



HAMBURGER

MIETENSPIEGEL 2019

Qualifizierter Mietenspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Freien und Hansestadt Hamburg

Stand: 1. April 2019

Inhalt

Erläuterungen zum Mietenspiegel	3
1. Vorbemerkungen	3
2. Zweck des Mietenspiegels	4
3. Rechtliche Voraussetzungen	4
4. Mieterhöhungsverfahren	5
5. Ortsübliche Vergleichsmiete	5
6. Anwendung des Mietenspiegels	6
Mietenspiegeltabelle 2019	14 / 15
Anlage 1: Betriebskosten	16
Anlage 2: Wohnfläche	17
Anlage 3: Auskünfte erteilen	20

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

Erläuterungen zum Mietenspiegel

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat den Mietenspiegel auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung von F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH neu erhoben. Es handelt sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne von §558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB); er wird im weiteren Text als „Mietenspiegel“ bezeichnet.

Die Erstellung dieses Mietenspiegels wurde unter Leitung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen durch einen Arbeitskreis, bestehend aus

- ▶ Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V.,
- ▶ Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. Landesverband Nord e.V.,
- ▶ Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Hamburg e.V.
- ▶ Mieter helfen Mietern, Hamburger Mieterverein e.V.,
- ▶ Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Landesverband im Deutschen Mieterbund,
- ▶ Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Verwalter und Sachverständigen, Region Nord e.V.,
- ▶ Richterinnen und Richtern vom Amts- und Landgericht Hamburg,
- ▶ Öffentliche Rechtsauskunft- und Vergleichsstelle (ÖRA)

fachlich begleitet. Der Mietenspiegel wird von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen herausgegeben.

1. Vorbemerkungen

Der Mietenspiegel ist eine Übersicht über die in Hamburg am 1. April 2019 gezahlten Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Diese Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt. Der Mietenspiegel findet seine Grundlage im BGB.

Die Mietenspiegeltabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die „Erläuterungen zum Mietenspiegel“ und die Hinweise zur „Anwendung des Mietenspiegels“ genau beachtet werden. Es wäre falsch, die Mietenspiegeltabelle schematisch anzuwenden. Jede Wohnung und jedes Mietverhältnis können Besonderheiten haben. Als Orientierungshilfe werden die tatsächlich in Hamburg gezahlten Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen und Altbauwohnungen nach dem Stand vom 1. April 2019 widergespiegelt. Im Mietenspiegel werden jedoch keine Mieten berücksichtigt für Wohnungen

- ▶ ohne WC in der Wohnung,
- ▶ im Kellergeschoss¹,
- ▶ in vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern (auch in der Form von Reihenhäusern),

¹ Gemäß § 45 Abs. 5 Hamburgische Bauordnung (HBauO) sind Wohnungen in Kellergeschossen unzulässig. Kellergeschosse sind nach §2 Abs. 6 S. 1 HBauO Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel 1,40 m oder weniger über die Geländeoberfläche hinausragen.

- ▶ mit vermietetem Mobiliar,
- ▶ die nach dem 31. 12. 2018 bezugsfertig geworden sind,
- ▶ bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist,
- ▶ bei denen es sich um ehemalige Sozialwohnungen handelt, für die die Miete nicht neu vereinbart wurde,
- ▶ die im Rahmen der Arbeitgeberwohnungs-fürsorge gefördert wurden und der Preisbindung unterliegen (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen).

2. Zweck des Mietenspiegels

Der Mietenspiegel stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach

§ 558 BGB dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen in einem fairen Ausgleich einigen, ohne selbst z. B. Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Seit Einführung der Vorschriften zur Mietpreisbremse ins BGB (§§ 556 d ff.) ist die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch für Neuvermietungen von Bedeutung. Auch hier gibt der Mietenspiegel Orientierung.

Nicht anwendbar ist der Mietenspiegel auf Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt

worden ist, z B. Sozialwohnungen, sonstige mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen sowie solche, die mit Arbeitgeber-Wohnungs-fürsorgemitteln gefördert wurden.

3. Rechtliche Voraussetzungen

Eine Kündigung, mit der der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist gesetzlich nicht zulässig. Der Vermieter kann aber verlangen, dass der Mieter einer Erhöhung der Miete bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- ▶ die Miete der Wohnung seit mindestens 15 Monaten an dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder gestiegener Betriebskosten),
- ▶ eine Mieterhöhung nach dem Vertrag oder besonderen Umständen nicht ausgeschlossen ist,
- ▶ die verlangte Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder gestiegener Betriebskosten).

4. Mieterhöhungsverfahren

Falls der Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen will, kann er dazu vom Mieter die Zustimmung verlangen. Er muss sein Verlangen

gegenüber dem Mieter in Textform im Sinne des § 126b BGB² geltend machen und begründen. Dazu kann er sich insbesondere beziehen

- ▶ auf den Mietenspiegel (hierbei muss er in seinem Erhöhungsverlangen mindestens Angaben zur Wohnlage, Baualtersklasse, Größe und Ausstattung machen; das Rasterfeld des Mietenspiegels muss feststellbar sein; für die Wirksamkeit des Verlangens genügt es, wenn die verlangte Miete innerhalb der Mietenspanne liegt),
- ▶ auf das begründete Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen,
- ▶ auf die Mieten von mindestens drei vergleichbaren Wohnungen.

Enthält der Mietenspiegel Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Erhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn die Mieterhöhung auf ein Gutachten, Vergleichswohnungen oder auf ein anderes Begründungsmittel gestützt wird.

Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist von zwei Monaten zu. Sie beginnt mit Ablauf des Monats, in dem ihm das Erhöhungsverlangen zugegangen ist (Beispiel: Mieter erhält Erhöhungsverlangen am 28. Januar, dann endet die Frist mit dem 31. März). Soweit der Mieter der ge-

forderten Erhöhung innerhalb der Überlegungsfrist zustimmt, hat er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zu zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt (in unserem Beispiel ab 1. April). Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten den Mieter auf Zustimmung verklagen (in unserem Beispiel bis zum 30. Juni).

5. Ortsübliche Vergleichsmiete

Ortsüblich ist die Miete, die in Hamburg für unmöblierte Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit allgemein bezahlt wird. Die in der Tabelle angegebenen Mieten stellen die Nettomiete dar, ohne Heizkosten und ohne die übrigen Betriebskosten, die aus Anlage 1 ersichtlich sind. Sie beruhen auf den zum 1. April 2019 tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten.

Außer dem Durchschnitt aller erhobenen Mietwerte in Form des Mittelwertes sind in der Tabelle Mietspannen angegeben. Die Mietspannen stellen die höchsten und niedrigsten Werte von zwei Dritteln der um Ausreißer bereinigten Mieten je Tabellenfeld als Orientierungshilfe dar.

² Wortlaut des § 126b BGB: „Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für den Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und
2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.“

So wird aufgezeigt, innerhalb welcher Unter- und Obergrenze der größte Teil aller erhobenen Mietwerte liegt. Die unterschiedlichen Spannweiten in den einzelnen Tabellenfeldern ergeben sich aus

- ▶ Wohnwertunterschieden, die in der Feldeinteilung nicht berücksichtigt werden konnten; diese können sich zum Beispiel aus der Ausstattung, dem unterschiedlichen Umfang von Modernisierungen, der Beschaffenheit und der Lage der Wohnung im Gebäude ergeben,
- ▶ der Einbeziehung von Mieten aus neuen Mietvertragsabschlüssen und gleichzeitig aus älteren Mietverhältnissen,
- ▶ unterschiedlichen Lagequalitäten, die bei der allgemeinen Wohnlageneinstufung nicht berücksichtigt wurden,
- ▶ sonstigen Faktoren, die neben den im Gesetz genannten Kriterien die Miethöhe beeinflussen.

6. Anwendung des Mietenspiegels

Im Allgemeinen hängt die Höhe der Miete von den Merkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ab. Um die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung zu ermitteln, sollten Sie folgendes beachten:

Die Art der Wohnung wird in der Mietenspiegeltabelle nicht ausgewiesen (Hinweise dazu unter 6.1). Das für Ihre Wohnung in Betracht kommende Mietenspiegelfeld

finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale Ihrer Wohnung, nämlich

- ▶ die Größe,
- ▶ die Ausstattung,
- ▶ die Beschaffenheit (Baualter) und
- ▶ die Wohnlage

mit der Tabelle vergleichen und dazu die Hinweise unter 6.2 bis 6.5 berücksichtigen.

Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich das Feld in der Tabelle, in das Ihre Wohnung einzuordnen ist. Diesem können Sie den Mittelwert und die Spanne entnehmen. Wie Ihre Wohnung in die Spanne des Feldes einzuordnen ist, kann erst nach eingehender Prüfung der nachfolgenden Merkmale (6.1 bis 6.5) entschieden werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in dieser Mietenspiegelbroschüre nicht erfasst sind.

Die Miete einer normalen Wohnung mit Standardausstattung entsprechend ihrem Baualter wird vorwiegend im Bereich des Mittelwerts der Spanne liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete wie auch eine modernisierte Wohnung im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

Liegen die wesentlichen Ausstattungsmerkmale (siehe 6.3.1) in einer Wohnung nicht vor, handelt es sich um eine minder ausgestattete Wohnung.

6.1 Art

Dieses Vergleichsmerkmal wird vor allem durch die Gebäudeart und die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes (z. B. Souterrain-, Dachgeschosswohnungen) bestimmt. Im Mietenspiegel sind nur Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen berücksichtigt. Hierzu gehören auch vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Wohnhäuser mit geringer Wohnungsanzahl haben in der Regel höhere Mieten, ebenso Wohnungen in oberen Geschossen von Hochhäusern. Niedrigere Werte können sich z. B. ergeben bei Wohnungen im Dachgeschoss, sofern es sich nicht um neu errichtete Wohnungen handelt, Wohnungen im Souterrain oder oberhalb des sechsten Geschosses, sofern kein Aufzug vorhanden ist.

6.2 Größe

Die Miete ist von der Wohnfläche, der Zahl der Zimmer und vom Wohnungstyp abhängig.

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der II. Berechnungsverordnung ermittelt worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Für Berechnungen nach diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung (s. auch Anlage 2) angewendet werden. Nach diesen Vorschriften umfasst die Wohnfläche die Summe der Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von

- ▶ Zubehörräumen, wie z. B. Kellerräumen, Abstellräumen und Kellerersatzräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen,
- ▶ Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen,
- ▶ Geschäftsräumen.

