



**Center for Real Estate Studies**

Institut der Steinbeis School  
for Real Estate and Management

# HAMBURGER MIETENSTUDIE 2022

**WAS HAMBURGERINNEN UND HAMBURGER WIRKLICH FÜR IHRE MIETEN BEZAHLEN**

# Welche Miete ist gemeint?

## Bestandsmieten

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

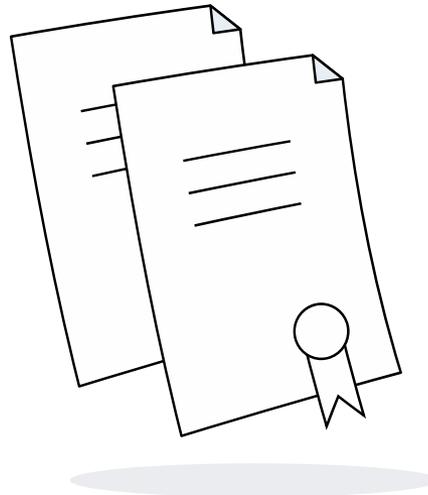
Bestandsmietverträge machen **rund 90 % aller Mietverträge** aus.

## Veränderte Bestandsmieten

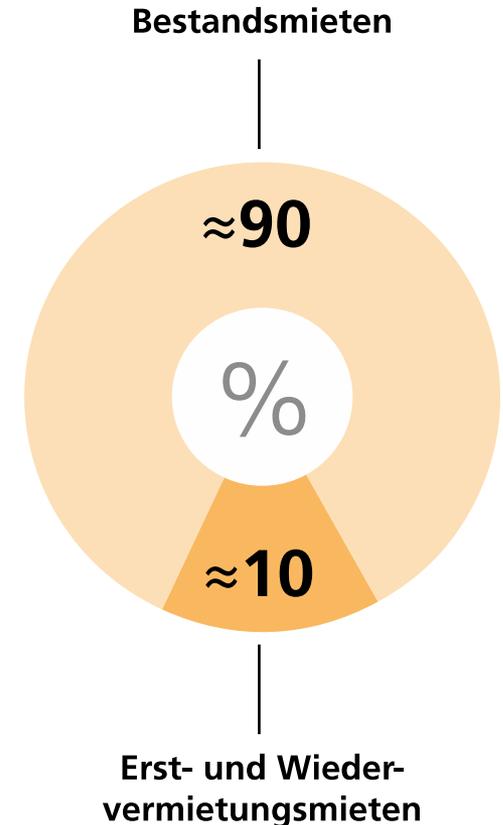
... sind Bestandsmieten, die im aktuellen Jahr **verändert/angepasst** wurden.

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?

## Erst- und Wiedervermietungs-mieten

machen mit **rund 10 Prozent** nur einen kleinen Teil aller Mietverträge aus.

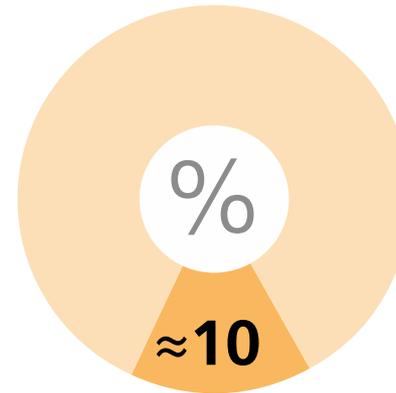
Bei Erst- und Wiedervermietungs-mieten lassen sich **drei verschiedene Vermarktungskanäle** unterscheiden.

Vermietung ...

