

Hamburger Mietenstudie 2025 vorgelegt

1. *Die reale monatliche Nettokaltmiete liegt in der Hansestadt im Durchschnitt bei 9,11 Euro pro Quadratmeter.*
2. *Die Hamburger Mietenstudie 2025 untersuchte 283.000 Mietverträge – und damit mehr als ein Drittel aller derzeit existierenden Mietverträge.*
3. *Die Mieten entwickelten sich langsamer als die Verbraucherpreise. Der Hamburger Mietwohnungsmarkt funktioniert.*
4. *Die Neuvertragsmieten liegen pro Quadratmeter mehr als einen Euro über den Bestandsmieten, machen aber nur fünf Prozent des gesamten Mietangebots aus.*

Hamburg. Die reale monatliche Nettokaltmiete beträgt in Hamburg derzeit im Durchschnitt **9,11 Euro pro Quadratmeter**.

Das ist das Ergebnis der Hamburger Mietenstudie 2025, die vom Center for Real Estate Studies (CRES) im Auftrag der Hamburger Wohnungswirtschaft (BFW Landesverband Nord, Grundeigentümer-Verband Hamburg, IVD Region Nord und Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen) erarbeitet und deren Ergebnisse am 27. November öffentlich vorgestellt wurden. Die Hamburger Mietenstudie 2025 untersuchte 283.000 Mietverträge – und damit mehr als ein Drittel aller derzeit existierenden Mietverträge.

Gegenüber der Mietenstudie aus dem Jahr 2022 stieg die Netto-Kalt-**Durchschnittsmiete um 8,8 Prozent**. Vor drei Jahren lag diese bei 8,71 Euro pro Quadratmeter. Im Jahr 2019 betrug der Wert 7,98 Euro pro Quadratmeter.

Damit stiegen die Mieten **langsamer als die Verbraucherpreise**. Der Anstieg der Verbraucherpreise seit 2022 beträgt 10,8 Prozent - der der Mieten 8,8 Prozent.

Der Mietenstudie 2025 zufolge liegen die meisten Mieten zwischen 7,96 und 10,60 Euro pro Quadratmeter. Zehn Prozent der Mieten erreichen einen Wert unter 6,96 Euro pro Quadratmeter. 90 Prozent aller Mieten liegen unter 12,18 Euro pro Quadratmeter.

Vergleich Bestands- und Neuvertragsmieten

Vergleicht man Bestands- und Neuvertragsmieten, so kommt die Studie auf eine **durchschnittliche Bestandsmiete von 9,04 Euro pro Quadratmeter** und eine **durchschnittliche Neuvertragsmiete von 10,13 Euro pro Quadratmeter**.

In normaler Lage beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete 8,77 Euro pro Quadratmeter, in guter Lage 10,54 Euro pro Quadratmeter. In der Mietenstudie 2022 lagen diese Werte pro Quadratmeter um knapp 30 Cent niedriger.

Die in der Hamburger Mietenstudie errechnete Durchschnittsmiete von 9,11 Euro pro Quadratmeter liegt deutlich unter dem Wert des derzeit geltenden Hamburger Mietenspiegels von 9,83 Euro pro Quadratmeter. *Dieser Wert stammt allerdings aus dem Jahr 2023. Der neue Mietenspiegel wird in den kommenden Wochen vorgestellt. Experten gehen von einem Anstieg der Durchschnittsmiete aus.*

Die Studienautoren untersuchten auch die Nebenkosten, die die Mieterinnen und Mieter für Heizung, Wasser, Gebühren u.a. zahlen müssen. Derzeit liegt der Durchschnittswert der **sogenannten zweiten Miete in Hamburg bei 3,33 Euro pro Quadratmeter.**

2019 lag der arithmetische Mittelwert bei 2,76 Euro pro Quadratmeter. Damit sind die Nebenkosten – und damit die von den Vermietern unabhängigen Belastungen der Mieterinnen und Mieter - in den vergangenen sechs Jahren um mehr als 20 Prozent gestiegen.

Die **Leerstandsquote** liegt in der Hansestadt ein unter einem Prozent. Mit anderen Worten: in der Hansestadt herrscht Vollvermietung.

Betrachtet man die regionale Verteilung der Mieten, so zeigen die Ergebnisse: In innerstädtischen und westlichen Stadtbezirken werden tendenziell höhere Mieten verlangt als in den Randgebieten der Hansestadt und südlich der Elbe.

Schlussfolgerungen:

Die Ergebnisse belegen aus Sicht der Wissenschaftler, dass der **Hamburger Mietwohnungsmarkt funktioniert.** Weitere regulatorische Eingriffe und politischer Aktionismus seien unnötig, so die Hamburger Wohnungswirtschaft.