Die Grundfläche von Räumen und Raumteilen lässt sich wie folgt ermitteln:

- ▶ voll angerechnet werden Grundflächen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern,
- ▶ nicht angerechnet werden Grundflächen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter,
- ▶ zur Hälfte angerechnet werden Grundflächen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern und von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen. Gehören zum Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder Terrassen, so sind deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

6.3 Ausstattung

- ▶ Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom Vermieter gestellt wird.
- ▶ Vom Mieter geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.
- ▶ Die Tabelle geht von zwei Ausstattungsklassen aus:
 - Wohnungen mit Bad oder mit Sammelheizung,
 - Wohnungen mit Bad und mit Sammelheizung.

Unter einem Bad ist ein Wannen- oder Duschbad in einem besonderen Raum (mit oder ohne WC) in der Wohnung zu verstehen. Ein Bad wird in der Regel dann einen geringeren Mietwert haben, wenn aufgrund der Größe des Bades der Bewegungsradius erheblich eingeschränkt ist sowie ein Waschbecken fehlt. Sammelheizungen sind alle Heizungsarten, bei denen die Wärme- und Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und die sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmen. Baualterstypische Besonderheiten sind zu berücksichtigen.

Gleichzusetzen sind alle Etagen- und Wohnungsheizungen, die automatisch, also ohne Brennstoffnachfüllung von Hand, arbeiten. Dabei können Nachtstromspeicherheizungen niedriger bewertet werden als andere Zentralheizungsarten.

6.3.1 Wesentliche Merkmale einer Normalwohnung sind außer den in der Mietenspiegel-tabelle genannten Ausstattungen

1. Funktionsfähige Küche mit einer Mindestausstattung (Spüle, Herd) und zusätzlichen Stellflächen; bei Wohnungen unter ca. 50 m² sind auch Kochnischen ausreichend;
2. Warmwasserversorgung in Bad und Küche;
3. Wohnungskaltwasserzähler – es sei denn, es liegt eine Ausnahmegenehmigung vor;
4. Fußboden aus Dielen, Steinholz oder mit Linoleum, Kunststoff oder gleichwertigem Belag, in Küche, Bad und WC auch aus keramischen Platten oder Steinzeug;
5. Abstellflächen innerhalb und/oder außerhalb der Wohnung;
6. Aufzug in Gebäuden ab dem sechsten Geschoss;
7. überwiegend Isolierverglasung oder Doppelfenster;
8. Kabel- / Satellitenanschluss;
9. Gegensprechanlage mit Türöffner;
10. Balkon, Loggia oder Terrasse.

Je nach Baualterklasse können auch Arbeitsfläche und Schrankraum in der Küche sowie Wandfliesen in Küche, Bad und WC zur Normalausstattung gehören.

6.3.2 Merkmale besserer Ausstattung sind zum Beispiel

1. großzügige Badausstattung, z.B. zusätzliches Duschbad, zweiter Waschplatz, zweites WC, Bidet, aufwändige Fliesen, außer in Wohnungen ab 91 m² in den Spalten M und N sowie in Wohnungen ab 131 m² in guter Wohnlage;
2. Bad mit Fenster, außer in Wohnungen der Spalte F, sowie in Wohnungen ab 131 m² der Spalten M und N in guter Wohnlage;
3. Einbauküchen, außer in Wohnungen der Spalten K, L, M und N und/oder zusätzliche Ausstattung, z.B. Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühlschrank, außer in Wohnungen der Spalte N;
4. Aufzug bei Wohnungen in bis zu fünfgeschossigen Häusern außer in Wohnungen der Spalte N;
5. Fahrradkeller / überdachter Fahrradstellplatz, außer in den Gebäuden der Spalten K (normale Wohnlage), L, M sowie N.

6.4 Beschaffenheit

Dieses Vergleichsmerkmal bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand (Gesamtbeschaffenheit und Instandhaltungsgrad des Gebäudes und/oder der Wohnung) sowie auf das Jahr der Bezugfertigkeit.

6.4.1 Baualter

Das Baualter einer Wohnung soll nicht schematisch berücksichtigt werden. Im Grenzbereich zwischen zwei Baulassklassen kann es gerechtfertigt sein, die Wohnung höher oder niedriger einzugruppieren. Außerdem ist darauf abzustellen, ob zu den Wohnräumen angemessene Nebenräume außerhalb der Wohnung vorhanden sind.

Die Wohnung sowie die technischen Einrichtungen müssen funktionsfähig sein; ihre Qualität ist zu berücksichtigen.

Wohnungen, die durch Um- oder Ausbau mit wesentlichem Bauaufwand entsprechend § 4 Abs. 2 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz in bestehenden Gebäuden neu geschaffen wurden, sind in der Regel der Baulassklasse des Jahres der Bezugfertigkeit der Wohnung zuzuordnen. Hierzu zählen z.B. Wiedererbauten sowie Dachgeschossauf- und -ausbauten. Eine vom Baualter des Gebäudes abweichende Einordnung in die Baulassklasse kann im Einzelfall in Anlehnung an § 4 Abs. 2 Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz auch dann gerechtfertigt sein, wenn der durch eine mit wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Modernisierung geschaffene Wohnwert diese Abweichung rechtfertigt. Hierbei dürfte in aller Regel eine nicht unwesentliche Veränderung des Grundrisses erforderlich sein. Kosten, die als Folgen von Instandsetzungsmaßnahmen entstehen, bleiben dabei außer Betracht.

Je nach Baualtersklasse sind zudem im Rahmen der Gesamtbeschaffenheit die Belüftung, Besonnung, sowie Schall- und Wärmeschutz der Wohnung zu berücksichtigen.

