



► **Nr. VO/2021/10706**
öffentlich

Lübeck, 13.12.2021

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.500 - Soziale Sicherung

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

Lübecker Mietspiegel 2021

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.01.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
22.02.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.02.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung
01.03.2022	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der auf der Grundlage des Gutachtens der Firma F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F+B) erstellte Lübecker Mietspiegel 2021 wird durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck anerkannt und gilt damit als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558 d BGB.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
Arbeitskreis Mietspiegel	Zustimmend
1.102 - Logistik, Statistik und Wahlen	Zustimmend (über den Arbeitskreis Mietspiegel)
Seniorenbeirat	Zustimmend (über den Arbeitskreis Mietspiegel)
1.160 – Frauenbüro	- Zustimmend
1.201 – Haushalt und Steuerung	- Zustimmend
1.300 – Recht	- Keine rechtlichen Bedenken
Behindertenbeauftragter	- Zustimmend (über den Arbeitskreis Mietspiegel)

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

Ja
 X

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 in 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"/> | Nein |

Auswirkung auf den Klimaschutz:

- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nein |
| <input type="checkbox"/> | Ja – Begründung: |

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

Siehe Anlage 2

Anlagen:

Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Mietspiegelbroschüre Lübeck 2021

Senator Sven Schindler

Bereich: 2.500
 Produkt: 351001

Anlage zur Vorlage vom
 VO-Nr.: 2021/10706

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

KONSUMTIV

Finanzielle Auswirkungen in €	2022	2023	2024	2025
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

2021	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	4.000,00	4.000,00	Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen			Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend	x	x	x	x
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
2021			
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	351001000.5431009	Verwaltung und Leistungen sonst soziale Angelegenheiten/Gutachten	-4.000,00
			Druckkosten Mietspiegelbro- schüre und Veröffentlichung im Internet
		Saldo Ergebnisplan	-4.000,00

	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	-4.000,00

Anlage 2 zur VO 2021/10706

Begründung:

die Lübecker Bürgerschaft hat am 28.03.2019 beschlossen, den Lübecker Mietspiegel regelmäßig, mindestens alle zwei Jahre zu aktualisieren.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Die Lübecker Bürgerschaft hat beschlossen, dass der Lübecker Mietspiegel regelmäßig, mindestens alle zwei Jahre zu aktualisieren ist. Das bedeutet, dass ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden muss. Da der letzte Mietspiegel 2018 eine Fortschreibung des Mietspiegels 2016 war, musste der Mietspiegel 2021 neu erstellt werden. Die Erstellung des Lübecker Mietspiegels 2021 sowie die Überarbeitung des dazugehörigen Wohnlagenverzeichnisses 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 21.11.2019 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 21.11.2019 einstimmig für das Angebot des Instituts F+B Beratung für Wohnen Immobilien und Umwelt GmbH (F+B).

Der Auftrag für die Erstellung des Lübecker Mietspiegels wurde F+B am 28.11.2019 erteilt. Die Arbeiten wurden vom Arbeitskreis Mietspiegel und dem Fachbereich Wirtschaft und Soziales, Bereich Soziale Sicherung, begleitet.

Die Arbeiten zur Erstellung des Mietspiegels gerieten durch die Corona-Pandemie ins Stocken. Weitere Verzögerungen gab es durch umfangreiche datenschutzrechtliche Vorgaben, die zwingend vorab zu klären waren. Daher konnte die Datenerhebung erst mit Stichtag 01.05.2021 erfolgen.

Mietspiegelverfahren

Die Datenerhebung zur Neuerstellung des Mietspiegels erfolgte durch eine Zufallsstichprobe. Grundlage hierfür waren die Einwohnermeldedatei und die Abfallwirtschaftsdatei. Die Datengrundlage wurde im Vorwege um nicht mietspiegelrelevante Wohnungsbestände (z.B. Heime) bereinigt. Zum Erhebungsstichtag 01.05.2021 wurden aus einer Bruttostichprobe (12.000 sogenannte Screeningabfragen auf Mieter:innenseite und 8.100 auf Vermieter:innenseite) insgesamt 3.523 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 2021 erstellt.

Aufgrund eines Beschlusses des Arbeitskreises Mietspiegel wurde die Mietspiegeltabelle wie folgt geändert: Die bisherige Baualtersklasse im Mietspiegel 2018 (Spalte H) 2002 – 2017 der Mietspiegeltabelle wurde um die Jahre 2018 – 2020 ergänzt und in zwei Baualtersklassen aufgeteilt. Die Baualtersklassen sind wie folgt eingeteilt: 2002 bis 2013 und 2014 bis 2020. Es ist daher eine zusätzliche Baualtersklasse entstanden, die Spalte I 2014-2020. Die Mietspiegeltabelle hat anstelle von 32 nun 36 Felder. Zusätzlich zu der Einteilung der neuen Baualtersklassen kommt es zur Neugliederung der Wohnungsgrößenklassen. Die Differenzierung nach den Größenklassen wurde wie folgt geändert: „25 m² bis unter 45 m²“, „45 m² bis unter 65 m²“, „65 m² bis unter 85 m²“ und „ab 85 m²“

Der Mietspiegel weist in der Mietspiegeltabelle je Tabellenfeld nach Wohnungsgröße und Baualtersklasse einen Mittelwert sowie einen oberen und unteren Spannenwert für die zugrundeliegenden Mietverhältnisse aus, wenn abzüglich der 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 (4 Felder im Mietspiegel 2021) und werden in der Mietspiegeltabelle entsprechend gekennzeichnet. Liegen weniger als 10 Fälle vor, werden keine Werte im Tabellenfeld ausgewiesen (4 Felder im Mietspiegel 2021).

Ein Vergleich zum Mietspiegel 2018 zeigt, dass das durchschnittliche Mietpreisniveau um 1,03 € (4,9 % pro Jahr), die unteren Spannenwerte um durchschnittlich 0,94 € (5,2 % pro Jahr) und die oberen Spannenwerte um 1,09 € (4,5 % pro Jahr) je m² gestiegen sind. So liegt die Durchschnittsmiete 2021 über den gesamten Mietspiegel gesehen bei 7,67 € je m². Für die einfache Wohnlage ergibt sich ein Abschlag von -0,57 € je m² und für die gute Wohnlage ein Zuschlag von +1,25 € 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 2021 auf Basis der von F+B erhobenen Grundlagendaten.

Wohnlagenverzeichnis

Das Wohnlagenverzeichnis wurde durch F+B aktualisiert. Es sollte eine neue datengestützte Wohnlage, unter Beibehaltung der bisherigen Wohnlagendifferenzierung (einfach, mittel und gut) erstellt werden. Das Wohnlagenverzeichnis wurde komplett von F+B überarbeitet. Es gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels. Der Unterarbeitskreis „Wohnlage“ des Arbeitskreises Mietspiegel war während der gesamten Verfahrensdauer beteiligt. Die Wohnlage wurde auf Basis der Diskriminanzanalyse berechnet. Bei diesem Verfahren handelt es sich um eine datengestützte Überprüfung der derzeitigen Wohnlageneinstufung und nicht um eine vollkommene Neuerstellung. Insgesamt ergibt sich eine Veränderung der Wohnlage in 18% der Adressen. Die bisherige Struktur der Wohnlage wiesen 17% in der einfachen, 53% in der mittleren und 30% in der guten Wohnlage aus. Die neue Struktur weist 20% in der einfachen, 57% in der mittleren und 24% in der guten Wohnlage aus.

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 2021 durch die Lübecker Bürgerschaft gilt dieser danach als qualifizierter Mietspiegel.

Die für die Anwendung des Mietspiegels notwendigen Tabellen, Ausführungen, Erläuterungen und Hinweise sowie das Wohnlagenverzeichnis wurden vom Fachbereich Wirtschaft und Soziales, Bereich Soziale Sicherung, in Zusammenarbeit mit F+B in Form einer Broschüre zusammengestellt (s. Anlage 3).

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

Grußwort

Liebe Lübecker:innen,

wir freuen uns sehr, Ihnen einen neuen qualifizierten Mietspiegel für Lübeck zu präsentieren.

Dieser Mietspiegel wurde unter besonderen Bedingungen erstellt. Die Corona-Pandemie brach aus und man musste erst einmal mit dieser für uns alle unbekanntem Situation zu Recht kommen. Persönliche Befragungen kamen nun nicht mehr in Frage. Interviews mussten dieses Mal telefonisch durchgeführt werden. Doch bevor diese Befragungen überhaupt starten konnten, mussten umfangreiche datenschutzrechtliche Fragen geklärt werden. Umso mehr freuen wir uns, dass es letztendlich gelungen ist, einen neuen Mietspiegel für die Hansestadt Lübeck vorzulegen.

Auch 2021 ist bezahlbarer Wohnraum nach wie vor ein Thema, das viele Bürger:innen, Institutionen und politische Gremien beschäftigt. Die Bau- und Modernisierungskosten sind immens gestiegen. Das macht Wohnen nicht günstiger. Da ist es sehr erfreulich, dass seit 2018 über 200 neue Sozialwohnungen entstanden sind.

