



► Nr. VO/2018/06246
öffentlich

Lübeck, 06.08.2018

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
2.500 - Soziale Sicherung

Bearbeitung: Karin Glosch (E-Mail: karin.glosch@luebeck.de Telefon: 122-6417)

Fortschreibung des Mietspiegels in 2018

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.08.2018	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
04.09.2018	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Vorberatung
11.09.2018	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.09.2018	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der auf der Grundlage des Gutachtens der Firma F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F+B) als Fortschreibung des Lübecker Mietspiegels 2016 erstellte **Lübecker Mietspiegel 2018 wird durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck anerkannt** und gilt damit als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558 d BGB

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

- 1.1 Arbeitskreis Mietspiegel
- 1.2 1.102 Logistik, Statistik und Wahlen über den Arbeitskreis Mietspiegel
- 1.3 Seniorenbeirat über den Arbeitskreis Mietspiegel
- 1.4 1.201 Haushalt und Steuerung zustimmend
- 1.5 1.300 Recht keine rechtlichen Bedenken-
- 1.6 Frauenbüro Kenntnisnahme-
- 1.7 Behindertenbeauftragte/r über den Arbeitskreis

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

Ja
Nein

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist nicht erforderlich, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch diese Vorlage nicht im besonderen Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input type="checkbox"/>	

Begründung:

Siehe Anlage 2

Anlagen:

Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Lübecker Mietspiegel 2018

Senator Sven Schindler

Bereich: 2.500
 Produkt: 351001

Anlage zur Vorlage vom
 VO-Nr.: 2018/ 06246

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

KONSUMTIV

Finanzielle Auswirkungen in €	2018	2019	2020	2021
Erträge				
Aufwendungen	-4.000,00			
Saldo Ergebnisplan	-4.000,00	0,00	0,00	0,00
Einzahlungen				
Auszahlungen	-4.000,00			
Saldo Finanzplan	-4.000,00	0,00	0,00	0,00

2018	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt			Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen	4.000,00	4.000,00	Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend	X	X	X	X
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
2018			
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	351001000.5431009	Verwaltung und Leistungen sonst soziale Angelegenheiten/Gutachten	-4.000,00
		Saldo Ergebnisplan	<u>-4.000,00</u>

Druckkosten
 Mietspiegelbroschüre und
 Veröffentlichung
 im Internet

	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	35100100.7431009	Verwaltung und Leistungen sonst soziale Angelegenheiten/Gutachten	-4.000,00
		Saldo Finanzplan	<u>-4.000,00</u>

Anlage 2 zur VO 2018/06246

Begründung:

Am 28.09.2017 hat die Bürgerschaft unter TOP N 15.2 folgenden Beschluss gefasst:

1. *Der Lübecker Mietspiegel ist 2018 als Fortschreibung gemäß § 558 d BGB zu aktualisieren*
2. *Die Aktualisierung erfolgt anhand einer Stichprobenanalyse*
3. *Die Festlegung des Auftragsinhaltes und Auftragsumfanges zur Erstellung einer Stichprobenanalyse erfolgt unter Beteiligung des Arbeitskreises Mietspiegel*

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Die Erstellung des Lübecker Mietspiegels 2018 wurde durch den Bereich Logistik beschränkt ausgeschrieben. Die formelle und preisliche Prüfung der eingegangenen Angebote erfolgte von dort, die fachliche Prüfung durch den Fachbereich 2. Am 28.11.2017 wurde der Arbeitskreis Mietspiegel unter Federführung des Fachbereiches Wirtschaft und Soziales einberufen, um die Angebote zu sichten und zu bewerten. Dem Arbeitskreis Mietspiegel gehören u.a. die Interessenvertreter der Mieterinnen und Mieter, der Vermieterinnen und Vermieter, der Lübecker Wohnungsunternehmen sowie der Fraktionen der Lübecker Bürgerschaft an. Der Arbeitskreis stimmte am 28.11.17 einstimmig für das Angebot des Instituts F+B Beratung für Wohnen Immobilien und Umwelt GmbH (F+B).

Der Auftrag für die Erstellung eines Gutachtens wurde am 13.12.2017 erteilt. Die Arbeiten wurden vom Arbeitskreis Mietspiegel und dem Fachbereich Wirtschaft und Soziales, Bereich Soziale Sicherung, begleitet.

Unter Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange konnte die Datenerhebung zum 01.02.2018 erfolgen.

Mietspiegelverfahren

Die Datenerhebung erfolgte durch eine Zufallsstichprobe. Grundlage hierfür waren die Einwohnermeldedatei und die Grundsteuerdatei. Die Datengrundlage wurde im Vorwege um nicht mietspiegelrelevante Wohnungsbestände (z.B. Heime) bereinigt. Zum Erhebungsstichtag 01.02.2018 wurden aus einer Bruttostichprobe (12.200 sogenannte Screeningabfragen auf MieterInnenseite und 7251 auf VermieterInnenseite) insgesamt 2.040 Datensätze mietspiegelrelevanter Wohnungen bei den Mieterinnen und Mietern und Vermieterinnen und Vermietern erhoben. Dieses entspricht einer Rücklaufquote, welche nach allgemein anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen für ausreichend gehalten wird, um repräsentative Ergebnisse zu erhalten. Aus diesen Daten wurde die Mietspiegeltabelle für den Mietspiegel 2018 erstellt.

Der Mietspiegel weist in der Mietspiegeltabelle je Tabellenfeld nach Wohnungsgröße und Baualterklasse einen Mittelwert sowie einen oberen und unteren Spannenwert für die zugrunde liegenden Mietverhältnisse aus, wenn nach abzüglicher Bereinigung von Extremwerten mindestens 15 Fälle zugrunde liegen.

Liegen nur 10 – 14 Fälle zugrunde, haben die ausgewiesenen Werte nur bedingte Aussagekraft für die Anwendung des Mietspiegels (1 Feld im Mietspiegel 2018) und werden in der Mietspiegeltabelle entsprechend gekennzeichnet. Liegen weniger als 10

Fälle vor, werden keine Werte im Tabellenfeld ausgewiesen (4 Felder im Mietspiegel 2018).

Ein Vergleich zum Mietspiegel 2016 zeigt, dass das durchschnittliche Mietpreisniveau um 0,39 € (3,1 % pro Jahr), die unteren Spannenwerte um durchschnittlich 0,25 € (4,5 % pro Jahr) und die oberen Spannenwerte um 0,65 € (4,5 % pro Jahr) je m² gestiegen sind.

So liegt die Durchschnittsmiete 2018 über den gesamten Mietspiegel gesehen bei 6,64 € je m².

Für die einfache Wohnlage ergibt sich ein Abschlag von -0,26 € je m² und für die gute Wohnlage ein Zuschlag von +0,56 € je m².

Der Arbeitskreis Mietspiegel wurde über die gesamte Verfahrensdauer beteiligt: Neben der Stichprobenerhebung erarbeitete der Arbeitskreis Mietspiegel unter Beteiligung von F+B gemeinsam in drei weiteren Sitzungen und mit mehrheitlich gefassten Beschlüssen den nun vorliegenden Lübecker Mietspiegel 2018 auf Basis der von F+B erhobenen Grundlagendaten.

Wohnlagenverzeichnis

Da es sich um eine Fortschreibung handelt, wurde das Wohnlagenverzeichnis aus dem Mietspiegel 2016 übernommen und ist Anlage des Lübecker Mietspiegels 2018.

Die für die Anwendung des Mietspiegels notwendigen Tabellen, Ausführungen, Erläuterungen und Hinweise wurden vom Fachbereich Wirtschaft und Soziales, Bereich Soziale Sicherung, in Zusammenarbeit mit F+B in Form einer Broschüre zusammengestellt (s. Anlage 2). Diese wird vor Drucklegung noch um ein Grußwort ergänzt werden.

Weiteres Verfahren

Gem. § 558 d Absatz 1 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel ein Mietspiegel, der nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist.

F+B hat den Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, entsprechende Methoden wurden bei der Datenerhebung und Auswertung angewendet. Der zum Mietspiegelverfahren gehörende Methodenbericht (Dokumentation / Gutachten) wird im Bereich Soziale Sicherung zur Einsichtnahme vorgehalten.

Nach Anerkennung des vorgelegten Lübecker Mietspiegels 2018 durch die Lübecker Bürgerschaft gilt dieser danach als qualifizierter Mietspiegel.

Er wird auf den Internet-Seiten der Hansestadt Lübeck als Datei öffentlich zugänglich gemacht und kann als PDF-Datei heruntergeladen werden. Zudem wird er in einer geringen Auflage in allen Stadtteilbüros sowie im Verwaltungszentrum Mühlentor vorgehalten. Hier kann kostenlos Einsicht genommen oder der Mietspiegel wie bisher gegen eine Schutzgebühr erworben werden.

Anlage 3 zur VO 2018/06246

Inhaltsübersicht

1	Mietspiegel der Hansestadt Lübeck	2
2	Vorbemerkungen	2
3	Geltungsbereich	3
4	Mietenbegriff	3
5	Wohnlage	3
6	Gliederung	4
7	Mietspiegeltabelle	7
8	Zu- und Abschläge	8
9	Anwendung	8
10	Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen (Spanneneinordnung)	8
Anhang 1:		10
Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Aufzählung nicht abschließend)		10
HIER KÖNNEN SIE DIE MIETHÖHE BERECHNEN		12
Anhang 2: Anleitungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete		12
Anhang 3: Wohnlagenverzeichnis		13
Anhang 4: Rechtslage zum Verfahren		30

Beratungsstellen

Für Fragen und Anregungen zum Mietspiegel stehen Ihnen gern zur Verfügung:

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Bereich Soziale Sicherung
Kronsforder Allee 2-6
23560 Lübeck
Tel. 0451/122-6417

Mitglieder können sich außerdem auch beraten lassen bei:

Deutscher Mieterbund
Mieterverein Lübeck e.V.
Mühlenstraße 28
23552 Lübeck
Tel. 0451/7 12 27

Haus & Grundbesitzerverein
Lübeck e.V.
Schmiedestraße 20 - 22
23552 Lübeck
Tel. 0451/79887-101

1 Mietspiegel der Hansestadt Lübeck

Dieser Mietspiegel wurde vom Bürgermeister der Hansestadt Lübeck, Fachbereich Wirtschaft und Soziales Bereich Soziale Sicherung, erstellt.

Die dem Mietspiegel zugrundeliegenden Daten sind vom Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH in Hamburg, aufgrund einer empirischen Repräsentativerhebung ermittelt worden.

Wie auch in den Vorjahren wurde die Erstellung des Mietspiegels vom Arbeitskreis Mietspiegel fachlich begleitet. Diesem Arbeitskreis gehören an:

- Bezirksarbeitsgemeinschaft Süd-Ost im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Lübeck e.V.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V. (Haus & Grund)
- Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen Landesverband Nord e.V.
- Immobilienverband Deutschland ivd
- Bereich Logistik, Statistik und Wahlen der Hansestadt Lübeck

Zu den Sitzungen wurden alle in der Bürgerschaft vertretenen Fraktionen, die Behindertenbeauftragte sowie der Senioren-Beirat eingeladen. VertreterInnen der Fraktionen der Lübecker Bürgerschaft waren bei den Sitzungen anwesend und haben sehr intensiv mitgearbeitet.

2 Vorbemerkungen

Der Mietspiegel findet seit dem 01.09.2001 seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), die maßgeblichen Vorschriften sind im Anhang 4 (Seite 30) auszugsweise abgedruckt. Dieser Mietspiegel wurde nach dem § 558d BGB von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter erstellt. Er ist gemäß Beschluss der Lübecker Bürgerschaft ein qualifizierter Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Es gilt nach § 558d Abs. 3 BGB die Vermutung, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Lübeck am 01.02.2018 üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Es sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskostenerhöhung) abgesehen, geändert worden sind.

Diese Mieten werden kurz "ortsübliche Vergleichsmiete" genannt.