6.4.2 Energetische Beschaffenheit

Für die Beurteilung des energetischen Zustands des Gebäudes kann der übliche Energieverbrauch herangezogen werden. Der übliche Energieverbrauch wird differenziert nach Gebäudegröße und -alter dargestellt. Es werden zwei Größenklassen gebildet: kleinere Wirtschaftseinheiten

Energiekennwerte für Verbrauchsausweise (in kWh/m² und Jahr)				
Baualtersklassen	Kleinere Wirtschaftseinheiten mit bis zu neun Wohnungen		Größere Wirtschaftseinheiten mit zehn Wohnungen und mehr	
	Mittelwert und 2/3-Spanne (ohne Warmwasseraufbereitung)	Mittelwert und 2/3-Spanne (mit Warmwasseraufbereitung)	Mittelwert und 2/3-Spanne (ohne Warmwasseraufbereitung)	Mittelwert und 2/3-Spanne (mit Warmwasseraufbereitung)
Bis 31. 12. 1918	164,5 (119,2 – 214,6)	183,7 (138,4 – 233,8)	123,7 (93,5 – 148,1)	142,9 (112,7 – 167,3)
01. 01. 1919 – 20. 06. 1948	158,3 (109,6 – 182,5)	177,5 (128,8 – 201,7)	119,0 (96,5 – 166,0)	138,2 (115,7 – 185,2)
21. 06. 1948 – 31. 12. 1960	144,4 (112,4 – 193,5)	163,6 (131,6 – 212,7)	126,8 (99,0 – 165,5)	146,0 (118,2 – 184,7)
01. 01. 1961 – 31. 12. 1967	150,9 (116,3 – 186,7)	170,1 (135,5 – 205,9)	130,8 (99,1 – 171,0)	150,0 (118,3 – 190,2)
01. 01. 1968 – 31. 12. 1977	156,8 (112,5 – 204,9)	176,0 (131,7 – 224,1)	136,9 (103,6 – 178,9)	156,1 (122,8 – 198,1)
01. 01. 1978 – 31. 12. 1993	122,8 (97,8 – 170,9)	142,0 (117,0 – 190,1)	116,9 (92,2 – 162,8)	136,1 (111,4 – 182,0)
01. 01. 1994 – 31. 12. 2012	114,8* (91,8 – 148,8)*	134,0* (111,0 – 168,0)*	82,3 (62,3 – 112,8)	101,5 (81,5 – 132,0)

* Eingeschränkte Aussagekraft, da weniger als 30 Fälle

mit bis zu neun Wohnungen und größere Wirtschaftseinheiten ab zehn Wohnungen. Die Baualtersklassen entsprechen jenen aus der Mietenspiegeltabelle.

Ein Gebäude kann mit Hilfe eines Verbrauchsausweises nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) in die nachfolgende Tabelle eingeordnet werden. Angaben aus Bedarfsausweisen können nicht verwendet werden, da sie nicht mit Angaben aus Verbrauchsausweisen vergleichbar sind. Sollte ein Verbrauchsausweis mit einem Kennwert inklusive Warmwasseraufbereitung vorliegen, so erfolgt eine Einordnung in die Spalte „mit Warmwasseraufbereitung“ in der jeweiligen Baualters- und Größenklasse, ansonsten in der Spalte „ohne Warmwasseraufbereitung“.

Wohnungen in Gebäuden, die nach Einordnung gemäß Größen- und Baualtersklassen in der Tabelle einen Verbrauchskennwert unterhalb der 2/3-Spanne aufweisen, werden im Rahmen der Spanneneinordnung als energetisch besonders vorteilhaft angesehen. Entsprechend werden Wohnungen in Gebäuden, deren Verbrauchskennwerte oberhalb der 2/3-Spanne liegen, als energetisch besonders nachteilig eingestuft.

6.5 Wohnlage

Mit den zwei in der Tabelle ausgewiesenen Wohnlagenkategorien „normal“ und „gut“ wird das nähere Wohnumfeld beschrieben. In die Kategorie der guten Wohnlage fallen Hamburger Mietwohnungen, bei denen

die Lagevorteile gegenüber der normalen Wohnlage überwiegen (z.B. in der inneren Stadt bzw. in Ortskernen in der Regel bis zu ca. fünfgeschossige Bauweise mit starkem Grünbezug, gute Verkehrsanbindung und ruhige Lage; in der äußeren Stadt Wohngebiete mit besonderen Bauformen und/oder mit überwiegender ein- bis dreigeschossiger Einzel- oder Geschossbebauung, starker Grünbezug und ruhige Lage). Die meisten Hamburger Mietwohnungen liegen in Gebieten mit einer normalen Wohnlage (z.B. in der inneren Stadt weitgehend geschlossene, z. T. stark verdichtete Bauweisen, geringe Freiflächen und durchschnittliche Immissionsbelastung; Durchmischung mit Laden-, Büro-, Gewerbe- und Industrienutzung, teilweise auch beeinträchtigende Verkehrsanlagen; im Stadtrandgebiet vorwiegend aufgelockerter Geschossbau, Kleinsiedlungsgebiete oder kleinstrukturierte Einfamilienhausgebiete).