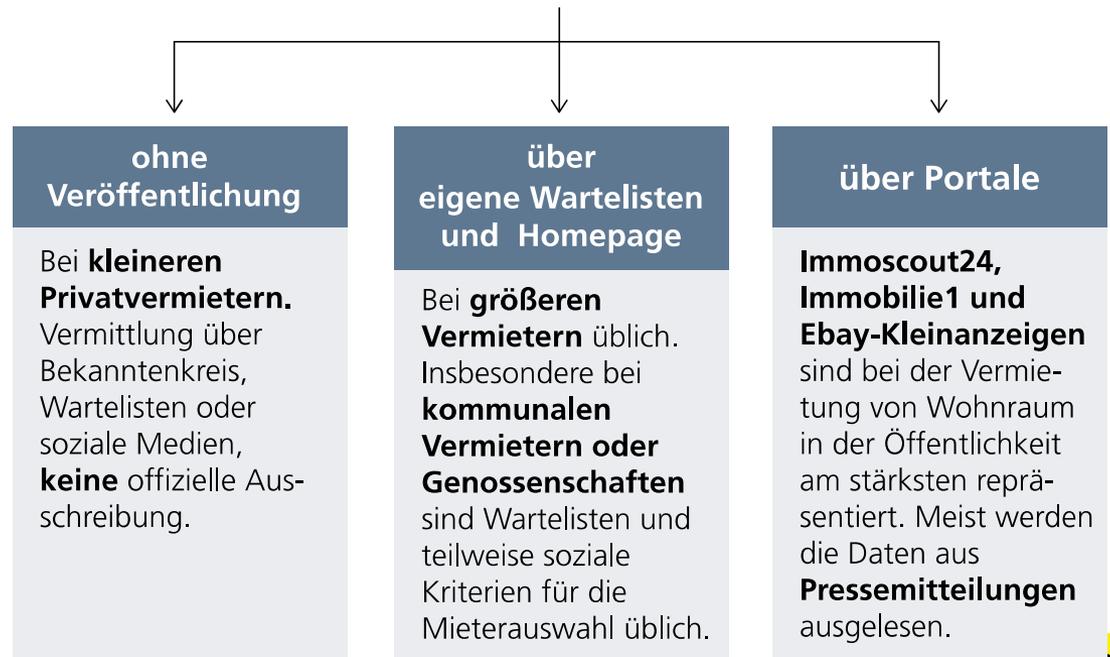
- **ohne** Veröffentlichung
- über **eigene Homepage**
- über **Portale**

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

## Vermietungskanäle



Erst- und Wiedervermietungs-mieten werden vermietet ...



