HAMBURG

ROSA LUXEMBURG STIFTUNG

STADTPROFIL: SO WIRKT DER MIETENDECKEL

Hamburg ist eine Stadt mit deutlich steigenden Mieten. Zwischen 2010 und 2022 sind hier die Bestandsmieten von 7,32 €/m² auf 9,16 €/m², d. h. um 25 Prozent, gestiegen. Der Durchschnitt der inserierten Angebotsmieten hat sich im selben Zeitraum von 9,75 €/m² auf 14,93 €/m² erhöht – ein Anstieg von 53 Prozent. Im Jahr 2022 haben die über 760.000 Haushalte in Mietwohnungen etwa 5,6 Milliarden Euro für Mieten bezahlt. Den größten Teil dieser Mieterträge haben private Vermieter*innen und gewinnorientierte Unternehmen eingenommen, die 58,9 Prozent der Wohnungen in Hamburg vermieten. Mit einer stark steigenden Bevölkerungszahl (+ 0,56 % pro Jahr seit 2010), einer Leerstandsquote von 1,9 Prozent und einer Differenz zwischen den Bestands- und den Wiedervermietungsmieten von 63 Prozent gilt Hamburg als Stadt mit einer «Wohnungsnotlage». Mit einem bundesweiten Mietendeckel würden Mieterhöhungen bis zur künftigen Referenzmiete (im Durchschnitt bei 9,16 €/m²) gekappt. Neu abgeschlossene Mietverträge dürften die Referenzmiete nicht überschreiten. Der bundesweite Mietendeckel würde Bestandsmieter*innen in Hamburg vor höheren Mietsteigerungen schützen und die Wiedervermietungsmieten deutlich absenken.

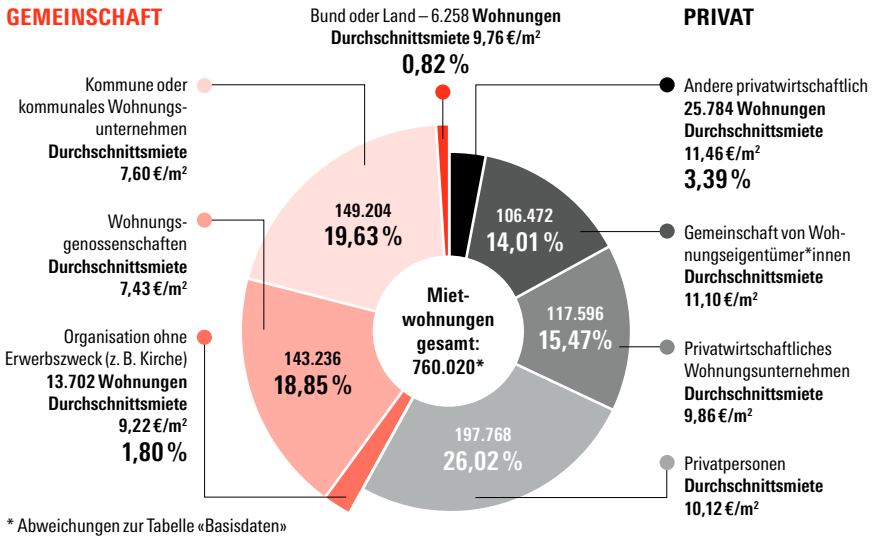
Informationen zu den Auswirkungen eines bundesweiten Mietendeckels finden sich hier:

Basisdaten

Bevölkerung	2010	2020	2023	Veränderungen 2010–2023	Veränderung pro Jahr seit 2010
Hamburg	1.780.065	1.849.866	1.910.160	+ 7,31 %	+ 0,56 %
Durchschnitt aller Städte	664.627	703.392	717.306	+ 7,90 %	+ 0,61 %

