



HAMBURGER

MIETENSPIEGEL 2025





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

Stand: Dezember 2025

# 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 2025 . . . . .	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) können Sie für jede Wohnung in Hamburg die Spanne des Mietenspiegel-Feldes, dem die jeweilige Wohnung zuzuordnen ist, ermitteln. Innerhalb der Spanne ist die ortsübliche Vergleichsmiete anhand der Hinweise dieser Broschüre zu bestimmen. Sie finden dort ebenso weitere Informationen sowie das Wohnlagenverzeichnis, die Methodenberichte und diese Broschüre in digitaler Form.

# 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 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 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 Miatern, 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 Rechtsauskunfts- 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 „ortsübliche Vergleichsmiete“. Das heißt, er bildet die in Hamburg am 1. April 2025 gezahlten Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ab, die in den vergangenen sechs Jahren erhöht oder neu vereinbart worden sind. Der Mietenspiegel findet seine Grundlage in §§ 558 ff. BGB, in Art. 238 des Einführungsgesetzes zum BGB und in der Mietenspiegelverordnung. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gemäß § 558 Abs. 2 BGB mit einem Betrachtungszeitraum von sechs Jahren gebildet.

Bei der Berechnung des Mietenspiegels werden 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),

<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.

- ▶ mit vermietetem Mobiliar,
- ▶ die nach dem 31. Dezember 2024 bezugsfertig geworden sind,
- ▶ bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (gemäß § 558 Abs. 2 BGB),
- ▶ 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).

Die Mietenspiegeltabelle (qualifizierter Teil des Mietenspiegels) lässt sich nur richtig anwenden, wenn die „Erläuterungen zum Mietenspiegel“ und die Hinweise zur „Anwendung des Mietenspiegels“ genau beachtet werden. Diese gehören jedoch nicht zum qualifizierten Teil des Mietenspiegels. Es wäre falsch, die Mietenspiegeltabelle schematisch anzuwenden. Jede Wohnung und jedes Mietverhältnis kann Besonderheiten haben.

Der Mietenspiegel ist gemäß § 558 Abs. 2 BGB nicht anwendbar 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.

Der Mietenspiegel findet auch Anwendung auf die Grundmiete bzw. Netto-kaltmiete von möbliert vermieteten Wohnungen, sofern keine Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch (i. S. d. § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB) erfolgt.

## 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 (§§ 556d ff.) ist die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch für Neuvermietungen von Bedeutung.

## 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).

## 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, 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 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).

---

<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.“

## 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 Anlage 1 ersichtlich sind. Sie beruhen auf den zum 1. April 2025 tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten.

In der Tabelle sind der Mittelwert (Median) und die Mietspannen angegeben. Als Mittelwert wird in diesem Mietenspiegel erstmalig der Median ausgewiesen. Damit sind die Mittelwerte der Tabellenfelder nicht mit den Mittelwerten früherer Mietenspiegel (welche das arithmetische Mittel auswiesen) vergleichbar.

Die Mietspannen stellen die höchsten und niedrigsten Werte von zwei Dritteln der 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 Mietenspiegel-feld 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 minder-ausgestattete Wohnung.

### *6.1 Art*

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

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

### *6.2 Größe*

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

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

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

Die Grundfläche von Räumen und Raum-teilen lässt sich wie folgt ermitteln:

- ▶ Voll angerechnet werden Grund-flächen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern.
- ▶ Nicht angerechnet werden Grund-flächen 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 Terras-sen, 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 Woh-nung, wie sie vermieteterseitig gestellt wird. Mieterseitig geschaffene Ausstat-tungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.

Die Tabelle legt folgende Mindestausstat-tung 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 Bewe-gungsradius erheblich eingeschränkt ist und wenn ein Waschbecken fehlt.

Sammelheizungen sind alle Heizungs-arten, bei denen die Wärme- und Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und die sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmen. Baualtertypische Besonder-heiten sind zu berücksichtigen.

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

*6.3.1 Wesentliche Merkmale einer normal ausgestatteten Wohnung sind (neben den in der Mietenspiegeltabelle genannten Ausstattungen):*