Die Einstufung in die Wohnlagenkategorien „normal“ und „gut“ erfolgt anhand folgender Merkmale, die im Rahmen einer empirischen Untersuchung (näheres hierzu im Methodenbericht zum Wohnlagenverzeichnis 2019) als Wohnwert bestimmend ermittelt wurden:

- ▶ Bodenrichtwert,
- ▶ Statusindex des Sozialmonitorings,
- ▶ Einwohnerdichte,
- ▶ Lärmbelastung durch Flug-, Schienen-, Gewerbe- und Verkehrslärm,

Mietenspiegel 2019 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
(Erhebungsstichtag 01.04.2019)

Nettokaltmiete ohne Heizung und						
Baualterklasse/Bezugsfertigkeit				bis 31.12.1918		1.1.1919 bis 20.6.1948
Ausstattung				mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
Wohnlage	Wohnfläche			B	C	F
Normal Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	1	Mittelwert Spanne Anzahl		12,10 10,12 - 14,55 25*	9,36 7,46 - 11,57 22*
	41 m² bis unter 66 m²	2	Mittelwert Spanne Anzahl		9,94 8,33 - 11,86	8,47 7,24 - 9,80
	66 m² bis unter 91 m²	3	Mittelwert Spanne Anzahl	8,01 7,77 - 8,65 10*	10,26 8,94 - 11,91	8,54 7,06 - 9,96
	ab 91 m²	4	Mittelwert Spanne Anzahl		9,68 8,22 - 12,02	8,23 6,89 - 10,11 24*
Gute Wohnlage	25 m² bis unter 41 m²	5	Mittelwert Spanne Anzahl		13,05 10,39 - 15,19 15*	
	41 m² bis unter 66 m²	6	Mittelwert Spanne Anzahl		10,89 9,20 - 13,27	10,61 8,57 - 12,53
	66 m² bis unter 91 m²	7	Mittelwert Spanne Anzahl		11,28 9,42 - 13,70	11,14 8,72 - 14,21
	91 m² bis unter 131 m²	8	Mittelwert Spanne Anzahl	9,08 7,45 - 10,59 11*	11,14 9,00 - 13,88	10,14 8,60 - 13,00
	ab 131 m²	9	Mittelwert Spanne Anzahl		11,05 8,54 - 13,83	10,03 6,52 - 14,24 15*

Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.

* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt.

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.
 Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen
 in der Broschüre „Hamburger Mietenspiegel 2019“ genau beachtet werden.

ohne Betriebskosten (in EURO/m²)					
21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2018
mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
H	I	K	L	M	N
8,33 7,00 - 10,00	8,45 5,79 - 11,70	9,29 6,01 - 11,91 28*		9,77 7,51 - 12,37 11*	
7,40 6,56 - 8,15	6,76 6,10 - 7,00	7,20 5,50 - 8,94	9,22 7,92 - 10,71	9,28 8,00 - 10,72	12,75 10,00 - 15,04
7,79 6,80 - 9,21	6,17 5,63 - 6,50	6,22 5,41 - 6,90	7,71 6,30 - 9,26	9,90 8,00 - 11,53	12,28 10,22 - 14,51
7,16 6,56 - 7,93 12*	6,90 6,28 - 7,42 13*	6,14 5,56 - 6,56 25*	8,59 5,62 - 10,80 11*	10,55 8,79 - 11,93	12,98 10,64 - 15,29
10,77 8,62 - 12,99	12,02 10,96 - 13,54	10,93 9,00 - 12,73 12*			
9,26 7,04 - 11,09	8,69 6,72 - 10,91	9,10 7,16 - 11,34	9,84 6,95 - 12,23	11,82 10,11 - 15,00	15,14 13,97 - 16,16
10,32 8,26 - 13,00	7,63 6,09 - 8,85	9,03 6,29 - 11,78	10,15 7,91 - 11,82	11,60 9,54 - 14,20	14,18 12,88 - 15,34
10,54 8,30 - 12,61	10,13 7,57 - 12,31 13*	10,81 9,25 - 11,77 15*	10,25 9,17 - 11,59 24*	12,99 10,60 - 16,00	13,91 12,82 - 15,00
				14,39 10,29 - 18,37 16*	14,81 13,50 - 15,31 11*

- ▶ Art der Straße (vier- und mehrspurig),
- ▶ Grünflächenanteil im Umkreis von 800 Metern,
- ▶ Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Entfernung zur nächsten U-/S-Bahn-/AKN-Haltestelle),
- ▶ Entfernung zur nächsten Metrobusstation
- ▶ Entfernung zum Einzelhandel (Nahversorgungsmöglichkeiten im Wohnumfeld).

Örtlich enger begrenzten Lagekriterien, die in der allgemeinen Wohnlageneinstufung unberücksichtigt bleiben, kann durch Zu- oder Abschlägen innerhalb der Spannen in den einzelnen Mietenspiegelfeldern Rechnung getragen werden. Hierbei können die nachstehend beispielhaft genannten Kriterien in die Bewertung einbezogen werden. Zu berücksichtigen ist, dass fast jede Wohnlage Vor- und Nachteile aufweist, die gegeneinander abgewogen werden müssen. Neben den in der rechnerischen Wohnlageneinstufung bereits erfassten Merkmalen können im Einzelfall folgende weitere Kriterien für die Einordnung innerhalb der Spanne des jeweils einschlägigen Mietenspiegelfeldes berücksichtigt werden, z.B.