Der Mietspiegel stellt eine der nach dem BGB gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Er bietet den Vertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Bei **Neuvermietungen** kann der Mietzins grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Wohnungen, die bis zum 31.12.2017 bezugsfertig geworden und vom Vermieter mit Bad, Innen-WC und Sammelheizung ausgestattet sind.

Er gilt dagegen **nicht** für:

- preisgebundenen Wohnraum (sog. Sozialwohnungen),
- Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist,
- Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist,
- Mietverträge mit einer Staffelmietvereinbarung,
- Mietverträge mit einer Mietanpassungsvereinbarung (Indexklausel),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- Werks-, Dienst- und Hausmeisterwohnungen,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen,
- nicht abgeschlossene Wohnungen,
- Wohnungen unter 25 m² Wohnfläche.

Für vermietete **Ein- und Zweifamilienhäuser** sowie **Wohnungen**, die vermietetseitig nicht über ein Bad und/oder eine Sammelheizung verfügen, bietet der Mietspiegel lediglich einen Orientierungsrahmen.

4 Mietenbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die **Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche** monatlich. Dies entspricht der Miete ohne die Kosten für Sammelheizung und Warmwasser (Heizkosten) und ohne alle anderen Betriebskosten.

Unter die Betriebskosten fallen alle Nebenkosten, die nicht in der Miete enthalten sind. Etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge und Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die neben der Nettokaltmiete umlagefähigen Betriebskosten müssen im Mietvertrag aufgeführt sein (§ 560 BGB in Verbindung mit der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003).

Soweit im Mietvertrag Beträge für Heizkosten und alle anderen Betriebskosten **nicht gesondert** vereinbart wurden, sind diese von der gezahlten Bruttowarm- bzw. Bruttokaltmiete abzuziehen, um eine Vergleichbarkeit mit den im Mietspiegel ausgewiesenen Nettokaltmieten zu erreichen.

5 Wohnlage

Da auch die Lage der Wohnung Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete hat, wurde eine Einteilung des Stadtgebietes in drei Wohnlagenkategorien vorgenommen:

a) Einfache Wohnlage (E)

Die einfachen Wohnlagen sind dadurch gekennzeichnet, dass Einschränkungen des Wohnwertes vorliegen, die die Attraktivität des Wohngebietes für verschiedene Nachfragegruppen herabsetzt.

Solche Einschränkungen können unterschiedlicher Natur sein. So kann die entfernte Lage zum Stadtzentrum einen erheblich höheren Zeitaufwand für die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen

oder wichtigen öffentlichen Einrichtungen verursachen. Ein mangelnder Besatz mit Geschäften kann ebenso als wohnwertminderndes Merkmal in Erscheinung treten wie eine geringe Durchgrünung. In anderen Fällen führt eine sehr dichte und hochgeschossige Bebauung im Allgemeinen zu einer geringen Wertschätzung des Wohngebietes, so dass hier auch bei guter Infrastruktur eine einfache Wohnlage vorliegt. Mit der Lage an Hauptverkehrsachsen tritt die Verkehrsbelastung zunehmend als negativer Faktor für den Wohnwert in Erscheinung.

b) Mittlere Wohnlage (M)

Grundsätzlich wird in der Mietspiegeltabelle von einer mittleren Wohnlage ausgegangen. Die mittleren Wohnlagen vermitteln aufgrund von Art und Dichte der Bebauung und dem Anteil an Freiflächen einen ausreichenden Wohnwert. Hierzu gehören in der Regel ein ausreichender Besatz mit Geschäften für den täglichen Bedarf und mit sozialer Infrastruktur sowie eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. In den Wohngebieten dieser Kategorie ist im Allgemeinen von einer für breite Bevölkerungsschichten und für verschiedene Haushaltstypen ausreichenden und zufriedenstellenden Wohnsituation auszugehen.

c) Gute Wohnlage (G)

Die guten Wohnlagen hingegen verfügen über hervorragende Wohnwertmerkmale, so dass eine nahezu durchgängig positive Bewertung stattfindet. Hier sind eine gute bis sehr gute Durchgrünung oder die Nähe zu landschaftlich attraktiven Bereichen, eine aufgelockerte oder architektonisch besonders gestaltete aufwendige Bebauung sowie eine gute Infrastruktur zu nennen. Die Erreichbarkeit des Zentrums und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind gut oder fallen aufgrund anderer besonderer Merkmale weniger ins Gewicht.

Die einzelnen Straßen oder Straßenabschnitte werden jeweils einer der drei Wohnlagenkategorien zugeordnet. Das bestehende Wohnlagenverzeichnis wurde um alle neuen Straßen ergänzt. Diese, sowie alle Straßen mit bekannten, gemeldeten oder vermuteten Änderungen der Wohnlage im Anwendungsbereich des Lübecker Mietspiegels wurden vom Arbeitskreis Mietspiegel betrachtet und auf Grundlage eines gemeinsam entwickelten Bewertungsschemas einer Wohnlage zugeordnet. Die Zuordnung kann dem **Wohnlagenverzeichnis** entnommen werden (Anhang 3, Seite 20).

Straßen mit weit überwiegender und daher maßgeblich prägender oder rein gewerblicher Bebauung bzw. Straßen ohne anliegende Wohnbebauung wurden keiner Wohnlage zugeordnet und erhielten das Merkmal „kW“. Straßen mit anliegender Ferienhausbebauung wurden ebenfalls keiner Wohnlage zugeordnet.

Die Wohnlageneinstufung ist als Empfehlung zu sehen. In Grenzfällen (z.B. unterschiedliche Lageklassen in einer Straße, bei Grundstücken, die unmittelbar an eine andere Wohnlage angrenzen oder bei Änderungen des Wohnumfeldes) ist im Einzelfall eine abweichende Zuordnung möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnlage in erheblichem Maße einer subjektiven Beurteilung aufgrund der persönlichen oder familiären Situation unterliegt. Eine zentrale Innenstadtlage ist beispielsweise für einen jungen berufstätigen Menschen sicherlich eine gute Wohnlage, während eine Familie mit Kleinkindern diesen Wohnstandort möglicherweise eher negativ bewertet. Subjektive Faktoren müssen jedoch bei der Beurteilung der Wohnlage außer Betracht bleiben.

6 Gliederung

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Größe, Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Lage aus. Er umfasst als übliche Entgelte die höchsten und niedrigsten Werte von zwei Dritteln der erhobenen Mieten je Wohnungstyp.

a) Größe: Zur Bestimmung der Größe ist die Fläche in Quadratmetern als verlässlicher Maßstab gewählt worden. Als Wohnungsgröße im Sinne des Mietspiegels ist die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie z.B. Keller, Waschküche oder Garage) maßgebend.

b) Ausstattung: Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom Vermieter gestellt wird. Der Mietspiegel berücksichtigt nur Wohnungen mit Bad, mit Innen-WC **und** Sammelheizung, soweit diese vom Vermieter gestellt werden. Gehören das Bad und/oder die Sammelheizung der Wohnung zum Eigentum des Mieters, so können die Mietspiegelwerte nur zur Orientierung herangezogen werden.

- **Ausstattungsmerkmal Bad:**
Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne und/oder Dusche und einem Waschbecken ausgestattet ist.
- **Ausstattungsmerkmal Innen-WC:**
Unter einem Innen-WC ist ein separater Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen und/oder das WC ist ein Bestandteil des Badezimmers.
- **Ausstattungsmerkmal Sammelheizung:**
Unter einer Sammelheizung (SH) sind alle Heizungsarten *wie Zentral-, Fern-, Block- oder Etagenheizungen* zu verstehen, bei denen die Wärme zentral erzeugt wird *und alle Wohnräume erwärmt*. Dem gleichzusetzen sind auch Nachtstromspeicherheizungen.

c) Art und Beschaffenheit einer Wohnung werden im Mietspiegel durch das Alter (**Baujahr**) erläutert, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse der Mietspiegeltabelle einzuordnen, in der das Gebäude erstellt worden ist. Wenn ein Gebäude oder eine Wohnung, vergleichbar einem Rohbau, vollständig saniert und modernisiert oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen worden ist, kann die Einordnung in die Baualtersklasse, in der die Baumaßnahme abgeschlossen worden ist, erfolgen.

Weitergehende besondere Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspannen gewürdigt werden (vgl. Anhang 1, Seite 16).

7 Mietspiegeltabelle

Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in mittlerer Wohnlage (Seite 3, Ziff. 5 b) Stichtag: 01.02.2018

Wohnungsgröße		25 bis unter 40 m ²	40 bis unter 65 m ²	65 bis unter 85 m ²	85 bis unter mehr
Baujahr		1	2	3	4
bis 1918	A	8,19	7,69	7,12	7,30
		7,00 - 10,21	6,59 - 9,03	6,03 - 8,23	6,03 - 8,92
1919-1948	B	6,76	6,35	6,57	6,30
		6,19 - 7,53	5,57 - 7,43	5,53 - 8,00	5,50 - 7,24
1949-1957	C	6,06	5,99	6,74	
		5,53 - 6,89	5,33 - 7,02	6,10 - 7,53	
1958-1968	D	6,73	5,87	5,64	
		5,53 - 8,00	4,92 - 7,00	4,90 - 6,33	
1969-1978	E	6,37	6,26	5,34	4,98
		4,82 - 7,79	4,61 - 7,79	4,44 - 6,04	4,23 - 6,04
1979-1990	F		6,82	6,79	6,81
			5,69 - 8,04	5,65 - 8,03	5,10 - 8,48
1991-2001	G	6,63	7,41	8,00	7,78 *
		5,73 - 7,35	6,50 - 8,05	7,08 - 8,65	6,49 - 9,48
2002-2015	H		8,29	8,05	8,34
			7,18 - 9,15	7,17 - 8,90	7,40 - 9,70

Erläuterungen zur Tabelle:

* diese Felder haben wegen der geringen Zahl ermittelter Mietwerte (zwischen 10-14) nur bedingte Aussagekraft.

Beträge in EUR/m² monatlich

Oberer Wert: Mittelwert (arithmetisches Mittel); untere Werte: Preisspannen (2/3-Werte)

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Anzahl von Mietwerten (weniger als 10) vor.

8 Zu- und Abschläge

Die Tabellenwerte des Mietspiegels gehen von einer **mittleren** Wohnlage (M) aus. Die Einordnung der Wohnung ist anhand der Wohnlagenbeschreibung (Seite 8), gegebenenfalls in Verbindung mit dem Wohnlagenverzeichnis (Anhang 3, Seite 20), zu bestimmen. Bei einer abweichenden Wohnlageneinstufung sind vom Tabellenmittelwert folgende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

Gute Wohnlage (G) : + 0,56 EUR/m² (Ziff. 5 c)
Einfache Wohnlage (E) : - 0,26 EUR/m² (Ziff. 5 a)

9 Anwendung

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer Wohnung wird durch die Anwendung der Anleitungshilfe (Anhang 2 Seite 18) erleichtert. Berücksichtigt werden müssen dabei Baujahr, Heizungs- und Badausstattung sowie die Größe der Wohnung. Auf dieser Basis lässt sich das in Frage kommende Mietspiegelfeld ermitteln. Zur Einordnung der Wohnung im Rahmen der im Feld angegebenen Mietenspanne siehe die Hinweise auf Seite 14.

10 Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen (Spanneneinordnung)

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nachteile und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden. Im Ausnahmefall kann die ortsübliche Vergleichsmiete z.B. beim Zusammentreffen einer Vielzahl von wohnwerterhöhenden oder von wohnwertmindernden Merkmalen sowie unter Berücksichtigung der Zu-/Abschläge für die Wohnlage auch außerhalb der in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mietenspanne liegen.

Mängel bei der Standardausstattung können durch zusätzliche Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind.

Die Orientierungshilfe (Anhang 1 Seite 16) soll die Spanneneinordnung erleichtern. In den Merkmalgruppen "Bad/WC", "Küche", "Wohn- und Schlafräume", "Wohnanlage/ Wohnumfeld" und „Energetische Gebäudequalität“ werden eine Reihe von Merkmalen als **beispielhafte Aufzählung** (Plus- und Minuspunkte) genannt.

