

## Service-Telefon für Mieterinnen und Mieter: 4 28 40 - 25 45

Bei der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ist ein Service-Telefon für Mieterinnen und Mieter eingerichtet.

Experten stehen Ihnen hier Rede und Antwort zu allen allgemeinen Fragen rund um die Miete und das Wohnen.

Die Auskünfte reichen von A wie Abgeschlossenheitsbescheinigung bis Z wie Zeitmietverträge oder Zweckentfremdung von Wohnraum. Auskünfte werden auch zum Umgang mit Wohnungsmängeln, zur Anwendung des Mietenspiegels sowie zu mietrechtlichen Vorschriften und ihren Auswirkungen erteilt.

Zudem können sich Wohnungsuchende über die Voraussetzungen und Möglichkeiten bei der Anmietung von öffentlich geförderten Wohnungen informieren.

Das Mietertelefon ist

**Mo – Do von 9.00 bis 15.00 Uhr  
und Fr von 9.00 bis 13.00 Uhr**

besetzt.

Wir sagen Ihnen auch, wo Sie Hilfe finden (aus rechtlichen Gründen dürfen wir allerdings keine Einzelfallberatung durchführen).



## Hamburger Mietenspiegel 2005

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

Stand: 1. April 2005

# 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 2005 12/13

### Anlage 1

Betriebskosten	14
----------------	----

### Anlage 2

Wohnfläche	16
------------	----

### Anlage 3

Auskünfte erteilen	19
--------------------	----

# Erläuterungen zum Mietenspiegel

Die ~~Behörde für Stadtentwicklung und~~ **Behörde für Stadtentwicklung und** Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung des Instituts Analyse & Konzepte, Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH neu erstellt. 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 Umwelt durch einen Arbeitskreis, bestehend aus

- ▶ Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V.,
- ▶ Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hamburg / Schleswig-Holstein / Mecklenburg-Vorpommern e.V.,
- ▶ Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen – Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein e.V.,
- ▶ Mieter helfen Mietern, Hamburger Mieterverein e.V.,
- ▶ Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Landesverband im Deutschen Mieterbund,
- ▶ Immobilienverband Deutschland – IVD 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 2005 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 2005 widergespiegelt. 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. 2004 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.

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 % 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 BGB\* 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

\* 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.«

Erhöhung innerhalb der Überlegungsfrist zustimmt, 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 allgemein bezahlt wird. Die in der Tabelle angegebenen Mieten stellen die Netto-Miete dar, ohne Heizkosten und ohne die übrigen Betriebskosten, die aus Anlage 1 ersichtlich sind. Sie beruhen auf den zum 1. April 2005 tatsächlich gezahlten Netto-Mieten.

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. Um die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung zu ermitteln, sollten Sie Folgendes beachten:

Die Art der Wohnung wird in der Mietenspiegeltablelle nicht ausgewiesen (Hinweise dazu unter 6.1). Das für Ihre Wohnung in Betracht kommende Mietenspiegelfeld finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale Ihrer Wohnung,

- ▶ die Größe,
- ▶ die Ausstattung,
- ▶ die Beschaffenheit (Baulter) 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. Vollgeschosses, 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.
- ▶ Räume, 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 außer den in der Mietenspiegeltabelle genannten Ausstattungen**

1. funktionsfähige 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;
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. Vollgeschoss;
7. überwiegend Isolierverglasung oder Doppelfenster;
8. Kabel-/ Satellitenanschluss außer in Wohnungen der Spalte A;
9. Gegensprechanlage mit Türöffner;
10. Balkon Loggia oder Terrasse außer in Wohnungen der Spalten A und E.

Je nach Baualterklasse sind insbesondere die Belüftung, Besonnung, Schall- und Wärmeschutz zu berücksichtigen. 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 m<sup>2</sup> in normaler Wohnlage und in allen Wohnungen ab 131 m<sup>2</sup> in guter Wohnlage;
2. großzügige Badausstattung, z. B. zusätzliches Duschbad, zweiter Waschplatz, zweites WC, Bidet, aufwändige Fliesen;
3. Bad über 8 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
8. Rollläden;
9. Aufzug bei Wohnungen in bis zu fünfgeschossigen Häusern;
10. Balkon, Loggia oder Terrasse mit einer Nutzfläche größer als ca. 7 m<sup>2</sup> 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 Bezugsfertigkeit. Das Baualter einer Wohnung soll nicht schematisch berücksichtigt werden. Im Grenzbereich zwischen zwei Baualterklassen 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 Baualter des Hauses oder der Wohnung erteilt – bei berechtigtem Interesse – die Bauprüfungsabteilung des zuständigen Bezirksamtes bzw. Ortsamtes.

