



Hamburger Mietenspiegel 2013



Hamburg

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

Stand: 1. April 2013

Inhalt

Erläuterungen zum Mietenspiegel

	Seite
1. Vorbemerkungen	3
2. Zweck des Mietenspiegels	4
3. Rechtliche Voraussetzungen	4
4. Mieterhöhungsverfahren	4
5. Ortsübliche Vergleichsmiete	5
6. Anwendung des Mietenspiegels	6

Mietenspiegeltabelle 2013 12/13

Anlage 1

Betriebskosten	15
----------------	----

Anlage 2

Wohnfläche	17
------------	----

Anlage 3

Auskünfte erteilen	20
--------------------	----

Erläuterungen zum Mietenspiegel

Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt hat den Mietenspiegel auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung von GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH fortgeschrieben. 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 Umwelt durch einen Arbeitskreis, bestehend aus

- ▶ Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V.,
- ▶ Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. Landesverband Nord e.V.,
- ▶ Verband nordeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein,
- ▶ 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.,
- ▶ einer Richterin und einem Richter am Amts- und am Landgericht Hamburg,
- ▶ Öffentliche Rechtsauskunft- und Vergleichsstelle (ÖRA)

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

1. Vorbemerkungen

Der Mietenspiegel ist eine Übersicht über die in Hamburg am 1. April 2013 gezahlten Mieten für frei finanzierte 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 frei finanzierte Wohnungen und Altbauwohnungen nach dem Stand vom 1. April 2013 widerspiegelt. In dem Mietenspiegel werden jedoch keine Mieten berücksichtigt für Wohnungen

- ▶ ohne WC in der Wohnung,
- ▶ im Kellergeschoss,
- ▶ in vermieteten Ein- und Zwei-Familienhäusern (auch in der Form von Reihenhäusern),
- ▶ mit vermietetem Mobiliar,
- ▶ die nach dem 31. 12. 2012 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.

Bei der Neuvermietung von Wohnungen können abweichende Mieten vereinbart werden. Dabei sind die Bestimmungen des Wirtschaftsstrafgesetzes gegen Mietpreisüberhöhungen und des Strafgesetzbuches gegen Mietwucher zu beachten. Diese knüpfen an eine erhebliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete an.

Nicht anwendbar ist der Mietenspiegel für 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

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

- ▶ die Miete der Wohnung seit mindestens 15 Monaten in 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 20 % (gilt bis 31.08.2013) beziehungsweise 15 % (gilt ab 01.09.2013) erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierungen oder gestiegener Betriebskosten).

4. Mieterhöhungsverfahren

Falls der Vermieter / die Vermieterin die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen will, kann er / sie von dem Mieter / der Mieterin die Zustimmung hierzu verlangen. Er / Sie muss sein / ihr Verlangen gegenüber dem Mieter / der Mieterin in Textform im Sinne des §126b BGB¹ geltend machen und begründen. Dazu kann er sich insbesondere beziehen

- ▶ auf den Mietenspiegel (hierbei muss er / sie in seinem / ihrem 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 / einer öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen,
- ▶ auf die Mieten von mindestens drei vergleichbaren Wohnungen.

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

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

¹ Wortlaut des §126b BGB: »Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss die Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben, die Person des Erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden.«

stimmt, hat er / sie die erhöhte Miete vom Beginn des 3. Monats an zu zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt (in unserem Beispiel ab 1. April). Stimmt der Mieter / die Mieterin der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter / die Vermieterin innerhalb von drei weiteren Monaten den Mieter / die Mieterin 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 2013 tatsächlich gezahlten Nettomieten.

Außer dem Durchschnitt aller erhobenen Mietwerte in Form des Mittelwertes sind in der Tabelle Mietspannen angegeben, um den Besonderheiten des Einzelfalls besser Rechnung tragen zu können. 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 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 Mieten gleichartiger Wohnlagen in verschiedenen Stadtteilen,
- ▶ 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 (eingeschlossen die energetische Ausstattung und Beschaffenheit). 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 in der Tabelle das Feld, aus dem Sie den in Frage kommenden Mittelwert und die Spanne ablesen können. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in dieser Mietenspiegelbroschüre nicht erfasst sind.