Diese Merkmale sind im Mietspiegel nicht gesondert ausgewiesen, beeinflussen aber die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne - ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ - prozentual:

Merkmalgruppen:

1	Bad/WC	bis zu 20 %
2	Küche	bis zu 20 %
3	Wohn- und Schlafräume	bis zu 20 %
4	Wohnanlage/Wohnumfeld	bis zu 20 %
5	Energetische Gebäudequalität	bis zu 20 %

Die einzelnen Wohnwertmerkmale sind nicht gleichwertig, können also zu einer geringeren oder höheren Abweichung führen.

Überwiegen die positiven bzw. negativen Merkmale in einer Gruppe der Anzahl oder der Gewichtung nach, ist ein Zu- oder Abschlag bis zur Höhe des oben genannten Prozentsatzes des Unterschiedsbetrages zwischen dem Mittelwert und dem Spannenober- oder Spannenunterwert gerechtfertigt. Innerhalb einer einzelnen Merkmalgruppe kann es im Ergebnis also nur zu einem Zuschlag oder zu einem Abschlag kommen.

Die Ergebnisse der fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

**Anhang 1:
Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung
(Aufzählung nicht abschließend)**

Wohnwertmindernd (-)		Wohnwerterhöhend (+)	
Merkmalgruppe 1: Bad/WC			
Kein Handwaschbecken	<input type="checkbox"/>	Badewanne und Dusche vorhanden	<input type="checkbox"/>
Keine Badewanne und keine Dusche	<input type="checkbox"/>	WC vom Bad getrennt	<input type="checkbox"/>
Dielenfußboden im Bad	<input type="checkbox"/>	Doppelhandwaschbecken,	<input type="checkbox"/>
Keine Warmwasserbereitung	<input type="checkbox"/>	zweiter Waschtisch	<input type="checkbox"/>
Keine Entlüftung	<input type="checkbox"/>	zweites WC	<input type="checkbox"/>
Nicht beheizbar	<input type="checkbox"/>		
Nur Teilbereiche gefliest	<input type="checkbox"/>		
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	Sonstiges	<input type="checkbox"/>
Merkmalgruppe 2: Küche			
Nicht beheizbar	<input type="checkbox"/>	Besondere Ausstattung (z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine)	<input type="checkbox"/>
Kein Spülbecken	<input type="checkbox"/>		
PVC-Fußbodenbelag	<input type="checkbox"/>		
Keine Warmwasserbereitung	<input type="checkbox"/>		
Keine Entlüftung	<input type="checkbox"/>		
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	Sonstiges	<input type="checkbox"/>
Merkmalgruppe 3: Wohn- und Schlafräume			
Kein nutzbarer Balkon	<input type="checkbox"/>	Aufwendige Decken- und Wandverkleidung	<input type="checkbox"/>
Einzelne Räume nicht beheizbar	<input type="checkbox"/>	Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 qm, Tiefe > 1,50 m)	<input type="checkbox"/>
Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder -boden	<input type="checkbox"/>	Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen)	<input type="checkbox"/>
Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)	<input type="checkbox"/>	Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Teppichboden, Parkett, Dielen)	<input type="checkbox"/>
Keller- oder Souterrainwohnung	<input type="checkbox"/>		
Keine Stellplatzmöglichkeit für eine Waschmaschine innerhalb/außerhalb der Wohnung vorhanden	<input type="checkbox"/>		
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	Sonstiges	<input type="checkbox"/>
Merkmalgruppe 4: Wohnanlage / Wohnumfeld			
Lage an einer Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume)	<input type="checkbox"/>	Lage an einer besonders ruhigen Straße (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume)	<input type="checkbox"/>
Keine Trockenmöglichkeit (Trockenraum, Stellplatz für Trockner) vorhanden	<input type="checkbox"/>	Gemeinschaftswaschmaschine	<input type="checkbox"/>
Beeinträchtigung durch Geräusche und/oder Gerüche (Gewerbe)	<input type="checkbox"/>	Multimediaverkabelung oder -anschluss	<input type="checkbox"/>
Schlechter Instandsetzungszustand des Gebäudes (z.B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks)	<input type="checkbox"/>	Fahrstuhl (bei Gebäuden bis zu 5 Geschossen)	<input type="checkbox"/>
Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses	<input type="checkbox"/>	Einzelgarage/Tiefgarage/Stellplatz	<input type="checkbox"/>
		Barrierearme Haus- und Wohnungsgestaltung (mind. stufenloser Zugang zum Haus und der Wohnung sowie bodentiefe Dusche)	<input type="checkbox"/>
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	Sonstiges	<input type="checkbox"/>

Wohnwertmindernd (-)		Wohnwerterhöhend (+)	
Merkmalgruppe 5: Energetische Gebäudequalität			
Energiekennwert größer als 205 kWh/(m²a) Baujahr bis 1968 170 kWh/(m²a) Baujahr 1969 bis 1990 105 kWh/(m²a) Baujahr 1990 bis 2001 90 kWh/(m²a) Baujahr 2002 bis 2015	<input type="checkbox"/>	Energiekennwert kleiner als 115 kWh/(m²a) Baujahr bis 1968 110 kWh/(m²a) Baujahr 1969 bis 1990 70 kWh/(m²a) Baujahr 1990 bis 2001 65 kWh/(m²a) Baujahr 2002 bis 2015 Besondere Verfahren der Wärme­gewinnung (z. B. Kraft­wärmekopplungsanlage, kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung) Aufwändige Wärmedämmfassade (z. B. Echt-Klinkerfassade) Thermische Solaranlage für Heizung und/oder Warmwasser Solar- und/oder Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung (ohne gewerbliche Nutzung)	<input type="checkbox"/>
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	Sonstiges	<input type="checkbox"/>
<p>Bei Wohnungen, die in gestaltungs- und/oder denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen gestaltungs- und/oder denkmalschutzrechtliche Vorgaben verstoßen würde oder deren Umsetzung durch entsprechende rechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.</p>			

HIER KÖNNEN SIE DIE MIETHÖHE BERECHNEN

Anhang 2: Anleitungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

1. Tabellenwerte (Seite 12)

Baujahr	[]	Größe	[]
bis 1918	[]	25 - unter 40 m ²	[]
1919 bis 1948	[]	40 - unter 65 m ²	[]
1949 bis 1957	[]	65 - unter 85 m ²	[]
1958 bis 1968	[]	85 m ² und mehr	[]
1969 bis 1978	[]		
1979 bis 1990	[]		
1991 bis 2001	[]		
2002 bis 2015	[]		

Daraus ergibt sich das Tabellenfeld _____ (z.B. A 1) mit folgenden Werten:

Mittelwert: _____ EUR unterer Wert: _____ EUR oberer Wert: _____ EUR

Differenz zum Mittelwert (berechnen):

für evtl. Abschlag: _____ EUR
 Mittelwert ./.
 unterer Wert = "- Differenz"(1)

für evtl. Zuschlag: _____ EUR
 oberer Wert ./.
 Mittelwert = "+ Differenz"(2)

2. Spanneneinordnung (Seite 9)

Berechnung nach Anzahl und Gewichtung gem. Anhang 1 (Seite 16)

hier sind die prozentualen Ergebnisse der wohnwertmindernden (-) oder wohnwerterhöhenden (+) Merkmale aus dem Anhang 1 einzutragen.

	entweder	Abschlag von Betrag (1) "-Differenz" (berechnen)	oder	Zuschlag von Betrag (2) "+Differenz" (berechnen)
Merkmalgruppe 1		_____ % = _____ EUR		_____ % = _____ EUR
Bad / WC (bis zu 20 %)		_____ % = _____ EUR		_____ % = _____ EUR
Merkmalgruppe 2		_____ % = _____ EUR		_____ % = _____ EUR
Küche (bis zu 20 %)		_____ % = _____ EUR		_____ % = _____ EUR
Merkmalgruppe 3		_____ % = _____ EUR		_____ % = _____ EUR
Wohn-/Schlafräume (bis zu 20 %)		_____ % = _____ EUR		_____ % = _____ EUR
Merkmalgruppe 4		_____ % = _____ EUR		_____ % = _____ EUR
Wohnanlage/-umfeld (bis zu 20 %)		_____ % = _____ EUR		_____ % = _____ EUR
Merkmalgruppe 5		_____ % = _____ EUR		_____ % = _____ EUR
Energetische Gebäudequalität (bis zu 20 %)		_____ % = _____ EUR		_____ % = _____ EUR
Ergebnis =		(-) _____ EUR		(+) _____ EUR
Die Ergebnisse der fünf Merkmalgruppen werden betragsmäßig gegeneinander aufgerechnet (Seite 8)			Zu-/Abschlag:	_____ EUR

3. Zu-/Abschläge (Seite 7)

[] gute Wohnlage (G) : Zuschlag + 0,56 EUR/m²

[] einfache Wohnlage (E): Abschlag - 0,26 EUR/m²

4. Zusammenfassung

- Mittelwert nach 1. _____ EUR/m²
 - Zu- oder Abschlag nach 2. + / - _____ EUR/m²
 - Zu- oder Abschlag nach 3. + / - _____ EUR/m²
- Ortsübliche Vergleichsmiete = _____ EUR/m²

Anhang 3: Wohnlagenverzeichnis

Das nachfolgende Lübecker Straßenverzeichnis enthält die jeweilige Wohnlageneinordnung gemäß der Wohnlagenbeschreibung auf Seite 8 (Ziff. 5).

Diese Einordnungen haben einen empfehlenden Charakter. Abweichungen sind unter Berücksichtigung der Wohnlagenbeschreibung des Mietspiegels möglich (vgl. Seite 10).

Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

E	=	einfache Wohnlage
M	=	mittlere Wohnlage
G	=	gute Wohnlage
kW	=	keine Wohnlage

Soweit Straßen in ihrer Wohnlageneinstufung geteilt werden mussten, sind die jeweils einer Wohnlage zugeordneten Hausnummern zusammengefasst worden.

Abendrot	kW	Alter Posthof (St.-Annen-Straße 14)	M
Absalonshorster Weg	G	Alt-Lauerhof	E
Achatweg	G	Am Ährenfeld	E
Achterdeck	G	Am Bach	M
Achtern Dölp	M	Am Bahnhof	M
Achternhof	M	Am Behnckenhof	M
Achternkaten	M	Am Bertramshof	M
Achterum	E	Am Binsenhof	M
Ackerweg	M	Am Bökenberg	M
Adalbert-Stifter-Straße	G	Am Brink	G
Adler Gang (Gr. Gröpelgrube 45)	E	Am Brook	M
Adlerstraße	M	Am Brüggmannsgarten	G
Adolf-Ehrtmann-Straße	M	Am Bullenkrooch	E
Adolfplatz	G	Am Burgfeld	G
Adolfstraße	G	Am Dachsbau	G
Aegidienkirchhof	M	Am Distelberg	M
Aegidienstraße	M	Am Dorfteich	M
Ahrensböcker Straße	M	Am Dornbusch	E
Albert-Einstein-Straße	G	Am Dovensee	E
Albert-Lezius-Straße	G	Am Dreilingsberg	kW
Albert-Schweitzer-Straße	M	Am Dreworp	M
Aldermannweg	kW	Am Fahrenberg	M
Alemannenweg	G	Am Feldrain	M
Alexander-Fleming-Straße	G	Am Fischereihafen	E
Alexanderstraße	G	Am Fleet	M
Alfred-Hagelstein-Straße	G	Am Flugplatz	kW
Alfstraße	M	Am Gertrudenkirchhof	M
Alsenstraße	M	Am Graben	M
Alsheide	M	Am Grenzwall	G
Alt Herrenwyk	E	Am Güterbahnhof	M
Alte Heidkoppel	M	Am Hang	G
Alte Meierei	G	Am Heck	M
Alte Mühle	E	Am Heidkoppelgraben	M
Alte Werft	G	Am Hörn	M
Altenfeld	M	Am Kattgatt	E
Altengammer Straße	M	Am Klosterhof	M
Alter Faulenhoop	G	Am Königsberg	E
Alter Kühlturm	kW	Am Kontor	kW

