



**HAMBURGER**

**MIETENSPIEGEL 2021**



Hamburg



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

Stand: Dezember 2021

# 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 2021 . . . . .	12/13
Anlage 1: Betriebskosten . . . . .	16
Anlage 2: Wohnfläche. . . . .	18
Anlage 3: Auskünfte erteilen . . . . .	20

Hinweis: Unter [www.hamburg.de/mietenspiegel](http://www.hamburg.de/mietenspiegel) kann für jede Wohnung in Hamburg die Spanne des Mietenspiegel-Feldes, dem die jeweilige Wohnung zuzuordnen ist, ermittelt werden. Innerhalb der Spanne ist die ortsübliche Vergleichsmiete anhand der Hinweise dieser Broschüre zu bestimmen. Weitere Informationen sowie das Wohnlagenverzeichnis, die Methodenberichte und diese Broschüre in digitaler Form sind dort hinterlegt.

# Erläuterungen zum Mietenspiegel

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat den Mietenspiegel auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH neu erhoben. Es handelt sich um einen „qualifizierten Mietenspiegel“ 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 Landgericht und den Amtsgerichten Hamburgs,
- ▶ 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 2021 gezahlten Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die in den vergangenen sechs Jahren erhöht oder neu vereinbart worden sind. Diese Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt. Der Mietenspiegel findet seine Grundlage im BGB. Infolge einer Gesetzesänderung, die zum 1. Januar 2020 in Kraft getreten ist, wird die ortsübliche Vergleichsmiete erstmalig mit einem Betrachtungszeitraum von sechs (statt vier) Jahren gebildet.

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 kann Besonderheiten haben. Der Mietenspiegel gibt die tatsächlich in Hamburg gezahlten Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen mit dem Stand vom 1. April 2021 wieder. Im Mietenspiegel werden jedoch keine Mieten berücksichtigt für Wohnungen

- ▶ ohne WC in der Wohnung,
- ▶ ohne Bad in der Wohnung,
- ▶ ohne Sammelheizung,

- ▶ im Kellergeschoss<sup>1</sup>,
- ▶ in vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern (auch in der Form von Reihenhäusern),
- ▶ mit vermietetem Mobiliar,
- ▶ die nach dem 31. Dezember 2020 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 Arbeitgeberwohnungsfürsorge 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 ff.) ist die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch für Neuvermie-

tungen 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-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden.

## 3. Rechtliche Voraussetzungen

Für eine Erhöhung der Miete bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

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

---

<sup>1</sup> 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.

## 4. Mieterhöhungsverfahren

Eine Kündigung, mit der der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist gesetzlich nicht zulässig. Ein Vermieter kann aber verlangen, dass der Mieter einer Erhöhung der Miete bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn die unter 3. genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Er muss sein Verlangen gegenüber dem Mieter in Textform im Sinne des § 126b BGB<sup>2</sup> geltend machen und begründen. Dazu kann er sich insbesondere beziehen

- ▶ auf den Mietenspiegel (hierbei muss er in seinem Erhöhungsverlangen mindestens Angaben zur Wohnlage, Bauart, Baujahr, 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 einer/ 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: Der Mieter erhält das Erhöhungsverlangen am 28. Januar, dann endet die Frist mit dem 31. März). Wird der geforderten Erhöhung innerhalb der Überlegungsfrist zugestimmt, ist die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt (in unserem Beispiel ab 1. April), an zu zahlen. 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 Nettokaltmiete dar, ohne Heizkosten und ohne die übrigen Betriebskosten, die aus

---

<sup>2</sup> 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.“

Anlage 1 ersichtlich sind. Sie beruhen auf den zum 1. April 2021 tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten.

Außer dem Durchschnitt aller erhobenen Mietwerte in Form des Mittelwertes (arithmetisches Mittel) 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. So wird aufgezeigt, innerhalb welcher Unter- und Obergrenze der größte Teil aller erhobenen Mietwerte liegt. Die unterschiedlichen Spannweiten in den einzelnen Tabellenfeldern ergeben sich insbesondere 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.