Wie Ihre Wohnung in dem Feld einzuordnen ist, kann erst nach eingehender Prüfung der nachfolgenden Merkmale entschieden werden.

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 6. Geschosses, sofern kein Fahrstuhl vorhanden ist.

6.2 Größe

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

Ist die Wohnfläche bis zum 31. 12. 2003 nach der II. Berechnungsverordnung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Für Berechnungen nach diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung (WoFlV, 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 Kellersatzräumen 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 mind. 2 Metern,
- ▶ nicht angerechnet werden Grundflächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter,

- ▶ zur Hälfte angerechnet werden Grundflächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern und von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen. Gehören ausschließlich zu dem 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 von dem Vermieter / der Vermieterin gestellt wird.
- ▶ Von dem Mieter / von der Mieterin geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.
- ▶ Die Tabelle geht von drei Ausstattungsklassen aus:
 - Wohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung,
 - 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 genügender Raum zum An- und Auskleiden sowie ein Waschbecken fehlen.

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 Nachtspeicherheizungen niedriger bewertet werden als andere Zentralheizungsarten.

Die Mehrzahl der Ausstattungsmerkmale lässt sich innerhalb der Spanne berücksichtigen. Dabei geht der Mietenspiegel von dem heutigen durchschnittlichen Ausstattungsstandard einer abgeschlossenen Wohnung aus.

Die Miete einer normalen Wohnung mit Standardausstattung entsprechend ihrem Baualter wird vorwiegend im mittleren Bereich 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 in einer Wohnung nicht vor, handelt es sich um eine minderausgestattete Wohnung.

6.3.1 Wesentliche Merkmale einer Normalwohnung sind außerdem in der Mietenspiegeltabelle 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;
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 6. Geschoss;
7. überwiegend Isolierverglasung oder Doppelfenster;
8. Kabel- / Satellitenanschluss;
9. Gegensprechanlage mit Türöffner;
10. Balkon, Loggia oder Terrasse außer in Wohnungen der Spalte E.

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. Trennung von Bad und WC, außer in Wohnungen der Spalten B und C ab 91 m² in normaler Wohnlage und in allen Wohnungen ab 131 m² in guter Wohnlage;
2. großzügige Badausstattung, z. B. zusätzliches Duschbad, zweiter Waschplatz, zweites WC, Bidet, aufwändige Fliesen;
3. Bad über 8 m² Fläche;
4. Bad vollständig gefliest (alle Wände mindestens türhoch), außer in Wohnungen der Spalten K, L und M, der Spalte G in normaler Wohnlage sowie der Spalte C in guter Wohnlage;
5. Bad mit Fenster, außer in Wohnungen der Spalten E und F sowie der Spalten G und H in guter Wohnlage;
6. Einbauküchen, außer in Gebäuden der Spalten L und M und / oder zusätzliche Ausstattung, z. B. Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühlschrank, außer in Wohnungen der Spalte M in guter Wohnlage;
7. hochwertige Fußböden oder Bodenbeläge (z. B. Parkett), außer in Wohnungen der Spalte L in guter Wohnlage und der Spalte M und Wohnungen ab 131 m²;
8. Rollläden;
9. Aufzug bei Wohnungen in bis zu fünfgeschossigen Häusern;

10. Balkon, Loggia oder Terrasse mit einer Nutzfläche größer als ca. 7 m² und einer Mindestdiefe von 1,50 m;
11. Fahrradkeller / überdachter Fahrradstellplatz, außer in den Gebäuden der Spalte M sowie der Spalte L in guter Wohnlage.