Am Krautacker.....	M	An der Mauer 39-Ende, 78-Ende	M
Am Kücknitzer Sandberg	E	An der Obertrave 1-7, 2-8	M
Am Kurgarten	G	An der Obertrave 9-57A, 10-56	G
Am Küsterberg.....	M	An der Rothebek	M
Am Landgraben	G	An der Stadtfreiheit	M
Am Langen Berg	M	An der Tränke.....	M
Am Lauerhofberg.....	M	An der Untertrave	E
Am Lauerholz	G	Andersenring	E
Am Leuchtenfeld.....	G	André-Ampère-Straße	G
Am Lotsenberg	M	Angelnweg.....	M
Am Mailand	G	Anschützstraße	M
Am Moisliger Baum	E	Antonistraße	G
Am Moor	M	Aquamarinweg	G
Am Mühlenbach.....	M	Arfrader Straße.....	M
Am Müllerberg	E	Arndtstraße.....	M
Am Neuhof.....	M	Arnimstraße	M
Am Nöltingshof	G	Artlenburger Straße.....	M
Am Nordlandkai	E	Aschenputtelweg	M
Am Petroleumhafen.....	E	Asmus-Witte-Weg	E
Am Pohl	M	Attendornstraße.....	G
Am Priwallhafen.....	G	Aueblick	M
Am Rande	M	Auf dem Baggersand	M
Am Ringwall.....	E	Auf dem Kiekeberg.....	M
Am Rittbrook	G	Auf dem Ruhm	E
Am Rugenberg	M	Auf dem Sande.....	G
Am Rund.....	M	Auf dem Schild	E
Am Rusch	G	Auf dem Vorbeck.....	G
Am Schaar.....	G	Auf der Domkoppel.....	M
Am Schellbruch	G	Auf der Heide	M
Am Schlutuper Markt.....	E	Auf der Höhe	G
Am Schwarzen Berg.....	M	Auf der Kuppe	M
Am Spargelhof.....	E	Auf der Reihe	G
Am Sportplatz.....	M	Auf der Wallhalbinsel.....	E
Am Stadtgraben.....	kW	August-Bebel-Straße 1-29, 2-26	E
Am Stadtrand	G	August-Bebel-Straße 28-Ende, 31-Ende	M
Am Stau	E	Augustenstraße	G
Am Steilhang	G	Auguste-Schmidt-Straße	G
Am Steven	E	Aurikelweg	M
Am Strukbach	E	Ausbau	E
Am Teich	M	Außenallee	G
Am Teichberg	E		
Am Teichrand	E	BackWord	G
Am Teufelsmoor	M	Bäckereistraße	E
Am Traveeck	G	Bäcker-Gang (Engelsgrube 43)	E
Am Waldsaum	G	Bäcker-Gang (Glockengießerstraße38) ..	E
Am Wallberg	M	Bäckerstraße	G
Am Wasserbau	M	Bahnweg.....	M
Amethystweg	G	Balauerfohr.....	E
Amrumstraße.....	E	Balhors Gang (Hundestraße 19-23).....	E
Amselweg	G	Ballastkuhle	M
An den Schießständen	M	Baltische Allee.....	kW
An den Werkstätten	kW	Bardowieker Weg.....	M
An der Bäk	M	Barkhof	M
An der Dänischburg.....	kW	Barlachweg	G
An der Falkenwiese	G	Bartelsholz.....	M
An der Hansehalle	kW	Bauernweg	M
An der Hülshorst.....	M	Beckergrube	E
An der Kehre	M	Beerenweg	M
An der Landesgrenze	M	Beetenwiese	G
An der Logleine	M	Beethovenstraße	M
An der Mauer 1-23, 2-54	E		

Behaimring 1-27 und 2-20	E	Böckmannweg	G
Behaimring 29-Ende und 22-Ende	M	Boddenweg	G
Behrens-Hof (Stavenstraße 27)	M	Bodenort	M
Behringstraße	M	Boelckestraße	M
Bei den Obstgärten	M	Bögengang	M
Bei den Pappeln	M	Bogenstraße	M
Bei den Tannen	M	Bohlkamp	M
Bei der Gasanstalt	E	Böhmskamp	E
Bei der Lohmühle	E	Bökenkoppel	M
Bei der Schafbrücke	M	Bollbrügg	M
Bei der Wasserkunst	G	Boltenhagenweg	G
Bei St. Johannis	E	Bonhoefferstraße	G
Beidendorfer Hauptstraße	M	Bonnusstraße	G
Beidendorfer Weg	M	Bordesholmer Straße	M
Beim Drögenvorwerk	M	Borkumstraße	M
Beim Meilenstein	M	Borndiek	kW
Beim Retteich	M	Bornholmring	G
Beim Rosenwasser	E	Bornhövedstraße	M
Beim Stadthof	M	Bornkamp	G
Beim Sumpfkruge	M	Bornkoppel	E
Beim Tannenhof	G	Borsigstraße	E
Benzstraße	M	Borstelweg	E
Bergedorfer Straße	M	Bosauer Straße	M
Bergstraße	M	Bothenhorster Weg	M
Bergiusweg	G	Böttcherstraße	E
Bergkoppel	M	Bracheweg	M
Bergstraße	M	Brahmsstraße	M
Berliner Allee	kW	Brailleweg	M
Berliner Platz	kW	Brandenbaumer Landstraße	E
Berliner Straße 2-Ende	kW	Brandenweg	M
Berliner Straße 1-Ende	M	Brandes-Hof (Mühlenstraße 79)	E
Bernhardswinkel	G	Brantweinbrenner-Gang (Engelsgrube 61)	E
Bernsteindreherweg	kW	Braunstraße	M
Bernt-Notke-Straße	G	Breden	M
Berta-Wirthe-Ring	G	Brehmerstraße	G
Bertha-von Suttner-Platz	G	Breite Straße	E
Bertlingstraße 1-19, 2-Ende	G	Breitenhees	M
Bertlingstraße 21-Ende	M	Breitlingstraße	E
Bessemerstraße	M	Brennerstraße	E
Bierspünderstraße	E	Breslaustraße	E
Billerbäckweg	M	Briggstraße	M
Billrothstraße	M	Brigittenhof(Wahmstraße 76)	E
Binnenland	G	Brinkweg	E
Birkenstraße	G	Brockesstraße 1-61, 2-64	M
Birkenweg	M	Brockesstraße 63-69, 66-68	E
Bismarckstraße	G	Brockkamp	M
Blanckstraße	G	Brodter Hauptstraße	G
Blankenseer Dorfplatz	M	Brodter Kirchsteig	M
Blankenseer Straße 51-101, 60-118	M	Brolingplatz	M
Blankenseer Straße 1-49, 2-58	G	Brolingstraße	M
Blasfeld	M	Brömsenmühle	M
Bleichenweg	G	Brömsenstraße	G
Blessensahl	E	Bruchsalstraße	E
Blocksquerstraße	E	Bruchweg	M
Blohms Gang (An der Obertrave 50)	M	Brückenweg	kW
Blohms Gang (Effengrube 20)	M	Brucknerstraße	M
Blücherstraße	G	Brüder-Grimm-Ring 1-9, 49-Ende	E
Blumenfeld	G	Brüder-Grimm-Ring 2-Ende	E
Blütenweg	E	Brüder-Grimm-Ring 9 A-47	M
Bochstraße	E	Brüderstraße	M
Böckenrad	M		

Brüggestraße	M	Donats Gang (An der Obertrave 40)	M
Brunhildweg	M	Dorfstraße.....	M
Brunshorster Weg	M	Dornbreite	G
Bruskaus Gang (Wahmstraße 49).....	E	Dornes-Hof (Schlumacherstr. 19)	E
Buchenweg	G	Dornestraße 1-53, 2-42 Z	M
Bugenhagenstraße	G	Dornestraße 44-Ende, 55-Ende	E
Bülowstraße.....	M	Dornierstraße.....	G
Bunsenweg	M	Dornröschenweg	E
Buntekuhweg	E	Dorothea-Erxleben-Straße	G
Bürgerweide	M	Dorotheenstraße	G
Burgkoppel	M	Dorpatstraße.....	kW
Burgtorbrücke	kW	Dr.-Elisabeth-Selbert-Ring	G
Burgtreppe	kW	Dr.-Heinrich-Dräger-Straße	M
Busekiststraße	M	Dr.-Julius-Leber-Straße	M
Butenhof	M	Dr.-Lena-Ohnesorge-Weg.....	G
Butterstieg.....	M	Dr.-Luise-Klinsmann-Straße	G
Buurdiekstraße 1-23, 2-Ende	M	Drechslerstraße	kW
Buurdiekstraße 27-Ende.....	E	Dreeblöcken	G
Buxtehudeweg	M	Dreifelderweg	M
Calvinweg.....	G	Drögeneck	M
Carl-Bosch-Weg	G	Drögestraße.....	M
Carl-Gauß-Straße.....	G	Drosselbartweg	M
Carl-Georg-Heise-Weg	G	Drosselweg	G
Carl-Mühlenpfordt-Straße.....	G	Dummersdorfer Scheide 1-Ende.....	M
Celsiusweg	M	Dummersdorfer Scheide 2-Ende.....	E
Charlottenstraße	G	Dummersdorfer Straße 1-9, 2-24	E
Chasotstraße	M	Dummersdorfer Straße 47-Ende, 50-Ende	M
Christian-Doppler-Ring	G	Düne 1	kW
Clara-Zetkin-Weg	G	Düne 2	kW
Claudiusring	G	Düne 3	kW
Clemensstraße	E	Dünenpark	kW
Cornelia-Schorer-Straße	G	Dünenweg	M
Cranachweg	G	Dunkelgrüner Gang (Engelswisch 20)	M
Curtiusstraße	G	Düppelstraße	M
Dahliensteg	M	Durchgang (Marlesgrube 56)	M
Daimlerstraße	M	Durchgang (Wahmstraße 46)	E
Dalbenweg.....	E	Dürerstraße	G
Damaschkestraße	E	Dürrstraße	G
Dampfpeife	kW	Düstere Querstraße.....	G
Dänemarkstraße	M	Düvekenstraße	M
Dänischburger Landstraße	E	Duvennester Weg.....	M
Dankwartsgrube 1-11, 2-22	M	Ebner-Eschenbach-Straße	G
Dankwartsgrube 13-71, 24-74	G	Eckbusch	M
Danziger Straße	G	Eckenerstraße	G
Danzmannstraße	M	Eckholdtweg	G
Darßer Schwelle	G	Eckhorster Straße	G
Dassower Weg	M	Edelsteinstraße	G
Depenau	G	Edisonstraße	M
Depenhörn	M	Eduard-Müller-Weg	M
Diamantweg	G	Edvard-Munch-Straße	G
Diemengang	E	Effengrube	G
Dieselstraße	M	Eggersstraße	E
Dissauer Straße.....	M	Egon-Nickel-Straße	G
Distelkrog	G	Eichenallee	kW
Doberanweg	G	Eichenweg	G
Dockstraße	E	Eichhörnchenweg.....	M
Dohlenweg.....	G	Eigene Scholle	M
Domkirchhof	M	Einhäuschen-Querstraße	M

