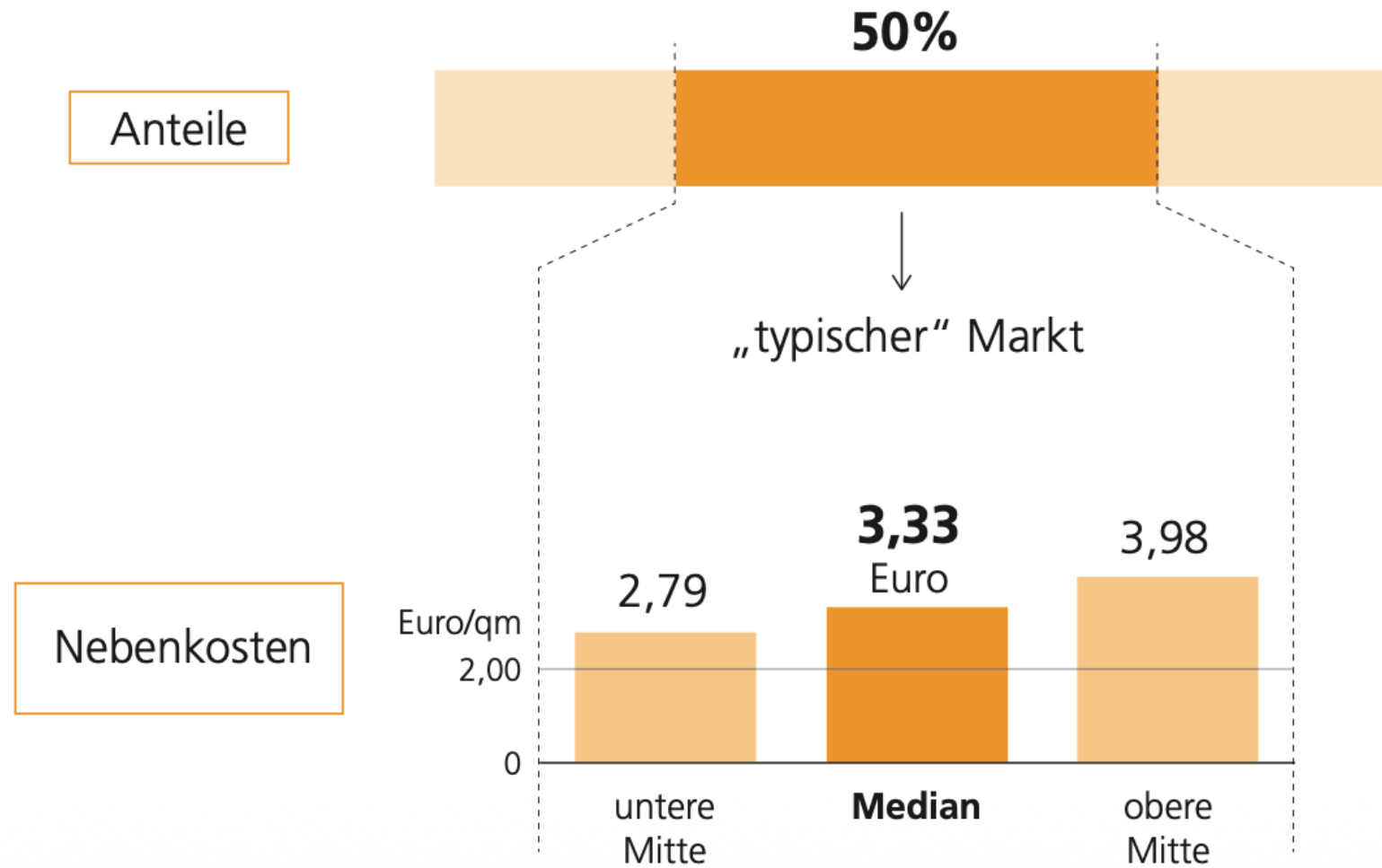
Normale und gute Lagequalität im Vergleich