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 Baulalter

Das Baulalter einer Wohnung soll nicht schematisch berücksichtigt werden. Im Grenzbereich zwischen zwei Baulalterklassen 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.

Auskünfte über das Baulalter des Hauses oder der Wohnung erteilt – bei berechtigtem Interesse – das zuständige Bezirksamt.

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 Baualtersklasse des Jahres der Bezugfertigkeit der Wohnung zuzuordnen. Hierzu rechnen z. B. Wiederaufbauten sowie Dachgeschossauf- und -ausbauten. Eine vom Baualter des Gebäudes abweichende Einordnung in die Baualtersklasse 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, 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 mit bis zu 9 Wohnungen und größere Wirtschaftseinheiten ab 10 Wohnungen. Die Baualtersklassen entsprechen jenen aus der Mietenspiegeltablelle.

Energiekennwerte für Verbrauchsausweise (in kWh/m ² und Jahr)				
	Kleinere Wirtschaftseinheiten mit bis zu 9 Wohnungen		Größere Wirtschaftseinheiten mit 10 Wohnungen und mehr	
Baualtersklassen	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

Ein Gebäude kann mit Hilfe eines Verbrauchsausweises nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) in die nebenstehende 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 die 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 der überwiegende Eindruck des näheren Wohnumfeldes, d. h. dessen typische Merkmale, beschrieben. Dabei 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 zu bewerten sein. Unterschiedliche Wohnlagequalitäten, z. B. bei Eckbebauungen, können durch Zu- oder Abschläge ausreichend berücksichtigt werden.

Eine Auflistung fast aller Straßenabschnitte (Blockseiten) in Hamburger Wohngebieten finden Sie im Hamburger Wohnlagenverzeichnis. Es handelt sich hierbei nicht um ein amtliches Verzeichnis, sondern 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 unten genannten Merkmale in Verbindung mit Ortskenntnissen überprüft werden.

Die Wohnlageneinstufung im Hamburger Wohnlagenverzeichnis wird vorgenommen auf Basis verschiedener Merkmale, die im Rahmen einer Untersuchung empirisch ermittelt wurden. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um die Merkmale

- ▶ Bodenrichtwerte,
- ▶ Einwohnerdichte,
- ▶ Bebauungsdichte,
- ▶ Lärmbelastung durch Gewerbebetriebe, Parkplätze, Bahnlinien, öffentliche Freizeitflächen o. ä.,
- ▶ Art der Straße (Schnellstraße, Hauptstraße, Straße mit mittleren Verkehrsaufkommen, Straße mit geringem Verkehrsaufkommen, Fußgängerzone),
- ▶ Grünflächenanteil (Straßenbäume, kleinere Grünflächen, größere Grünflächen),
- ▶ Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Entfernung zur nächsten U-/S-Bahn- oder AKN-Haltestelle).

Örtlich enger begrenzten Lagekriterien, die in dieser allgemeinen Wohnlagenkennzeichnung unberücksichtigt bleiben, muss durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen

Mietenspiegel 2013 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
(Erhebungsstand: 01.04.2013)

Nettokaltmiete ohne Heizung und							
Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit			bis 31.12.1918			01.01.1919 bis 20.01.1919	
Ausstattung			ohne Bad und ohne Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	
Wohnlage	Wohnfläche		A	B	C	E	
Normale Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	1	Mittelwert Spanne Anzahl			9,92 7,93 - 12,36	6,62
	41 m ² bis unter 66 m ²	2	Mittelwert Spanne Anzahl	7,05 6,01 - 8,22 17*	8,80 7,20 - 10,60		6,26
	66 m ² bis unter 91 m ²	3	Mittelwert Spanne Anzahl	4,50 4,16 - 4,83 11*	6,99 5,04 - 9,13 22*	9,15 7,61 - 11,49	5,86
	ab 91 m ²	4	Mittelwert Spanne Anzahl		6,26 5,11 - 7,47 14*	8,36 6,63 - 11,04	5,87
Gute Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	5	Mittelwert Spanne Anzahl			10,13 9,33 - 11,44 12*	
	41 m ² bis unter 66 m ²	6	Mittelwert Spanne Anzahl			9,75 8,29 - 11,46	7,26
	66 m ² bis unter 91 m ²	7	Mittelwert Spanne Anzahl		8,15 6,91 - 9,71 20*	9,48 7,62 - 12,11	7,02
	91 m ² bis unter 131 m ²	8	Mittelwert Spanne Anzahl		8,51 6,57 - 9,54 10*	9,40 7,53 - 11,85	7,52
	ab 131 m ²	9	Mittelwert Spanne Anzahl			9,82 8,10 - 12,00	7,38