Einsiedelstraße.....	E	Feldstraße	M
Eisenbahnstraße	E	Festwiesenweg.....	kW
Eisenstraße	E	Finkenberg	M
Elbingstraße	M	Finkenstraße.....	M
Eldeweg.....	M	Finnlandstraße	M
Elfenrain.....	G	Fischergrube.....	M
Elisabeth-Haseloff-Straße	M	Fischerweg	G
Elise-Bartels-Straße	M	Fischstraße.....	M
Elisenstraße	M	Flachsroße	M
Ellerbrook	E	Flandernstraße	M
Elly-Linden-Straße	M	Fleischhauerstraße.....	M
Elmar-Limberg-Platz.....	M	Flenderplatz	E
Elsässer Straße.....	G	Flenderstraße	E
Elsterweide	G	Fliederstraße	M
Elswigstraße	M	Fliegerweg	M
Emilienstraße.....	M	Flindthof.....	M
Emmy-Noether-Straße	G	Flintenbreite.....	M
Engelsgrube	M	Föhrenholz	M
Engelswisch.....	M	Folke-Bernadotte-Straße.....	M
Erich-Klann-Straße	G	Forstmeisterweg 1-79, 2-136	G
Erich-Mühsam-Weg.....	G	Forstmeisterweg 81-Ende, 138-Ende	M
Eric-Warburg-Brücke	kW	Forstweg	M
Erika-Gerstung-Straße	G	Frankenkrogweg	M
Erikaweg	M	Frankfurter Straße	E
Erlenkamp.....	G	Fraunhoferstraße	M
Ernestinenstraße	M	Fredenhagenweg	G
Ernst-Abbe-Straße.....	G	Fregattenstraße	E
Ernst-Deecke-Weg	G	Freibeuterweg	kW
Ernststraße	G	Fridtjof-Nansen-Straße	M
Ernteweg	M	Friedenstraße	M
Erste Ochsenkoppel	G	Friedhofsallee	M
Erster Querweg	E	Friedrich-Ebert-Hof.....	M
Erzstraße	E	Friedrich-Ewers-Straße	M
Eschenburgstraße 2-Ende, 25-Ende.....	G	Friedrichstraße	M
Eschenburgstraße 3-23	M	Friedrich-Wilhelm-Platz	G
Estlandring.....	kW	Friesenweg	M
Eulenspiegelweg	E	Frische Briese	kW
Europaweg	M	Fritz-Endres-Weg	G
Eutiner Straße	M	Fritz-Reuter-Straße	G
Ewerstraße	M	Fritz-Rörig-Weg.....	G
Fabrikstraße	E	Fruchtweg.....	M
Fackenburger Allee	E	Fuchssprung.....	G
Fahlenkampsweg	G	Füchtings Hof (Glockengießerstraße 25)	E
Fährbergweg	G	Füchtingstraße	M
Fahrenheitweg.....	M	Fünfbudengang (Kl. Gröpelgrube 18)	E
Fährstraße	M	Fünfhausen	E
Falkenfelder Moor.....	M	Gadebuschweg	G
Falkenhusener Weg	G	Galeonenweg	M
Falkenplatz	G	Galgenberg	M
Falkenstraße.....	G	Galileiweg	M
Fallreep	G	Garbenweg.....	M
Falsterring.....	G	Garbereiter Gang (Engelsgrube 77)	E
Farnstieg.....	M	Gartengang	G
Fasanenweg	E	Gartenstraße	G
Feenwiese	G	Gärtnergasse	G
Fegefeuer	M	Gebhardweg	kW
Fehlingstraße 1-51, 2-42 A.....	G	Geesthachter Straße.....	M
Fehlingstraße 44-Ende, 53-Ende	M	Geibelplatz.....	kW
Fehmarnring	G	Geleitweg.....	M

Gemeinschafts-Gang		
(Große Gröpelgrube 37)	E	
Gemeinschafts-Gang		
(Große Gröpelgrube 51)	E	
Geniner Dorfstraße	E	
Geniner Straße 1-39, 2-54	G	
Geniner Straße 43 - Ende, 56 - Ende.....	E	
Geniner Ufer	E	
Georg-Kerschensteiner-Straße	M	
Georgstraße	M	
Gerade Querstraße	M	
Gerberstraße	M	
Germanenweg	G	
Gernotweg	M	
Gerstenfeld	E	
Gertrudenstraße	M	
Gerty-Cori-Straße	G	
Geschwister-Scholl-Weg	G	
Geverdesstraße	M	
Gewandschneiderweg	kW	
Gichterstraße	E	
Gildenhörn	G	
Ginsterweg	M	
Giselherweg	M	
Glandorps Gang		
(Glockengießerstraße 41)	M	
Glandorps Hof		
(Glockengießerstraße 49)	M	
Glandorpstraße	M	
Glashüttenweg 1-Ende, 16-Ende	M	
Glashüttenweg 2-10	G	
Gleisweg	E	
Gleiwitzweg	E	
Glindhorn	M	
Glockengießer-Hof (Engelsgrube 76)	E	
Glockengießerstraße	M	
Glogauweg	E	
Gloxinstraße	M	
Gluckstraße	M	
Gneisenaustraße	M	
Gneversdorfer Kamp	M	
Gneversdorfer Weg	M	
Gödertskoppel	G	
Godetietweg	M	
Godewind	M	
Goebenstraße	M	
Goerdelerstraße	G	
Goethestraße	G	
Goldberg	G	
Gotenweg	M	
Gothlandstraße	M	
Gothmunder Weg	G	
Grace-Hopper-Straße	G	
Granatweg	G	
Grapengießerstraße 1-3, 2-4 A	E	
Grapengießerstraße 7-Ende, 6-Ende... kW		
Grasweg	E	
Gravensteinstraße	M	
Grenzflurweg	M	
Grenzweg	E	
Gretelweg	M	
Greveradenstraße	M	
Grevesmühlenweg	G	
Grillenweg	G	
Grimbartweg	G	
Grönauer Baum	M	
Grönlandstraße	G	
Grootkoppel	M	
Große Altefähre	M	
Große Burgstraße	E	
Große Gröpelgrube	M	
Große Kiesau	M	
Große Klosterkoppel	M	
Große Petersgrube 11-29, 2-12	G	
Große Petersgrube 1-9	M	
Großenhof	G	
Großer Bauhof	G	
Großer Belt	G	
Großer Vogelsang	G	
Grote Bleeken	M	
Grubenweg	G	
Grubes Hof (Gr. Kiesau 16)	E	
Grüner Gang (Fischergrube 44)	E	
Grüner Weg	G	
Grünwaldstraße	M	
Grüzmacher-Hof (Effengrube 14)	M	
Guerickestraße	E	
Güldene Straße	M	
Guntherweg	M	
Gürtlerweg	kW	
Gustav-Adolf-Straße	G	
Gustav-Falke-Straße	G	
Gustav-Radbruch-Platz	kW	
Gutenbergstraße	E	
Güterschlag	E	
Gutsweg	M	
Haasen-Hof (Dr.-Julius-Leber-Str. 37)....	M	
Habichthöhe	E	
Hachstraße	G	
Hafenstraße	M	
Haferkoppel	E	
Hagebuttenweg	M	
Hagedorn	M	
Hagenowweg	G	
Hagenskoppel	M	
Hagenstraße	M	
Hägerpohl	M	
Hahnenkamp	M	
Hainbuchenweg	M	
Hainholt	G	
Haler Ort 1-7, 2-10	M	
Haler Ort 9-Ende und 12-Ende.....	E	
Halmweg	E	
Hamburger Straße 1-89,2-16a	E	
Hamburger Straße 30-40	kW	
Hamsterweg	M	
Händelweg	M	
Hannah-Arendt-Weg	G	
Hans-Blumenberg-Weg	G	
Hans-Böckler-Straße	E	

Hänselweg	M	Herreninsel Am Seglerheim	E
Hanseplatz	M	Herreninsel Am Wasser	E
Hansering	M	Herreninsel Hasenweg	E
Hansestraße 1-95, 2-90.....	M	Herreninsel Hauptweg	E
Hansestraße 97-Ende, 92-Ende.....	E	Herreninsel Sandweg	E
Hans-Sachs-Straße	E	Herreninsel Tannenweg	E
Hardenbergpfad 2-18	M	Herreninsel Wiesensteig	E
Harnischmacherweg.....	M	Herrenwyker Straße	E
Hartengrube 1-43, 6-58	G	Herrnburger Weg.....	M
Hartengrube 2-4	M	Hertzweg	M
Haselnußweg.....	M	Heynats Gang (Hartengrube 44)	M
Hasenweg	G	Hiddenseering	G
Hasselbreite	E	Hindenburgplatz	G
Hasselbruchweg	G	Hinter den Kirschkatzen	E
Haudels-Gang (Schlumacherstr. 35).....	E	Hinter der Burg	E
Hauptstraße, Groß Grönau	G	Hintern Höfen	M
Hauskoppel	M	Hirschbergweg	E
Havelstraße	E	Hirschpaß	E
Havemeisterweg.....	M	Hirtenbergweg	M
Hävenkamp	G	Hirtengang	M
Haydnstraße	M	Hirtenstraße	M
Hebbelstraße	M	Hochofenstraße	E
Hegelweg	M	Hochstraße1-Ende, 2-80	M
Heidberg	G	Hoeschstraße	E
Heidebrink	M	Hof Dänischburg.....	M
Heidenkoppel.....	G	Höfenkoppel	M
Heidstraße	M	Hoffmannskoppel	M
Heiligen-Geist-Kamp	M	Hofland	kW
Heimgasse.....	E	Hofweg	G
Heimstätten	M	Hohe Ähren	M
Heinrich-Lenz-Weg.....	G	Hohe Wende	G
Heinrich-Mann-Ring	M	Hohelandstraße	G
Heinrichstraße	M	Hohenstauferstraße	G
Heinzelmännchengasse	E	Hohenstern	E
Heisenbergweg.....	G	Hohenstiege	M
Heisterbrook	M	Hoher Weg	M
Heiweg.....	M	Hohes Liet	M
Heiweg Parzelle.....	G	Hohewarte	M
Helene-Lange-Straße	G	Hohewarter Weg	M
Helenenstraße	M	Höhlfeld	M
Helen-Keller-Weg	M	Holbeinstraße	G
Helgolandstraße	M	Holderbusch	M
Helldahl	G	Holländerkoppel	G
Hellgrüner Gang (An der Untertrave 26) .M		Hollbeck.....	M
Helling.....	G	Holstenstraße	E
Hellkamp	M	Holstentorplatz	M
Helmholtzstraße	M	Holunderweg	G
Henriette-Hirschfeld-Straße.....	G	Holzfallerweg	G
Henry-Koch-Straße.....	kW	Holzcampweg.....	M
Henschelstraße	E	Holzkuettel	M
Herbartweg	M	Holzvogtweg.....	G
Herderplatz	G	Homanns Gang (Wakenitzmauer 184)....	E
Herderstraße	G	Hopfenhof.....	M
Hermann-Hesse-Weg.....	kW	Hopfenschlag	E
Hermann-Lange-Straße	M	Höppners Gang (Petersilienstr. 10).....	M
Hermann-Löns-Weg	G	Hornkamp	M
Hermannshöhe	G	Hövelnstraße	G
Herrendamm	M	Howingsbrook	M
Herrenholz	kW	Huberstraße.....	M
Herreninsel	E	Hudekamp	E
Herreninsel Am Busch.....	E	Hudestraße	M