## **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 eine Wohnung zu ermitteln, sollte Folgendes beachtet werden.

Die Art der Wohnung wird in der Mietenspiegeltabelle nicht ausgewiesen (Hinweise dazu unter 6.1). Das für eine Wohnung in Betracht kommende Mietenspiegelfeld der Tabelle ist über die vorhandenen Merkmale der Wohnung, nämlich

- ▶ die Größe,
- ▶ die Ausstattung mit Bad und Sammelheizung,
- ▶ die Beschaffenheit (Baualter) und
- ▶ die Wohnlage (normal / gut)

zu ermitteln. Ergänzend sind die Hinweise unter 6.2 bis 6.5 zu berücksichtigen.

Dem einschlägigen Tabellenfeld können der Mittelwert und die Spanne entnommen werden. Die Einordnung der Wohnung in die Spanne des Feldes erfolgt anhand einer eingehenden Prüfung der nachfolgenden Merkmale (6.1 bis 6.5). 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 minderausgestattete 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.

Die Wohnfläche wird in der Regel gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV, siehe Anlage 2) bestimmt, es sei denn der Mietvertrag ist vor dem 1. Januar 2004

abgeschlossen worden, dann ist unter Umständen noch die II. Berechnungsverordnung zugrunde gelegt worden.

Die Wohnfläche umfasst die Summe der Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von

- ▶ Zuhilfenahme, 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 vermietetseitig gestellt wird. Mieterseitig geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.

Die Tabelle legt folgende Mindestausstattung zugrunde: Bad und 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 und wenn 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 normal ausgestatteten Wohnung sind (neben den in der Mietenspiegeltabelle genannten Ausstattungen):*

1. Küche mit einer Mindestausstattung (Spüle, Herd) und zusätzlichen Stellflächen; bei Wohnungen unter ca. 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> in den Spalten L, M, N und O sowie in Wohnungen ab 131 m<sup>2</sup> in guter Wohnlage;
2. Bad mit Fenster, außer in Wohnungen der Spalte F;
3. Einbauküchen, außer in Wohnungen der Spalten M, N und O, in Wohnungen ab 41 m<sup>2</sup> in der Spalte L, sowie in Wohnungen der Spalten I und K in guter Wohnlage und / oder zusätzliche Ausstattung, z. B. Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühlschrank, außer in Wohnungen der Spalten M, N und O in guter Wohnlage sowie Wohnungen ab 91 m<sup>2</sup> der Spalte L in guter Wohnlage;
4. Aufzug bei Wohnungen in bis zu fünfgeschossigen Häusern außer bei Wohnungen der Spalte O in normaler Wohnlage und bei Wohnungen ab 41 m<sup>2</sup> in der Spalte N in normaler Wohnlage sowie bei Wohnungen ab 91 m<sup>2</sup> in den Spalten N und O in guter Wohnlage;
5. Fahrradkeller/überdachter Fahrradstellplatz, außer bei Wohnungen der Spalte K in normaler Wohnlage und bei Wohnungen der Spalten N und O sowie bei Wohnungen ab 66 m<sup>2</sup> in der Spalte L und bei Wohnungen ab 41 m<sup>2</sup> in der Spalte M.

### 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 Baualterklassen kann es gerechtfertigt sein, die Wohnung höher oder niedriger einzugruppieren.

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 Baualterklasse des Jahres der Bezugfertigkeit der Wohnung zuzuordnen. Hierzu zählen z. B. Wiederaufbauten sowie Dachgeschossauf- und -ausbauten. Eine vom Baualter des Gebäudes abweichende Einordnung in die Baualterklasse 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.