- ▶ Lage des Wohnquartiers innerhalb des Stadtgebietes (Zentralität),
- ▶ Erreichbarkeit und Auswahl u. a. kultureller und gastronomischer Angebote, auch verbunden mit einer Mischung von Wohnen, Kultur, Handel und eingestreutem Gewerbe (Urbanität),

- ▶ umgebende Nutzung,
- ▶ Bauweise und Bauform der Gebäude,
- ▶ baulicher Zustand,
- ▶ Naherholungsmöglichkeiten,
- ▶ landschaftlicher Charakter,
- ▶ Beeinträchtigungen durch Staub, Geruch (Immissionen),
- ▶ Lärmbeeinträchtigungen durch Kleingewerbe (z.B. im Hinterhof, in den Erdgeschosszonen),
- ▶ Versorgung mit kleinen Läden, Kitas, Schulen, Sportstätten und sonstigen Infrastruktureinrichtungen,
- ▶ gepflegtes Straßenbild („Anmutung der Straße“),
- ▶ straßenbildprägendes Grün/Straßenbäume.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Wohnlage innerhalb eines Wohnviertels, einer Straße, aber auch von einer Straßenseite zur anderen wechseln kann. Die allgemeine Attraktivität von Gebieten kann unterschiedlich bewertet werden. Unterschiedlichen Wohnlagequalitäten, z.B. bei Eckbebauungen oder aufgrund des unmittelbaren Wohnumfelds (u.a. urbaner Charakter des Quartiers, gepflegtes Straßenbild, straßenbildprägendes Grün/Straßenbäume) kann durch Zu- oder Abschläge innerhalb der Spanne der einzelnen Mietenspiegelfelder Rechnung getragen werden.

Eine Auflistung fast aller Straßenabschnitte in Hamburger Wohngebieten

mit Einstufung in die jeweilige Wohnlagenkategorie finden Sie im Hamburger Wohnlagenverzeichnis. Es dient der Einstufung von Wohnungen in die Wohnlagenkategorien „normal“ und „gut“ als Grundlage zur Erstellung des Hamburger Mietenspiegels. Die Wohnlageneinstufungen können im Einzelfall anhand der Merkmale, die der Einstufung zugrunde liegen, in Verbindung mit Ortskenntnissen überprüft werden. Im Ausnahmefall können die oben genannten Kriterien nicht nur bei der Einordnung innerhalb der Spanne, sondern auch bei der Wohnlageneinstufung hinzu gezogen werden.

Das Wohnlagenverzeichnis ist im Internet abrufbar unter:

www.hamburg.de/wohnlagenverzeichnis.
Auskünfte zur Wohnlageneinstufung erteilen Ihnen die für Wohnungsangelegenheiten zuständigen Abteilungen der Hamburger Bezirksämter.

Anlage 1: Betriebskosten

Auszug aus der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003, geändert durch Artikel 4 Gesetz vom 3. Mai 2012. Es steht den Mietvertragsparteien frei, diese Verordnung anzuwenden.

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit einem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer eines Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),

2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten in Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung;
3. die Kosten der Entwässerung;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten;
5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder

³ Dieser gekürzte Text soll einen ersten Überblick verschaffen, maßgeblich ist die amtliche Fassung.

Anlage 2: Wohnfläche

- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;
 - 6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen;
 - 7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs;
 - 8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung;
 - 9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung;
 - 10. die Kosten der Gartenpflege;
 - 11. die Kosten der Beleuchtung;
 - 12. die Kosten der Schornsteinreinigung;
 - 13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung;
 - 14. die Kosten für den Hauswart;
 - 15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage; oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage;
 - 16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege;
 - 17. sonstige Betriebskosten,
- hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003

Die Wohnflächenverordnung gilt unmittelbar nur für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Für frei finanzierte Wohnungen ist es eine Empfehlung, nach der sich die Mietvertragsparteien richten können. Bei Verweisen auf das Bundesgesetzblatt wird dieses im Verordnungstext als BGBl. abgekürzt.

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

- (1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- (2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheimes umfasst die Grundfläche der Räume, die zur alleinigen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zubehörräume, insbesondere
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,

2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie

(4) Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der

Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzten Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und
6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder

auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,

4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Anlage 3: Auskünfte erteilen

Auskünfte zu Einzelfragen, die sich im Zusammenhang mit der Anwendung des Mietenspiegels ergeben können, sowie über andere Wohnungs- und Mietfragen erteilen die zuständigen Stellen der nachstehend genannten Bezirksämter. Personen, denen nach ihren wirtschaftlichen Verhältnissen nicht zugemutet werden kann, die Mittel für die Inanspruchnahme eines Rechtsanwaltes aufzubringen, können Rechtsauskünfte bei der Öffentlichen Rechtsauskunft und Vergleichsstelle (ÖRA) einholen. Sie können dort nicht beraten werden, falls Sie

- ▶ in der Sache schon anwaltlichen Rat haben,
- ▶ rechtsschutzversichert sind oder
- ▶ über die Gewerkschaft oder Interessenverbände (zum Beispiel Mieterverein) Rechtsrat erhalten können.