Mit dem qualifizierten Mietspiegel 2021 bieten wir Ihnen eine zuverlässige, aussagekräftige Basisinformation über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten. Der Mietspiegel kann Mieter:innen vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen schützen und bietet gleichzeitig Vermieter:innen eine Übersicht über die üblicherweise gezahlten Mieten. Er leistet einen wesentlichen Beitrag für Transparenz, Rechtssicherheit und soziale Stabilität in der Hansestadt Lübeck.

Der neue Mietspiegel wurde auf Basis aktueller Daten aus dem Jahr 2021 auf der Grundlage des Gutachtens des Instituts F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat die Erstellung des Mietspiegels fachlich begleitet. Der Unterarbeitskreis Wohnlage hat das Wohnlagenverzeichnis mit F+B überarbeitet. Dem Arbeitskreis Mietspiegel gehören eine Vielzahl von Akteuren an, die sowohl die Interessen der Mieter:innen als auch der Vermieter:innen berücksichtigt haben. Wir danken den Mitgliedern des Arbeitskreises für ihre konstruktive und sachkundige Mitarbeit. Besonders bedanken möchten wir uns bei den Lübecker Bürger:innen, die an der Befragung teilgenommen haben. Ohne Ihre Mithilfe wäre ein Mietspiegel nicht zustande gekommen.

Die Lübecker Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung im Februar 2022 den Mietspiegel beschlossen. Damit verfügt die Hansestadt Lübeck für die nächsten zwei Jahre über einen qualifizierten Mietspiegel.

Im Internet unter www.luebeck.de steht Ihnen die Mietspiegelbroschüre als Datei zum Herunterladen und ein kostenloser Online-Mietspiegelrechner für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Verfügung.



Klaus Puschadel
Stadtpräsident



Jan Lindenau
Bürgermeister



Sven Schindler
Senator

Inhaltsübersicht

1	Mietspiegel der Hansestadt Lübeck	3
2	Vorbemerkungen	3
3	Geltungsbereich	4
4	Mietenbegriff	4
5	Wohnlage	4
6	Gliederung	7

7	Mietspiegeltabelle	8
8	Zu- und Abschläge	9
9	Anwendung.....	9
10	Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen (Spanneneinordnung).....	9
Anhang 1:		
	Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Aufzählung nicht abschließend).....	11
	HIER KÖNNEN SIE DIE MIETHÖHE BERECHNEN	13
	Anhang 2: Anleitungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	13
	Anhang 3: Wohnlagenverzeichnis	14
	Anhang 4: Rechtslage zum Verfahren.....	14

Beratungsstellen

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

Hansestadt Lübeck
 Der Bürgermeister
 Bereich Soziale Sicherung
 Kronsfordter 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)
- Bereich Logistik, Statistik und Wahlen der Hansestadt Lübeck

Zu den Sitzungen wurden alle in der Bürgerschaft vertretenen Fraktionen, der Behindertenbeauftragte sowie der Seniorenbeirat eingeladen. Vertreter:innen 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 34) auszugsweise abgedruckt. Dieser Mietspiegel wurde nach dem § 558d BGB von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Interessenvertretungen der Mieter:innen und Vermieter:innen 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 01.05.2021 üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Es sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs 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 31.12.2020 bezugsfertig geworden und vom Vermieter mit Bad, Innen-WC und Sammelheizung ausgestattet sind. Der sachliche Anwendungsbereich des Mietspiegels kann sich bei entsprechender Verweisung und unter Berücksichtigung der Einschränkungen gemäß § 12 Abs. 3 Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG) und § 16 Absatz 7 SHWoFG auch auf geförderten Wohnraum beziehen, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Er gilt dagegen **nicht** für:

- 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

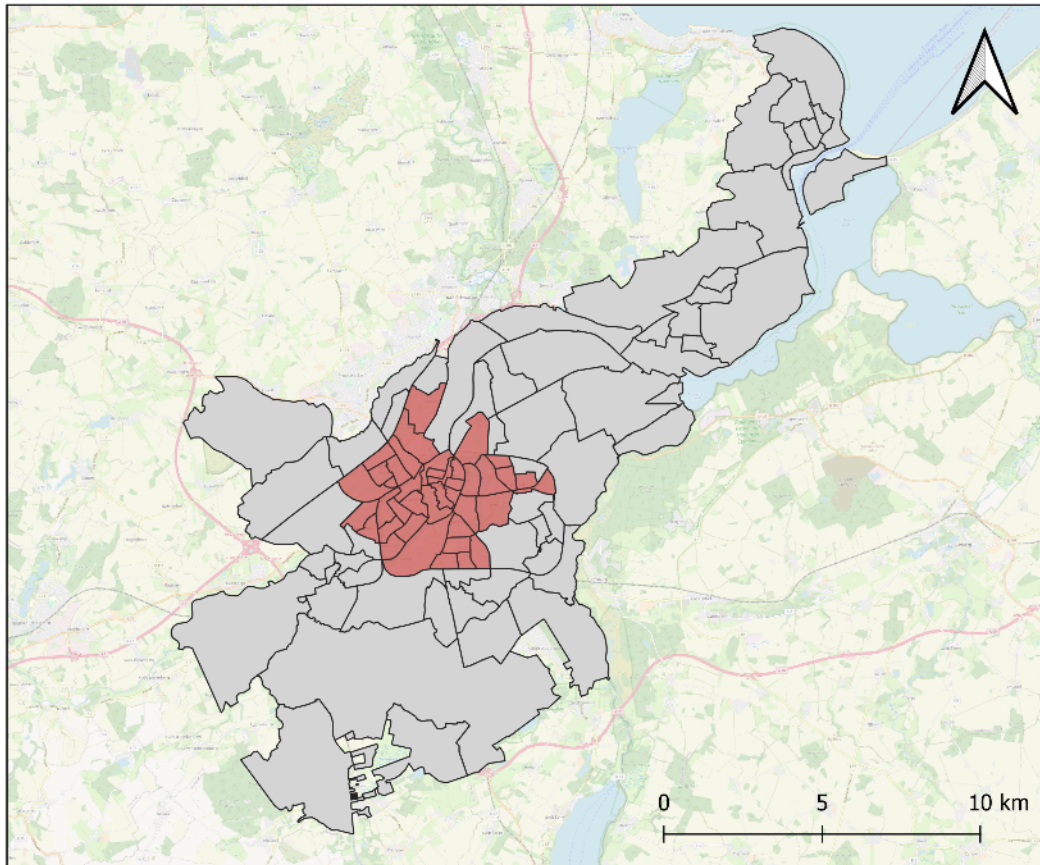
Die Wohnlageneinstufungen ist kein Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels und dient als Orientierung (s. Straßenverzeichnis im Anhang).

Im Mietspiegel wurde die Wohnlage flächendeckend für die gesamte Hansestadt Lübeck aktualisiert. Die Wohnlageeinstufung beruhte dabei auf einem nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Wohnlageermittlungsmodell. Dabei wurden umfangreiche statistische Indikatoren aufbereitet, in einem Datenmodell verarbeitet, geprüft und plausibilisiert. Auf dieser Grundlage erfolgte dann die Wohnlageeinstufung, die auf wissenschaftlicher Basis erstellt wurde. Die Wohnlage einzelner Adressen kann von diesen Durchschnittswerten aufgrund des

verwendeten, anerkannten statistischen Verfahrens sowohl nach unten aber auch nach oben abweichen.

Für die statistische Analyse erfolgte eine Differenzierung nach zwei Stadtbereichen: die verdichtete bis hochverdichtete Kernstadt und das ländlich strukturierte bis verdichtete Stadtgebiet.

Rot = Kerngebiet



Um den Einfluss der Lage einer Wohnung abzubilden, wurde eine Einteilung in drei Wohnlagenkategorien vorgenommen, jeweils differenziert für die verdichtete bis hochverdichtete Kernstadt und das ländlich strukturierte bis verdichtete Stadtgebiet:

a) Einfache Wohnlage (E)

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

In der verdichteten bis hochverdichteten Kernstadt sind einfache Wohnlagen von Wohnungsbeständen insbesondere durch einen mittleren bis niedrigen Statusindex gekennzeichnet. Daneben befinden sich Wohnungsbestände der einfachen Wohnlage in der verdichteten bis hochverdichteten Kernstadt in einer überwiegend größeren Distanz zu einem zentralen Versorgungsbereich (Ausnahme auf der Altstadtinsel) beziehungsweise liegen in einer geringen bis mittleren Entfernung zu Geschäften des täglichen Bedarfs. Außerdem weisen einfache Wohnlagen meist eine überdurchschnittliche Entfernung zu Kinderspielplätzen sowie eine geringe bis mittlere Entfernung zu Schulen auf. Eine geringe Flächenversiegelung und einen überdurchschnittlichen Anteil öffentlicher Grünflächen können im Zusammenhang mit den oben genannten Merkmalen ebenfalls Indikatoren für die einfache Wohnlage sein.