#### 6.4.2 Energetische Beschaffenheit

Für die Beurteilung des energetischen Zustands des Gebäudes kann der übliche Energieverbrauch oder Energiebedarf herangezogen werden. Ein Gebäude kann

Baualtersklassen	Energiekennwerte für Verbrauchsausweise (in kWh/m <sup>2</sup> und Jahr)		Energiekennwerte für Bedarfsausweise (in kWh/m <sup>2</sup> und Jahr)	
	Kleinere Wirtschaftseinheiten mit bis zu neun Wohnungen	Größere Wirtschaftseinheiten mit zehn Wohnungen und mehr	Kleinere Wirtschaftseinheiten mit bis zu neun Wohnungen	Größere Wirtschaftseinheiten mit zehn Wohnungen und mehr
	Mittelwert und 2/3-Spanne	Mittelwert und 2/3-Spanne	Mittelwert und 2/3-Spanne	Mittelwert und 2/3-Spanne
Bis 31. 12. 1918	152,8 (117,1 – 212,0)	122,5 (100,0 – 159,8)	175,0 (133,6 – 234,7)	153,1 (123,8 – 197,5)
1. 1. 1919 bis 20. 6. 1948	152,0 (124,9 – 178,0)	141,8 (102,7 – 179,3)	179,0 (152,4 – 219,6)	138,6 (67,6 – 193,1)
21. 6. 1948 bis 31. 12. 1960	141,5 (110,5 – 177,2)	137,0 (102,9 – 168,1)	146,1 (121,0 – 183,3)	102,4 (75,8 – 187,9)
1961 bis 1967	149,1 (115,0 – 172,5)	131,0 (86,0 – 177,0)	144,4 (115,2 – 188,8)	102,0 (62,2 – 127,0)
1968 bis 1977	167,6 (146,0 – 198,0)	134,1 (101,2 – 160,3)	132,4* (101,2 – 148,7)*	76,0 (64,0 – 133,7)
1978 bis 1993	127,2 (107,4 – 154,6)	122,9 (104,0 – 148,0)	111,0 (106,7 – 154,7)	89,8* (48,5 – 96,3)*
1994 bis 2010	95,0 (79,5 – 128,9)	88,5 (73,0 – 109,6)	117,2* (79,4 – 152,7)*	93,0* (31,3 – 120,4)*
2011 bis 2015		60,8 (47,8 – 77,0)	47,5 (25,7 – 113,2)	56,0 (46,0 – 68,2)
2016 bis 2020			41,5 (35,3 – 55,8)	51,0 (38,6 – 63,7)

\* Eingeschränkte Aussagekraft, da weniger als 30 Fälle

mit Hilfe eines Energieverbrauchsausweises oder eines Energiebedarfsausweises nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) in die Tabelle auf S. 10 eingeordnet werden.

Der übliche (End-)Energieverbrauch und der übliche (End-)Energiebedarf werden jeweils differenziert nach Gebäudegröße und -alter dargestellt. Es werden zwei Größenklassen gebildet: kleinere Wirtschaftseinheiten mit bis zu neun Wohnungen und größere Wirtschaftseinheiten ab zehn Wohnungen, um die unterschiedliche energetische Beschaffenheit kleinerer und größerer Wohngebäude zu berücksichtigen. Die Baualtersklassen entsprechen jenen aus der Mietenspiegeltabelle. Die Werte der Tabelle beziehen sich auf Kennwerte mit Warmwasserbereitung. Für Kennwerte ohne Warmwasserbereitung sind dem Kennwert zunächst 20 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr hinzuzuzählen, um den Wert mit der Tabelle vergleichen zu können.

Wohnungen in Gebäuden, die nach Einordnung gemäß Größen- und Baualtersklassen in der Tabelle einen Energiekennwert unterhalb der 2/3-Spanne aufweisen, werden im Rahmen der Spanneneinordnung als energetisch besonders vorteilhaft angesehen. Entsprechend werden Wohnungen in Gebäuden, deren Energiekennwerte 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. Eine Auflistung fast aller Straßenabschnitte in Hamburger Wohngebieten mit Einstufung in die jeweilige Wohnlagenkategorie ist im Hamburger Wohnlagenverzeichnis zu finden.