Öffentliche Rechtsauskunft- und Vergleichsstelle Hamburg (ÖRA), Hauptstelle

Dammthorstraße 14
20354 Hamburg,

Telefon: 040 / 428 43 - 3071 / 3072,

www.hamburg.de/oera

Bei der ÖRA kann in allen Mietangelegenheiten unabhängig von den wirtschaftlichen Verhältnissen der Parteien ein Güteverfahren beantragt werden. Antragsteller kann der Mieter oder der Vermieter – auch vertreten durch einen Anwalt – sein. Ist die Gegenpartei zu einem

solchen Güteverfahren (durch das häufig ein Prozess vermieden wird) bereit, werden in einem Güteverfahren unter dem Vorsitz eines ÖRA-Juristen die Streitpunkte mit beiden Parteien ausführlich besprochen und über eine gütliche Beilegung verhandelt. Kommt es zu einer Einigung, wird das Ergebnis protokolliert. Solche vor der ÖRA abgeschlossenen Vergleiche sind vollstreckbar wie gerichtliche Urteile.

Rechtsberatung in privaten Mietrechtsangelegenheiten ist anderen öffentlichen Einrichtungen nicht erlaubt.

Legende

Beratungsstellen

R: Öffentliche Rechtsauskunft- und Vergleichsstellen

W: Wohnungsabteilungen der Fachämter Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt - Wohnraumschutz

Sprechzeiten

R: Die Sprechzeiten in der Hauptstelle, Dammthorstr. 14 sind montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr. Die Sprechzeiten der Bezirksstellen der ÖRA entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Übersicht.

W: Die Sprechzeiten erfragen Sie bitte, soweit nicht ausgewiesen, unter der allgemeinen Behördenrufnummer 040 / 115

Bezirk Hamburg-Mitte
Bezirksamt Hamburg-Mitte

W: Caffamacherreihe 1 – 3, 20355
Hamburg

Telefon: 040 / 4 28 54-46 19 / 55 69

dienstags und donnerstags 9.00 Uhr
bis 12.00 Uhr

donnerstags 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr
sowie nach telefonischer Vereinbarung

R: Dammtorstraße 14, 20354 Hamburg,
montags und donnerstags von
17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Telefon: 040 / 4 28 43-30 72 / 30 71

Billstedt

R: Öjendorfer Weg 9, 22111 Hamburg
(Eingang Schulärztlicher Dienst)

dienstags und donnerstags von
17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Finkenwerder

R: Butendeichsweg 2, 21129 Hamburg,
(1. Stock über der Polizei)

montags von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Wilhelmsburg

R: Mengestraße 19, 21107 Hamburg,
dienstags und mittwochs von 17.00 Uhr
bis 18.30 Uhr

Bezirk Altona

Bezirksamt Altona

W: Jessenstraße 1 – 3, 22767 Hamburg

Telefon: 040 / 4 28 11 – 14 25 / 61 42

R: Alte Königstraße 29 – 39, 22765
Hamburg, montags und donnerstags
von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Blankenese

R: Sülldorfer Kirchenweg 2a,

22587 Hamburg, montags von
17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Lurup / Osdorf

R: Achtern Born 135, 22549 Hamburg,
dienstags und donnerstags von
17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Bezirk Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel

W: Grindelberg 62 – 66,
20144 Hamburg, Zimmer 501 – 506

Telefon: 040 / 4 28 01 - 16 28 / 34 80

R: Grindelberg 62, 20144 Hamburg,
montags und mittwochs von 17.00 Uhr
bis 18.30 Uhr

Lokstedt

R: Garstedter Weg 13, 22453 Hamburg,
montags und donnerstags von 17.00 Uhr
bis 18.30 Uhr

Stellingen

R: Basselweg 73, 22527 Hamburg,
montags von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Bezirk Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord

W: Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg
Telefon: 040 / 4 28 04 - 63 54 sowie
4 28 40 63 29

Barmbek

R: Poppenhusenstraße 4, 22305 Hamburg
montags und donnerstags

Eppendorf

R: Kümmellstraße 7, 20249 Hamburg,
montags und donnerstags

Fuhlsbüttel / Langenhorn

R: Tangstedter Landstraße 6,
22415 Hamburg
montags und donnerstags

Bezirk Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek

W: Schloßgarten 9, 22041 Hamburg,
Zimmer 103, 105
Telefon: 040 / 4 28 81 - 20 18

R: Schloßstraße 60, 22041 Hamburg,
montags und donnerstags von 17.00 Uhr
bis 18.30 Uhr

Bramfeld

R: Herthastraße 20, 22179 Hamburg,
dienstags und donnerstags von 17.00
Uhr bis 18.30 Uhr

Alstertal

R: Wentzelplatz 5 – 7, 22391 Hamburg,
donnerstags von 17.00 Uhr bis
18.30 Uhr

Rahlstedt

R: Rahlstedter Straße 151, 22143 Hamburg,
dienstags und donnerstags von
17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Bezirk Bergedorf

Bezirksamt Bergedorf

W: Weidenbaumsweg 21, 21029 Hamburg,
Eingang A, 3. OG

Telefon: 040 / 428 91 3980,

montags und donnerstags von 8.00 Uhr
bis 16.00 Uhr, dienstags und freitags
von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr.