Neuvertragsmieten in Hamburg und Portalangebot

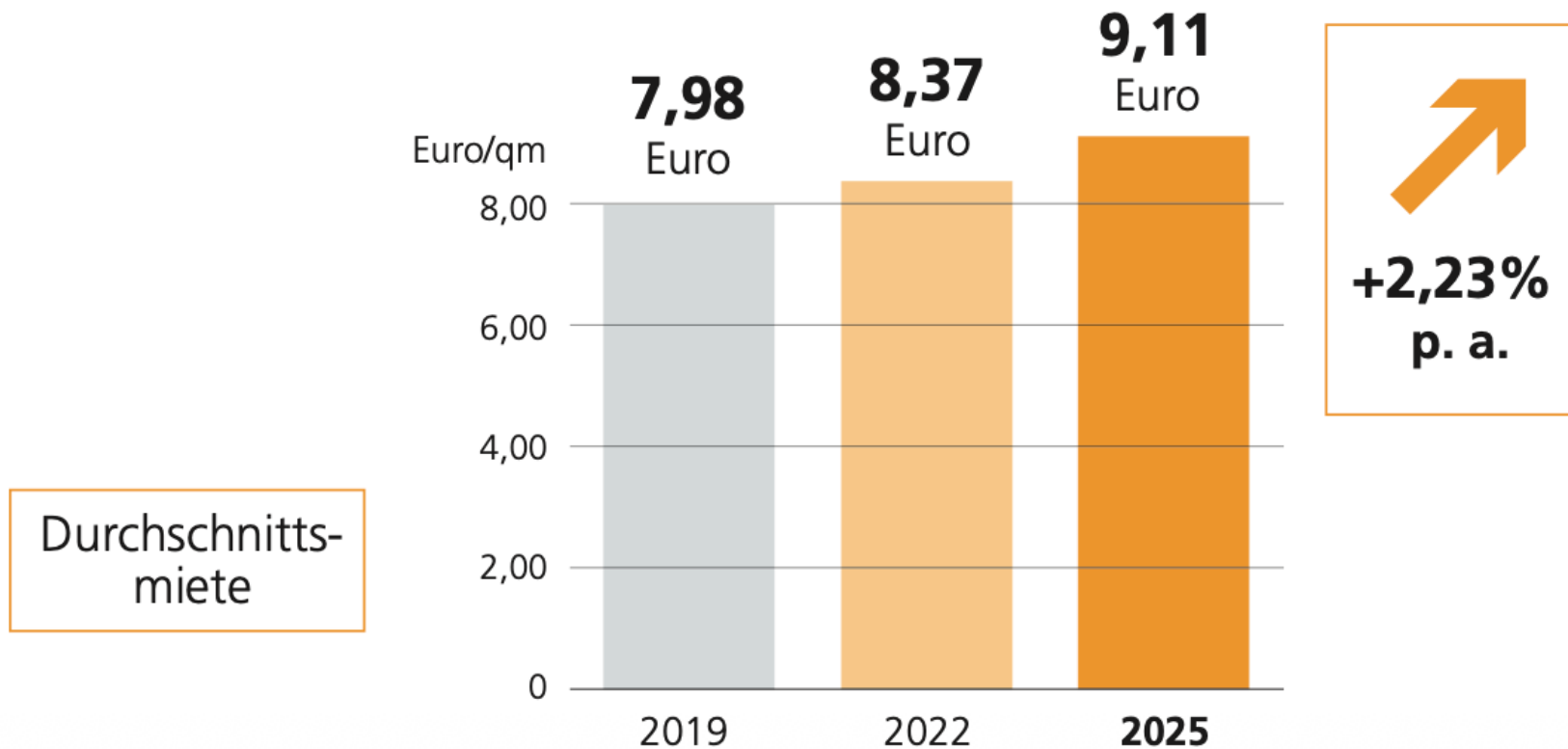


Nebenkosten in Hamburg

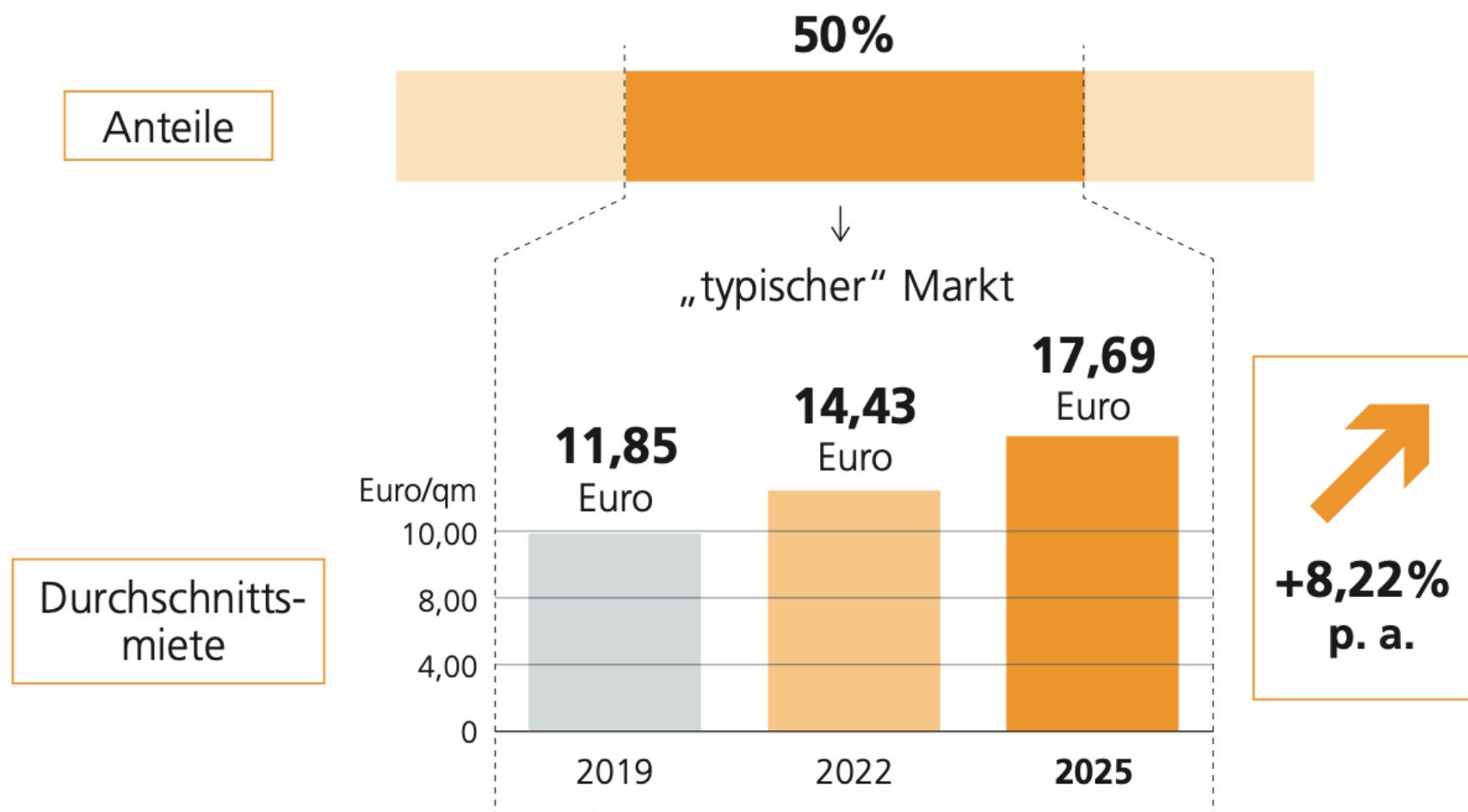


Zeitvergleich

Entwicklung der Mieten deutlich unter Inflation

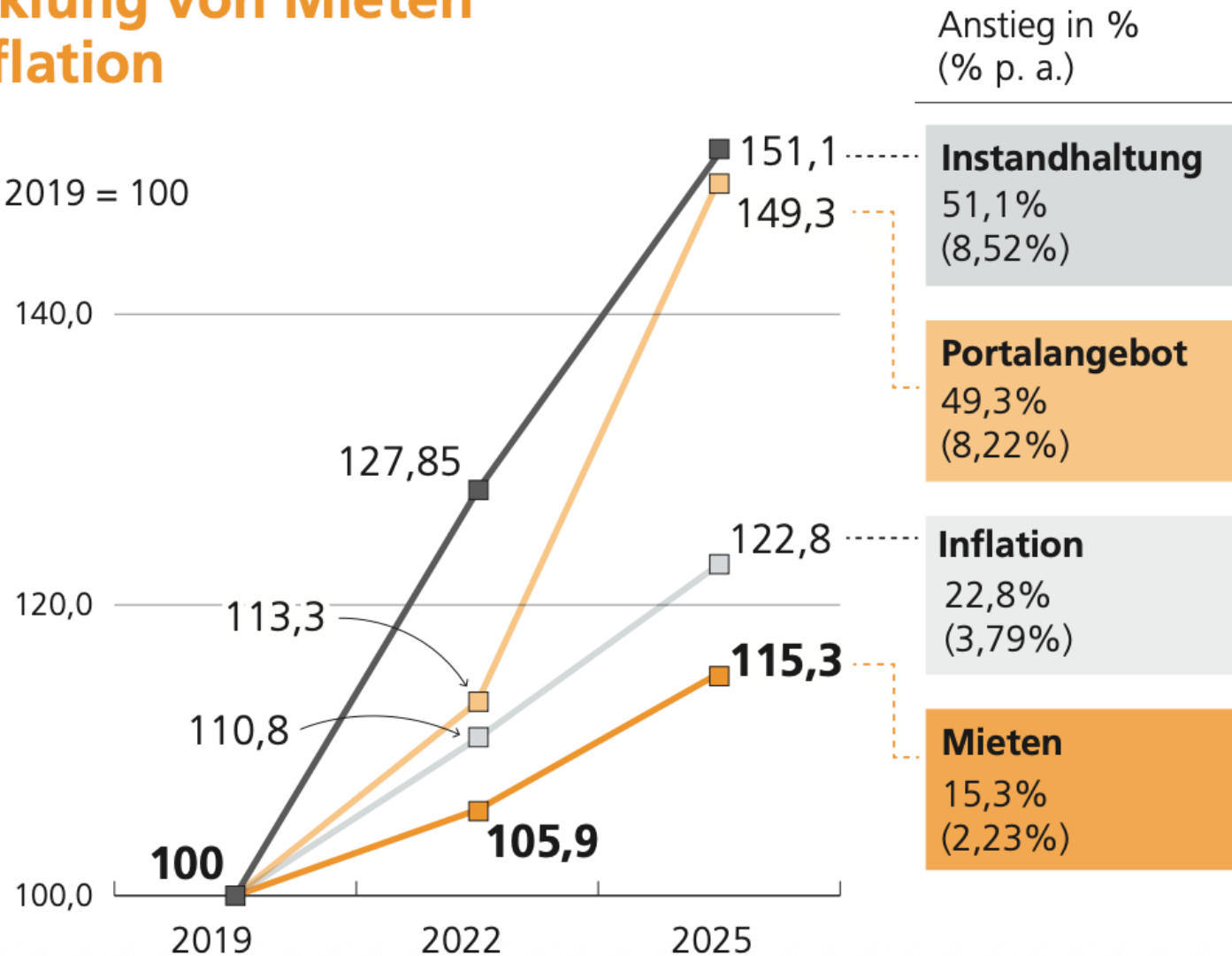


Entwicklung der Portalmieten in Hamburg



Entwicklung von Mieten und Inflation

Index, Basis 2019 = 100



Kaltmieten

■ ≥ 12 Euro

11

10

9

8

7

6

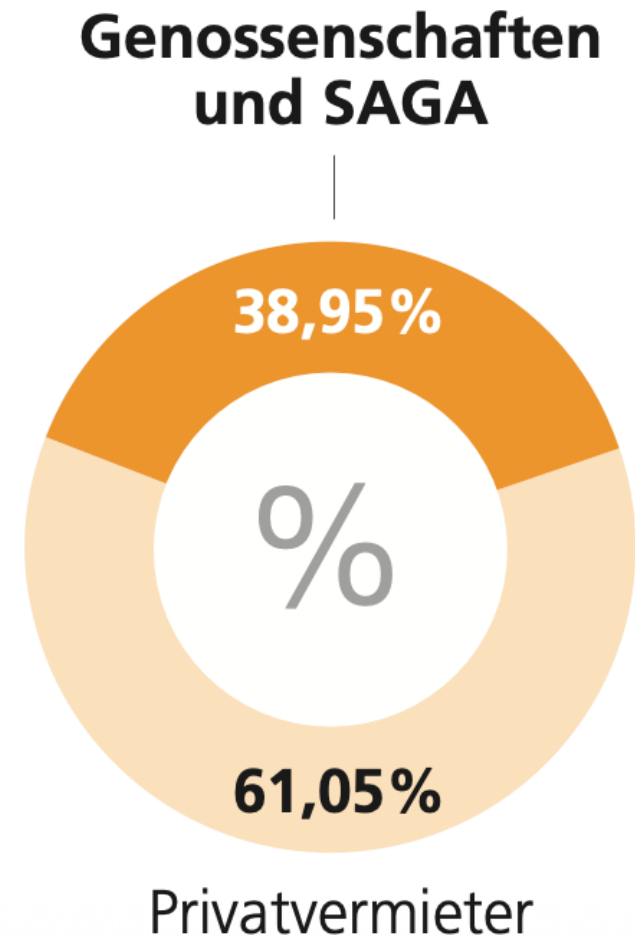
☐ Hafengebiet



Datenbearbeitung

So verteilen sich die Wohnungen in Hamburg auf die Vermieter

78,79% der 964.622 Wohnungen in Hamburg sind vermietet und verteilen sich auf ...



Wo und wie der Wohnungsbestand in Hamburg abgebildet wird