Hugo-Distler-Straße.....	M	Jonny-Felgenhauer-Straße	kW
Humboldtstraße	G	Josephinenstraße.....	E
Hundestraße.....	M	Josephstraße 1-15, 2-26	E
Hungerpohl	M	Josephstraße 17-33, 28-38	M
Huntenhorster Weg	M	Julius-Brecht-Straße	E
Hußweg	G	Julius-Milde-Weg	G
Hutmacherring	kW	Jungborn	G
Hüttenstraße	E	Junoring	G
Hüxstraße	M	Jupiterstraße.....	G
Hüxterdamm 1-3, 2-14.....	E	Jürgen-Wullenwever-Straße.....	G
Hüxterdamm 5-Ende, 18-Ende.....	G		
Hüxtertorallee	G	K abelort	M
		Kadetrinne	G
I da-Boy-Ed-Garten	E	Kahlhorststraße	M
Ihlwisch	M	Kählstorfer Weg.....	M
Ilsebillweg	E	Kaiserallee.....	G
Iltisweg	M	Kaiserstraße	E
Im Beiboot	M	Kajüte	E
Im Block	M	Kakenbarch	M
Im Brandenbaumer Feld 10-Ende und		Kalands-Gang (Hundestraße 31)	M
27-Ende	G	Kalandstraße	G
Im Brandenbaumer Feld 1-25, 2-8 C.....	E	Kalkbrennerstraße.....	M
Im Brunskroog	M	Kalkhorster Weg.....	M
Im Eichholz	M	Kalmarwende	kW
Im Ende	E	Kampstraße	M
Im Eulennest	M	Kampweg.....	M
Im Fuchsloch	M	Kanalstraße	E
Im Gleisdreieck.....	M	Kaninchenbergweg 1-41, 2-60	M
Im Grund	G	Kaninchenbergweg 43-Ende und	
Im Keil.....	E	60 A-Ende.....	G
Im Musennest	M	Kaninchenborn	E
Im Reinfeld (An der Obertrave 20)	M	Kantstraße 1-9.....	G
Im Schlag.....	M	Kantstraße 2-10.....	M
Im Trentsaal	M	Kapellenkamp	M
Im Trentsaal	G	Kapitelsdörfer Kirchweg 1-17 B, 2-12	E
Im Winkel.....	M	Kapitelsdörfer Kirchweg 37-Ende und	
Immengarten	M	40-Ende	M
Isaac-Newton-Straße.....	G	Kapitelstraße	M
Isegrimstraße.....	G	Karavellenstraße	E
Islandstraße	G	Karkbreite	M
Ivendorfer Landstraße 1-67, 2-66.....	M	Karkfeld	M
Ivendorfer Landstraße 69-Ende und		Karl-Loewe-Weg	M
68-Ende	E	Karl-Müllenhoff-Weg.....	G
		Karl-Ross-Weg	G
J ägersteig	G	Karlsruher Platz	E
Jahnstraße	G	Karlsruher Straße	E
Jahrmarktstraße	M	Karlstraße 1-Ende	E
Jakobikirchhof	E	Karlstraße 6-Ende	M
Jakobstraße.....	M	Karoline-Herschel-Straße.....	G
Jerusalemsberg	M	Karpfenbruchwiese.....	M
Joachim-Jungius-Straße.....	G	Karpfenstraße.....	M
Johannes-Baltzer-Straße.....	G	Käselaus Gang (Gr. Burgstraße 41)	E
Johannes-Klöcking-Weg.....	G	Kastanienallee	M
Johannes-Rebmann-Straße	M	Kastanienstraße	M
Johannes-Scherbeck-Weg	G	Kastorpstraße	G
Johannes-Stelling-Straße 1-21, 4 A-28 ...	G	Katenland	M
Johannes-Stelling-Straße 2-4.....	G	Katerstieg	M
Johann-Sebastian-Bach-Straße	M	Katharinenstieg	M
Johann-Soherr-Straße	G	Katharinenstraße	M
Johann-Walbaum-Weg.....	G	Käthe-Kollwitz-Weg	G

Kattundrucker-Gang		Königsberger Straße	M
(Wakenitzmauer 132)	E	Königstraße	E
Kaufhof	E	Konrad-Adenauer-Straße	M
Kellings Gang (Dankwartsgrube 9)	M	Konradstraße	E
Keplerweg	M	Konstinplatz	M
Kerckringstraße	M	Konstinstraße	M
Kettengang (Langer Lohberg 33)	E	Kopernikusweg	M
Kettners Gang (Fischergrube 26)	E	Koppelberg	M
Kiebitzgasse	M	Koppelstraße	M
Kiefernholz	M	Körnerstraße	G
Kieler Straße	kW	Kornweg	E
Kieperhorst	E	Korvettenstraße	E
Kieselgrund	E	Kottwitzstraße	M
Kiesweg	E	Kowitzberg	G
Kimbernweg	E	Krähenstraße	E
Kinderhüschengang		Krambreed	M
(Kl. Gröpelgrube 26)	E	Krämerwende	kW
Kirchenstraße	M	Krausestraße	M
Kirchplatz	E	Kreienkoppel	M
Kirchweg	E	Krepelsdorfer Allee	E
Kirchwerderstraße	M	Kreuz-Gang (Gr. Kiesau 5)	E
Kirschenallee	M	Kreuzweg	M
Kiwittredder	E	Kriemhildweg	M
Klappenstraße	M	Krog	M
Klaus-Groth-Straße	G	Krokusweg	M
Kleeanger	E	Kronsforder Allee 49-127 H und 38-118	M
Kleine Altefähre	M	Kronsforder Allee 1-45 und 2-32 A	G
Kleine Burgstraße 1-Ende	E	Kronsforder Hauptstraße	M
Kleine Burgstraße 2-Ende	M	Kronsforder Koppel	M
Kleine Gröpelgrube	E	Kronsforder Landstraße	M
Kleine Kiesau	M	Krügerstraße	G
Kleine Klosterkoppel	M	Krugkoppel	M
Kleine Petersgrube	G	Krumme Furche	M
Kleinensee	E	Krumme Stücke	M
Kleiner Bauhof	G	Krummeck	M
Kleiner Belt	M	Krummer Weg	E
Kleiner Schiefberg	M	Krummesse, Lange Reihe	M
Kleiner Vogelsang	G	Krummesser Landstraße	M
Kleiststraße	M	Krummesser Moorweg	M
Klempauer Straße	M	Krummesser Mühlenweg	M
Klettenweg	E	Krümmling	M
Klingenberg	E	Kruppstraße	E
Klipperstraße	M	Krusen Hof (Engelsgrube 26)	M
Klosterstraße	G	Kruses Hof (Hartengrube 13)	M
Klützer Weg	M	Kücknitzer Hauptstraße	E
Knappenkoppel	M	Kücknitzer Scheide	M
Knickweg	E	Kücknitzer Weg	M
Knud-Rasmussen-Straße	M	Kuckucksruf	G
Knusperhäuschen	M	Kulenkampstraße	G
Kobaltstraße	M	Kumulussstraße	M
Koberg 1-5, 2-6	M	Kupferschmiedestraße	E
Koberg 7-Ende, 8-Ende	E	Kupferstraße	M
Koggenweg	E	Kurauer Straße	M
Kohlbreite	M	Kurgartenstraße	M
Kohlenhof	G	Kürschnerwende	kW
Kohlenmühle	kW	Kurt-Schumacher-Straße	G
Kohlmarkt	E	Kurzer Hagen	M
Kokerstraße	E	Kurzer Weg	G
Kolberger Platz	E	Küsterkoppel	M
Kolberger Straße	M	Küter-Gang (An der Mauer 12)	E
Kolk 14-24	M	Küterstraße	M

Kutterweg.....	E	Lübschenfeld	kW
Labradorweg	G	Lücks Gang (Gr. Kiesau 20)	E
Lachswehrallee.....	M	Lüderitzstraße	M
Lämmerstieg.....	M	Lüdersdorfer Weg	M
Lange Reihe	G	Ludwigstraße	M
Langelandring.....	G	Ludwig-Suhl-Ring.....	M
Langeneßallee.....	M	Luise-Albertz-Weg.....	G
Langenfelde.....	M	Luisenhof.....	E
Langenreem	E	Luisenstraße	M
Langer Bogen	M	Luise-Otto-Peters-Straße	G
Langer Lohberg	M	Lüneburgstraße	G
Langjohrd.....	M	Lüngreens Gang (Fischergrube 38)	E
Langs Torweg (Langer Lohberg 24)	E	Lupinenweg	M
La-Rochelle-Brücke	kW	Lutherstraße	G
Lastadie	M	Lützowstraße	M
Laubenweg.....	G	Luzernefeld.....	E
Lauer Weg.....	M	Maiblumenstraße	M
Lauerhofstraße	M	Maienweg	G
Lederstraße	M	Maikäferstieg	G
Leegerwall	G	Maikuhlenweg	G
Leganen-Gang (Marlesgrube 55)	M	Malenter Straße.....	M
Leganer Weg	M	Malmöstraße.....	M
Lehmkatzenweg	M	Marderweg.....	M
Lehmkuhlenweg	M	Margaretha-Jenisch-Ring	M
Leibnizweg	M	Margarethenstraße	E
Leimsiede	M	Maria-Agnesi-Straße	G
Leinweberstraße.....	kW	Maria-Goeppert-Straße	G
Lembkestraße	G	Maria-Mitchell-Straße	G
Lenardweg.....	M	Maria-Sibylla-Merian-Weg.....	G
Lenschower Weg	M	Marie-Juchacz-Weg	M
Lerchenweg	G	Marienkirchhof	M
Lessingstraße	G	Marienstraße	E
Leuschnerstraße.....	M	Märkische Straße	E
Libellenweg.....	G	Markt.....	M
Lichte Querstraße.....	G	Marktwiete	M
Liegnitzweg.....	E	Marlesgrube 1-45, 2-28	M
Lilienstraße	M	Marlesgrube 47-Ende, 30-Ende	G
Lilienthalstraße	G	Marliring.....	M
Lindenallee	M	Marlstraße 1-Ende, 52-Ende	M
Lindenplatz	M	Marlstraße 2-50	M
Lindenstraße 1-67 Z, 2-72 Z.....	M	Marquardplatz	M
Lindenstraße 69-Ende, 74-Ende	E	Marquardstraße	M
Lindenweg	M	Marstallsteg	kW
Lindwurmstraße	M	Marsweg	G
Linhöfts Gang (Kl. Burgstraße 31).....	E	Masselbett	kW
Lise-Meitner-Weg	G	Masurenstraße	M
Lockwischer Weg	M	Matthäistraße.....	M
Lödings Hof (Glockengießersstraße 77) ..	E	Max-Linde-Weg	G
Lofotenweg	M	Max-Planck-Straße.....	G
Loggerstraße	M	Max-Reger-Straße	M
Lohgerberstraße	kW	Max-Wartemann-Straße	M
Loignystraße.....	M	Maybachstraße.....	M
Lollandring	G	Mecklenburger Landstraße	M
Loreleiweg	E	Mecklenburger Straße.....	E
Lortzingstraße	M	Medebekstraße	G
Lothringer Straße.....	G	Medenbreite.....	G
Louise-Schröder-Weg.....	G	Medings Gang (Gr. Gröpelgrube 22)	E
Löwigtstraße	G	Meeresrauschen.....	kW
Lübecker Straße	M	Meesenring	M