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

* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussagekraft eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.
 Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen
 in der Broschüre "Hamburger Mietenspiegel 2013" genau beachtet werden.

ohne Betriebskosten (in EUR/m²)						
6.1948	21.06.1948 bis 31.12.1960		1961 - 1967	1968 - 1977	1978 - 1993	1994 - 2012
Bad und melheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
F	G	H	I	K	L	M
7,43 - 8,05		7,10 6,30 - 8,23	7,98 6,00 - 10,38	8,26 5,54 - 10,44		
7,46 - 9,11	5,54 4,50 - 6,17 21*	6,52 5,67 - 7,71	6,07 5,30 - 6,90	6,58 5,00 - 8,54	8,28 6,48 - 10,20	8,89 7,40 - 10,05
7,22 - 9,05		6,39 5,73 - 7,30	5,62 5,11 - 6,11	5,73 5,20 - 6,11	8,05 6,50 - 9,79	8,94 7,41 - 10,16
6,64 - 7,87		6,34 5,50 - 7,03 22*	6,29 5,49 - 7,81 19*	5,83 5,35 - 6,53		9,72 8,33 - 11,07
		8,65 6,55 - 10,73	9,97 7,40 - 12,30	10,92 9,30 - 13,10 27*		
8,42 - 9,52		7,51 6,07 - 9,51	7,86 6,45 - 9,81	9,12 7,55 - 11,11	10,21 8,62 - 12,37 26*	10,54 8,19 - 12,00
8,66 - 9,87		8,35 6,67 - 10,12	6,44 5,32 - 7,24	7,77 5,90 - 9,64	9,15 8,18 - 10,01	9,49 8,20 - 10,61
8,72 - 10,80		9,62 8,13 - 11,73	8,74 6,28 - 11,47 15*	9,09 7,86 - 10,14 14*	10,02 7,25 - 12,89 24*	11,61 9,37 - 14,10
8,15 - 8,71 19*					11,52 7,91 - 15,00 10*	12,44 10,00 - 16,72 11*

werden. Für die entsprechende Einordnung einzelner Gebäude oder Wohnungen sollten die unten genannten oder ähnlichen Kriterien in die Bewertung einbezogen werden. Zu berücksichtigen ist, dass fast jede Wohnlage Vor- und Nachteile aufweist, die gegeneinander abgewogen werden müssen.

Neben den im Wohnlagenverzeichnis berücksichtigten Merkmalen können im Einzelfall weitere Kriterien einbezogen werden, z. B.

- ▶ umgebende Nutzung,
- ▶ Bauweise und Bauform der Gebäude,
- ▶ baulicher Zustand,
- ▶ Naherholungsmöglichkeiten,
- ▶ landschaftlicher Charakter,
- ▶ Beeinträchtigungen durch Staub, Geruch (Immissionen),
- ▶ Lage des Wohnquartiers innerhalb des Stadtgebietes (Zentralität),
- ▶ Versorgung mit Läden, Schulen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen,
- ▶ Straßenbild,
- ▶ »Adressenlage«.

Auskünfte zur Wohnlageneinstufung erteilen Ihnen die für Wohnungsangelegenheiten zuständigen Abteilungen der Hamburger Bezirksämter.