R: Herzog-Carl-Friedrich-Platz, 4. OG,
21031 Hamburg, dienstags und don-
nerstags von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Bezirk Harburg

Bezirksamt Harburg

W: Harburger Rathausplatz 4,
21073 Hamburg, Zimmer: 10, 11

Telefon: 040 / 4 28 71 - 28 32 / 34 48

montags und donnerstags von 9.00 Uhr
bis 12.00 Uhr sowie nach telefonischer
Vereinbarung

R: Harburger Rathausforum 1
(Eingangszone), 21073 Hamburg,

montags und mittwochs von 17.00 Uhr
bis 18.30 Uhr

Süderelbe

R: Groot Enn 4, 21149 Hamburg,
dienstags von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Vereine und Verbände

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V. – Landesverband im Deutschen Mieterbund – Hauptgeschäftsstelle:

Beim Strohhouse 20, 20097 Hamburg
mit Beratungsstellen in den Stadtteilen

Telefon: 040 / 8 79 79 - 0

Hotline auch für Nicht-Mitglieder unter
040 / 879 79 - 345

E-Mail: info@mieterverein-hamburg.de
www.mieterverein-hamburg.de

Öffnungszeiten der Hauptgeschäftsstelle:
montags bis freitags 8.30 Uhr bis
18.00 Uhr, sonnabends 10.00 Uhr bis
16.00 Uhr

„Mieter helfen Mietern“ Hamburger Mieterverein e.V.

MhM-Zentrale Bartelsstraße 30,
20357 Hamburg, mit Beratungsstellen
in elf Stadtteilen

www.mhmhamburg.de

E-Mail: info@mhmhamburg.de

Telefon: 040 / 43 13 94 - 0

Öffnungszeiten der MhM-Zentrale:
montags bis freitags von 9.00 Uhr bis

13.00 Uhr, montags bis donnerstags von
14.00 Uhr bis 17.00 Uhr.

Kurzberatung auch für Nicht-Mitglieder:
Telefon: 040 / 43 13 94 - 30

Beratungszeiten montags bis freitags
von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr, montags
bis donnerstags von 14.00 Uhr bis
17.00 Uhr

Landesverband Hamburgischer Mieterschutz e. V.

Schillerstraße 47 – 49, 22767 Hamburg

Telefon: 040 / 39 53 15 und 39 28 29
Notfalltelefon: 0174 / 615 94 21

E-Mail: info@mieterschutz-hamburg.de
www.mieterschutz-hamburg.de

Beratungszeiten montags bis mittwochs
von 15.30 Uhr bis 19.00 Uhr

Interessenverband Mieterschutz e. V.

Fuhlsbüttler Straße 108, 22305 Hamburg

Telefon: 040 / 690 74 73

E-Mail: hamburg@iv-mieterschutz.de
www.iv-mieterschutz.de

Beratungszeiten montags bis donnerstags
9.00 Uhr bis 18.00 Uhr, freitags
9.00 Uhr bis 13.00 Uhr

Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e. V. mit den angeschlossenen örtlichen Grundeigentümer-Vereinen Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

Telefon: 040 / 30 96 72 - 0,

E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de
www.grundeigentuemerverband.de

Persönliche Auskünfte täglich von
9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags
von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr;

Telefonische Auskünfte von montags bis
donnerstags von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr

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

Büschstraße 12, 20354 Hamburg

Telefon: 040 / 35 75 99 - 0
Telefax: 040 / 34 58 95

Telefonische Auskünfte montags bis
donnerstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr
und 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr, freitags
von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

E-Mail: info@ivd-nord.de www.ivd-nord.de

**Bundesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e. V. Landesverband
Nord e. V.**

Pelzerstraße 5, 20095 Hamburg

Telefon: 040 / 46 89 77 7 - 0
Telefax: 040 / 46 89 77 7 - 70

E-Mail: info@bfw-nord.de www.bfw-nord.de

**Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen
Landesverband Hamburg e. V.**

Tangstedter Landstraße 83,
22415 Hamburg,

Telefon: 040 7520 11 - 0

E-Mail: info@vnw.de www.vnw.de

Mietenspiegel online

Wer sich über Einzelprobleme oder über die Rechtslage in einem speziellen Fall beraten lassen will, kann sich auch an Rechtsanwälte und Angehörige rechtsberatender Berufe wenden.

Anwaltssuchdienst der Hanseatischen Rechtsanwaltskammer

Valentinskamp 88, 20355 Hamburg

Telefon: 040 / 35 74 41 - 0

E-Mail: info@rak-hamburg.de
www.rak-hamburg.de

Für den Mietenspiegel 2019 ist unter

www.hamburg.de/mietenspiegel

ein benutzerfreundliches Portal frei geschaltet, dass die Abfrage für die Nutzer vereinfacht. Nach Eingabe der entsprechenden Wohnungsdaten in das Mietenspiegelformular oder durch einen Klick auf die interaktive Wohnlagenkarte erhält man die richtigen Mietenspiegel-Spannenwerte. Auch beim Online-Mietenspiegel sind wichtige Hinweise zu beachten: Die online gegebenen Erläuterungen sind Teil der Mietenspiegel-Berechnung – ohne genaue Beachtung dieser Hinweise können die Mietenspiegelwerte zu Missverständnissen und Fehlinterpretationen führen. Außerdem gilt auch hierbei: Jede Verwendung auch des Online-Mietenspiegels mit abweichenden Werten ist unzulässig.

Impressum

Herausgeberin:
Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Internet: www.hamburg.de/bsw

Mietenspiegel im Internet:
www.hamburg.de/mietenspiegel

E-Mail:
Mietenspiegel@bsw.hamburg.de

V. i. S. d. P.: Barbara Ketelhut

Gestaltung: Landesbetrieb Geoinformation
und Vermessung

Titelfoto: Philipp Reiss
(Mehrfamilienhaus in der Mitte Altona)

Veröffentlichung: 26. November 2019

Auflage: 20.000

Gedruckt auf mindestens 80 % Altpapier