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).

# Mietenspiegel 2021 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -  
(Erhebungsstichtag 01.04.2021)

Nettokaltmiete ohne Heizung und						
Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit				bis 31.12.1918	1.1.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960
Ausstattung				mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
Wohnlage	Wohnfläche			C	F	H
Normal Wohnlage	25 m <sup>2</sup> bis unter 41 m <sup>2</sup>	1	Mittelwert Spanne Anzahl	12,12 9,06-14,81	9,76 8,25-11,86	9,18 7,41-11,32
	41 m <sup>2</sup> bis unter 66 m <sup>2</sup>	2	Mittelwert Spanne Anzahl	10,65 8,50-13,22	9,06 7,53-10,71	8,19 7,06-9,88
	66 m <sup>2</sup> bis unter 91 m <sup>2</sup>	3	Mittelwert Spanne Anzahl	10,64 8,80-12,68	9,03 7,06-11,15	8,09 6,88-9,36
	ab 91 m <sup>2</sup>	4	Mittelwert Spanne Anzahl	9,85 8,21-11,78	8,46 6,90-9,49	8,66 7,16-10,87 23*
Gute Wohnlage	25 m <sup>2</sup> bis unter 41 m <sup>2</sup>	5	Mittelwert Spanne Anzahl	12,75 10,21-15,18	10,79 9,17-12,87 28*	12,04 8,33-14,96
	41 m <sup>2</sup> bis unter 66 m <sup>2</sup>	6	Mittelwert Spanne Anzahl	11,88 9,73-14,33	10,54 8,47-12,80	9,64 7,35-12,28
	66 m <sup>2</sup> bis unter 91 m <sup>2</sup>	7	Mittelwert Spanne Anzahl	12,11 9,57-14,94	11,08 8,33-13,70	10,70 8,28-13,38
	91 m <sup>2</sup> bis unter 131 m <sup>2</sup>	8	Mittelwert Spanne Anzahl	11,77 9,40-14,82	11,44 9,25-14,15	11,81 9,36-14,15
	ab 131 m <sup>2</sup>	9	Mittelwert Spanne Anzahl	11,64 9,25-14,34	11,64 10,03-13,93	13,86 12,56-14,74 13*

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 2021“ genau beachtet werden.

<b>ohne Betriebskosten (in EURO/m²)</b>					
<b>1961 bis 1967</b>	<b>1968 bis 1977</b>	<b>1978 bis 1993</b>	<b>1994 bis 2010</b>	<b>2011 bis 2015</b>	<b>2016 bis 2020</b>
mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
<b>I</b>	<b>K</b>	<b>L</b>	<b>M</b>	<b>N</b>	<b>O</b>
8,76 6,58-10,80	9,27 6,67-11,46	10,13 8,48-12,04 19*	12,52 10,53-14,83 15*	15,15 13,61-16,69 17*	
7,41 6,44-8,64	7,78 5,92-9,94	9,13 6,55-11,17	9,95 8,11-11,68	13,22 10,56-15,55	14,03 10,92-17,08
6,64 5,87-7,57	6,38 5,45-7,06	8,15 6,30-10,30	9,95 8,00-11,80	12,94 10,26-15,27	13,73 11,36-16,42
8,60 7,17-10,09 15*	6,54 5,75-6,77	8,61 6,58-10,12	11,69 8,99-14,65	13,07 10,63-15,27	13,87 11,53-16,46
12,41 10,62-14,02	11,97 7,90-15,96	13,20 10,60-15,75 18*			18,14 15,72-19,16 10*
9,29 6,97-11,73	10,55 7,32-13,31	10,78 7,61-13,61	11,97 9,61-13,76	13,13 11,51-16,00	15,43 11,55-18,29
8,70 6,06-11,72	9,94 6,67-13,33	10,64 8,66-13,00	11,82 9,5-14,35	14,11 11,75-16,56	14,40 11,51-17,36
11,42 7,91-14,49	11,25 9,28-13,56	11,70 9,34-14,25	13,13 10,48-15,75	14,12 11,93-16,22	15,33 12,93-17,52
		11,91 8,07-16,07 18*	13,96 11,47-15,98	16,65 14,71-19,16 27*	17,21 13,65-21,88

