

Mieterverein zu Hamburg

Landesverband im Deutschen Mieterbund (DMB)

PRESSEMITTEILUNG

4. Mai 2026

Mieten steigen weiter, Umland holt deutlich auf

Wohnungsmarktstudie des Gymnasiums Ohmoor 2026: Neuvertragsmieten in Hamburg steigen leicht auf 15,88 Euro/m², Umland mit kräftigem Plus auf 12,65 Euro/m²

Die Neuvertragsmieten in Hamburg steigen weiter, wenn auch deutlich langsamer als im Vorjahr: Im ersten Quartal 2026 liegt die durchschnittliche Kaltmiete bei 15,88 Euro pro Quadratmeter und damit 1,8 Prozent über dem Vorjahreswert. Das geht aus der aktuellen Wohnungsmarktuntersuchung des Gymnasiums Ohmoor hervor, die seit 1986 eine verlässliche Datengrundlage für die Entwicklung des Hamburger Mietmarktes liefert und in diesem Jahr ihr 40-jähriges Bestehen feiert. Deutlich stärker fällt die Entwicklung im Hamburger Umland aus: In sechs untersuchten Kreisen kletterten die Mieten auf durchschnittlich 12,65 Euro pro Quadratmeter – ein Anstieg um 4,8 Prozent.

„Der Anstieg in Hamburg hat sich zwar spürbar verlangsamt, von Entwarnung kann aber keine Rede sein“, bilanziert Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. „Gleichzeitig sehen wir im Umland eine besorgniserregende Dynamik. Die Preisunterschiede zur Stadt schrumpfen weiter. Bezahlbarer Wohnraum wird auch dort zunehmend knapp.“

Besonders hohe Mieten werden weiterhin in zentralen Lagen erzielt: Spitzenreiter ist in diesem Jahr die Altstadt mit durchschnittlich 30,88 Euro pro Quadratmeter. Auffällig ist zudem die Entwicklung in bislang vergleichsweise moderaten Stadtteilen wie Niendorf und Schnelsen, in denen die Angebotsmieten deutlich anziehen.

Ein weiteres Signal für die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt ist die zunehmende Zahl an Tauschangeboten. Immer mehr Mieter:innen versuchen, ihre Wohnsituation durch Wohnungstausch zu verändern. „Ein direkter Wohnungstausch ist jedoch eine rechtliche und logistische Herausforderung und hat nach unseren Erfahrungen so gut wie nie Erfolg. Nicht nur die Mieterin oder der Mieter der Tauschwohnung muss einverstanden sein, sondern auch beide Vermieter:innen“, so Dr. Bosse. „Viele Vermietende nutzen die Gelegenheit, höhere Mieten oder Indexklauseln zu vereinbaren. Logistisch ist es schwierig, weil an einem bestimmten Termin zwei Haushalte tauschen müssen. Sollten Schönheitsreparaturen oder andere Instandsetzungen in einer der Wohnungen erforderlich werden, kann das zu ungeplanten Verzögerungen führen. Der direkte Wohnungstausch ist alles andere als trivial.“

Die Studie wurde vom Profilkurs Geographie (Jahrgang 11) unter der Leitung von Christopher Gnann durchgeführt. Grundlage ist ein anonymisierter Datensatz von rund 5.000 Mietwohnungsinseraten aus dem Zeitraum Januar bis März 2026, der in Kooperation mit Immowelt.de bereitgestellt wurde. Ergänzt wurde die Auswertung durch etwa 300 zusätzliche Inserate, die von den Schüler:innen selbst recherchiert wurden, um unterrepräsentierte Stadtteile besser abzubilden.

Der Mieterverein würdigt ausdrücklich das Engagement der Beteiligten: „Seit nunmehr 40 Jahren liefert das Gymnasium Ohmoor mit dieser Studie eine unverzichtbare Datengrundlage für die wohnungspolitische Debatte in Hamburg“, betont Dr. Bosse. „Die Sorgfalt und Kontinuität dieser Arbeit sind bemerkenswert und verdienen große Anerkennung.“

Die Ergebnisse zeigen aus Sicht des Mietervereins deutlichen politischen Handlungsbedarf. „Der verlangsamte Anstieg in Hamburg darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass das Mietniveau insgesamt zu hoch ist“, so Dr. Bosse. Gleichzeitig verschärfe sich die Lage im Umland, wodurch Ausweichmöglichkeiten für Wohnungssuchende wegfielen. „Wir brauchen schnell mehr bezahlbaren Wohnraum“, fordert Dr. Bosse. Dazu zählten sowohl neuer, mietpreisgebundener Wohnungsbau als auch der Schutz bestehender günstiger Mieten durch strengeren Kündigungsschutz, eine wirksame Mietpreisbremse und entschlossenes Vorgehen gegen Mietwucher.

Pressekontakt

Pressetelefon (ausschließlich für Medienanfragen): **040 87979-333**

Ansprechpartner: **Dr. Rolf Bosse**, 0162 1325110

Pressefotos: mieterverein-hamburg.de/pressekontakt/

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Landesverband im Deutschen Mieterbund e.V.

Mit 80.000 Mitgliedshaushalten Hamburgs größte Mieterorganisation

Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg (bei U/S-Bahn Berliner Tor), Tel. 040 87979-0,

mieterverein-hamburg.de