So groß ist der Mietwohnungsbestand, der in den drei Kanälen abgebildet wird

Anteile

≈ 38%

≈ 2%

≈ 5%

Hamburger Mietenstudie
alle Mieten

Hamburger Mietenspiegel
letzte 6 Jahre

Vermietungsportale
alle Angebote

Welche Mieten gibt es dort?

frei finanzierte Wohnungen	→			
öffentlich geförderte Wohnungen	→			
unveränderte Bestandsmieten	→			
geänderte Bestandsmieten	→			
Erst- und Wiedervermietungsmieten	→			
Mietangebot der Portale	→			

Bruttodatensatz:

- Teilweise unvollständig
- **Ergebnis: 283.196 Mietverhältnisse**

Nur Datensätze mit Informationen zu Miete und Quadratmeteranzahl verbleiben:

- Quadratmeter und Kaltmiete vorhanden
- Wenn statt Kaltmieten nur Warmmieten und Betriebskosten vorhanden sind, lassen sich einzelne Kaltmieten rekonstruieren.
- **Ergebnis: 271.403 Mietverhältnisse**

1. Runde Ausreißer-Korrektur: Sachlogische Überprüfung von Mieten

- An den Stadtgrenzen wurden teilweise Daten geliefert, die nach den Lageinformationen nicht zum Datensatz zählen können.
- Quadratmeter und Mieten in Höhe von 0 werden entfernt.
- Quadratmeter-Mieten und Gesamt-Mieten werden auf eine vergleichbare Datenbasis gebracht.
- 41 Mieten lagen über 0, aber unter 100 €. Hierfür wurde nochmals überprüft, ob ggf. Eingabefehler vorlagen, z. B. bei denen Quadratmeter- und Gesamtmiete verwechselt wurden.