Den Senat und die Verbände der Wohnungswirtschaft eint als **Bündnispartner** das Ziel, bezahlbares Wohnen in Hamburg zu sichern. Die durchschnittliche Monatsmiete von 9,11 € pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt im Median belegt, dass die Mietzahlungen der **überwiegenden Mehrheit der Haushalte im Bestand** in einem **moderaten Bereich** liegen. Das ist ein wesentlicher Erfolg des Bündnisses in den vergangenen drei Legislaturperioden.

In der Studie wurden 283.000 im Jahr 2025 in Hamburg bestehende Mietverträge untersucht. Das ist das **22-Fache der Datenmenge**, die dem Mietenspiegel der Hansestadt und ein Vielfaches der Datenmenge, die Immobilienportalen zugrunde liegen.

Die Ergebnisse der Hamburger Mietenstudie spiegeln **die reale, aktuelle Situation auf dem Mietwohnungsmarkt der Elbmetropole** wider. Sie sind deutlich umfassender und aussagekräftiger als der Hamburger Mietenspiegel oder Angaben von Vermietungsportalen.

Das Bild des Hamburger Mietwohnungsmarktes in der Öffentlichkeit wird allerdings von höheren Angebotsmieten in Portalen geprägt. Das führt zu einer **verzerrten Darstellung der wirklichen Lage**. Größere private Anbieter und Genossenschaften bieten dort oft überhaupt nicht an.

Die Vertreter der Hamburger Wohnungswirtschaft bewerten die Studienergebnisse wie folgt:

Carl-Christian Franzen, stellvertretender Vorsitzender des IVD Nord für Hamburg:

„Die neue Hamburger Mietenstudie zeigt sehr deutlich: Der Mietmarkt in unserer Stadt funktioniert. Trotz hoher Baukosten entwickeln sich die Bestandsmieten weiter moderat – seit 2019 im Schnitt nur um 2,55 % pro Jahr und damit deutlich unter der Inflation. Das bestätigt: Die allermeisten Hamburgerinnen und Hamburger wohnen zu stabilen, verlässlichen Konditionen. Die Studie belegt außerdem, wie stark sich Angebotsmieten in Portalen von den realen Neuvertragsmieten entkoppeln – teilweise um mehr als 60 %. Wer die Situation realistisch einordnen will, muss daher auf echte Mietverhältnisse schauen – nicht auf verzerrte Momentaufnahmen aus dem Netz. Entscheidend bleibt daher, dass wir weiter bauen und die Realität des Bestands klar kommunizieren.“

Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes: „Die

Herausforderungen für die Vermieter sind gewaltig. Die Studie zeigt, dass die allermeisten Vermieter bei Mieterhöhungen maßvoll vorgehen. Aber ganz ohne Erhöhungen wird es nicht gehen, wenn die Vermieter Neubau und energetische Sanierung in der Zukunft bewältigen sollen.“

Kay Brahmst, Vorstandsvorsitzender des BFW Landesverbands Nord: „Die Hamburger Mietenstudie zeigt: Die Mieten in Hamburg sind nicht zu hoch. Das Problem sind die geringe Fluktuation und die schwache Neubautätigkeit: Wer heute eine Wohnung sucht, findet kaum Angebote. Deshalb sollten wir den Fokus auf den Neubau richten, anstatt über weitere

Mietregulierungen zu diskutieren. Diese würden das Problem nur verschärfen, weil sie Investoren abschrecken.“

Andreas Breitner, Verbandsdirektor des Verbands norddeutscher

Wohnungsunternehmen: *„Die meisten Mieterinnen und Mieter in Hamburg müssen nicht vor steigenden Mieten Angst haben, sondern vor steigenden Nebenkosten. Um mehr als 20 Prozent ist die sogenannte ‚zweite Miete‘ in den vergangenen drei Jahren gestiegen – ein Anstieg, der mehr als doppelt so hoch ist wie der Anstieg der Durchschnittsmiete. Und ein Ende ist nicht in Sicht. 2026 werden – wie jedes Jahr - die städtischen Gebühren (deutlich) steigen. Mehrere Zehntausend Mieterinnen und Mieter müssen zudem zum 1. Januar 2026 eine 30-prozentige Erhöhung der Fernwärmepreise ‚verdauen‘. Statt der Wiederauflage der Mietpreisbremse wäre es besser gewesen, der rot-grüne Senat hätte am vergangenen Dienstag eine Nebenkostenbremse beschlossen.“*

27/11/2025