Normale Wohnlage

Die meisten Hamburger Mietwohnungen liegen in Gebieten, in denen sich Vor- und

Nachteile ausgleichen, oder in solchen mit Lagenachteilen. Diese Wohnlage wird als »normal« bezeichnet.

Insbesondere:

- ▶ 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 Stadtrand-Gebiet vorwiegend aufgelockerter Geschossbau, Kleinsiedlungsgebiete oder kleinstrukturierte Einfamilienhausgebiete mit im Vergleich zur »guten« Wohnlage weniger ausgeprägtem Grünbezug und weniger gepflegtem Straßenbild.

Gute Wohnlage

Hiermit werden Wohnlagen bezeichnet, bei denen die Lagevorteile gegenüber der normalen Wohnlage überwiegen.

Insbesondere:

- ▶ In der inneren Stadt bzw. in Ortskernen in der Regel bis zu ca. 5-geschossige Bauweise mit straßenbildprägendem Grün, gepflegtes Straßenbild.
- ▶ In der äußeren Stadt Wohngebiete mit besonderen Bauformen und / oder mit überwiegender 1- bis 3-geschossiger Einzel- oder Geschossbebauung.
- ▶ Starker Grünbezug und ruhige Lage.

Anlage 1: Betriebskosten

Auszug aus der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BtrKV) vom 25. November 2003, geändert durch Artikel 4 Gesetz vom 03.05.2012. Es steht den Mietvertragsparteien frei, diese Verordnung anzuwenden.

§ 1 Betriebskosten

- (1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer / der Eigentümerin (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).

Im Sinne von § 1 sind zusammengefasst Betriebskosten (im Einzelfall siehe § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV):

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;
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a;
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten;
- 5. Die Kosten**
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a;
 - 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 Breibandnetz 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.

Anlage 2: Wohnfläche

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. 11. 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.

§ 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,
 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,
 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 2 Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 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 bis 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,
- ▶ Rechtsschutz versichert sind oder
- ▶ über die Gewerkschaft oder Interessenverbände (zum Beispiel Mieterverein) Rechtsrat erhalten können.

**Öffentliche Rechtsauskunft- und Vergleichsstelle Hamburg (ÖRA),
Hauptstelle Dammtorstraße 14,
20354 Hamburg,**

**Telefon 4 28 43- 30 71/30 72,
www.oera.hamburg.de**

**Montags bis freitags 8.00 Uhr bis 13.00
Uhr, und deren Bezirksstellen bei den
nachstehend genannten Bezirks- und
Ortsämtern.**

Bei der ÖRA kann in allen Miетеangelegenheiten unabhängig von den wirtschaftlichen Verhältnissen der Parteien ein Güteverfahren beantragt werden. Antragsteller

kann der Mieter/die Mieterin oder der Vermieter/die Vermieterin – 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.

Beratungsstellen

R: Öffentliche Rechtsauskunft- und Vergleichsstellen

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

Sprechzeiten

R: An den angegebenen Wochentagen von 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr in den Bezirksstellen sowie Mo. bis Fr. von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr in der Hauptstelle, Dammtorstraße 14, 20354 Hamburg.

W: Die Sprechzeiten erfragen Sie bitte unter den angegebenen Telefonnummern

Hamburg-Mitte

W: 20095 HH, Klosterwall 2
(City-Hof) Block A, Zi. 1104
Telefon 4 28 54-46 19/55 69
Fax 4 27 90-82 87
Di. 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Do. 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

R: 20354 HH, Dammtorstraße 14,
20354 Hamburg, Mo. und Do.
Telefon 4 28 43-30 72/30 71

Billstedt

R: 22111 HH, Öjendorfer Weg 9,
Di und Do

Finkenwerder

R: Steendiek 33, 21129 HH, nur Mo

Wilhelmsburg

R: 21107 HH, Mengestraße 19,
Di. und Mi.