- Der Hamburger Mietenspiegel 2023 sieht als höchste Quadratmetermiete 21,17 € vor (normale Wohnlage, zwischen 25 und 41 m², Baujahr ab 2016). Zumindest alle Kaltmietinformationen im Datensatz unterhalb dieser 21,17 € wurden daher als quadratmeterbezogene Mieten interpretiert.
- Mieten unter 1 €/m² wurden ebenso ausgeschlossen, wie Mieten, die 31,76 €/m² überschritten (Höchstwert Mietspiegel zzgl. 50%).
- **Ergebnis: 266.466 Mietverhältnisse**

2. Runde Ausreißer-Korrektur: 95% Konfidenzintervall innerhalb der Stadtteile

- **Endergebnis: 253.789 Mietverhältnisse**

Welche Miete ist gemeint?

Bestandsmieten

... sind Mietverträge, die im aktuellen Jahr **nicht** neu geschlossen werden.

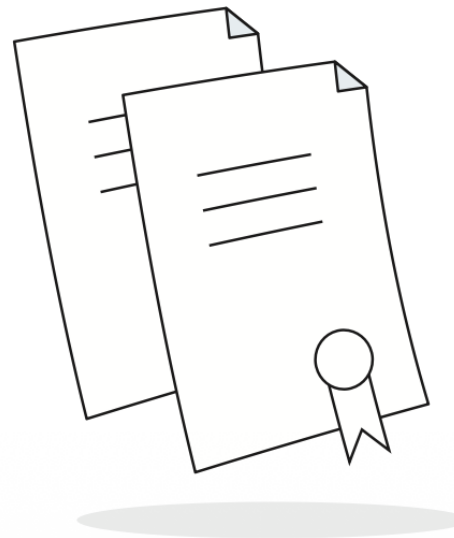
Bestandsmietverträge machen **rund 95% aller Mietverträge** aus.