# Wo und wie der Wohnungsbestand in Hamburg abgebildet wird

So groß ist der Mietwohnungsbestand, der in den 3 Kanälen abgebildet wird

Anteile

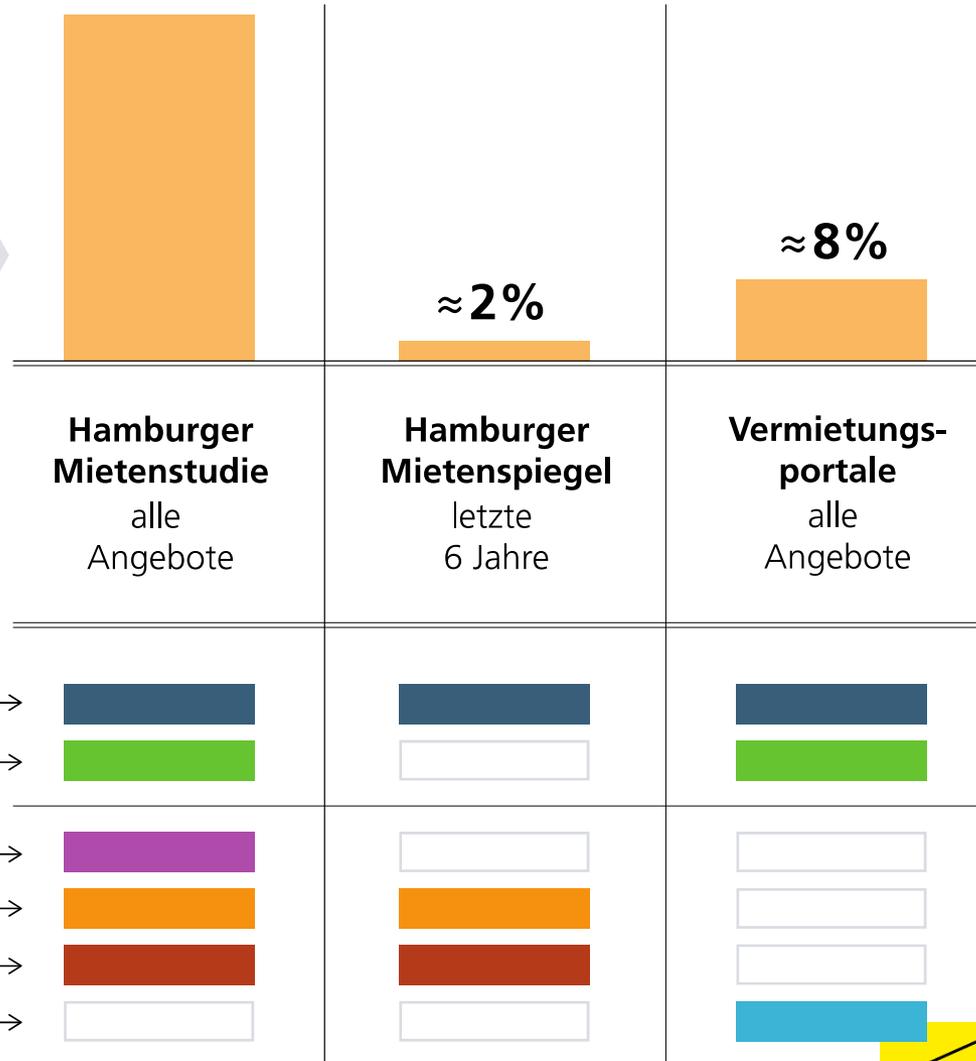
≈34%

≈2%

≈8%

## Welche Mieten gibt es dort?

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



# ERKENNTNISSE

- Gefühlte Marktentwicklung unterscheidet sich von den Tatsachen
- Der Hamburger Mietmarkt funktioniert:
  - Mieten entwickeln sich langsamer als Verbraucherpreise
- Mieten liegen
  - zwischen 6,90 €/m<sup>2</sup> und 10,52 €/m<sup>2</sup>
  - Durchschnitt: 8,71 €/m<sup>2</sup>