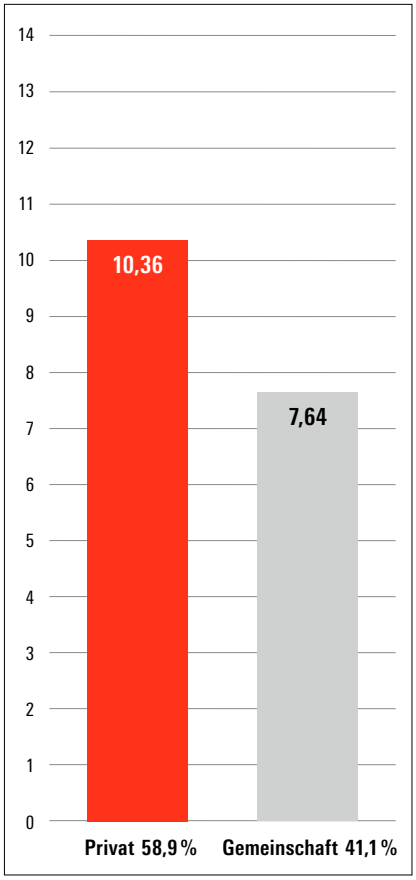
Wohnungen	Wohnungen gesamt	Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen
Hamburg	985.422	760.047	77,13 %
Durchschnitt aller Städte	382.550	287.336	72,50 %

Anzahl der Mietwohnungen, Durchschnittsmiete und Marktanteil der Eigentümergruppen



* Abweichungen zur Tabelle «Basisdaten» ergeben sich aus der im Zensus 2022 nicht erfassten Zuordnung zu den Eigentümer*innengruppen.

Durchschnittliche Miete nach Eigentümergruppen in €/m²

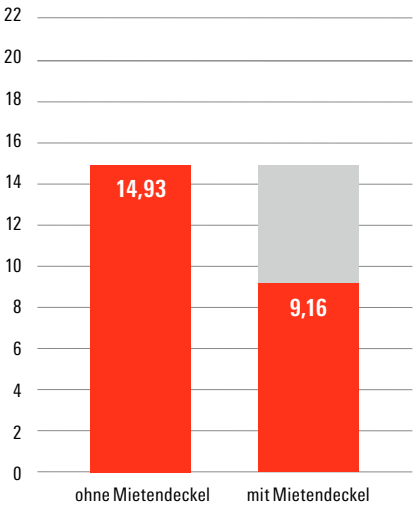


	2010	2014	2018	2022	Veränderung 2010–2022
Mietspiegelmittelwert	–	7,72 €/m²	8,65 €/m²	9,44 €/m²	–
Bestandsmieten (Median)	7,32 €/m²	7,56 €/m²	8,26 €/m²	9,16 €/m²	+25%
Angebotsmieten (Median)	9,75 €/m²	11,23 €/m²	12,70 €/m²	14,93 €/m²	+53%
Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten	33%	49%	54%	63%	–

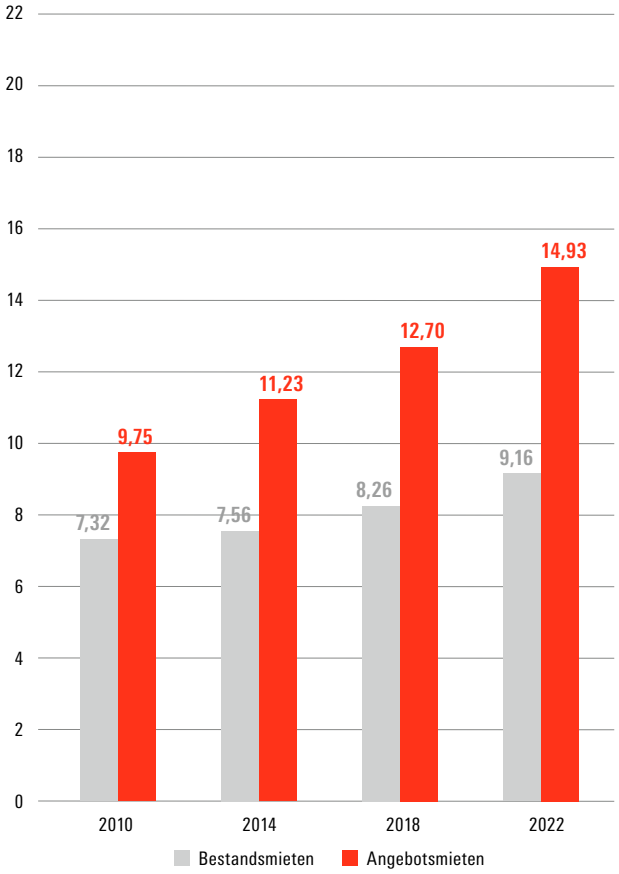
Einordnung der Stadt Hamburg nach Mietendeckel-Gebietstyp