1. Wohnungen der Spalten C bis I: Küche mit einer Mindestausstattung (Spüle, Herd) und zusätzlichen Stellflächen; bei Wohnungen unter ca. 50 m<sup>2</sup> sind auch Kochnischen ausreichend;  
Wohnungen der Spalten K bis P: Einbauküchen
2. Warmwasserversorgung in Bad und Küche;
3. Wohnungskaltwasserzähler – es sei denn, es liegt eine Ausnahmegenehmigung vor;
4. Fußboden aus Dielen, Steinalz 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 Baualtersklasse 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, Bidet, aufwändige Fliesen;
2. zweites WC (Gäste-WC),  
Ausnahmen: Wohnungen ab 91 m<sup>2</sup> in den Spalten M bis P, Wohnungen ab 91 m<sup>2</sup> in den Spalten K und L in guter Wohnlage sowie in Wohnungen ab 131 m<sup>2</sup> in guter Wohnlage insgesamt (da Normalausstattung);
3. Bad mit Fenster,  
Ausnahmen: Wohnungen der Spalten C und F sowie Wohnungen ab 131 m<sup>2</sup> in guter Wohnlage (da Normalausstattung);
4. zusätzliche Ausstattung der Küche, z. B. Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühlschrank,  
Ausnahmen: Wohnungen der Spalten N bis P, der Spalte M in guter Wohnlage sowie Wohnungen ab 91 m<sup>2</sup> der Spalte L in guter Wohnlage (da Normalausstattung);
5. Aufzug bei Wohnungen in bis zu fünfgeschossigen Häusern,  
Ausnahmen: Wohnungen der Spalten N bis P (da Normalausstattung);
6. Fahrradkeller / überdachter Fahrradstellplatz,  
Ausnahmen: Wohnungen der Spalten M bis P, Wohnungen ab 66 m<sup>2</sup> in der Spalte L in guter Wohnlage (da Normalausstattung).

**Tabelle zur Einordnung der energetischen Beschaffenheit**

Baualtersklassen	Energiekennwerte für Verbrauchs-ausweise (in kWh/m <sup>2</sup> und Jahr)		Energiekennwerte für Bedarfs-ausweise (in kWh/m <sup>2</sup> und Jahr)	
	Kleinere Wirt-schaftseinheiten mit bis zu neun Wohnungen	Größere Wirt-schaftseinheiten mit zehn Wohnun-gen und mehr	Kleinere Wirt-schaftseinheiten mit bis zu neun Wohnungen	Größere Wirt-schaftseinheiten mit zehn Wohnun-gen 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	154,3 (118,0 – 195,3)	142,0 (101,1 – 167,9)	168,5 (138,9 – 226,7)	156,7 (108,6 – 200,0)
1.1.1919 bis 20.6.1948	136,8 (113,0 – 198,1)	139,0 (105,0 – 170,5)	160,1 (120,4 – 250,8)	160,6 (110,0 – 248,2)
21.6.1948 bis 31.12.1960	139,3 (111,3 – 170,0)	138,8 (111,8 – 172,6)	127,9 (105,3 – 194,9)	137,6 (65,0 – 163,0)
1961 bis 1967	138,3 (115,4 – 158,2)	133,5 (109,7 – 172,0)	137,8 (90,4 – 166,1)	124,0 (80,4 – 180,4)
1968 bis 1977	137,5 (109,4 – 178,21)	134,3 (98,9 – 163,3)	124,1 (77,7 – 156,9)	112,5 (62,2 – 149,0)
1978 bis 1993	130,0 (124,0 – 201,3)	126,0 (102,3 – 161,0)	106,6* (77,0 – 141,3)	102,3 (83,1 – 187,6)
1994 bis 2010	114,0 (85,8 – 134,0)	93,3 (71,0 – 118,0)	107,0 (89,9 – 113,8)	74,0 (26,5 – 121,2)
2011 bis 2015	82,8* (58,4 – 116,9)	67,0 (49,2 – 89,0)	45,5 (36,1 – 77,2)	69,9 (46,0 – 95,4)
2016 bis 2020	41,8* (36,2 – 100,1)	86,4 (46,1 – 113,5)	47,1 (35,2 – 113,3)	55,5 (29,5 – 62,7)
2021 bis 2024			39,7 (22,2 – 43,6)	44,4 (24,3 – 66,6)

\* Eingeschränkte Aussagekraft, da weniger als 30 Fälle

## *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.

### *6.4.1 Baualter*

Das Baualter einer Wohnung soll nicht schematisch berücksichtigt werden. Im Grenzbereich zwischen zwei Baualtersklassen 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 Baualtersklasse des Jahres der Bezugsfertigkeit der Wohnung zuzuordnen. Hierzu zählen 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.