  - Angebotsmieten in Portalen prägen das öffentliche Bild und sind deutlich teurer
- Gute Wohnungspolitik?
  - Die durchschnittliche Neuvertragsmiete liegt bei 8,94 €/m<sup>2</sup>
  - Neuverträge liegen im Mittel 0,74 €/m<sup>2</sup> und damit 9% über Bestandsmieten
  - Jede 103te Wohnung steht leer (davon 3/5 wegen Sanierung)
  - Gute Angebotspolitik = Neubau trägt zur guten Entwicklung bei (+ 2,9% des Wohnungsbestands seit der letzten Erhebung 2019)



**Center for Real Estate Studies**

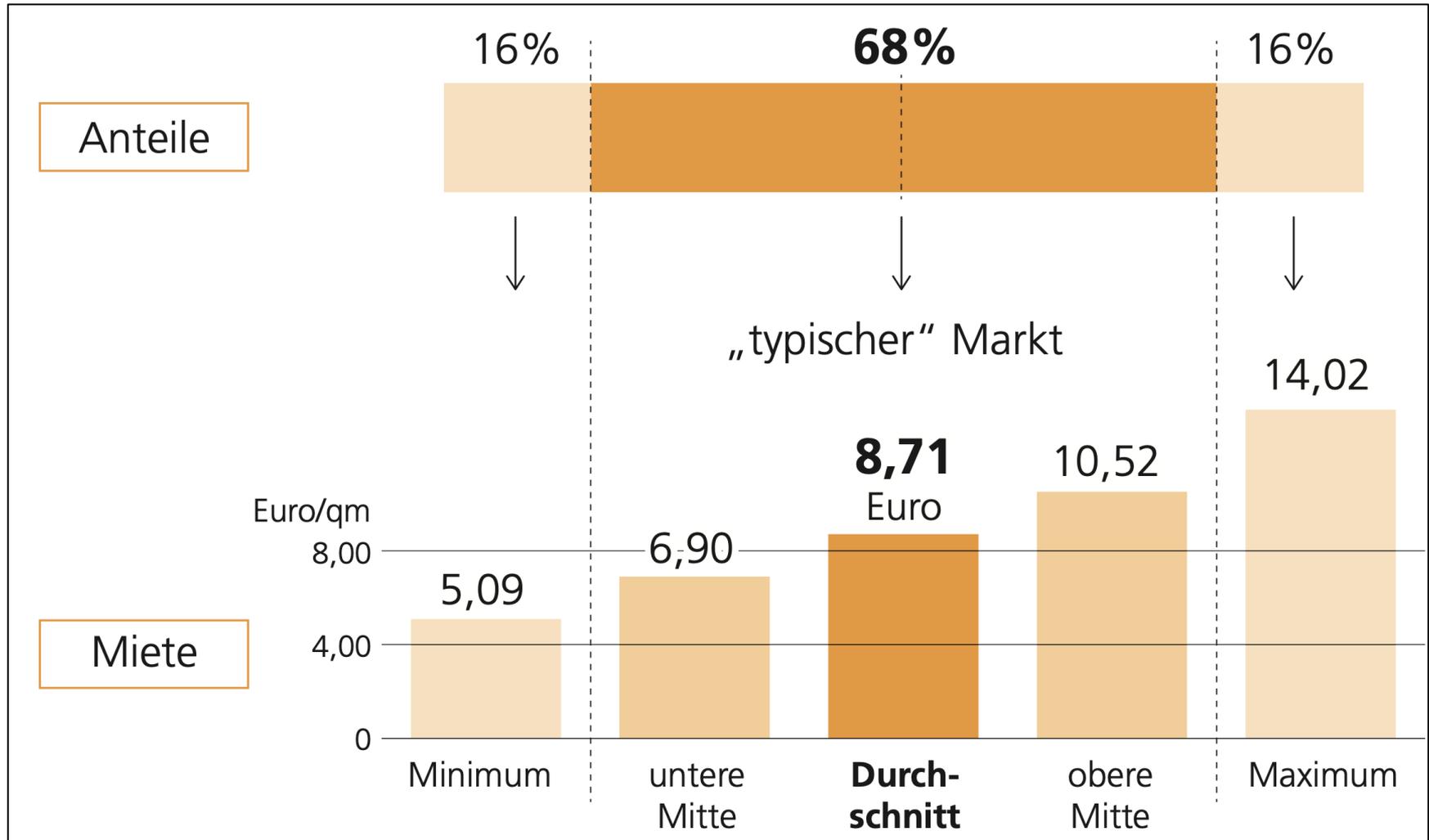
Institut der Steinbeis School  
for Real Estate and Management