Altona

W: Jessenstraße 1 - 3, 22767 Hamburg,
Telefon 4 28 11-61 40 / 61 42

R: Alte Königstraße 29–39, 22765 Ham-
burg, Mo. und Do.

Blankenese

R: Sülldorfer Kirchenweg 2a, 22587 Ham-
burg, nur Mo.

Lurup / Osdorf

R: Achtern Born 135, 22549 Hamburg,
Di. und Do.

Eimsbüttel

W: Grindelberg 62 – 66, 20144 Hamburg,
Zimmer 501 und 504,
Telefon 4 28 01-28 54/34 66

R: Grindelberg 62 – 66, 20144 Hamburg,
Mo. und Mi.

Lokstedt

R: Garstedter Weg 13, 22453 Hamburg,
Mo. und Do.

Stellingen

R: Basselweg 73, 22527 Hamburg,
nur Mo.

Hamburg-Nord

W: Kümmellstraße 7, 20249 Hamburg,
Telefon 4 28 04-26 62

Eppendorf

R: Kümmellstraße 7, 20249 Hamburg,
Mo. und Do.

Fuhlsbüttel

R: Hummelsbütteler Landstraße 46,
22335 Hamburg, Mo. und Do.

Barmbek

R: Poppenhusenstraße 4, 22305 Hamburg,
Mo. und Do.

Wandsbek

W: 22041 HH, Schloßstraße 60,
Zi. 103, 105
Telefon 4 28 81-20 59/20 18

R: Schloßstraße 60, 22041 Hamburg,
Mo. und Do.

Bramfeld

R: Herthastraße 20, 22179 Hamburg,
Di. und Do.

Alstertal

R: Wentzelplatz 9, 22391 Hamburg,
nur Do.

Walddörfer

R: Farmsener Landstraße 202,
22359 Hamburg,
nur Mo.

Rahlstedt

R: Rahlstedter Straße 151, 22143 Hamburg,
Di. und Do.

Bergedorf

W: Weidenbaumsweg 21, 21029 Hamburg,
Telefon 4 28 91-39 80

R: Weidenbaumsweg 21, 21029 Hamburg,
Di. und Do.

Harburg

W: Harburger Rathausplatz 4,
21073 Hamburg,
Zi. 112 / 113
Telefon 4 28 71-28 32/35 82
Mo. 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr,
Do. 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr
und nach telefonischer Vereinbarung

R: Harburger Rathausforum 1 (Eingangszone), 21073 Hamburg,
Mo. und Mi.

Süderelbe

R: Groot Enn 4, 21149 Hamburg,
nur Di.

Vereine und Verbände

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.

– Landesverband im Deutschen
Mieterbund –

Hauptgeschäftsstelle:
Beim Strohause 20, 20097 Hamburg
mit Beratungsstellen in 21 Stadtteilen

Telefon 8 79 79 -0
Hotline auch für Nicht-Mitglieder
unter 8 79 79-3 45
Fax 8 79 79-1 10
www.mieterverein-hamburg.de
info@mieterverein-hamburg.de

Öffnungszeiten der Hauptgeschäftsstelle:
Mo. bis Fr. von 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr
und Sa. von 10.00 Uhr bis 16.00 Uhr

»Mieter helfen Mietern« Hamburger Mieterverein e.V.

Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg,
Telefon 4 31 39 40
Hotline auch für Nicht-Mitglieder
Mo., Mi. und Fr. 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr
unter 43 13 94 30
Fax 43 13 94 44
www.mhmhamburg.de
info@mhmhamburg.de

Mit Beratungsstellen in mehreren Stadtteilen.

Beratungszeiten bitte telefonisch erfragen.
Die Hauptstelle ist Mo.–Do. von 9.00 Uhr
bis 13.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.00
Uhr sowie Fr. von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr
zu erreichen.

Landesverband Hamburgischer Mieterschutz e.V.

