



Landesverband Nord



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständigen  
Region Nord e.V.



## PRESSEMITTEILUNG

22. Juni 2023

### Wohnungswirtschaft legt Hamburger Mietenstudie 2022 vor

- 1. Die monatliche Nettokaltmiete liegt in der Hansestadt im Durchschnitt bei 8,71 Euro pro Quadratmeter.*
- 2. Die wissenschaftliche Hamburger Mietenstudie 2022 untersuchte 237.000 Mietverträge – und damit rund 34 Prozent aller existierenden Mietverträge.*
- 3. Die Mieten entwickelten sich langsamer als die Verbraucherpreise. Der Hamburger Mietwohnungsmarkt funktioniert.*
- 4. Die Neuvertragsmieten liegen neun Prozent über den Bestandsmieten, machen aber nur zehn Prozent des gesamten Mietangebots aus.*

Hamburg. Die reale monatliche Nettokaltmiete beträgt in Hamburg derzeit im Durchschnitt 8,71 Euro pro Quadratmeter. Damit liegt sie deutlich unter dem aktuellen Wert des Hamburger Mietenspiegels von 9,29 Euro pro Quadratmeter.

Zudem entwickelten sich die Mieten seit der Hamburger Mietenstudie 2019 langsamer als die Verbraucherpreise. Seinerzeit lag der Durchschnittswert bei 8,21 Euro pro Quadratmeter. Das bedeutet einen Anstieg um 1,99 Prozent pro Jahr. Die jährliche Teuerungsrate lag im vergleichbaren Zeitraum bei rund 4,1 Prozent.

Damit wird eines deutlich: der Hamburger Mietwohnungsmarkt funktioniert. Weitere regulatorische Eingriffe und politischer Aktionismus sind aus Sicht der Hamburger Wohnungswirtschaft unnötig.

*Die Hamburger Mietenstudie 2022 wurde am 22. Juni 2023 in der Hansestadt vorgestellt. Die wissenschaftliche Untersuchung wurde im Auftrag der Hamburger Wohnungswirtschaft (BFW Nord, Grundeigentümer-Verband Hamburg, IVD Region Nord und Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen) vom Center for Real Estate Studies (CRES) erarbeitet.*

237.000 bestehende Mietverträge wurde untersucht

In der Studie wurden 237.000 im Jahr 2022 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 somit die reale, aktuelle Situation auf dem Mietwohnungsmarkt der Elbmetropole wider. Sie sind deutlich umfassender und aussagekräftiger als der Hamburger Mietenspiegel oder Vermietungsportale.



Landesverband Nord



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständigen  
Region Nord e.V.



Das Bild des Hamburger Mietwohnungsmarktes in der Öffentlichkeit wird allerdings von höheren Angebotsmieten in Portalen sowie durch Erst- und Wiedervermietungs-mieten geprägt. Das führt zu einer verzerrten Darstellung der wirklichen Lage.

Bestandsmieten machen 90 Prozent des Mietwohnungsmarkts aus

Erst- und Wiedervermietungs-mieten – Neuvertragsmieten – machen lediglich zehn Prozent aller Mietverträge aus. 90 Prozent der Mietverhältnisse sind in der Regel günstigere Bestandsmieten. Neuvertragsmieten liegen im Durchschnitt neun Prozent über den Bestandsmieten – derzeit bei 8,94 Euro pro Quadratmeter.

Mehr als zwei Drittel der von der Hamburger Mietenstudie untersuchten Mieten – 68 Prozent – bewegen sich in einem Korridor zwischen 6,90 Euro und 10,52 Euro.