Die Einstufung in die Wohnlagenkategorien „normal“ und „gut“ erfolgt anhand folgender Merkmale, die im Rahmen einer empirischen Untersuchung (Näheres hierzu im Methodenbericht zum Wohnlagenverzeichnis 2021) als Wohnwert bestimmend ermittelt wurden:

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

Überdies können die Wohnlageneinstufungen, die im Wohnlagenverzeichnis ausgewiesen werden, 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](http://www.hamburg.de/wohnlagenverzeichnis).

# Anlage 1: Betriebskosten

**Auszug aus der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858) geändert worden ist**

Die im folgenden Text kursiv dargestellten Änderungen gelten seit 1. Dezember 2021.

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<sup>3</sup>:

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 Buchstaben a oder
  - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten;

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

5. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder
  - 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,
 

*hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft, bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen,*

*oder*
  - b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage
 

*hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse,*

*oder*
  - c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann,
 

*hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;*
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.

*Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.*

# Anlage 2: Wohnfläche

## **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. Zuhorräume, 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 berichtigten 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

## Rechtsauskünfte

Konkrete auf den Einzelfall bezogene Rechtsauskünfte sind entweder über eine Anwältin, einen Anwalt oder über andere zur Rechtsauskunft befähigte Stellen, wie zum Beispiel die unten genannten Vereine und Verbände, einzuholen.

Personen, denen nach ihren wirtschaftlichen Verhältnissen nicht zugemutet werden kann, die Mittel für die Inanspruchnahme einer Rechtsanwältin oder eines Rechtsanwalts aufzubringen, können Rechtsauskünfte bei der Öffentlichen Rechtsauskunft und Vergleichsstelle (ÖRA) einholen.

Dort kann nicht beraten werden, wer

- ▶ in der Sache schon anwaltlichen Rat hat,
- ▶ rechtsschutzversichert ist oder
- ▶ über die Gewerkschaft oder Interessenverbände (zum Beispiel Mieterverein) Rechtsrat erhalten kann.

## Öffentliche Rechtsauskunft- und Vergleichsstelle Hamburg (ÖRA)

[www.hamburg.de/oera](http://www.hamburg.de/oera)

Bei der ÖRA kann in allen Mietangelegenheiten unabhängig von den wirtschaftlichen Verhältnissen der Parteien ein Güteverfahren beantragt werden. Einen Antrag können die Mietvertragsparteien – auch anwaltlich vertreten – stellen. Ist die Gegenpartei zu einem solchen Güteverfahren (durch das häufig ein Prozess

vermieden wird) bereit, werden in einem Güteverfahren unter dem juristischen Vorsitz der ÖRA 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.

## Hauptstelle

Dammthorstraße 14, 20354 Hamburg,  
montags und donnerstags von  
17 bis 18.30 Uhr  
Telefon: 040/428 43-3072/3071

## Bezirksstellen

### Alstertal

Wentzelplatz 5 – 7, 22391 Hamburg,  
donnerstags von 17 bis 18.30 Uhr

### Altona

Alte Königstraße 29 – 39,  
22765 Hamburg,  
montags und donnerstags von  
17 bis 18.30 Uhr

### **Barmbek**

Poppenhusenstraße 4, 22305 Hamburg,  
montags und donnerstags von  
17 bis 18.30 Uhr