### *6.4.2 Energetische Beschaffenheit*

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

# Mietenspiegel 2025

## der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -  
(Erhebungsstichtag 01.04.2025)

Nettokaltmiete ohne Heizung und						
Baultersklasse/Bezugsfertigkeit			bis 31.12.1918	1.1.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis
Ausstattung			mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
Wohnlage	Wohnfläche		C	F	H	I
Normal Wohnlage	bis unter 41 m <sup>2</sup>	1	Mittelwert Spanne Anzahl	13,77 10,81-17,17	10,49 9,57-12,88	9,46 8,52-12,42
	41 m <sup>2</sup> bis unter 66 m <sup>2</sup>	2	Mittelwert Spanne Anzahl	11,50 9,65-15,00	9,34 7,95-12,41	8,59 7,70-11,31
	66 m <sup>2</sup> bis unter 91 m <sup>2</sup>	3	Mittelwert Spanne Anzahl	11,57 9,16-15,61	9,29 7,81-11,94	8,50 7,80-11,13
	ab 91 m <sup>2</sup>	4	Mittelwert Spanne Anzahl	10,89 9,49-14,72	11,94 8,46-13,37	11,10 6,87-14,52
Gute Wohnlage	bis unter 41 m <sup>2</sup>	5	Mittelwert Spanne Anzahl	13,02 6,60-15,30	12,01 9,44-14,40	13,50 9,48-16,06
	41 m <sup>2</sup> bis unter 66 m <sup>2</sup>	6	Mittelwert Spanne Anzahl	12,93 10,80-16,56	11,41 9,30-14,73	11,04 8,34-14,83
	66 m <sup>2</sup> bis unter 91 m <sup>2</sup>	7	Mittelwert Spanne Anzahl	13,62 10,97-17,04	11,74 8,53-16,00	11,42 8,44-14,96
	91 m <sup>2</sup> bis unter 131 m <sup>2</sup>	8	Mittelwert Spanne Anzahl	12,54 10,47-16,95	11,50 8,59-14,80	13,36 9,34-15,80
	ab 131 m <sup>2</sup>	9	Mittelwert Spanne Anzahl	12,92 10,80-16,25	14,23 11,52-16,82	13,02 12,24-17,49 17*

### Hinweise:

In dieser Tabelle wird erstmalig der Median als Mittelwert der Tabellenfelder ausgewiesen. Die Mittelwerte der Tabellenfelder sind daher nicht vergleichbar mit den Werten der vorangegangenen Tabelle.

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 2025“ genau beachtet werden.

### ohne Betriebskosten (in EURO/m<sup>2</sup>)

1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020	2021 bis 2024
und Gebühren und Heizung	mit Bad und Sammelheizung					
	K	L	M	N	O	P
,05	10,26 8,28-14,16	11,55 8,57-14,93	12,23 10,17-16,37	18,50 16,19-19,66	16,64 13,72-18,86	19,78 13,05-25,01
,82	9,73 7,33-13,66	9,33 7,69-12,91	11,35 9,12-13,72	15,26 12,18-18,03	14,77 12,18-18,83	17,41 12,00-21,15
,00	6,76 6,25-9,48	8,59 7,17-12,32	10,69 8,93-13,50	14,86 11,95-17,32	15,28 12,18-18,44	17,61 14,26-21,42
,49	7,73 6,40-11,18	8,95 6,57-11,59	11,92 9,62-14,51	15,17 12,22-18,32	14,31 12,76-18,33	17,18 13,50-20,93
,66	13,46 11,48-17,67	13,74 9,24-16,10	14,19 12,02-17,11 17*	15,91 14,05-19,91 27*	19,37 16,77-25,04	
,02	12,43 9,05-16,47	11,95 9,06-15,45	13,78 10,72-15,76	16,12 13,20-18,69	16,08 13,17-20,30	20,24 15,65-31,65
,50	11,39 7,83-15,28	12,04 8,62-15,92	13,18 10,03-16,29	16,07 13,63-18,44	16,43 13,89-20,25	18,38 13,96-24,70
,35	12,51 9,68-15,68	12,39 9,94-14,84	14,63 11,59-19,00	15,58 12,74-19,09	16,55 14,67-20,00	19,60 15,66-23,25
	13,04 11,55-16,24 20*	14,31 11,04-17,84 25*	16,00 12,06-19,31	18,19 15,12-21,45	19,14 15,96-24,59	22,34 17,43-25,46 22*

Entspricht mit den Mittelwerten früherer Mietenspiegel (welche das arithmetische Mittel auswiesen) vergleichbar.