# 1. Details

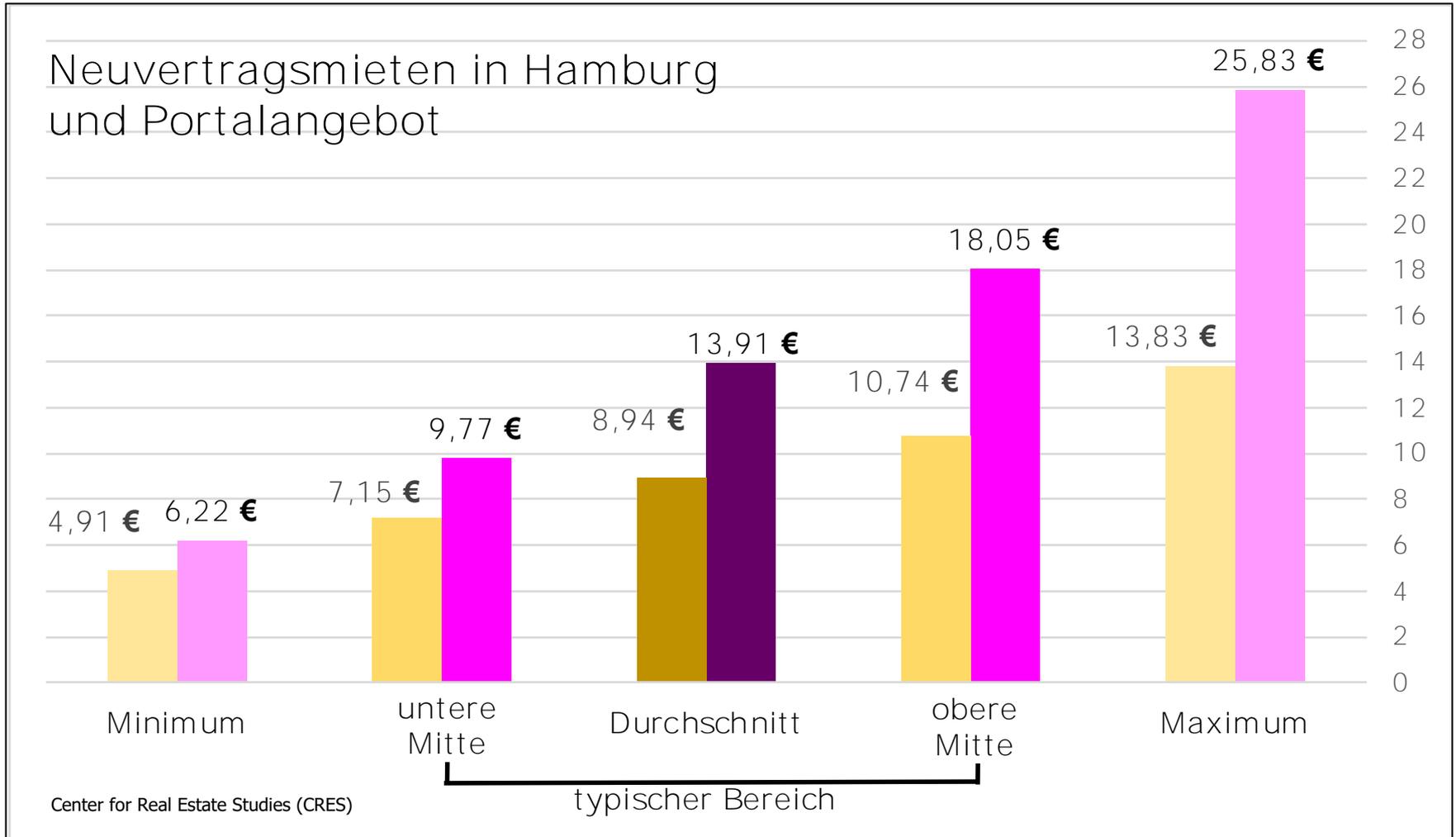
# DATENSATZ UND AUSREIßERBEREINIGUNG

<b>Bruttodatensatz:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Teilweise unvollständig</li><li>• <b>Ergebnis: 255.941 Mietverhältnisse</b></li></ul>
<b>Nur Datensätze mit Informationen zu Miete und Quadratmeteranzahl verbleiben:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Quadratmeter und Kaltmiete vorhanden</li><li>• <b>Ergebnis: 249.577 Mietverhältnisse</b></li></ul>
<b>1. Runde Ausreißer-Korrektur: Sachlogische Überprüfung von Mieten</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Quadratmeter und Mieten in Höhe von 0 werden entfernt.</li><li>• Wenn statt Kaltmieten nur Warmmieten und Betriebskosten vorhanden sind, lassen sich einzelne Kaltmieten rekonstruieren.</li><li>• Quadratmeter-Mieten und Gesamt-Mieten werden auf eine vergleichbare Datenbasis gebracht.</li><li>• 177 Mieten lagen über 0, aber unter 100 €. Hierfür wurde nochmals überprüft, ob ggf. Eingabefehler vorlagen, z. B. bei denen Quadratmeter- und Gesamtmiete verwechselt wurden.</li><li>• Der Hamburger Mietenspiegel 2021 sieht als höchste Quadratmetermiete 21,88 € vor (gute Wohnlage, über 131 m<sup>2</sup>, Baujahr ab 2016). Zumindest alle Kaltmietinformationen im Datensatz unterhalb dieser 21,88 € wurden daher als quadratmeterbezogene Mieten interpretiert.</li><li>• Mieten unter 1 €/m<sup>2</sup> wurden ebenso ausgeschlossen, wie Mieten, die 32,82 €/m<sup>2</sup> überschritten (Höchstwert Mietspiegel zzgl. 50%).</li><li>• <b>Ergebnis: 249.441 Mietverhältnisse</b></li></ul>
<b>2. Runde Ausreißer-Korrektur: 95% Konfidenzintervall auf Stadtteilebene</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Endergebnis: 237.106 Mietverhältnisse</b></li></ul>