### **Bergedorf**

City Center Bergedorf (CCB)  
Weidenbaumsweg 21, 21029 Hamburg,  
Eingang A, 3. OG  
dienstags und donnerstags von  
17 bis 18.30 Uhr

### **Billstedt**

Öjendorfer Weg 9, 22111 Hamburg,  
(Eingang Schulärztlicher Dienst)  
dienstags und donnerstags von  
17 bis 18.30 Uhr

**Blankenese** (derzeit coronabedingt  
keine Beratung, Stand 12/2021)

Sülldorfer Kirchenweg 2a,  
22587 Hamburg,

### **Bramfeld**

Herthastraße 20, 22179 Hamburg,  
montags und donnerstags von  
17 bis 18.30 Uhr

### **Eimsbüttel**

Grindelberg 62, 20144 Hamburg,  
montags und mittwochs von  
17 bis 18.30 Uhr

### **Eppendorf**

Kümmellstraße 7, 20249 Hamburg,  
montags und donnerstags von  
17 bis 18.30 Uhr

### **Finkenwerder**

Butendeichsweg 2, 21129 Hamburg,  
montags von 17 bis 18.30 Uhr

### **Fuhlsbüttel**

Tangstedter Landstraße 6,  
22415 Hamburg,  
montags und donnerstags von  
17 bis 18.30 Uhr

### **Harburg**

Harburger Rathausforum 1, 21073  
Hamburg,  
montags und mittwochs  
von 17 bis 18.30 Uhr

### **Lokstedt**

Garstedter Weg 13, 22453 Hamburg  
montags und donnerstags von  
17 bis 18.30 Uhr

## **Lurup**

Achtern Born 135, 22549 Hamburg,  
dienstags und donnerstags von  
17 bis 18.30 Uhr

**Rahlstedt** (derzeit coronabedingt keine  
Beratung, Stand 12/2021)

Rahlstedter Straße 151, 22143 Hamburg

**Stellingen** (derzeit coronabedingt keine  
Beratung, Stand 12/2021)

Basselweg 73, 22527 Hamburg

**Süderelbe** (derzeit coronabedingt keine  
Beratung, Stand 12/2021)

Groot Enn 4, 21149 Hamburg

## **Wandsbek**

Schloßstraße 60, 22041 Hamburg,  
montags und donnerstags von  
17 bis 18.30 Uhr

## **Vereine und Verbände**

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

Beim Strohause 20, 20097 Hamburg  
mit Beratungsstellen in den Stadtteilen

Telefon: 040 / 879 79-0

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

E-Mail: [info@mieterverein-hamburg.de](mailto:info@mieterverein-hamburg.de)  
[www.mieterverein-hamburg.de](http://www.mieterverein-hamburg.de)

Öffnungszeiten der Hauptgeschäftsstelle:  
montags bis freitags 8.30 bis 18 Uhr,  
sonnabends 9 bis 15 Uhr

**„Mieter helfen Mietern“  
Hamburger Mieterverein e.V.**

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

[www.mhmhamburg.de](http://www.mhmhamburg.de)

E-Mail: [info@mhmhamburg.de](mailto:info@mhmhamburg.de)  
Telefon: 040 / 43 13 94-0

Öffnungszeiten der MhM-Zentrale:  
montags bis freitags von 9 bis 13 Uhr,  
montags bis donnerstags von  
14 bis 17 Uhr.