In den ländlich strukturierten bis verdichteten Stadtgebieten sind einfache Lagequalitäten gekennzeichnet durch einen niedrigen Statusindex sowie einer überdurchschnittlichen bzw.

hohen Bevölkerungsdichte. Darüber hinaus gehen einfache Wohnlagen mit geringen Bodenrichtwerten, mit Ausnahmen der Adresslagen in der Innenstadt, einher. Sie weisen einen überdurchschnittlichen Anteil an öffentlichen Grünflächen auf.

b) Mittlere Wohnlage (M)

Grundsätzlich wird in der Mietspiegeltabelle von einer mittleren Wohnlage ausgegangen.

In der verdichteten bis hochverdichteten Kernstadt sind mittlere Lagequalitäten von Wohnungsbeständen insbesondere durch einen überwiegend mittleren Statusindex gekennzeichnet. Daneben befinden sich Wohnungsbestände der mittleren Wohnlage in der verdichteten bis hochverdichteten Kernstadt in einer geringeren Distanz zu einem zentralen Versorgungsbereich beziehungsweise liegen in einer geringen bis mittleren Entfernung zu Geschäften des täglichen Bedarfs. Außerdem weisen mittlere Wohnlagen meist eine durchschnittliche Entfernung zu Kinderspielplätzen sowie eine geringe bis mittlere Entfernung zu Schulen auf. Eine überdurchschnittliche Flächenversiegelung und ein unterdurchschnittlicher Anteil an öffentlichen Grünflächen können im Zusammenhang mit den oben genannten Merkmalen ebenfalls Indikatoren für die mittlere Wohnlage sein.

In den ländlich strukturierten bis verdichteten Stadtgebieten sind mittlere Wohnlagen gekennzeichnet durch einen mittleren Statusindex sowie einer unterdurchschnittlichen bzw. geringen Bevölkerungsdichte. Darüber hinaus gehen mittlere Wohnlagen mit durchschnittlichen Bodenrichtwerten einher. Sie weisen einen durchschnittlichen Anteil an öffentlichen Grünflächen auf.

c) Gute Wohnlage (G)

Die guten Wohnlagen hingegen verfügen über hervorragende Wohnwertmerkmale, so dass eine nahezu durchgängig positive Bewertung stattfindet.

In der verdichteten bis hochverdichteten Kernstadt sind gute Wohnlagen insbesondere durch einen überwiegend mittleren bis hohen Statusindex gekennzeichnet. Daneben befinden sich Wohnungsbestände der guten Wohnlage in der verdichteten bis hochverdichteten Kernstadt in einer geringeren Distanz zum zentralen Versorgungsbereich beziehungsweise liegen in einer größeren Entfernung zu Geschäften des täglichen Bedarfs. Außerdem weisen gute Wohnlagen meist eine überdurchschnittliche Entfernung zu Kinderspielplätzen sowie eine größere Entfernung zu Schulen auf. Eine geringe Flächenversiegelung und einen überdurchschnittlichen Anteil an öffentlichen Grünflächen können im Zusammenhang mit den oben genannten Merkmalen ebenfalls Indikatoren für die gute Wohnlage sein.

In den ländlich strukturierten bis verdichteten Stadtgebieten sind gute Wohnlagen gekennzeichnet durch einen hohen Statusindex sowie einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte. Darüber hinaus gehen gute Wohnlagen mit überdurchschnittlichen Bodenrichtwerten einher. Sie weisen einen überdurchschnittlichen Anteil an öffentlichen Grünflächen auf.

Die einzelnen Straßen oder Straßenabschnitte werden jeweils einer der drei Wohnlagenkategorien zugeordnet. Das Wohnlagenverzeichnis wurde um alle neuen Straßen ergänzt. Die Zuordnung kann dem **Wohnlagenverzeichnis** entnommen werden (Anhang 3, Seite 13ff).

Straßen und Straßenabschnitte 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 11).

7 Mietspiegeltabelle

Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in mittlerer Wohnlage (Seite 6, Ziff. 5 b)
Stichtag: 01.05.2021

Wohnungsgröße		25 bis unter 45 m ²	45 bis unter 65 m ²	65 bis unter 85 m ²	85 und mehr m ²
Baujahr		1	2	3	4
bis 1918	A	9,77 7,70 - 11,80	7,79 6,71 - 9,22	7,58 6,67 - 8,43	7,24 6,40 - 8,15
1919-1948	B	7,78 6,68 - 9,00	7,39 6,32 - 8,69	7,43 6,55 - 8,62	7,81* 6,80 - 9,14
1949-1957	C	7,25 6,04 - 8,58	6,71 5,83 - 7,76	7,63 6,96 - 8,42	
1958-1968	D	6,42 5,75 - 7,28	6,94 6,01 - 8,07	6,42 5,63 - 7,35	
1969-1978	E	6,93 5,26 - 8,58	7,14 6,18 - 8,30	5,94 5,28 - 7,00	6,84 5,18 - 8,50
1979-1990	F		7,54 7,08 - 7,86	7,03 5,75 - 8,00	7,16* 6,23 - 8,40
1991-2001	G	8,31* 6,74 - 9,27	8,56 7,50 - 9,84	7,78 6,71 - 8,70	7,18* 6,82 - 7,37
2002-2013	H	9,43 8,62 - 9,96	8,66 7,45 - 9,71	8,80 7,97 - 9,61	8,39 7,50 - 9,89
2014-2020	I		10,55 9,80 - 11,34	11,01 9,90 - 12,00	9,43 7,07 - 12,18

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 4), gegebenenfalls in Verbindung mit dem Wohnlagenverzeichnis (Anhang 3, Seite 14 ff), zu bestimmen. Bei einer abweichenden Wohnlageneinstufung sind vom Tabellenmittelwert folgende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

Gute Wohnlage (G) : + 1,25 EUR/m² (Ziff. 5 c)
Einfache Wohnlage (E) : - 0,57 EUR/m² (Ziff. 5 a)

9 Anwendung

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer Wohnung wird durch die Anwendung der Anleitungshilfe (Anhang 2 Seite 13) 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 9.

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

Wohnwertmindernd (-)		Wohnwerterhöhend (+)	
Merkmalgruppe 5: Energetische Gebäudequalität			
Energiekennwert größer als	<input type="checkbox"/>	Energiekennwert kleiner als	<input type="checkbox"/>
160 kWh/(m²a) Baujahr bis 1968	<input type="checkbox"/>	90 kWh/(m²a) Baujahr bis 1968	<input type="checkbox"/>
165 kWh/(m²a) Baujahr 1969 bis 1990	<input type="checkbox"/>	90 kWh/(m²a) Baujahr 1969 bis 1990	<input type="checkbox"/>
125 kWh/(m²a) Baujahr 1990 bis 2001	<input type="checkbox"/>	80 kWh/(m²a) Baujahr 1990 bis 2001	<input type="checkbox"/>
95 kWh/(m²a) Baujahr 2002 bis 2020	<input type="checkbox"/>	55 kWh/(m²a) Baujahr 2002 bis 2020	<input type="checkbox"/>
		Besondere Verfahren der Wärmegewinnung (z. B. Kraftwärmekopplungsanlage, kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung)	<input type="checkbox"/>
		Aufwändige Wärmedämmfassade (z. B. Echt-Klinkerfassade)	<input type="checkbox"/>
		Thermische Solaranlage für Heizung und/oder Warmwasser	<input type="checkbox"/>
		Solar- und/oder Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung (ohne gewerbliche Nutzung)	<input type="checkbox"/>
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	Sonstiges	<input type="checkbox"/>
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.			

HIER KÖNNEN SIE DIE MIETHÖHE BERECHNEN

Anhang 2: Anleitungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

1. Tabellenwerte (Seite 8)

Baujahr		Größe	
bis 1918	[]	25 - unter 45 m ²	[]
1919 bis 1948	[]	45 - 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 2013	[]		
2014 bis 2020	[]		

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	./.	_____ EUR	=	_____ EUR
	Mittelwert		unterer Wert		"- Differenz"(1)
für evtl. Zuschlag:	_____ EUR	./.	_____ EUR	=	_____ EUR
	oberer Wert		Mittelwert		"+ Differenz"(2)

2. Spanneneinordnung (Seite 9)

Berechnung nach Anzahl und Gewichtung gem. Anhang 1 (Seite 11)

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 9)		Zu-/Abschlag:	_____ EUR

3. Zu-/Abschläge (Seite 9)

[] gute Wohnlage (G) : Zuschlag + 1,25 EUR/m²

[] einfache Wohnlage (E): Abschlag - 0,57 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 3 (Ziff. 5).

Diese Einordnungen haben einen empfehlenden Charakter. Abweichungen sind unter Berücksichtigung der Wohnlagenbeschreibung des Mietspiegels möglich (vgl. Seite 3).

Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

E	=	einfache Wohnlage	ger.	=	gerade Hausnummern
M	=	mittlere Wohnlage	unger.	=	ungerade Hausnummern
G	=	gute Wohnlage	fortl.	=	Hausnummerierung ist fortlaufend
kW	=	keine Wohnlage			

Sind Hausnummernbereiche nicht aufgeführt, handelt es sich um nicht vergebene Adressen, Adressen in Nachbargemeinden oder um Straßenabschnitte denen keine Wohnlage zugewiesen wurde. In der Regel handelt es sich dort um gewerbliche Nutzung.

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

Am Landgraben	M	An der Obertrave 6-8 (fortl.)	E
Am Langen Berg	M	An der Obertrave 9-18 (fortl.)	M
Am Lauerhofberg	M	An der Obertrave 19-57 (fortl.)	G
Am Lauerholz	G	An der Rothebek	M
Am Leuchtenfeld	kW	An der Stadtfreiheit	M
Am Mailand	M	An der Tränke	M
Am Moisinger Baum	M	An der Untertrave 3-69 (fortl.)	M
Am Moor	M	An der Untertrave 70-94 (fortl.)	E
Am Mühlenbach	M	An der Untertrave 95-107 (fortl.)	M
Am Müllerberg	E	An der Untertrave 108-Ende (fortl.)	E
Am Neuhof 1-1E (unger.)	E	Andersenring	E
Am Neuhof 3-5 (unger.)	kW	André-Ampère-Straße	kW
Am Neuhof 6-Ende (ger.)	kW	Angelnweg	E
Am Nöltingshof	G	Anschützstraße	M
Am Nordlandkai	kW	Antonistraße	G
Am Petroleumhafen	M	Aquamarinweg	M
Am Pohl	M	Arfrader Straße	M
Am Priwallhafen	kW	Arndtstraße	M
Am Rande	M	Arnimstraße 1-49 (unger.)	M
Am Ringwall	M	Arnimstraße 2-Ende (ger.)	M
Am Rittbrook	G	Arnimstraße 49B-Ende (unger.)	G
Am Rugenberg	M	Artlenburger Straße	M
Am Rund	M	Aschenputtelweg	M
Am Rusch	G	Asmus-Witte-Weg	E
Am Schaar	M	Attendornstraße	G
Am Schellbruch	G	Aueblick	M
Am Schlutuper Markt	E	Auf dem Baggersand 2-Ende	M
Am Schwarzen Berg	M	Auf dem Baggersand 3-Ende	kW
Am Spargelhof	E	Auf dem Kiekeberg	M
Am Sportplatz	M	Auf dem Ruhm	M
Am Stadtgraben	kW	Auf dem Sande	M
Am Stadtrand	M	Auf dem Schild	E
Am Stau	M	Auf dem Vorbeck	G
Am Steilhang	M	Auf der Domkoppel	M
Am Steven	E	Auf der Heide	M
Am Strukbach	E	Auf der Höhe	M
Am Teich	M	Auf der Kuppe	E
Am Teichberg	E	Auf der Reihe	M
Am Teichrand	E	Auf der Wallhalbinsel	kW
Am Teufelsmoor	M	August-Bebel-Straße	E
Am Traveeck	M	Augustenstraße	G
Am Waldsaum	G	Auguste-Schmidt-Straße	G
Am Wallberg	M	Aurikelweg	M
Am Wasserbau	kW	Ausbau	M
Amethystweg	M	Außenallee	G
Amselweg	G		
An den Schießständen	M	Backbord	G
An den Werkstätten	kW	Bäckereistraße	E
An der Bäk	M	Bäcker-Gang (Engelsgrube 43)	M
An der Dänischburg	kW	Bäcker-Gang (Glockengießerstr. 38)	M
An der Falkenwiese	G	Bäckerstraße	G
An der Hansehalle	kW	Bahnweg	kW
An der Hülshorst 1-11 (unger.)	kW	Balauerfohr	M
An der Hülshorst 2-6 (ger.)	kW	Balhors Gang	
An der Hülshorst 8-Ende (ger.)	M	(Hundestraße 19-23)	M
An der Hülshorst 15-Ende (unger.)	M	Ballastkuhle	M
An der Kehre	M	Baltische Allee	kW
An der Landesgrenze	M	Bardowieker Weg	M
An der Logleine 1-Ende	M	Barkhof	M
An der Logleine 2-Ende	G	Barlachweg	M
An der Mauer	M	Bartelsholz	M
An der Obertrave 1-5 (fortl.)	kW		

Bauernweg	M	Blohms Gang	
Baumschulweg	G	(An der Obertrave 50)	G
Beckergrube	E	Blohms Gang (Effengrube 20)	G
Beerenweg	M	Blücherstraße	G
Beetenwiese	G	Blumenfeld	M
Beethovenstraße 1-131 (unger.)	E	Blütenweg	E
Beethovenstraße 2-Ende (ger.)	E	Bochstraße	kW
Beethovenstraße 133-Ende unger.)	M	Böckenrad	M
Behaimring 1-27 (unger.)	E	Böckmannweg	G
Behaimring 8-20 (ger.)	E	Boddenweg	G
Behaimring 22-Ende (ger.)	M	Bodenort	M
Behaimring 29-Ende (unger.)	M	Boelckestraße 1-Ende (unger.)	G
Behrens-Hof (Stavenstraße 27)	M	Boelckestraße 2-Ende (ger.)	M
Behringstraße	E	Bögengang	M
Bei den Obstgärten	M	Bogenstraße	M
Bei den Pappeln	M	Bohlkamp	M
Bei den Tannen	M	Böhmskamp	E
Bei der Gasanstalt	kW	Böckenkoppel	E
Bei der Lohmühle	kW	Bollbrügg	M
Bei der Schafbrücke	M	Boltenhagenweg	M
Bei der Wasserkunst	G	Bonhoefferstraße	G
Bei St. Johannis	M	Bonnusstraße	G
Beidendorfer Hauptstraße	M	Bordesholmer Straße	E
Beidendorfer Weg	M	Borkumstraße	M
Beim Drögenvorwerk	M	Borndiek	kW
Beim Meilenstein	M	Bornholmring	G
Beim Retteich	M	Bornhövedstraße	E
Beim Rosenwasser	E	Bornkamp	G
Beim Stadthof	M	Bornkoppel	E
Beim Sumpfkruge	M	Borsigstraße	kW
Beim Tannenhof	G	Borstelweg	M
Benzstraße	M	Bosauer Straße	M
Bergedorfer Straße	M	Bothenhorster Weg	M
Bergenstraße	E	Böttcherstraße	E
Bergiusweg	G	Bracheweg	M
Bergkoppel	M	Brahmsstraße	E
Bergstraße	M	Brailleweg	M
Berliner Allee	kW	Brandenbaumer Landstraße	E
Berliner Platz	kW	Brandenweg	M
Berliner Straße	E	Brandes-Hof (Mühlenstraße 79)	M
Bernhardswinkel	G	Branntweinbrenner-Gang	M
Bernsteindreherweg	kW	(Engelsgrube 61)	
Bernt-Notke-Straße	M	Braunstraße	M
Berta-Wirtheil-Ring	G	Breden	M
Bertha-von Suttner-Platz	G	Brehmerstraße	G
Bertlingstraße	G	Breite Straße 1-27 (unger.)	M
Bessemerstraße	kW	Breite Straße 2-16 (ger.)	M
Bierspünderstraße	kW	Breite Straße 18-Ende (ger.)	E
Billerbäckweg	M	Breite Straße 29-71 (unger.)	M
Billrothstraße	E	Breite Straße 81-Ende (unger.)	E
Binnenland	M	Breitenhees	M
Birkenstraße	G	Breitlingstraße	kW
Birkenweg	M	Brennerstraße	E
Bismarckstraße	G	Breslaustraße	E
Blanckstraße	G	Briggstraße	M
Blankenseer Dorfplatz	M	Brigittenhof (Wahmstraße 76)	M
Blankenseer Straße 2-24 (ger.)	G	Brinkweg	E
Blankenseer Straße 60-110 (ger.)	M	Brockesstraße 1-61 (unger.)	M
Blasfeld	M	Brockesstraße 2-62 (ger.)	M
Bleichenweg	G	Brockesstraße 63-Ende, 68-Ende	kW
Blessensahl	E	Brockkamp	M
Blocksquerstraße	E	Brodtener Hauptstraße	G