## 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.

Die Einstufung in die Wohnlagenkategorien „normal“ und „gut“ erfolgt anhand folgender Merkmale, die im Rahmen einer empirischen Untersuchung (siehe Methodenbericht zum Wohnlagenverzeichnis 2025) als Wohnwert bestimmend ermittelt wurden:

- ▶ Bodenrichtwert,
- ▶ Statusindex des Sozialmonitorings,
- ▶ Einwohnerdichte,
- ▶ Lärmbelastung durch Flug-, Schienen-, Gewerbe- und Verkehrslärm,
- ▶ Art der Straße (vier- und mehrspurig),
- ▶ Anteil Wasser- und Grünflächen,

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 Klein gewerbe (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 / Stra-

ßenbäume) 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 hinzugezogen 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 zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist**

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 Jah-

resabschlusses 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 Buchstabens 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,*

*oder*

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

*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,*

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege;

17. sonstige Betriebskosten,

*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 (WoFlV) vom 25. November 2003**

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

### *§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche*

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

### *§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen*

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheimes umfasst die Grundfläche der Räume, die zur alleinigen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
  1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie

2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
  1. Zubehörräume, insbesondere
    - a) Kellerräume,
    - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
    - c) Waschküchen,
    - d) Bodenräume,
    - e) Trockenräume,
    - f) Heizungsräume und
    - g) Garagen,
  2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
  - (4) Geschäftsräume.

### *§ 3 Ermittlung der Grundfläche*

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzten Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
  1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
  2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,

3. fest eingebauten Gegenständen wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
  4. freiliegenden Installationen,
  5. Einbaumöbeln und
  6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilen.
- (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. Türrischen 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.

Öffentlichen Einrichtungen (außer der ÖRA, s. u.) ist Rechtsberatung in privaten Mietrechtsangelegenheiten nicht erlaubt.

### Öffentliche Rechtsauskunfts- und Vergleichsstelle Hamburg (ÖRA)

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

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,
- ▶ über die Mitgliedschaft in einem Interessenverband (zum Beispiel Mieterverein) Rechtsrat erhalten kann oder
- ▶ sich bereits in einem Rechtsstreit befindet.

**Eine Rechtsberatung in der ÖRA ist nur mit Termin möglich.** Ein Termin für die Hauptstelle (Dammtorstraße 14, 20354 Hamburg) kann über den Telefonischen Hamburg-Service unter der

Rufnummer 040 / 428 43-3072

vereinbart werden (telefonische Erreichbarkeit: Montag bis Freitag von 9.00 bis 14.00 Uhr).

Termine können entweder für die Bezirksstellen oder die Hauptstelle (Dammtorstraße 14, 20354 Hamburg) gemacht werden. Weitere Informationen zur Terminbuchung in den Bezirksstellen und Online-Terminbuchung in der Hauptstelle erhalten Sie auf der Website der 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 Gütetermin 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.

## Vereine und Verbände

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

Beim Strohhause 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 Mieter“ Hamburger Mieterverein e. V.**

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

E-Mail: [info@mhmhamburg.de](mailto:info@mhmhamburg.de)  
[www.mhmhamburg.de](http://www.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@grundeigentuemerband.de](mailto:info@grundeigentuemerband.de)  
[www.grundeigentuemerband.de](http://www.grundeigentuemerband.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.**

Büschenstraße 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](mailto:info@rak-hamburg.de)

[www.rak-hamburg.de](http://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 Bezirksamter.

Eine Rechtsberatung in privaten Mietrechtsangelegenheiten ist den Bezirksamtern 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 54-2108 / 4619

Telefonisch: dienstags und donnerstags  
9 – 12 Uhr, sowie persönliche Sprechzeiten nach telefonischer Vereinbarung

### **Bezirksamt Altona**

Jessenstraße 1 – 3, 22767 Hamburg  
Telefon: 040 / 428 11-1425 / 6142

### **Bezirksamt Eimsbüttel**

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

### **Bezirksamt Hamburg-Nord**

Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg  
Telefon: 040 / 428 04-6009

### **Bezirksamt Wandsbek**

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

### **Bezirksamt Bergedorf**

Weidenbaumsweg 21, 21029 Hamburg,  
Eingang A, 2. OG  
Telefon: 040 / 428 91-2803 / 2834,  
montags und donnerstags von  
8 bis 12 Uhr, und von 14 bis 16 Uhr.

### **Bezirksamt Harburg**

Harburger Rathausplatz 4,  
21073 Hamburg  
Telefon: 040 / 428 71-2189 / 3448  
E-Mail: [wohnraumschutz@harburg.hamburg.de](mailto:wohnraumschutz@harburg.hamburg.de)  
Sprechzeiten nach Vereinbarung

Raum für Ihre Notizen



# Impressum

Herausgeberin:  
Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg  
[www.hamburg.de/bsw](http://www.hamburg.de/bsw)

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

Broschüren-Bestellungen über  
[publikationen@bsw.hamburg.de](mailto:publikationen@bsw.hamburg.de)

V. i. S. d. P.: André Stark

Gestaltung: Landesbetrieb Geoinformation  
und Vermessung

Titelfoto: Martin Elsen

Veröffentlichung: 9. Dezember 2025

Auflage: 5.000

Gedruckt auf 100 % Altpapier