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

Wohnungen, die durch Um- oder Ausbau mit wesentlichem Bauaufwand entsprechend § 16 Abs. 1 Nr. 4 Wohnraumförderungsgesetz in bestehenden Gebäuden neu geschaffen wurden, sind in der Regel der Baualterklasse des Jahres der Bezugs-

fertigkeit 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 § 16 Abs. 1 Nr. 4 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.

## 6.5 Wohnlage

Mit den zwei in der Tabelle ausgewiesenen Wohnlagenkategorien »normal« und »gut« wird der überwiegende Eindruck des näheren Wohnumfeldes, d. h. dessen typischen 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 Freizeittflächen o. ä.,
- ▶ Art der Straße (Schnellstraße, Hauptstraße, Straße mit mittlerem 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 werden. Für die entsprechende Einordnung einzelner Gebäude oder Wohnungen sollten die unten genannten oder ähnliche 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 die Einwohnerämter der unter Anlage 3 genannten 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.

# Mietenspiegel 2005 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -  
(Erhebungsstand: 01.04.2005)

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.

Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen  
in der Broschüre "Hamburger Mietenspiegel 2005" genau beachtet werden.

Netto-Kaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO/m <sup>2</sup> )													
Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit			bis 31.12.1918			1.1.1919 - 20.6.1948		21.6.1948 - 31.12.1960		1961 - 1967	1968 - 1977	1978 - 1987	1988 - 2004
Ausstattung			ohne Bad und ohne Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
Wohnlage	Wohnfläche		A	B	C	E	F	G	H	I	K	L	M
normale Wohnlage	25 m <sup>2</sup> bis unter 41 m <sup>2</sup>	1			7,35 6,11 - 8,07 28*		6,20 4,51 - 8,33 26*	5,38 4,29 - 6,15 25*	6,38 4,91 - 7,97	7,28 6,30 - 8,28	7,33 5,85 - 8,40	7,82 6,71 - 9,09 11*	
	41 m <sup>2</sup> bis unter 66 m <sup>2</sup>	2	4,68 4,06 - 5,65 25*	5,44 4,00 - 6,89 18*	6,80 5,42 - 8,11	4,88 3,76 - 6,22 10*	5,64 5,00 - 6,49	4,55 3,65 - 5,34	5,35 4,70 - 6,03	5,60 4,79 - 6,79	6,26 4,86 - 7,21	7,56 6,08 - 9,09	8,46 6,71 - 10,38
	66 m <sup>2</sup> bis unter 91 m <sup>2</sup>	3		5,10 3,54 - 6,21 24*	6,72 5,38 - 8,15		5,29 4,48 - 6,14	5,03 4,59 - 5,33 20*	5,31 4,76 - 6,00	5,20 4,23 - 6,26	5,29 4,65 - 6,04	7,05 5,83 - 8,41 26*	7,79 5,92 - 9,56
	ab 91 m <sup>2</sup>	4		5,43 4,65 - 6,27 12*	6,30 5,40 - 7,27		5,70 4,51 - 7,44		5,91 4,91 - 7,21 27*	5,41 4,51 - 5,73 17*	4,88 4,52 - 5,14		8,37 5,85 - 9,61 18*
gute Wohnlage	25 m <sup>2</sup> bis unter 41 m <sup>2</sup>	5			10,95 8,30 - 12,77 12*				7,28 5,69 - 8,82	8,27 6,65 - 10,51 12*	9,63 7,23 - 11,32 19*		
	41 m <sup>2</sup> bis unter 66 m <sup>2</sup>	6			7,83 6,43 - 9,83		7,27 5,67 - 8,81	5,02 4,65 - 5,72 23*	5,89 4,98 - 6,79	6,42 4,98 - 7,81	7,30 6,15 - 8,45	8,87 7,23 - 10,29 17*	9,28 7,81 - 11,20
	66 m <sup>2</sup> bis unter 91 m <sup>2</sup>	7		5,97 5,12 - 6,80 11*	7,11 6,04 - 8,44	5,60 4,29 - 6,44 12*	6,84 5,50 - 8,88	4,60 4,04 - 5,94 10*	6,33 5,50 - 7,29	5,67 5,01 - 6,38	6,25 5,08 - 7,57	9,21 7,51 - 10,74 24*	8,92 7,82 - 10,00
	ab 91 m <sup>2</sup>	8		6,47** 4,75 - 7,50 15*	7,32** 5,90 - 8,56	5,62 4,41 - 6,79 12*	7,19** 6,12 - 8,01		7,21** 5,83 - 8,53	6,52 4,91 - 8,01 28*	7,59** 6,45 - 8,98 29*		10,07** 7,51 - 11,85
	ab 131 m <sup>2</sup>	9		5,88 5,23 - 6,57 14*	7,07 6,13 - 8,12		6,55 5,64 - 7,52 29*						