Brodtener Kirchsteig	M	Dampfpfeife	kW
Brolingplatz	kW	Dänemarkstraße	M
Brolingstraße	M	Dänischburger Landstraße	E
Brömbesenmühle	M	Dankwartsgrube	G
Brömbesenstraße	M	Danziger Straße	G
Bruchsalstraße	E	Danzmannstraße	M
Bruchweg	M	Darßer Schwelle	G
Brückenweg	kW	Dassower Weg	M
Brucknerstraße	E	Depenau	M
Brüder-Grimm-Ring 1-9 (unger.)	E	Depenhörn	M
Brüder-Grimm-Ring 2-Ende (ger.)	E	Diamantweg	M
Brüder-Grimm-Ring 11A-47	M	Diemengang	E
Brüder-Grimm-Ring 49-Ende (unger.)	E	Dieselstraße	M
Brüderstraße	M	Dissauer Straße	M
Brüggestraße	E	Distelkrog	G
Brunhildweg	M	Doberanweg	M
Brunnenstube	G	Dockstraße	E
Brunshorster Weg	M	Dohlenweg	G
Bruskaus Gang (Wahmstraße 49)	M	Domkirchhof	kW
Buchenstücken	M	Donats Gang (An der Obertrave 40)	G
Buchenweg	G	Dorfstraße 1-Ende (unger.)	M
Bugenhagenstraße	G	Dorfstraße 2-6A (ger.)	M
Bülowstraße	M	Dorfstraße 8-Ende (ger.)	E
Bunsenweg	M	Dornbreite 1-153 (unger.)	M
Buntekuhweg	E	Dornbreite 2-140 (ger.)	M
Bürgerweide	M	Dornbreite 142-Ende (ger.)	G
Burgkoppel	M	Dornbreite 155-Ende (unger.)	G
Burgtorbrücke	kW	Dornes-Hof	
Burgtreppe	M	(Schlumacherstraße 19)	M
Busekiststraße	E	Dornestraße 1-51 (unger.)	M
Butenhof	M	Dornestraße 2-42 (unger.)	M
Butterstieg	M	Dornestraße 44-Ende (ger.)	E
Buurdiekstraße 1-11 (unger.)	M	Dornestraße 61-Ende (unger.)	E
Buurdiekstraße 2-Ende (ger.)	M	Dornierstraße	G
Buurdiekstraße 27-Ende (unger.)	E	Dornröschenweg	E
Buxtehudeweg	M	Dorothea-Erxleben-Straße	G
		Dorotheenstraße	G
Calvinweg	G	Dorpatstraße	kW
Carl-Bosch-Weg	G	Dr.-Elisabeth-Selbert-Ring	G
Carl-Gauß-Straße 1-7 (unger.)	kW	Dr.-Heinrich-Dräger-Straße	M
Carl-Gauß-Straße 2-10 (ger.)	G	Dr.-Julius-Leber-Straße	M
Carl-Gauß-Straße 9-Ende (unger.)	M	Dr.-Lena-Ohnesorge-Weg	G
Carl-Gauß-Straße 12-Ende (ger.)	M	Dr.-Luise-Klinsmann-Str. 1-17C	
Carl-Georg-Heise-Weg	G	(unger.)	G
Carl-Mühlenpfordt-Straße	G	Dr.-Luise-Klinsmann-Str. 2-28 (ger.)	G
Celsiusweg	M	Dr.-Luise-Klinsmann-Straße 19-39	
Charlottenstraße	G	(unger.)	M
Chasotstraße	M	Drechslerstraße	kW
Christian-Doppler-Ring	G	Dreeblöcken	G
Clara-Schumann-Straße	M	Dreifelderweg	M
Clara-Zetkin-Weg	G	Drögeneck	M
Claudiusring	G	Drögestraße	M
Clemensstraße	E	Drosselbartweg	M
Cornelia-Schorer-Straße	G	Drosselweg	G
Cranachweg	M	Dummersdorfer Scheide 1	M
Curtiusstraße	G	Dummersdorfer Scheide 14-16 (ger.)	E
		Dummersdorfer Straße 2-24 (ger.)	E
Dahliensteg	M	Dummersdorfer Straße 5-9 (unger.)	E
Daimlerstraße	M	Dummersdorfer Straße 47-Ende	M
Dalbenweg	kW	(unger.)	
Damaschkestraße	E	Dummersdorfer Straße 50-Ende (ger.),	M
		Dünenpark	kW

Dünenweg	M	Erste Ochsenkoppel	G
Dunkelgrüner Gang (Engelswisch 20)	M	Erster Querweg	M
Düppelstraße	M	Erzstraße	E
Durchgang (Marlesgrube 56)	M	Eschenburgstraße 5-23 (unger.)	M
Durchgang (Wahmstraße 46)	M	Eschenburgstraße 8-Ende (ger.)	G
Dürerstraße	M	Eschenburgstraße 25-Ende (unger.)	G
Dürrstraße	G	Estlandring	kW
Düstere Querstraße	G	Eulenspiegelweg	E
Düvekenstraße	M	Europaweg	E
Duvennester Weg	M	Eutiner Straße	E
		Ewerstraße	M
Ebner-Eschenbach-Straße	M		
Eckbusch	M	Fabrikstraße	E
Eckenerstraße	G	Fackenburger Allee 1-3 (unger.)	kW
Eckholdtweg	G	Fackenburger Allee 2	kW
Eckhorster Straße	M	Fackenburger Allee 9-55A (unger.)	M
Edelsteinstraße	M	Fackenburger Allee 10-66 (ger.)	M
Edisonstraße	kW	Fackenburger Allee 57A-Ende (unger.)	E
Eduard-Müller-Weg	kW	Fackenburger Allee 68-Ende (ger.)	E
Edvard-Munch-Straße	G	Fahlenkampsweg	G
Effengrube	G	Fährbergweg	G
Eggersstraße	E	Fahrenheitweg	M
Egon-Nickel-Straße	G	Fährstraße	kW
Eichenallee	kW	Falkenfelder Moor	M
Eichenweg	G	Falkenhusener Weg	M
Eichhörnchenweg	M	Falkenplatz	G
Eigene Scholle	M	Falkenstraße 2-40 (ger.)	M
Einhäuschen-Querstraße	M	Falkenstraße 17-23 (unger.)	M
Einsiedelstraße	E	Falkenstraße 25-49 (unger.)	kW
Eisenbahnstraße	E	Falkenstraße 51-Ende (unger.)	G
Eisenstraße	E	Fallreep	G
Elbingstraße	E	Falsterring	G
Eldeweg	M	Farnstieg	E
Elfenrain	M	Fasanenweg	E
Elisabeth-Haseloff-Straße	M	Feenwiese 1-23 (unger.)	M
Elise-Bartels-Straße	M	Feenwiese 2-12 (ger.)	M
Elisenstraße	M	Feenwiese 20	G
Ellerbrook	E	Fegefeuer	M
Elly-Linden-Straße	M	Fehlingstraße 1-49A (unger.)	G
Elmar-Limberg-Platz	M	Fehlingstraße 2-42A (ger.)	G
Elsässer Straße	G	Fehlingstraße 44-Ende (ger.)	M
Elsterweide	M	Fehlingstraße 51-Ende (unger.)	M
Elswigstraße 1-17C (unger.)	E	Fehmarnring	G
Elswigstraße 2-30 (ger.)	E	Feldstraße	M
Elswigstraße 19-Ende (unger.)	M	Festwiesenweg	kW
Elswigstraße 32-Ende (ger.)	M	Finkenberg 37-41 (unger.)	M
Emilienstraße	M	Finkenberg 38-Ende (ger.)	M
Emmy-Noether-Straße	M	Finkenberg 45-Ende (unger.)	G
Engelsgrube	M	Finkenstraße	M
Engelswisch	M	Finnlandstraße	M
Erich-Klann-Straße	G	Fischergrube 1-Ende (unger.)	E
Erich-Mühsam-Weg	G	Fischergrube 2-Ende (ger.)	M
Eric-Warburg-Brücke	kW	Fischerweg	G
Erika-Gerstung-Straße	M	Fischstraße	M
Erikaweg	M	Flachsröße	M
Erlenkamp	G	Flandernstraße	E
Ernestinenstraße	M	Fleischhauerstraße	M
Ernst-Abbe-Straße	G	Flenderplatz	E
Ernst-Deecke-Weg	G	Flenderstraße	E
Ernststraße	G	Fliederstraße	M
Ernteweg	M	Fliegerweg	M