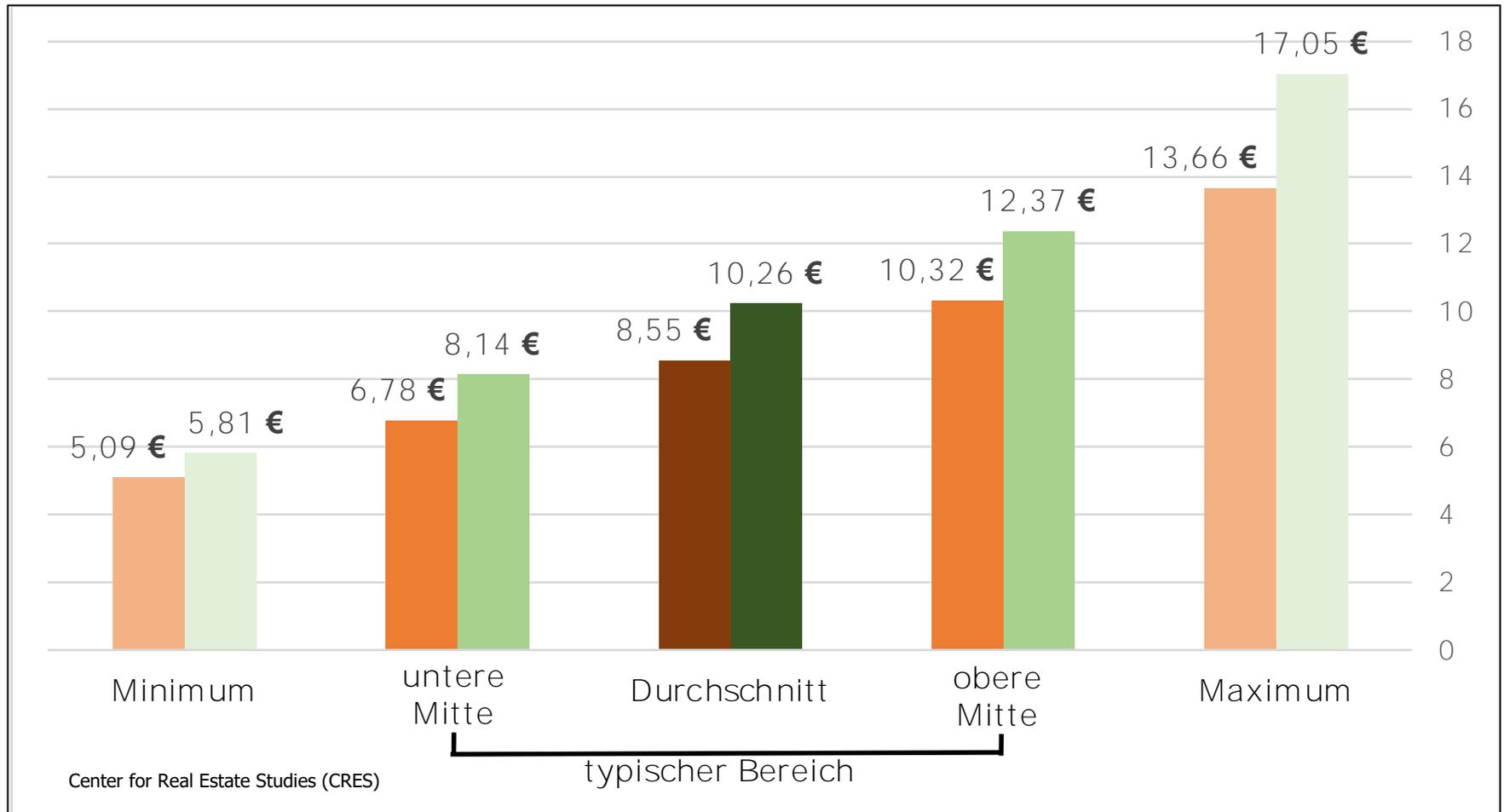
# MIETEN IN HAMBURG IST ERSCHWINGLICH



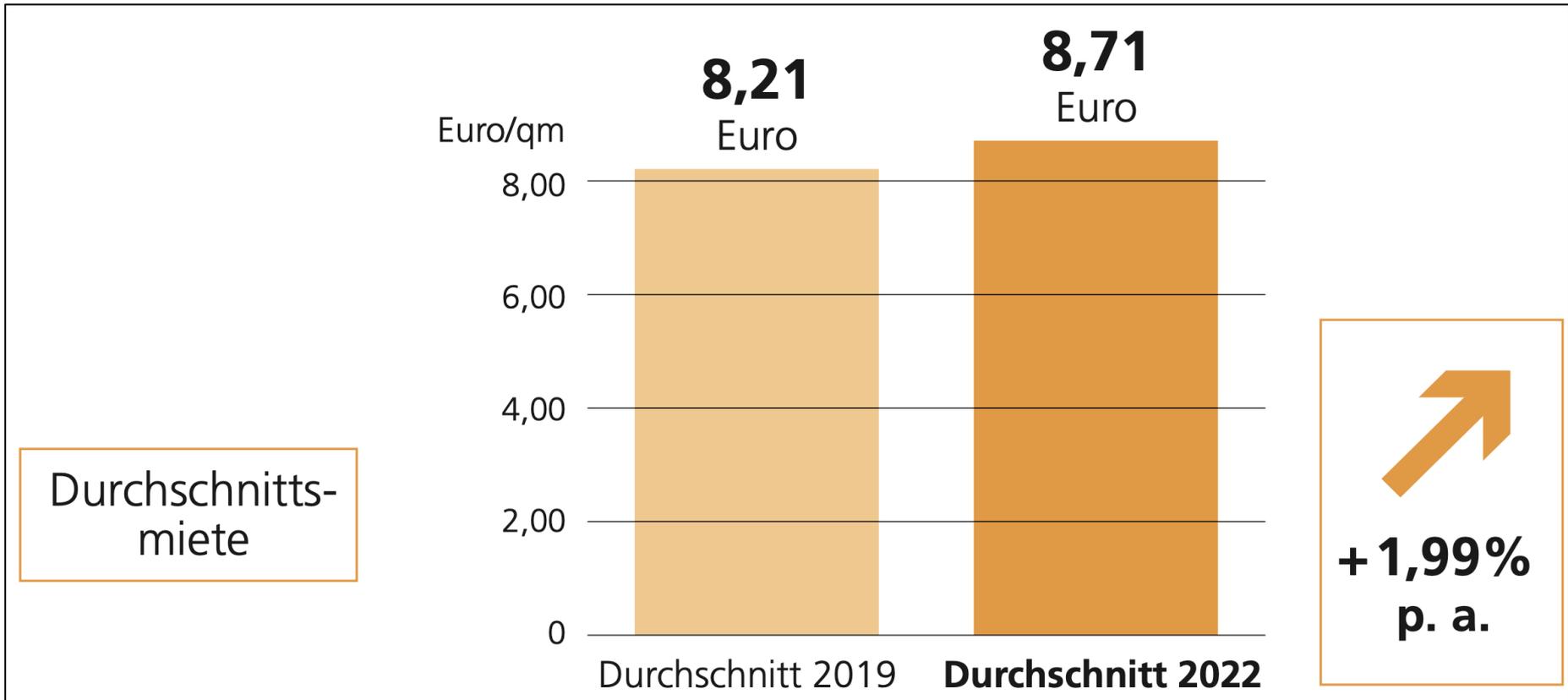
# MEDIALE ÜBERPRÄSENZ VON ANGEBOTSMIETEN