Bei Leerfeldern konnten aufgrund geringer Wohnungsbestände keine verlässlichen Mietwerte erhoben werden.

\* Diese Felder haben aufgrund einer geringen Zahl von Mietwerten nur bedingte Aussagekraft, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.

\*\* Gilt nur für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 91 m<sup>2</sup> bis unter 131 m<sup>2</sup>.

# Anlage 1: Betriebskosten

Auszug aus der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. 11. 2003. 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 den 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):

### 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 Breitbandkabelnetz 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 Einwohnerämter 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),  
Hauptstelle Holstenwall 6,  
20355 Hamburg, Telefon 428 43- 30 72,  
[www.oera.hamburg.de](http://www.oera.hamburg.de)**

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

Bei der ÖRA kann in allen Mieteangelegenheiten 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 Gütetermin 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 Einwohnerämter

### Sprechzeiten

**R:** an den angegebenen Wochentagen von 17.00 bis 18.30 Uhr in den Bezirksstellen sowie Mo bis Fr von 8.00 bis 13.00 Uhr in der Hauptstelle Holstenwall 6, 20355 Hamburg.

**W:** Die Sprechzeiten erfragen Sie bitte unter den angegebenen Telefonnummern

### Hamburg-Mitte

**W:** 20095 HH, Klosterwall 2  
(City-Hof) Block A,  
Telefon 428 54-46 19/55 69  
Fax 428 54-52 66

**R:** 20355 HH, Holstenwall 6,  
Telefon 428 43-30 72/30 71,  
Mo und Do

### Billstedt

**R:** 22111 HH, Öjendorfer Weg 11,  
Di und Do

## **Finkenwerder**

**R:** 21129 HH, Butendeichsweg 2, Mo

---

## **Altona**

**W:** 22765 HH, Platz der Republik 1,  
Zi. 29, 29a  
Telefon 4 28 11 - 30 67/31

**R:** 22765 HH Platz der Republik 1,  
Mo und Do

## **Blankenese**

**R:** 22585 HH, Oesterleystraße 22  
nur Mo

## **Lurup**

**R:** 22547 HH, Eckhoffplatz 12  
(Dienstgebäude ARGE), Di und Do.

---

## **Eimsbüttel**

**W:** 20139 HH, Grindelberg 66,  
Zi. 146 und 144,  
Telefon 4 28 01 - 28 54/34 66

**R:** 20139 HH, Grindelberg 66,  
Mo und Do

## **Lokstedt**

**R:** 22451 HH, Garstedter Weg 13,  
Mo und Do

## **Stellingen**

**R:** 22527 HH, Basselweg 73, Mo

---

## **Hamburg-Nord**

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

**R:** 20249 HH, Kümmellstraße 7,  
Mo und Do

## **Fuhlsbüttel**

**R:** 22335 HH, Hummelsbütteler  
Landstraße 46, Mo und Do

## **Barmbek-Uhlenhorst**

**R:** 22305 HH, Poppenhusenstraße 4,  
Mo und Do

---

## **Wandsbek**

**W:** 22041 HH, Schloßstraße 60,  
Zi. 103, 105  
Telefon 4 28 81 - 20 34/20 18

**R:** 22041 HH, Schloßstraße 60,  
Mo und Do

## **Bramfeld**

**R:** 22179 HH, Herthastraße 20,  
Di und Do

## **Alstertal**

**R:** 22359 HH, Wentzelplatz 3, nur Do

## **Walddörfer**

**R:** 22359 HH, Im Alten Dorfe 28,  
nur Mo

## **Rahlstedt**

**R:** 22143 HH, Rahlstedter Straße 151,  
Di und Do

## **Bergedorf**

**W:** 21029 HH, Duwockskamp 1,  
Telefon 428 91-3004

**R:** 21031 HH, Alte Holstenstraße 46,  
Di und Do 17.00 – 18.30 Uhr

## **Harburg**

**W:** 21073 HH, Am Irrgarten 3 – 9,  
Zi. 12 – 15  
Telefon 428 71-28 32/35 82/22 79  
Mo 9.00 – 12.00 Uhr,  
Do 9.00 – 12.00 Uhr  
und nach telefonischer Vereinbarung