Schillerstraße 47 – 49, 22767 Hamburg
Telefon 39 53 15 und 39 28 29,
Notfalltelefon: 0174 / 615 94 21
Fax 39 06 99 2
www.mieterschutz-hamburg.de
info@mieterschutz-hamburg.de

Beratungszeiten Mo bis Mi
von 15.30 Uhr bis 19.00 Uhr

Interessenverband Mieterschutz e.V.

Fuhlsbüttler Straße 108, 22305 Hamburg
Telefon 690 74 73
Beratung auch für Nicht-Mitglieder
Di., Mi. und Do.
unter 69 70 29 33
Fax 6 90 36 63
www.iv-mieterschutz.de
E-Mail hamburg@iv-mieterschutz.de

Beratungszeiten Mo. bis Do 9.00 Uhr bis
18.00 Uhr
Fr 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr

Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V.

mit den angeschlossenen örtlichen Grund-
eigentümer-Vereinen

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Telefon 30 96 72-0
Fax 32 13 97
www.grundeigentuemerverband.de
info@grundeigentuemerverband.de

Auskünfte persönlich:
Täglich von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und
Do. von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr;
telefonische Auskünfte:
Mo., Di., Mi., Do. von 14.00–16.00 Uhr.

Immobilienverband Deutschland IVD

Verband der Immobilienberater,
Verwalter und Sachverständigen
Region Nord e.V.

Büschstraße 12, 20354 Hamburg

Telefon 35 75 99-0
Fax 34 58 95

Telefonische Auskünfte von Mo. bis
Do 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00
Uhr bis 15.30 Uhr
www.ivd-nord.de
info@ivd-nord.de

Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. Landesverband Nord e.V.

Pelzerstraße 5, 20095 Hamburg

Telefon 46 89 77 7-0
Fax 46 89 77 7-70
www.bfw-nord.de
info@bfw-nord.de

Verband norddeutscher Wohnungsun- ternehmen Hamburg / Mecklenburg- Vorpommern e.V. / Schleswig-Holstein

Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg,

Telefon 5 20 11-0
Fax 5 20 11-2 01
www.vnw.de
info@vnw.de

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

Anwaltssuchdienst der Hanseatischen Rechtsanwaltskammer

Bleichenbrücke 9, 22354 Hamburg

Telefon 35 74 41-0
Fax 35 74 41-41
www.rak-hamburg.de
info@rak-hamburg.de

Impressum

Herausgeber:

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung
und Umwelt
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Internet: www.bsu.hamburg.de

Mietenspiegel im Internet:
www.hamburg.de/mietenspiegel

Kontakt:
Mietenspiegel@bsu.hamburg.de

V. i. S. d. P.: Dr. Magnus-Sebastian Kutz

Veröffentlichung: 12. 11. 2013

Auflage: 20.000
gedruckt auf mindestens 80 % Altpapier

Gestaltung:

Landesbetrieb Geoinformation
und Vermessung 2013

Titelbild:

Wandsbeker Zollstraße 134

Anmerkung zur Verteilung:

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Bürgerschaft- und Bundestagswahlen, sowie die Wahlen zur Bezirksversammlung. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien, sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner Gruppen verstanden werden könnte.

Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl dies Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Mietenspiegel auch online

Immer mehr Bürgerinnen und Bürger informieren sich bei Wohnungssuche und anderen Mietangelegenheiten heute über das Internet. Deshalb ist auch für den Mietenspiegel 2013 unter

www.mietenspiegel.hamburg.de

ein benutzerfreundliches Portal frei geschaltet.

Mit dem Online-Mietenspiegel macht Hamburg die Abfrage für die Nutzer noch einfacher. Nach Eingabe der entsprechenden Wohnungsdaten erhält man die richtigen Mietenspiegel-Spannenwerte. Auch das vollständige Hamburger Wohnlagenverzeichnis steht zum Download zur Verfügung.

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.



Hamburg

Behörde für
Stadtentwicklung
und Umwelt