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

Beratungszeiten montags bis freitags  
von 9 bis 13 Uhr,  
montags bis donnerstags von  
14 bis 17 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](mailto:info@mieterschutz-hamburg.de)  
[www.mieterschutz-hamburg.de](http://www.mieterschutz-hamburg.de)

Beratungszeiten montags bis mittwochs  
von 15.30 bis 19 Uhr

**Interessenverband Mieterschutz e. V.**

Fuhlsbüttler Straße 108, 22305 Hamburg

Telefon: 040 / 690 74 73

E-Mail: [hamburg@iv-mieterschutz.de](mailto:hamburg@iv-mieterschutz.de)  
[www.iv-mieterschutz.de](http://www.iv-mieterschutz.de)

Beratungszeiten montags bis donnerstags  
von 9 bis 18 Uhr,  
freitags von 9 bis 13 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](mailto:info@grundeigentuemerverband.de)  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

Persönliche Auskünfte täglich von  
9 bis 12 Uhr und  
donnerstags von 16 bis 18 Uhr;

Telefonische Auskünfte von  
montags bis donnerstags von  
14 bis 16 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 bis 12 Uhr und 14 bis 15.30 Uhr,  
freitags von 9 bis 12 Uhr

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

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

**Bundesverband Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen e.V. Landesver-  
band 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](mailto:info@bfw-nord.de)

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

**Verband norddeutscher Wohnungs-  
unternehmen Landesverband Hamburg  
e. V.**

Tangstedter Landstraße 83,  
22415 Hamburg,

Telefon: 040 / 520 11 - 0

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

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

Wer sich über Einzelprobleme oder über die Rechtslage in einem speziellen Fall beraten lassen will, kann sich auch an Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte sowie 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

## **Allgemeine Auskünfte**

Auskünfte zu allgemeinen Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Anwendung des Mietenspiegels ergeben, erteilen die zuständigen Stellen der nachstehend genannten Bezirksämter.

Eine Rechtsberatung in privaten Mietrechtsangelegenheiten ist den Bezirksämtern nicht erlaubt. Die Sprechzeiten erfragen Sie bitte, soweit nicht ausgewiesen, unter der allgemeinen Behördenrufnummer 040/115.

### **Bezirksamt Hamburg-Mitte**

Caffamacherreihe 1 – 3, 20355 Hamburg,  
Telefon: 040 / 428 54-4619 / 2108

dienstags und donnerstags  
9 bis 12 Uhr

### **Bezirksamt Altona**

Jessenstraße 1 – 3, 22767 Hamburg  
Telefon: 040/428 11-1425/6141

### **Bezirksamt Eimsbüttel**

Grindelberg 62 – 66, 20144 Hamburg,  
Zimmer 501 – 506  
Telefon: 040/428 01-1628/3480

### **Bezirksamt Hamburg-Nord**

Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg  
Telefon: 040/428 04-6354

### **Bezirksamt Wandsbek**

Schloßgarten 9, 22041 Hamburg  
Telefon: 040/428 81 2003

### **Bezirksamt Bergedorf**

Weidenbaumsweg 21, 21029 Hamburg,  
Eingang A, 3. OG  
Telefon: 040/428 91-2803/2834,  
montags und donnerstags von  
8 bis 16 Uhr, dienstags und freitags von  
8 bis 13 Uhr.

### **Bezirksamt Harburg**

Harburger Rathausplatz 4,  
21073 Hamburg, Zimmer: 10, 11  
Telefon: 040/428 71-2832 / 3448  
montags und donnerstags von  
9 bis 12 Uhr sowie nach  
telefonischer Vereinbarung



# Impressum

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

Internet: [www.hamburg.de/bsw](http://www.hamburg.de/bsw)

Mietenspiegel im Internet:  
[www.hamburg.de/mietenspiegel](http://www.hamburg.de/mietenspiegel)

E-Mail:  
[mietenspiegel@bsw.hamburg.de](mailto:mietenspiegel@bsw.hamburg.de)

V. i. S. d. P.: Susanne Enz

Gestaltung: Landesbetrieb Geoinformation  
und Vermessung

Titelfoto: Andreas Bock  
(Mehrfamilienhaus Altona-Altstadt)

Veröffentlichung: 13. Dezember 2021

Auflage: 20.000

Gedruckt auf 100 % Altpapier