Mehlbekweg	E	Mustiner Weg	E
Mehrleinweg	G	N achtigallensteg	G
Meierstraße	M	Nagels Gang (Wakenitzmauer 70)	E
Meisensteg	G	Nagelschmidts Gang	
Melanchthonstraße	G	(Dankwartsgrube 31)	M
Melkerstieg	M	Narzissenweg	M
Melleweg	G	Nebenhofstraße	M
Melli-Beese-Weg	G	Neißestraße	E
Memelstraße	M	Nelkenstraße	M
Memlingstraße	G	Neptunstraße	G
Mendelweg	G	Nernstweg	G
Mengstraße	M	Nesselweg	E
Mercatorweg	M	Nettelbeckstraße	M
Merkurstraße	G	Netzestraße	M
Mertens Gang (Tünkenhagen 26)	E	Neue Hafenstraße	G
Mierendorffstraße	M	Neue Querstraße	M
Milbreed	M	Neuengammer Straße	M
Mittelschlag	M	Neunteilsredder	M
Mittelstraße	M	Neuer Faulenhoop	G
Mittschiffs	G	Neuer Schlag	M
Moening	G	Neuland	M
Mohnsteg 1-Ende	E	Neustraße	G
Mohnsteg 4-Ende	M	Nibelungenstraße	M
Moislinger Allee	M	Niederbüssauer Weg	E
Moislinger Berg	E	Niedernstraße	M
Moislinger Mühlenweg	E	Niederweg	M
Möllerung	kW	Niels-Bohr-Ring	kW
Mollwostraße	M	Niemarker Weg	M
Moltkeplatz	G	Niendorfer Hauptstraße	M
Moltkestraße	G	Niendorfer Mühlenweg	M
Mönkhofer Weg 13-Ende und 34-Ende	M	Niendorfer Straße	E
Mönkhofer Weg 1-7, 2-32	G	Nienhüsener Straße	M
Moorgartener Straße	M	Nietzscheweg	M
Moorredder	M	Nikolaistraße	M
Moorweg	M	Niobestraße	G
Moosweg	E	Nöltings Gang	
Moränenweg	M	(Glockengießersstraße. 64)	E
Morgensonne	kW	Norderneystraße	M
Morier Kamp	M	Nordlandring	M
Morier Straße 23-53, 34-60	M	Nordmeerstraße	G
Moristeig	G	Normannenweg	G
Moritz-Neumark-Straße	M	Norwegenstraße	M
Morkerkestraße	G	Novgorodstraße	kW
Morseweg	G	Nuelsenstraße	G
Mozartstraße	M	Nussbaumweg	G
Müggenbuschweg	M	O berbüssauer Weg	E
Mühlenberg 2-20, 3-21	M	Oderstraße	E
Mühlenberg 22-Ende, 23-Ende	G	Oelbermannstraße	M
Mühlenbrücke	E	Ohmstraße	M
Mühlendamm	M	Oldenburger Straße	M
Mühlenhörn	E	Oldendorpstraße	G
Mühlenkamp	E	Olendiek	M
Mühlensteig	E	ÖPNV-Trasse Hochschulstadtteil	kW
Mühlenstraße	E	Oppelnweg	E
Mühlentorplatz	G	Orkneyweg	G
Mühlenweg 1-4	M	Oslostraße	kW
Müllergrund	E	Osterweide	M
Mümmelmannspfad	E		
Müritzweg	M		
Muschelweg	M		
Musterbahn	G		

Ostpreußenring 1-13, 93-Ende und 2-Ende	E
Ostpreußenring 15-91 A	M
Ostseestraße	M
Otternweg	M
Otto-Passarge-Straße	M
Ottostraße	E
Ovendorfer Straße	M
Overbeckstraße	G
P adelügger Weg	kW
Pagönnienstraße	M
Palinger Weg	M
Pallasweg	G
Pamirweg	G
Pansdorfer Weg	M
Parade	M
Paradiesgarten	M
Parchamstraße	M
Parkallee	G
Parkstraße	G
Passatweg	G
Paul-Behncke-Straße	M
Paul-Brümmer-Straße	kW
Paul-Ehrlich-Straße	G
Paul-Gerhardt-Straße	M
Paul-Steen-Straße	G
Paulstraße	G
Peenestieg	M
Pegelastraße	G
Pellwormstraße	M
Pelzer-Gang (Hüxstr. 70)	E
Pelzerstraße	G
Pennmoor	M
Pensebusch	M
Percevalstraße	G
Pergamentmachergang	M
Peterhof	kW
Peter-Monnik-Weg	M
Petersens Gang (An der Obertrave 55) ..	M
Petersilienstraße	M
Petersstraße	M
Petrikirchhof	M
Pfaffenstraße	E
Pfeifengrasweg	M
Pferdemarkt	M
Pfingstbusch	G
Pfitzerstraße	M
Philipp-Reis-Weg	G
Philosophenweg	M
Pilzweg	E
Pinassenweg 1-13 E, 2-12 Z	M
Pinassenweg 18-Ende	E
Pingsheesch	M
Pirolweg	G
Pirschweg	G
Pleskowstraße	G
Plessingstraße	G
Plöner Straße	M
Plöniesstraße	G
Plutostraße	G
Poelring	G
Polarweg	G
Pommernring 1-Ende, 6-Ende	M
Pommernring 2-4	E
Pommersche Straße	E
Popitzstraße	M
Pöppendorfer Hauptstraße	E
Posener Straße	E
Possehlhof (Mühlenstr. 62)	E
Possehlstraße 1-Ende	G
Possehlstraße 2-Ende	E
Postillionweg	G
Pötenitzer Weg	M
Prassekstraße	M
Pregelweg	E
Prießnitzweg	G
Prießstraße	M
Primelpfad	M
Priwallpromenade	kW
Pulverhorn	kW
Q uadebekstraße	M
Qualmanns Gang (Engelsgrube 32)	M
Quellenweg	G
Quertrift	M
R aabrede	M
Rabenhorst	G
Rabenstraße	G
Radbergweg	M
Rademacher-Gang (Hartengrube 9)	M
Rademacherstraße	E
Rangenberg	M
Rapsacker	kW
Rastattstraße	E
Ratekauer Weg	kW
Rathenastraße	G
Ratiborweg	E
Ratzeburger Allee 110-Ende und 111-Ende	E
Ratzeburger Allee 2-32 und 1-23	G
Ratzeburger Allee 34-108 und 23a-109 ..	M
Ratzeburger Landstraße	M
Rauher Dorn	G
Réaumurweg	M
Rebhuhnweg	E
Redderkoppel	E
Reecker Hauptstraße	M
Reecker Heide	M
Reepschlägerstraße	kW
Reetwarde	G
Reetweg	M
Rehhagens Gang (An der Obertrave 37)	M
Rehnaweg	G
Rehsprung 1-23 und 2-24	M
Rehsprung 25-Ende und 26-Ende	E
Reichweinstraße	G
Reiferstraße	M

Reiherstieg	G	Runnsahl	E
Reinsbeker Straße.....	M	Ruschweg	M
Reling	M	Saarlandstraße	E
Rennsahl	M	Saatweg.....	M
Reppenholt	G	Sachsenweg	M
Resebergweg	E	Sächsische Straße	E
Resedakante	M	Sadowastraße	M
Resselweg	G	Salzwiese	M
Reußkamp	M	Samlandstraße	M
Revalstraße	M	Sandberg	kW
Richard-Strauß-Ring.....	M	Sanddornweg	M
Richard-Wagner-Straße	M	Sandfeld	E
Rigastraße	M	Sandkrugskoppel.....	E
Rilkeweg	G	Sandstraße	E
Ringreiterweg	G	Sandwich	E
Ringstedtenweg	E	Saphirweg.....	G
Ringstraße	E	Sattlerstraße.....	kW
Ritterspornweg	M	Saturnstraße	G
Ritterstraße	M	Sauerbruchweg	M
Robert-Koch-Straße	M	Schäferkamp	E
Robert-Schumann-Weg.....	M	Schäferstrasse 1-3 und 2	M
Roddenkoppel	M	Schäferstrasse 5-Ende und 4-Ende	G
Rodeland	M	Schaluppenweg	E
Rödsaal.....	M	Schanzenbergweg.....	M
Roeckstraße	G	Schanzenweg 1-25 und 2-24	G
Roggenbukstraße	M	Schanzenweg 26- Ende, 27-Ende	E
Roggenfeld	E	Schärenweg.....	G
Roggenhorster Straße	kW	Scharhörnstraße.....	M
Roggenort	M	Scharnhorststraße.....	M
Roggenstieg	M	Schattiner Weg	M
Rohrsängerweg	G	Schatzkiste	kW
Romintenweg.....	M	Schauenburger Weg	G
Römisches Reich (Mühlenstraße 91)	E	Scheidekoppel.....	M
Rondeshagener Weg.....	M	Schellingweg	M
Rönnauer Ring	M	Schelphörn	M
Rönnauer Weg	M	Schenkenberger Weg	M
Röntgenstraße.....	M	Schenkendorfstraße	M
Roonstraße	M	Scheteligstraße	G
Rosa-Luxemburg-Straße	G	Scheune-Hof (An der Mauer 146)	M
Rose 13-Ende, 16-Ende.....	G	Schevenberg	M
Rose 3-9, 2-14.....	M	Schiereichenkoppel	M
Rosenbergs Gang (Aegidienstraße 69).....	M	Schifferhof (Engelsgrube 11-17)	E
Rosen-Gang (Rosengarten 8)	E	Schildfarneck.....	M
Rosengarten	M	Schildstraße	M
Rosen-Hof (An der Obertrave 29)	M	Schillerstraße	G
Rosenpforte	E	Schillings Hof (Hundestraße 83)	E
Rosenstraße	M	Schillstraße	M
Rostockstraße	G	Schlachter-Gang (Engelsgrube 48).....	M
Rotdornweg	M	Schlehenweg.....	M
Rotenhauser Feld	M	Schlesienring 1-Ende	E
Rotkäppchenweg	E	Schlesienring 2-Ende	M
Rotkehlchenweg	G	Schleusenstraße	M
Rotlöscherstraße	G	Schlösserstraße	E
Rübenkoppel	M	Schlözerstraße	G
Rübezahlweg.....	E	Schlumacherstrasse.....	M
Rubinweg	G	Schlutuper Kirchstraße	M
Ruderblatt	E	Schlutuper Straße 1-27, 18-54.....	M
Rudolf-Groth-Straße	G	Schlutuper Straße2 – 16	G
Rügenweg	G	Schlutuper Straße 33-37	E
Ruhleben	G		
Rumpelstilzchenweg	E		

Schlutuper Straße Beesenkamp	M	Selmsdorfer Weg.....	M
Schmaler Lehmberg	G	Senefelderweg	G
Schmaler Stieg	E	Sereetzer Weg	kW
Schmelzerstraße	E	Seydlitzstraße	G
Schmiederedder	M	Sibeliusstraße.....	kW
Schmiedestraße	E	Sibethstraße	G
Schmugglerstieg.....	kW	Sickingenweg	G
Schmützs-Gang		Siebenberg	M
(Glockengießerstraße 83).....	E	Siebente Querstraße	E
Schneewittchenweg.....	E	Siegfriedstraße	M
Schneidemühlstraße	E	Siemensstraße	E
Schneise	M	Siemser Landstraße	E
Schnellmark.....	M	Siemser Mühlenweg.....	M
Schnitterweg	M	Silberstraße	M
Schönberger Weg.....	M	Sinterstraße	M
Schönböckener Hauptstraße.....	M	Skandinavienallee	kW
Schönböckener Straße.....	M	Skandinavienkai	M
Schonenstraße	M	Smaragdweg	G
Schönkampstraße	M	Soldatenweg.....	M
Schopenhauerstraße	M	Söllbrock.....	M
Schornsteinfeger-Gang		Solmitzstraße.....	E
(Hundestraße 50)	E	Sonderburgstraße	M
Schrangen	M	Sonnenau	M
Schröders Gang (Kl. Altefähre 13)	M	Sophie-Germain-Straße	G
Schubertstraße	M	Sophienstraße	G
Schulgang.....	M	Souchaystraße	G
Schulstraße	G	Speckmoorstraße 1	E
Schulweg	M	Speckmoorstraße 4-Ende, 7A-Ende	M
Schüsselbuden	E	Spiegelkamp	E
Schusterbreite	M	Spenglerstraße	kW
Schützenhof.....	M	Sperberweg	E
Schützenstraße 11-59, 2-62.....	M	Sperlingsgasse	M
Schützenstraße 61-Ende, 64-Ende	E	Spieringshorst	G
Schützweg.....	M	Spieringshorster Straße	E
Schwalbenbergweg	M	Spillerstraße	G
Schwalbenweg	M	Spitzbergenstraße	G
Schwans Hof (Hartengrube 18).....	M	Spönken-Hof (Langer Lohberg 21)	E
Schwartauer Allee	E	St.-Annen-Straße	M
Schwartauer Landstraße 1-31, 75-Ende, 2-Ende	E	St.-Jürgen-Gang (Kl. Petersgrube 4)	M
Schwartauer Landstraße 33-73.....	M	St.-Jürgen-Platz.....	M
Schwarze Heide	M	St.-Jürgen-Straße.....	M
Schwarzmühlenweg	M	St.-Lorenz-Straße.....	M
Schwedenstraße	M	Stadtgüterweg	G
Schwerinstraße	G	Stadtweide	M
Schwertfegerstraße	kW	Stalhofweg	M
Schwolls Torweg		Stargardstraße	M
(Glockengießerstraße 52).....	E	Stargasse	G
Schwönekenquerstraße.....	M	Stauffenbergstraße	G
Schwonsstieg	M	Stavenstraße	M
Schyrkamp.....	M	Stecknitzstraße.....	E
Sedanstraße	E	Steenkamp	M
Seeblick	G	Stegelkoppel	M
Seekamp.....	M	Stegenort.....	M
Seelandstraße	E	Steinbrückerstraße	kW
Seerosenstraße	E	Steinkrug	G
Seeweg	M	Steinmetzstraße	kW
Segeberger Landstraße.....	G	Steinrader Damm	M
Segeberger Straße.....	G	Steinrader Hauptstraße	M
Segebergstraße	M	Steinrader Mühlenberg.....	M
Seitenstraße	E	Steinrader Weg	M
		Steinstraße	E