Flindthof	M	Geniner Straße 16-52 (ger.)	M
Flintenbreite	M	Geniner Straße 47-129 (unger.)	E
Föhrenholz	M	Geniner Straße 58-64B (ger.)	E
Folke-Bernadotte-Straße	M	Geniner Straße 66-Ende (ger.)	kW
Forstmeisterweg 1-79 (unger.)	G	Geniner Straße 155A-Ende (unger.)	kW
Forstmeisterweg 2-118 (ger.)	G	Geniner Ufer	kW
Forstmeisterweg 83-Ende (unger.)	M	Georg-Kerschensteiner-Straße	M
Forstmeisterweg 138-Ende (ger.)	M	Georgstraße	M
Forstweg	M	Gerade Querstraße	M
Frankenkrogweg	E	Gerberstraße	M
Frankfurter Straße	kW	Germanenweg	G
Fraunhoferstraße	M	Gernotweg	M
Fredenhagenweg	G	Gerstenfeld	E
Fregattenstraße 2-94 (ger.)	M	Gertrudenstraße	M
Fregattenstraße 31-Ende (unger.)	E	Gerty-Cori-Straße	kW
Fregattenstraße 100-Ende (ger.)	E	Geschwister-Scholl-Weg	kW
Freibeuterweg	kW	Geverdesstraße	M
Fridtjof-Nansen-Straße	M	Gewandschneiderweg	kW
Friedenstraße	M	Gichterstraße	E
Friedhofsallee 1-83 (unger.)	M	Gildenhörn	G
Friedhofsallee 6-112 (ger.)	E	Ginsterweg	M
Friedhofsallee 118-134 (ger.)	M	Giselherweg	M
Friedhofsallee 146	E	Glandorps Gang	M
Friedrich-Ebert-Hof	E	(Glockengießerstraße 41)	
Friedrich-Ewers-Straße 2-16 (ger.)	E	Glandorps Hof	M
Friedrich-Ewers-Straße 9-11 (unger.)	M	(Glockengießerstraße 49)	
Friedrichstraße	E	Glandorpstraße	M
Friedrich-Wilhelm-Platz	G	Glashüttenweg 1-Ende (unger.)	kW
Friesenweg	E	Glashüttenweg 2-10	G
Frische Brieze	kW	Glashüttenweg 16-Ende (ger.)	kW
Fritz-Endres-Weg	G	Glaisweg	E
Fritz-Reuter-Straße	G	Glindhorn	E
Fritz-Rörig-Weg	G	Glockengießer-Hof (Engelsgrube 76)	M
Fruchtweg	M	Glockengießerstraße	M
Fuchssprung	G	Gloxinstraße	M
Füchtings Hof	M	Gluckstraße	E
(Glockengießerstraße 25)		Gneisenaustraße	M
Füchtlingstraße	M	Gneversdorfer Kamp	M
Fünfbudengang	M	Gneversdorfer Weg	M
(Kleine Gröpelgrube 18)		Gödertskoppel	G
Fünfhausen	E	Godetietweg	M
		Godewind 1-3 (fortl.)	G
Gadebuschweg	M	Godewind 5-7 (fortl.)	M
Galeonenweg	M	Goebenstraße	M
Galgenberg	M	Goerdelerstraße	G
Galileiweg	M	Goethestraße	G
Garbenweg	M	Goldberg	G
Garbereiter Gang (Engelsgrube 77)	M	Gotenweg	E
Gartengang	G	Gothlandstraße	E
Gartenstraße	G	Gothmunder Weg	G
Gärtnergasse	G	Grace-Hopper-Straße 1-7 (unger.)	G
Gebhardweg	kW	Grace-Hopper-Straße 2- Ende (ger.)	M
Geesthachter Straße	M	Grace-Hopper-Straße 9-Ende (unger.)	M
Geleitweg	M	Granatweg	M
Gemeinschafts-Gang	M	Grapengießerstraße 1-3 (unger.)	E
(Große Gröpelgrube 37)		Grapengießerstraße 4	E
Gemeinschafts-Gang	M	Grapengießerstraße 6-Ende (ger.)	kW
(Große Gröpelgrube 51)		Grapengießerstraße 11-Ende (unger.)	kW
Geniner Dorfstraße	E	Grasweg	E
Geniner Straße 1-37A (unger.)	M	Gravensteinstraße	M
Geniner Straße 4-10 (ger.)	G	Grenzweg	E
		Gretelweg	M

Greveradenstraße	M	Hamburger Straße 2-16A (ger.)	E
Grevesmühlenweg	M	Hamburger Straße 34-Ende (ger.)	kW
Grillenweg	M	Hamsterweg	M
Grimbartweg	M	Händelweg	M
Grönauer Baum	M	Hannah-Arendt-Weg	G
Grönlandstraße	G	Hans-Blumenberg-Weg	G
Grootkoppel	M	Hans-Böckler-Straße	kW
Große Altefähre	M	Hänselweg	M
Große Burgstraße 5-33 (unger.)	E	Hanseplatz	E
Große Burgstraße 16-Ende (ger.)	M	Hansering	E
Große Burgstraße 35-Ende (unger.)	M	Hansestraße 1-95 (unger.)	M
Große Gröpelgrube	M	Hansestraße 2-90 (ger.)	M
Große Kiesau	M	Hansestraße 92-Ende (ger.)	E
Große Klosterkoppel	M	Hansestraße 97-Ende (unger.)	E
Große Petersgrube 2-Ende (ger.)	M	Hans-Sachs-Straße	kW
Große Petersgrube 7-9 (unger.)	E	Hardenbergpfad	M
Große Petersgrube 13-Ende (unger.)	M	Hartengrube	G
Großenhof	G	Haselnußweg	M
Großer Bauhof	G	Hasenweg	G
Großer Belt	G	Hasselbreite	E
Großer Vogelsang	G	Hasselbruchweg	G
Grote Bleeken	M	Haudels-Gang	M
Grubenweg	G	(Schlumacherstraße 35)	
Grubes Hof (Große Kiesau 16)	M	Hauptstraße Groß Grönau	M
Grüner Gang (Fischergrube 44)	M	Hauskoppel	M
Grüner Weg	G	Havelstraße	kW
Grünewaldstraße	M	Havemeisterweg	M
Grützmaker-Hof (Effengrube 14)	G	Hävenkamp	G
Guerickestraße	E	Haydnstraße	E
Göldene Straße	M	Hebbelstraße	M
Guntherweg	M	Hegelweg	M
Gürtlerweg	kW	Heidberg	M
Gustav-Adolf-Straße	G	Heidebrink	M
Gustav-Falke-Straße	G	Heidenkoppel	M
Gustav-Radbruch-Platz	kW	Heidstraße	M
Gutenbergstraße 1-7 (unger.)	E	Heiligen-Geist-Kamp 1-7 (unger.)	M
Gutenbergstraße 2-2N (ger.)	E	Heiligen-Geist-Kamp 4	M
Gutenbergstraße 7A-Ende (unger.)	kW	Heiligen-Geist-Kamp 9-Ende (unger.)	G
Gutenbergstraße 6-Ende (ger.)	kW	Heiligen-Geist-Kamp 12	G
Güterschlag	kW	Heimgasse	E
Gutsweg	M	Heimstätten	M
		Heinrich-Lenz-Weg	G
Haasen-Hof	M	Heinrich-Mann-Ring	M
(Dr.-Julius-Leber-Straße 37)		Heinrichstraße	M
Habichthöhe	E	Heinrich-Gaedertz-Weg	G
Hachstraße	G	Heinzelmännchengasse	E
Hafenstraße 1-Ende (unger.)	kW	Heisenbergweg	G
Hafenstraße 2-24 (ger.)	M	Heisterbrook	M
Haferkoppel	E	Heiweg	M
Hagebuttenweg	M	Heiweg Parzelle	M
Hagedorn	M	Helene-Lange-Straße	G
Hagenowweg	M	Helenenstraße	M
Hagenskoppel	M	Helen-Keller-Weg	M
Hagenstraße	M	Helgolandstraße	M
Hägerpohl	M	Helldahl	G
Hahnenkamp	M	Hellgrüner Gang	M
Hainbuchenweg	M	(An der Untertrave 19)	
Hainholt	G	Helling	G
Haler Ort	E	Hellkamp	M
Halmweg	E	Helmholtzstraße	E
Hamburger Straße 3-Ende (unger.)	M	Henriette-Hirschfeld-Straße	G
		Henry-Koch-Straße	kW