Veränderte Bestandsmieten

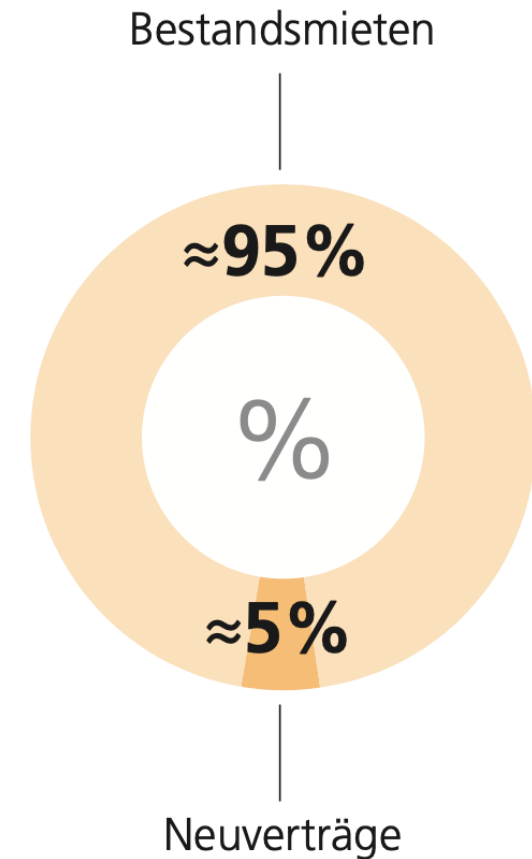
... sind Bestandsmieten, die im aktuellen Jahr **verändert/angepasst** wurden.

Es gibt **wenige** belastbare Studien dazu, wie häufig es in laufenden Mietverhältnissen zu Mieterhöhungen kommt.

Diese Informationen tauschen i. d. R. nur Vermieter und Mieter miteinander aus. Eine **offizielle Meldung** dazu ist nicht verpflichtend. Größeren Vermietern liegen meist Informationen hierzu vor. Sie unterscheiden sich aber in ihrer Struktur von den vielen Kleinvermietern, die am deutschen Mietmarkt **überwiegen**.



Anteile an allen Mietverträgen



Welche Miete ist gemeint?

Vermietungskanäle

Erst- und Wiedervermietungs-mieten

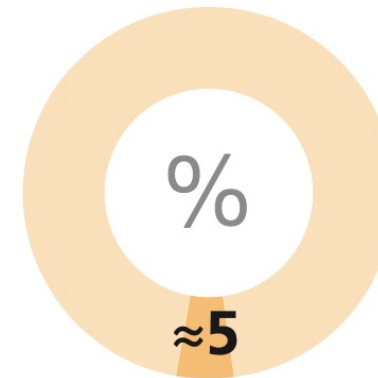
machen mit **rund 5 Prozent** nur einen kleinen Teil aller Mietverträge aus.

Bei Erst- und Wiedervermietungs-mieten lassen sich **drei verschiedene Vermarktungskanäle** unterscheiden.

Vermietung ...

- **ohne** Veröffentlichung
- über **eigene Homepage**
- über **Portale**

Im wenigen Fällen können sich die Angebote auf den Kanälen **überlappen**.



Erstmieten
werden vermietet ...

ohne Veröffentlichung

Bei **kleineren Privatvermietern**. Vermittlung über Bekanntenkreis, Wartelisten oder soziale Medien, **keine** offizielle Ausschreibung.

über eigene Wartelisten und Homepage

Bei **größeren Vermietern** üblich. Insbesondere bei **kommunalen Vermietern oder Genossenschaften** sind Wartelisten und teilweise soziale Kriterien für die Mieterauswahl üblich.

über Portale

Immoscout24, Immobilie1 und Ebay-Kleinanzeigen sind bei der Vermietung von Wohnraum in der Öffentlichkeit am stärksten repräsentiert. Meist werden die Daten aus **Pressemitteilungen** ausgelesen.

**Herzlichen Dank für die
Aufmerksamkeit!**