Stellbrinkstraße	M	Telemannweg	M
Stellmacherstraße	kW	Teschower Weg	M
Stephanplatz	G	Tesdorfstraße	G
Stephensonstraße	M	Teutenbrink.....	M
Serntalerweg	E	Teutendorfer Weg	M
Stettiner Straße	M	Teutonenweg.....	E
Steuerbord	G	Theodor-Heuss-Straße	G
Stichweg	M	Thomas-Mann-Straße	M
Stieglitzweg	G	Thomasstraße	G
Stiephörn	M	Tilgenkrug	G
Stiller Winkel	M	Tilsitstraße	E
Stiitenstraße	M	Timmendorfer Weg	M
St-Jürgen-Ring 1-Ende, 2-32	G	Tondernstraße.....	M
St-Jürgen-Ring 34-Ende.....	M	Topasweg	G
Stockelsdorfer Straße.....	kW	Töpferweg 2-Ende.....	M
Stockholmring.....	kW	Töpferweg 47-Ende	E
Stoffershorster Weg.....	M	Torfgraben	M
Stolpstraße	M	Torfmoosweg.....	M
Storchennest	M	Torneiweg 1-Ende	M
Storms Gang (Glockengießerstraße58) ..	E	Torneiweg 2-Ende	G
Storms Gang (Stavenstraße 16)	M	Torstraße.....	M
Stormweg	M	Torweg (Dankwartsgrube 70).....	M
Stralsunder Straße	M	Torweg (Engelswisch 33)	M
Strandblick.....	kW	Trakehnenweg	M
Strandpromenade.....	G	Trappenstraße.....	M
Strandredder.....	G	Travelmannstraße	G
Strandweg 1, 2-4 B	M	Travemünder Allee 1-Ende, 20-Ende.....	M
Strandweg 3-Ende, 6-Ende	G	Travemünder Allee 2-18.....	G
Straßenfeld	E	Travemünder Landstraße 199A	M
Stratenkoppel	M	Travemünder Landstraße 209-211, 241,	
Strecknitzer Feld.....	M	240-250, 260-282	E
Strecknitzer Tannen	G	Travemünder Landstraße 300-Ende	kW
Strelitzweg	M	Travenstieg.....	M
Stresemannstraße	G	Traveweg	E
Strohkatenstraße	G	Trelleborgallee.....	G
Struß' Torweg (Rosenstraße 14)	E	Tremser Weg.....	M
Stülpnagelstraße	G	Trendelenburgstraße.....	M
Stumpfer Weg	M	Triftstraße	M
Sturbusch.....	G	Tuchschererstraße	kW
Stüwes Gang (An der Obertrave 46).....	M	Tulpenweg.....	M
Süderstraße.....	M	Tünkenhagen	M
Sudetenstraße	G	Türkisweg	G
Sundweg.....	G	Tycho-Brahe-Weg	M
Surenfeld	E		
Susekoppel	M	U hlandstraße	G
Suterland	M	Uhlenhörn	G
Syltstraße	M	Ulmenweg	M
		Undineweg.....	E
T akenhal	M	Ünnerdörch.....	kW
Talweg	G	Unter der Herrenbrücke	E
Tanks Gang (Stavenstraße 41)	M	Uranusweg	G
Tannenbergstraße.....	M	Usedomweg.....	G
Tannenkoppel	M	Utechter Weg	M
Tannenschlag	M	Uteweg	M
Tannenstraße	E	Utkiek	E
Taschenmacherstraße.....	kW		
Taterweg	M	V enusberg.....	G
Taubenschlag	M	Vereinigungs-Gang (Hundestraße 30) ...	E
Täuferstraße	G	Vereinsstraße (Krähenstraße 22).....	E
Teichstraße.....	M	Vermehrering.....	G

Vierlandenstraße	M	Wehrmannweg	G
Vierruten	M	Weichselstraße	E
Viktoriastraße	G	Weidekamp.....	M
Vilmring.....	G	Weidentrift	M
Virchowstraße.....	M	Weidenweg.....	M
Vogteistraße	M	Weimanns Hof (Große Kiesau 8)	E
Volkerstraße	M	Weinbergstraße	G
Voltastraße	M	Weintrauben-Gang (Hundestraße 43).....	E
Von-Großheim-Platz	G	Weiter Krambuden	M
Von-Höveln-Gang (Hundestraße 57)	E	Weiter Lohberg 1-19 und 2-18	M
Von-Höveln-Gang (Wahmstraße 75).....	E	Weiter Lohberg 21-Ende und 20-Ende ...	E
Von-Morgen-Straße.....	G	Wellenschlag	M
Vorbecks-Riehe	G	Wellmannstraße	E
Vorbeckstraße	E	Welsbachstraße	E
Vorderreihe.....	G	Wendische Straße.....	E
Vorderste Fichteln	E	Werderstraße	M
Vorderteichweg	E	Werftstieg	M
Vorrader Hauptstraße	M	Werftstraße.....	M
Vorrader Straße 1-45, 2-22	E	Werkstraße	E
Vorrader Straße 40-Ende, 81-Ende	M	Werner-Kock-Straße	M
Vorwerker Straße 1-95, 2-80 Z.....	M	Wesenberger Straße	M
Vorwiesenweg	M	Wesleystraße	G
Voßbergbogen	M	Wesloer Landstraße	M
Voßberggrube	M	Wesloer Straße	E
Voßwinkel	M	Wesloer Weg.....	M
W acholderweg	M	Westerstieg.....	M
Wachtelschlag	G	Westhoffstraße	M
Wachthauskoppel.....	M	Westphalstraße	E
Wachtstraße	M	Westpreußenring 1-Ende, 2-70 F, 132-Ende	E
Wahmstraße	E	Westpreußenring 72-130 M.....	M
Waisenallee	M	Wiborgstraße	M
Waisenhofstraße	M	Wickedestraße	M
Wakenitzmauer.....	E	Widsal	M
Wakenitzstraße	G	Wiekstraße	M
Wakenitzufer	G	Wielandstraße	M
Waldemarstraße 2-6c	E	Wiesengrund	G
Waldemarstraße 40-Ende, 41-Ende	M	Wiesenberg	G
Walderseeestraße 1-11	G	Wiesekoppel	G
Walderseeestraße 2-Ende, 13-Ende.....	M	Wikingerweg.....	G
Waldhusener Weg 1-Ende, 22-Ende.....	M	Wildhüterweg	G
Waldhusener Weg 2-20 A	E	Wilhelm-Geusendam-Weg	G
Waldstraße	G	Wilhelm-Krohn-Platz.....	E
Waldweg	M	Wilhelm-Ohnesorge-Weg.....	G
Walkmühlenweg	E	Wilhelm-Stahl-Weg.....	G
Wallbrechtstraße	M	Wilhelmstraße	M
Wallheckenweg	M	Wilhelm-Waterstrat-Weg	kW
Wallstraße.....	M	Wilhelm-Wisser-Weg	G
Wandmacherhof (Langer Lohberg 36)	E	Willy-Brandt-Allee.....	kW
Warendorpplatz	M	Windgasse.....	M
Warendorpstraße.....	M	Winters Gang (Hartengrube 35)	M
Warnowweg.....	M	Wisbystraße.....	M
Warthestraße	E	Wischhofweg	M
Wasserfahrr	M	Wismarweg.....	G
Waterfohre	M	Wißmannstraße	M
Wattstraße	M	Witzlebenstraße	G
Weberkoppel	G	Wohrt.....	M
Weberstraße.....	M	Wollinweg	G
Wedenberg	kW	Wossidloweg	G
Wehdehof	E	Wulffs Gang (Stavenstraße 21).....	M
		Wulfsdorfer Heide.....	G

Wulfsdorfer Weg.....	M
Wurzelweg.....	E
Wüstenei	M
Y orckstraße.....	G
Z arnewenzweg	M
Zehrrans Gang (Engelsgrube 73).....	E
Zeisigweg.....	G
Zeißstraße	E
Zeppelinstraße	G
Ziegeleiweg	M
Ziegelstraße.....	M
Ziegenhorst.....	G
Zietenstraße	G
Zingießerstraße	kW
Zobels Gang (Schlumacherstr 29)	E
Zobels Hof (Schlumacherstr. 5).....	E
Zöllners Hof (Depenau 12)	M
Zum 1. Fischerbuden.....	G
Zum Gartenbrook	M
Zum Gogenberg	E
Zum Hafenplatz	kW
Zum Herrenmoor	M
Zum Mühlbachtal	E
Zum Winderhitzer	kW
Zur Gießhalle	kW
Zur Sägemühle	M
Zur Teerhofsinsel.....	E
Zweite Ochsenkoppel	G
Zweiter Querweg	E
Zwinglistraße	G
Zwirngang.....	M

Anhang 4: Rechtslage zum Verfahren

Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Mieterhöhung gem. § 558 Abs. 1 BGB bis zur Höhe der **ortsüblichen Vergleichsmiete** verlangen, wenn der Mietzins, von Erhöhungen nach §§ 559 und 560 BGB abgesehen, seit 15 Monaten unverändert ist (Jahressperrfrist gem. § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB) und der Mietzins sich innerhalb von drei Jahren (von Erhöhungen gem. §§ 559 – 560 BGB abgesehen) nicht um mehr als 20 % erhöht (sog. Kappungsgrenze) - § 558 Abs. 3 BGB.

Das Mieterhöhungsverlangen muss schriftlich geltend gemacht und begründet werden. Dazu dient unter anderem dieser Mietspiegel.

Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist (Zustimmungsfrist) von wenigstens zwei vollen Kalendermonaten zu (§ 558b Abs. 1 BGB). Bei erteilter Zustimmung schuldet der Mieter den erhöhten Mietzins vom Beginn des dritten Kalendermonats an, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt (§ 558b Abs. 1 BGB).

Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten Klage auf Zustimmung erheben (§ 558b Abs. 2 Satz 2 BGB).

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) vom 18.08.1996 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42 ff., 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 19.02.2016 I 254

§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

- (1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.
- (2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a oder als Indexmiete nach § 557b vereinbaren.
- (3) Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 557a Staffelmiete

- (1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).
- (2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.
- (3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.
- (4) Die §§ 556d bis 556g sind auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 557b Indexmiete

- (1) Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).
- (2) Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.
- (3) Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen

kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

- (2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.
- (3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach § 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).
- (4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,
 1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
 2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.
- (5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

- (1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.
- (2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
 1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
 2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§558e),
 3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
 4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.
- (3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.
- (4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

- (1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.
- (2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.
- (3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558c Mietspiegel

- (1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessensvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.
- (2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.
- (3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.
- (4) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.
- (5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

- (1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessensvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.
- (2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.
- (3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

§ 558e Mietdatenbank

Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessensvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung

- (1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.
- (2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 559a Anrechnung von Drittmitteln

- (1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.
- (2) Werden die Kosten für die baulichen Maßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens. Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahmen. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.
- (3) Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die baulichen Maßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.
- (4) Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

- (1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird.
- (2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 vom Hundert höher ist als die mitgeteilte.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 560 Veränderung von Betriebskosten

- (1) Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.
- (2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.
- (3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.
- (4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.
- (5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

- (1) Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 oder § 559 geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.
- (2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.