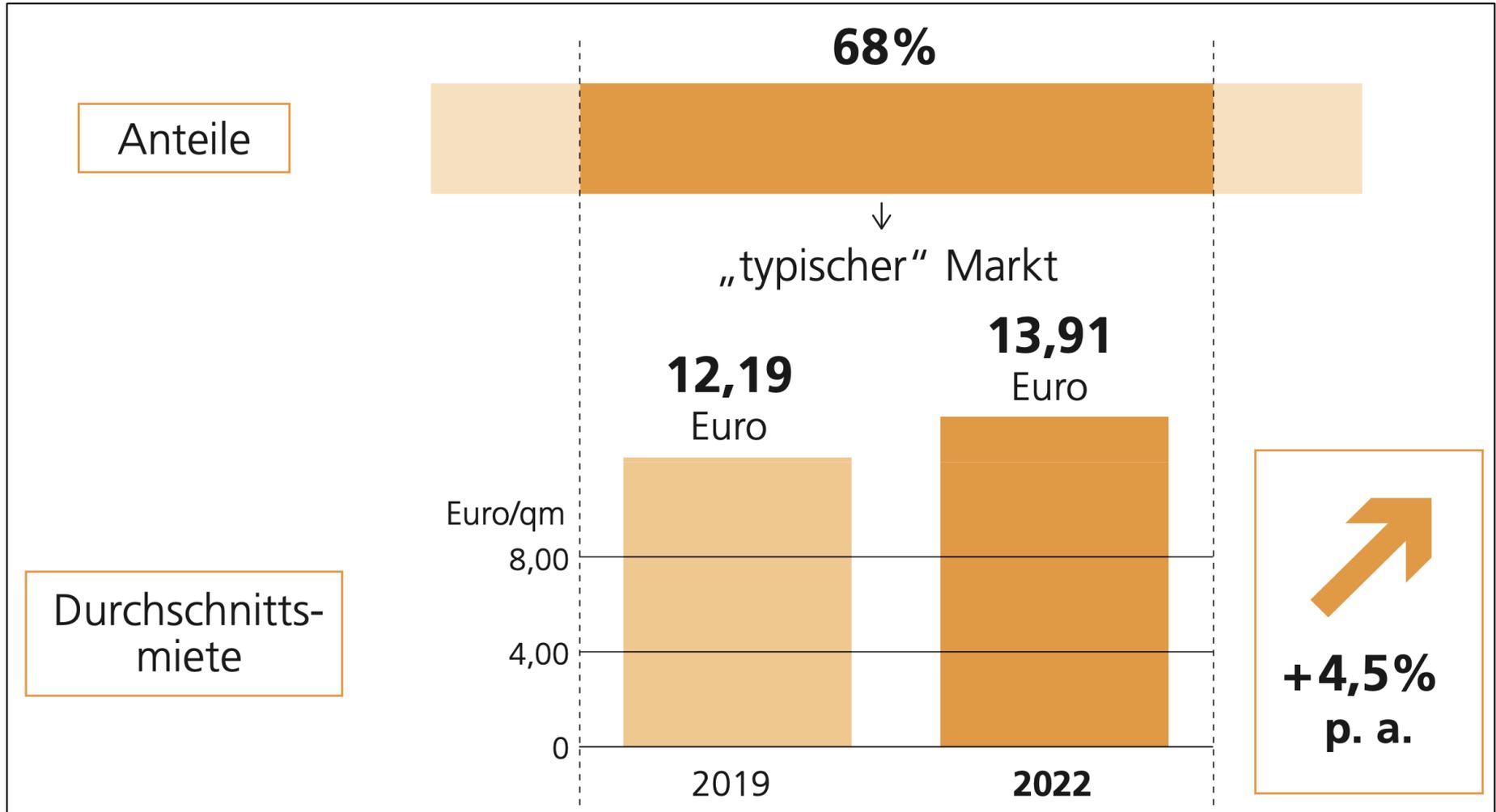
# AUCH GUTE LAGEN SIND BEZAHLBAR



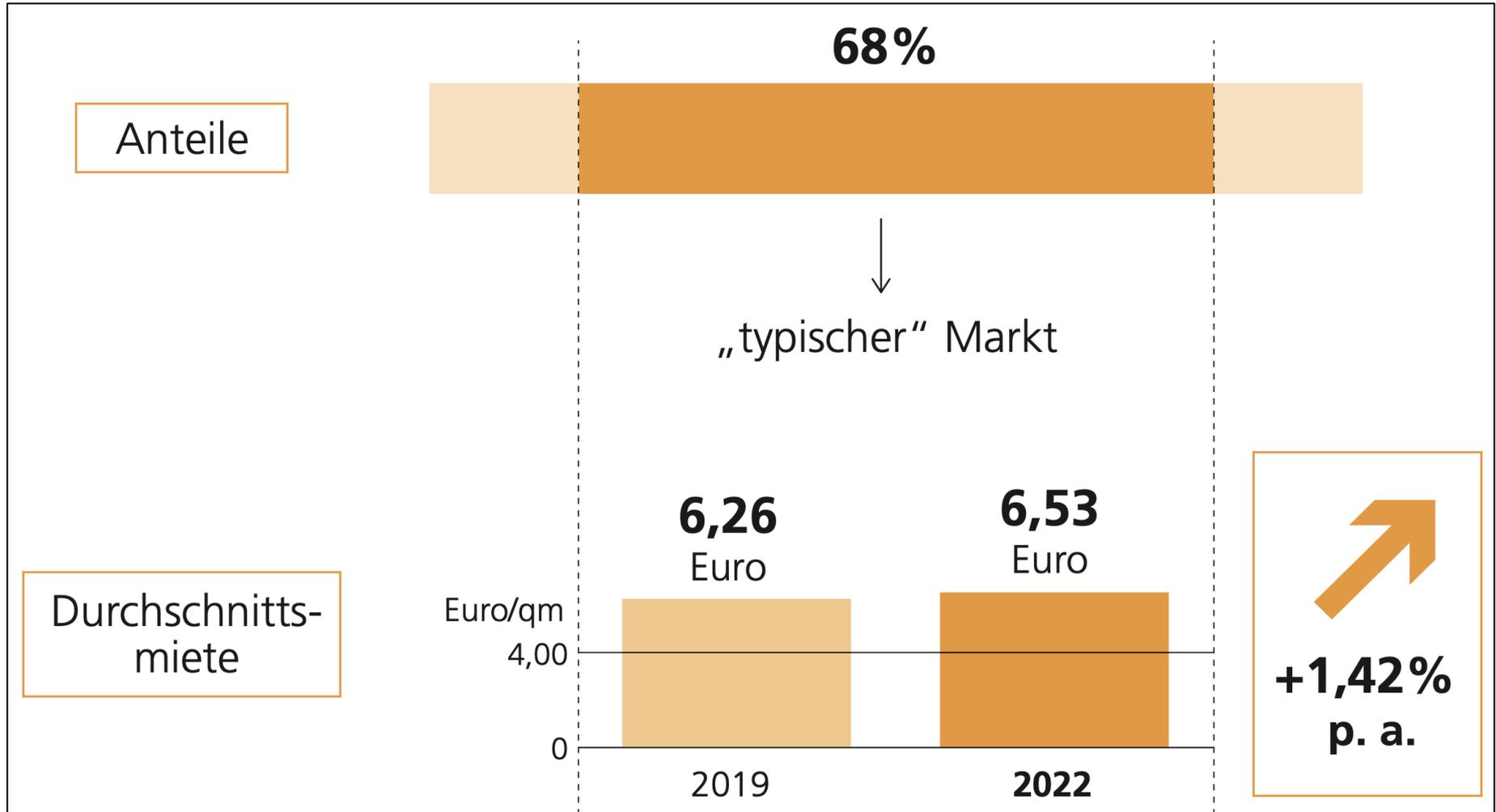
# ENTWICKLUNG: MIETEN IN HAMBURG



# ENTWICKLUNG: PORTALMIETEN IN HAMBURG



# ENTWICKLUNG: PREISGEBUNDENER WOHNRAUM IN HAMBURG



# MODERATE KALTMIETEN IN HAMBURG





**Center for Real Estate Studies**

Institut der Steinbeis School  
for Real Estate and Management

**Herzlichen Dank für die  
Aufmerksamkeit!**