**R:** 21073 HH, Harburger Ring 33,  
Mo und Do

## **Wilhelmsburg**

**R:** 21107 HH, Mengestraße 19,  
Di und Do 17.00 – 18.30 Uhr

## **Süderelbe**

**R:** 21149 HH, Neugrabener Markt 5,  
Mi 17.00 – 18.00 Uhr

---

Mitglieder folgender Verbände können sich außerdem wenden an:

### **Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.**

– Landesverband im Deutschen Mieterbund –

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

Telefon 8 79 79 - 0,  
Fax 8 79 79 - 1 20  
www.mieterverein-hamburg.de  
E-Mail: info@mieterverein-hamburg.de

Sprechstunde  
nach telefonischer Vereinbarung,  
Mo bis Fr von 8.30 bis 13.00 Uhr und  
Mo bis Do 14.00 bis 17.00 Uhr.

### **»Mieter helfen Mietern« Hamburger Mieterverein e. V.**

Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg,  
Telefon 4 31 39 40,  
Fax 4 31 39 44  
www.mhmbhamburg.de  
E-Mail: info@mhmbhamburg.de

Mit Beratungsstellen in mehreren Stadtteilen. Beratungszeiten bitte telefonisch erfragen. Die Hauptstelle ist Mo bis Do von 9.00 bis 13.00 Uhr und von 14.00 bis 17.00 Uhr sowie Fr von 9.00 bis 13.00 Uhr zu erreichen.

### **Landesverband Hamburgischer Mieterschutz e. V.**

Ottenser Hauptstraße 63,  
22765 Hamburg  
Telefon 39 53 15 und 39 28 29,  
Fax 39 06 992  
www.mieterschutz-hamburg.de  
E-Mail: info@mieterschutz-hamburg.de  
Beratungszeiten Mo bis Mi von 15.30 bis 19.00

### **Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e. V.**

mit den angeschlossenen örtlichen Grundeigentümer-Vereinen

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

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

## **Immobilienverband Deutschland IVD Nord e.V.**

Große Theaterstraße 7, 20354 Hamburg  
Telefon 35 75 99-0,  
Fax 34 58 95  
Telefonische Auskünfte täglich von 9.00  
bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 15.30  
Uhr

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

## **Landesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen Hamburg / Schleswig-Holstein / Mecklenburg- Vorpommern e.V.**

Bahnhofstraße 4,  
24558 Henstedt-Ulzburg,  
Telefon 041 93/90 11 92,  
Fax 041 93/90 11 70  
[www.bfw-hh-sh-mvp.de](http://www.bfw-hh-sh-mvp.de)  
E-Mail: [info@bfw-hh-sh-mvp.de](mailto:info@bfw-hh-sh-mvp.de)

## **Verband Norddeutscher Wohnungsun- ternehmen Hamburg / Schleswig-Hol- stein / Mecklenburg-Vorpommern e.V.**

Tangstedter Landstraße 83,  
22415 Hamburg,  
Telefon 5 20 11-0,  
Fax 5 20 11-2 01  
[www.vnw.de](http://www.vnw.de)  
E-Mail: [info@vnw.de](mailto: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.rechtsanwaltskammerhamburg.de](http://www.rechtsanwaltskammerhamburg.de)  
E-Mail:  
[info@rechtsanwaltskammerhamburg.de](mailto:info@rechtsanwaltskammerhamburg.de)

Herausgeber:

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Behörde für Stadtentwicklung  
und Umwelt  
Stadthausbrücke 8  
20355 Hamburg

Veröffentlichung: 18. 10. 2005

Auflage 40.000

Druck:

Landesbetrieb Geoinformation  
und Vermessung 2005

Titelfoto: Egbert Kossak

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.