Die Vertreter der Hamburger Wohnungswirtschaft interpretieren die ermittelten Daten wie folgt:

Carl-Christian Franzen, Mitglied Vorstand des IVD Nord: „Die Studie trägt weiterhin zur Versachlichung der Diskussion bei und hat bewiesen, dass Hamburg einen stabilen und funktionierenden Mietmarkt hat. Damit wir diesen auch erhalten, benötigen insbesondere die vielen privaten Mehrfamilienhausbesitzer, stabile und verlässliche Rahmenbedingungen. Nur dadurch kann der vielschichtige Bestand in Hamburg erhalten bleiben und das wichtige Ausbaupotential, wie Aufstockung, Dachausbau und Nachverdichtung genutzt werden. Denn die beste Mietpreisbremse ist und bleibt die Schaffung von neuen Wohnungen.“

Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes: „Die privaten Vermieterinnen und Vermieter wissen sehr genau, dass man die Mieten nicht beliebig steigern kann. Ein harmonisches Mietverhältnis mit einer maßvollen Miete ist allemal mehr wert, als ein ständiger Mieterwechsel wegen zu hoher Mieten. Die Studie bildet die Realität hervorragend ab.“

Sönke Struck, BFW-Landesvorsitzender: „Wir dürfen bei der Beurteilung der Mieten nicht nur auf die Angebote der Portale schauen. Die Mietenstudie der Hamburger Wohnungswirtschaft beweist: Wohnen in Hamburg ist weiterhin erschwinglich. Mehr als zwei Drittel der Mieten liegen im Bereich zwischen 6,90 und 10,52 Euro pro Quadratmeter. Aber: Im Neubau können wir dieses Preisniveau nicht mehr anbieten. Das liegt an den steigenden Bau- und Finanzierungskosten sowie den immer höheren Auflagen. Hier muss sich dringend etwas ändern.“

Andreas Breitner, VNW-Verbandsdirektor: „Die Hamburger Mietenstudie verdeutlicht mir fünf Dinge: 1. Es gibt in Hamburg keine Wohnungsnot, aber in Teilen ist der Wohnungsmarkt angespannt. 2. Es gibt keinen Grund für politischen Aktionismus und für populistische Forderungen. 3. Menschen, die – teilweise schon seit vielen Jahren - in einer Mietwohnung



Landesverband Nord



**Immobilienverband Deutschland IVD**  
Verband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständigen  
**Region Nord e.V.**



leben, profitieren oftmals von günstigen Mieten. Probleme haben jene, die umziehen oder nach Hamburg ziehen wollen und eine Wohnung suchen. 4. Trotz der großen Probleme ist Neubau die Voraussetzung, den Mangel an bezahlbaren Wohnungen zu beseitigen. 5. Das ‚Bündnis für das Wohnen‘ ist unverzichtbar.“

Kontakt:

BFW Landesverband Nord e.V.

Landesverband des BFW - Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Vorsitzender: Sönke Struck

Geschäftsführerin: Dr. Verena Herfort

Pelzerstraße 5

20095 Hamburg

Tel.: 0 40 / 46 89 777-0

Fax: 0 40 / 46 89 777-70

E-Mail: [info@bfw-nord.de](mailto:info@bfw-nord.de)

Internet: [www.bfw-nord.de](http://www.bfw-nord.de)

Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V.

Glockengießerwall 19

20095 Hamburg

Vorsitzender: RA Torsten Flomm

Geschäftsführer: RA Ulf Schelenz

Tel.: 040 / 309 67 20

Fax: 040 / 32 13 97

E-Mail: [info@grundeigentuemerverband.de](mailto:info@grundeigentuemerverband.de)

Internet: [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Nord e. V.

Büschstraße 12

20354 Hamburg

Vorsitzende: Anika Schönfeldt-Schulz

Stellv. Vorsitzender des IVD Nord für Hamburg: Carl-Christian Franzen

Geschäftsführer: Peter-G. Wagner

Tel.: 040 / 35 75 99 - 0

Fax: 040 / 34 58 95

E-Mail: [info@ivd-nord.de](mailto:info@ivd-nord.de)

Internet: [www.ivd-nord.de](http://www.ivd-nord.de)

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Tangstedter Landstraße 83

22415 Hamburg

Verbandsdirektor: Andreas Breitner

Geschäftsführerin: Petra Memmler

Pressekontakt: Oliver Schirg

Tel.: 040 / 520 11 - 226

Fax: 040 / 520 11 - 201

E-Mail: [schirg@vnw.de](mailto:schirg@vnw.de)

Internet: [www.vnw.de](http://www.vnw.de)