Henschelstraße	kW	Holunderweg	G
Herbartweg	M	Holzfallerweg	G
Herderplatz	G	Holzcampweg	M
Herderstraße	G	Holzkeppel	M
Hermann-Hesse-Weg	kW	Holzvogtweg	G
Hermann-Lange-Straße	M	Homanns Gang	M
Hermann-Löns-Weg	M	(Wakenitzmauer 184)	
Hermannshöhe	G	Hopfenhof	E
Herrendamm	M	Hopfenschlag	M
Herrenholz	kW	Höppners Gang	M
Herreninsel Am Busch	M	(Petersilienstraße 10)	
Herreninsel Am Seglerheim	M	Hornkamp	M
Herreninsel Am Wasser	M	Höschstraße	kW
Herreninsel Hasenweg	M	Hövelnstraße	G
Herreninsel Hauptweg	M	Howingsbrook	M
Herreninsel Sandweg	M	Huberstraße	M
Herreninsel Tannenweg	M	Hudekamp	E
Herreninsel Wiesensteig	M	Hudestraße	M
Herrenwyker Straße	kW	Hugo-Distler-Straße	M
Herrnburger Weg	M	Humboldtstraße	G
Hertzweg	M	Hundestraße	M
Heynats Gang (Hartengrube 44)	G	Hungerpohl	M
Hiddenseering	G	Huntenhorster Weg	M
Hinter den Kirschkatzen	kW	Hußweg	G
Hinter der Burg	M	Hutmacherring	kW
Hintern Höfen	M	Hüttenstraße	E
Hirschpaß	E	Hüxstraße 9-19 (unger.)	E
Hirtenbergweg	M	Hüxstraße 8-18 (ger.)	E
Hirtengang	M	Hüxstraße 22-Ende (ger.)	M
Hirtenstraße	M	Hüxstraße 25-Ende (unger.)	M
Hochofenstraße 1-15 (unger.)	E	Hüxterdamm 1-Ende (unger.)	M
Hochofenstraße 19A-Ende (unger.)	kW	Hüxterdamm 2-Ende (ger.)	M
Hochofenstraße 20-60 (ger.)	E	Hüxtertorallee	M
Hochofenstraße 74-Ende (ger.)	kW		
Hochstraße 1-55 (unger.)	M	Ida-Boy-Ed-Garten	kW
Hochstraße 2-80A (ger.)	M	Ihlwisch	M
Hochstraße 57-Ende (unger.)	E	Ilsebillweg	E
Hochstraße 82-Ende (ger.)	kW	Illtischweg	M
Hof Dänischburg	M	Im Beiboot	M
Höfenkeppel	M	Im Block	M
Hoffmannskeppel	M	Im Brandenbaumer Feld 1-25 (unger.)	E
Hofland	kW	Im Brandenbaumer Feld 2-8 (ger.)	E
Hofweg	G	Im Brandenbaumer Feld 10-Ende (ger.)	M
Hohe Ähren	M	Im Brandenbaumer Feld 27-Ende (unger.)	M
Hohe Wende	G	Im Brunskroog	M
Hohelandstraße	G	Im Eichholz	E
Hohenstufenstraße	G	Im Ende	E
Hohenstern 3-5 (unger.)	E	Im Eulennest	M
Hohenstern 31	M	Im Fuchsloch	M
Hohenstiege	M	Im Gleisdreieck	M
Hoher Weg	M	Im Grund	M
Hohes Liet	M	Im Keil	E
Hohewarte	M	Im Musennest	M
Hohewarter Weg 1-7 (unger.)	E	Im Reinfeld (An der Obertrave 20)	G
Hohewarter Weg 17-Ende (unger.)	M	Im Schlag	M
Höhlfeld	M	Im Trentsaaal	G
Holbeinstraße	M	Im Winkel	M
Holderbusch	M	Immengarten	M
Holländerkeppel	G	Isaac-Newton-Straße	kW
Hollbeck	M		
Holstenstraße	E		
Holstentorplatz	kW		

Isegrimstraße	M	Kapitelsdörfer Kirchweg	E
Islandstraße	G	Kapitelstraße	M
Ivendorfer Landstraße	E	Karavellenstraße 1-5A (unger.)	E
		Karavellenstraße 2-4 (ger.)	E
Jägersteig	G	Karavellenstraße 8-Ende (ger.)	M
Jahnstraße	G	Karavellenstraße 9-Ende (unger.)	M
Jahrmarktstraße	M	Karkbreite	M
Jakobikirchhof	M	Karkfeld	M
Jakobstraße	M	Karl-Loewe-Weg	M
Jerusalemsberg	M	Karl-Müllenhoff-Weg	G
Joachim-Jungius-Straße	G	Karl-Roß-Weg	M
Johannes-Baltzer-Straße	G	Karlsruher Platz	E
Johannes-Klöcking-Weg	G	Karlsruher Straße	E
Johannes-Rebmann-Straße	M	Karlstraße	kW
Johannes-Scherbeck-Weg	G	Karoline-Herschel-Straße	M
Johannes-Stelling-Straße	G	Karpfenbruchwiese	M
Johann-Sebastian-Bach-Straße	M	Karpfenstraße	M
Johann-Soherr-Straße	G	Käselaus Gang	M
Johann-Walbaum-Weg	G	(Große Burgstraße 41)	
Jonny-Felgenhauer-Straße	kW	Kastanienallee	M
Josephinenstraße	E	Kastanienstraße	M
Josephstraße	E	Kastorpstraße	G
Julius-Brecht-Straße	E	Katenland	M
Julius-Milde-Weg	G	Katerstieg	M
Jungborn	G	Katharinenstieg	kW
Junoring	G	Katharinenstraße	E
Jupiterstraße	G	Käthe-Kollwitz-Weg	G
Jürgen-Wullenwever-Straße	G	Kattundrucker-Gang	M
		(Wakenitzmauer 132)	
Kabelort	M	Kaufhof	kW
Kadetrinne	G	Kellings Gang (Dankwartsgrube 9)	G
Kahlhorststraße 1-7 (unger.)	E	Keplerweg	M
Kahlhorststraße 2-10 (ger.)	E	Kerckringstraße	M
Kahlhorststraße 11-29 (unger.)	M	Ketten-Gang (Langer Lohberg 33)	M
Kahlhorststraße 12-46A (ger.)	M	Kettners Gang (Fischergrube 26)	M
Kahlhorststraße 39A-Ende (unger.)	E	Kiebitzgasse	M
Kahlhorststraße 48-Ende (ger.)	E	Kiefernholz	M
Kählstorfer Weg	M	Kieler Straße	kW
Kaiserallee	G	Kieperhorst	M
Kaiserstraße	E	Kieselgrund	M
Kajüte	E	Kiesweg	E
Kakenbarch	M	Kimbernweg	E
Kalands-Gang (Hundestraße 31)	M	Kinderhüschen-Gang	M
Kalandstraße	G	(Kleine Gröpelgrube 26)	
Kalkbrennerstraße 2-22C (ger.)	M	Kirchenstraße	M
Kalkbrennerstraße 24-56 (ger.)	E	Kirchplatz	E
Kalkhorster Weg	M	Kirchweg	E
Kalmarwende	kW	Kirchwerderstraße	M
Kampstraße	M	Kirschenallee	M
Kampweg	M	Kiwittredder	E
Kanalstraße 2-22 (ger.)	E	Klappenstraße	M
Kanalstraße 26-Ende (ger.)	M	Klaus-Groth-Straße	G
Kaninchenbergweg 1-Ende (unger.)	M	Kleeanger	M
Kaninchenbergweg 2-56 (ger.)	E	Kleine Altefähre	M
Kaninchenbergweg 58-Ende (ger.)	M	Kleine Burgstraße	M
Kaninchenborn	kW	Kleine Gröpelgrube	M
Kantstraße 1-9 (unger.)	M	Kleine Kiesau	M
Kantstraße 2-6 (ger.)	M	Kleine Klosterkoppel	M
Kantstraße 11	kW	Kleine Petersgrube	M
Kantstraße 12-20 (ger.)	kW	Kleinensee	M
Kapellenkamp	M	Kleiner Bauhof	G
		Kleiner Belt	M

Kleiner Schiefberg	M	Krempelsdorfer Allee 30-44 (ger.)	kW
Kleiner Vogelsang	G	Krempelsdorfer Allee 48-Ende (ger.)	M
Kleines Haff	M	Krempelsdorfer Allee 61-63 (unger.)	kW
Kleiststraße	M	Krempelsdorfer Allee 65-Ende (unger.)	M
Klempauer Straße	M	Kreuz-Gang (Große Kiesau 5)	M
Klettenweg	E	Kreuzweg	M
Klingenberg	kW	Kriemhildweg	M
Klipperstraße	M	Krog	M
Klosterstraße	G	Krokusweg	M
Klützer Weg	M	Kronsforder Allee 1-45 (unger.)	M
Knappenkoppel	E	Kronsforder Allee 2-32A (ger.)	M
Knickweg	E	Kronsforder Allee 38-60 (ger.)	E
Knud-Rasmussen-Straße	M	Kronsforder Allee 49-85A (unger.)	E
Knusperhäuschen	M	Kronsforder Allee 70-118 (ger.)	M
Kobaltstraße	E	Kronsforder Allee 87-127K (unger.)	M
Koberg	M	Kronsforder Allee 120-132 (ger.)	kW
Koggenweg	E	Kronsforder Allee 136-Ende (ger.)	M
Kohlbreite	M	Kronsforder Allee 129-131 (unger.)	E
Kohlenhof	G	Kronsforder Allee 153-Ende (unger.)	M
Kohlenmühle	kW	Kronsforder Hauptstraße	M
Kohlmarkt	E	Kronsforder Koppel	M
Kokerstraße	E	Kronsforder Landstraße	M
Kolberger Platz	E	Krügerstraße	M
Kolberger Straße	E	Krugkoppel	M
Kolk 1	E	Krumme Furche	M
Kolk 14-18 (ger.)	E	Krumme Stücke	M
Kolk 20-24 (ger.)	M	Krummeck	M
Kometenweg	G	Krummer Weg	E
Königsberger Straße	E	Krummesse, Lange Reihe	M
Königstraße 1-67 (unger.)	M	Krummesser Landstraße	M
Königstraße 2-46A (ger.)	M	Krummesser Moorweg	M
Königstraße 58-108 (ger.)	E	Krummesser Mühlenweg	M
Königstraße 69-111 (unger.)	E	Krümmling	M
Königstraße 113-Ende (unger.)	M	Kruppstraße	kW
Königstraße 110-Ende (ger.)	M	Krusen-Hof (Engelsgrube 26)	M
Konrad-Adenauer-Straße 3	M	Krusen Hof (Hartengrube 13)	G
Konrad-Adenauer-Straße 2-Ende	kW	Kücknitzer Hauptstraße	E
Konrad-Adenauer-Straße 5-Ende	kW	Kücknitzer Scheide	M
Konradstraße	E	Kücknitzer Weg	M
Konstinstraße	M	Kuckucksruf	G
Kopernikusweg	M	Kulenkampstraße	G
Koppelbarg	M	Kumulusstraße	M
Koppelstraße	M	Kupferschmiedestraße	E
Körnerstraße 2-18 (ger.)	G	Kupferstraße 1-7 (unger.)	M
Körnerstraße 3-17 (unger.)	G	Kupferstraße 2-28 (ger.)	M
Körnerstraße 19-Ende (unger.)	M	Kupferstraße 30-Ende	E
Körnerstraße 20-Ende (ger.)	M	Kurauer Straße	M
Kornweg	E	Kurgartenstraße	M
Korvettenstraße 1-63 (unger.)	E	Kürschnerwende	kW
Korvettenstraße 2-64 (ger.)	E	Kurt-Schumacher-Straße	G
Korvettenstraße 65-77 (unger.)	kW	Kurzer Hagen	M
Korvettenstraße 66-Ende (ger.)	M	Kurzer Weg	M
Korvettenstraße 79-Ende (unger.)	M	Küsterkoppel	M
Kottwitzstraße	M	Küter Gang (An der Mauer 12)	M
Kowitzberg	G	Küterstraße	M
Krähenstraße	E	Kutterweg 1-Ende (unger.)	M
Krambreed	M	Kutterweg 2-Ende (ger.)	E
Krämerwende	kW		
Krausestraße	M	Labradorweg	G
Kreienkoppel	M	Lachswehrallee	M
Krempelsdorfer Allee 7-59 (unger.)	E	Lämmerstieg	M
Krempelsdorfer Allee 20-28B (ger.)	E		