	Nicht angespannt	Angespannt	Wohnungsnotlage
Angebots/Bestands-mietverhältnis	< 30%	30% – 50%	> 50%
Leerstandsquote	> 3%	2% – 3%	< 2%
Bevölkerungsentwicklung	stagnierend	steigend	stark steigend

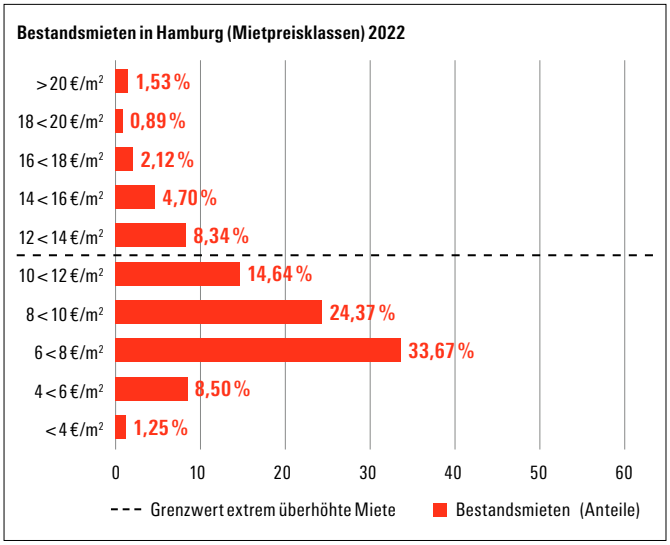
Angebotsmiete (Stand 2022) ohne und mit Mietendeckel in €/m²

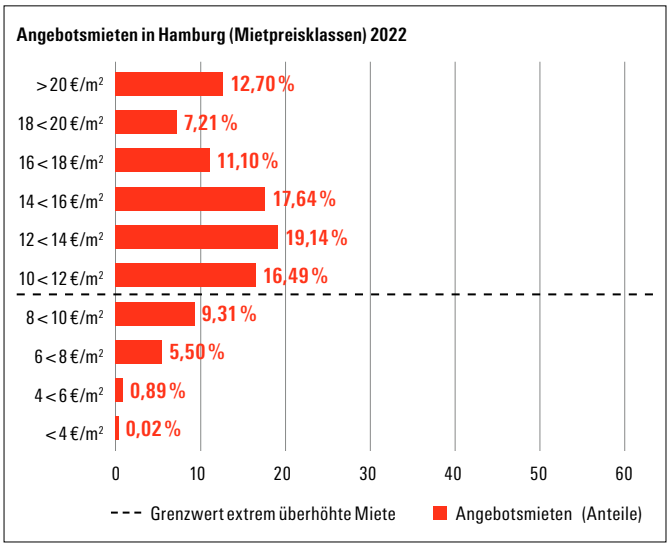


Mietentwicklung 2010 bis 2022 in €/m²



Anteil der Wohnungen nach Mietpreisklassen





IMPRESSUM

Herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung
V. i. S. d. P.: Armin Kuhn · Str. der Pariser Kommune 8A · 10243 Berlin
www.rosalux.de · Redaktionsschluss: September 2025
Autoren: Andrej Holm, zusammen mit Christoph Trautvetter
Datenaufbereitung: Isabel Peretto, Roberto Cruz Romero
und Itziar Gastaminza Vacas
Redaktion: Stefan Thimmel
Layout: MediaService GmbH Druck und Kommunikation

Quellen: Statistisches Bundesamt 2024: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (12411-0015); Statistisches Bundesamt 2024: Zensus 2022. Regionaltabelle Gebäude und Wohnungen; F+B 2019: Mietspiegelindex 2010 bis 2018, aktuelle Mietspiegel der Städte; RWI Essen 2024: RWI-GEO-RED v 9 (Inserate Mietwohnungen bei immoScout24)