Lange Reihe	G	Luise-Albertz-Weg	G
Langelandring	G	Luisenhof	E
Langeneßallee	M	Luisenstraße	M
Langenfelde	M	Luise-Otto-Peters-Straße	kW
Langenreem	E	Lüneburgstraße	M
Langer Bogen	M	Lüngreens Gang (Fischergrube 38)	M
Langer Lohberg	M	Lupinenweg	E
Langjohrd	M	Lutherstraße	G
Langs Torweg (Langer Lohberg 24)	M	Lützowstraße	M
La-Rochelle-Brücke	kW	Luzernefeld	M
Lastadie	kW		
Laubenweg	kW	Maiblumenstraße	M
Lauer Weg	M	Maienweg	M
Lauerhofstraße	M	Maikäferstieg	M
Lederstraße	E	Maikuhlenweg	G
Leegerwall	G	Malenter Straße	E
Leganen-Gang (Marlesgrube 55)	G	Malmöstraße	M
Leganer Weg	M	Marderweg	M
Lehmkatzenweg	M	Margaretha-Jenisch-Ring	M
Lehmkuhlenweg	M	Margarethenstraße	E
Leibnizweg	M	Maria-Agnesi-Straße	M
Leimsiede	M	Maria-Goeppert-Straße 1-9A (unger.)	kW
Leinweberstraße	kW	Maria-Goeppert-Straße 6-10D (ger.)	G
Lembkestraße	G	Maria-Goeppert-Straße 11-Ende (unger.)	M
Lenschower Weg	M	Maria-Goeppert-Straße 12A-18 (ger.)	M
Lerchenweg	G	Maria-Mitchell-Straße	G
Lessingstraße	G	Maria-Sibylla-Merian-Weg	kW
Leuschnerstraße	M	Marie-Juchacz-Weg	M
Libellenweg	M	Marienkirchhof	M
Lichte Querstraße	G	Marienstraße	E
Lilienstraße	M	Märkische Straße	E
Lilienthalstraße	G	Markt	kW
Lindenallee	M	Marktwiete	kW
Lindenplatz	M	Marlesgrube 1-59 (unger.)	M
Lindenstraße 1-67A (unger.)	M	Marlesgrube 32-Ende (ger.)	M
Lindenstraße 2-72A (ger.)	M	Marlesgrube 61-Ende (unger.)	G
Lindenstraße 71-Ende (unger.)	E	Marliring	M
Lindenstraße 74-Ende (unger.)	E	Marliraße 1-Ende (unger.)	M
Lindenweg	M	Marliraße 2-10C (ger.)	M
Lindwurmstraße	M	Marliraße 12-58 (ger.)	G
Linhöfts Gang (Kleine Burgstraße 31)	M	Marliraße 60-Ende (ger.)	M
Lise-Meitner-Weg	G	Marquardplatz	M
Lockwischer Weg	M	Marquardstraße	M
Lödings-Hof	M	Marstallsteg	kW
(Glockengießerstraße 77)		Marsweg	G
Lofotenweg	M	Masselbett	kW
Loggerstraße	M	Masurenstraße	M
Lohgerberstraße	kW	Matthäistraße	E
Loignystraße	M	Max-Linde-Weg	G
Lollandring	G	Max-Planck-Straße	G
Loreleiweg	E	Max-Reger-Straße	M
Lortzingstraße	E	Max-Wartemann-Straße	M
Lothringer Straße	G	Maybachstraße	kW
Louise-Schröder-Weg	G	Mecklenburger Landstraße 1-15 (unger.)	G
Löwigtstraße	G	Mecklenburger Landstraße 2-12 (ger.)	G
Lübecker Straße	M	Mecklenburger Landstraße 14-Ende (ger.)	M
Lübschenfeld	kW	Mecklenburger Landstraße 51-Ende (unger.)	M
Lücks Gang (Große Kiesau 20)	M		
Lüderitzstraße	M		
Lüdersdorfer Weg	M		
Ludwigstraße	M		
Ludwig-Suhl-Ring	M		

Mecklenburger Straße 2-38 (ger.)	M	Morier Straße	M
Mecklenburger Straße 17-35 (unger.)	M	Moristeig	M
Mecklenburger Straße 40-Ende (ger.)	E	Moritz-Neumark-Straße	M
Mecklenburger Straße 37-Ende (unger.)	E	Morkerkestraße	G
Medebekstraße	kW	Morseweg	M
Medenbreite	G	Mozartstraße	M
Medings Gang	M	Müggenbuschweg	G
(Große Gröpelgrube 22)		Mühlenberg 2-20 (ger.)	M
Meeresrauschen	kW	Mühlenberg 3-21 (unger.)	M
Meesenring	M	Mühlenberg 22-Ende (ger.)	G
Mehlbekweg	M	Mühlenberg 23-Ende (unger.)	G
Mehrleinweg	G	Mühlenbrücke	E
Meierstraße	M	Mühlendamm	G
Meisensteg	G	Mühlenhörn	E
Melanchthonstraße.	G	Mühlenkamp	E
Melkerstieg	M	Mühlensteig	E
Melleweg	G	Mühlenstraße	E
Melli-Beese-Weg	kW	Mühlentorplatz	kW
Memelstraße	M	Mühlenweg	M
Memlingstraße	M	Müllergrund	E
Mendelweg	M	Mümmelmannspfad	E
Mengstraße 1-Ende (unger.)	M	Müritzweg	M
Mengstraße 2-Ende (ger.)	E	Muschelweg	M
Mercatorweg	M	Musterbahn	G
Merkurstraße	G	Mustiner Weg	M
Mertens Gang (Tünkenhagen 26)	M	Nachtigallensteg	G
Mierendorffstraße	M	Nagels Gang (Wakenitzmauer 70)	M
Milbreed	M	Nagelschmidts Gang (Dankwartsgrube 31)	G
Mittelschlag	M	Narzissenweg	E
Mittelstraße	M	Nebenhofstraße	M
Mittschiffs	G	Neißestraße	E
Moenring	G	Nelkenstraße	M
Mohnsteg 1-Ende (unger.)	E	Neptunstraße	G
Mohnsteg 4-Ende (ger.)	M	Nernstweg	G
Moislinger Allee 2-52 (ger.)	M	Nesselweg	E
Moislinger Allee 11-31 (unger.)	M	Nettelbeckstraße	M
Moislinger Allee 33-55 (unger.)	kW	Netzstraße	M
Moislinger Allee 55A-87A (unger.)	M	Neue Hafestraße	G
Moislinger Allee 60-Ende (ger.)	E	Neue Querstraße	M
Moislinger Allee 87B-89A (unger.)	E	Neuengammer Straße	M
Moislinger Allee 93-Ende (unger.)	M	Neuenteilsredder	M
Moislinger Berg	E	Neuer Faulenhoop	G
Moislinger Mühlenweg	E	Neuer Schlag	M
Möllerung	kW	Neuland	M
Mollwostraße	M	Neustraße	G
Moltkeplatz 1-Ende (unger.)	M	Nibelungenstraße	M
Moltkeplatz 2-Ende (ger.)	G	Niederbüssauer Weg	E
Moltkestraße	M	Niedernstraße	M
Mondweg	G	Niederweg	M
Mönkhofer Weg 2-Ende (ger.)	M	Niels-Bohr-Ring	kW
Mönkhofer Weg 13-233 (unger.)	M	Niemarker Weg	M
Mönkhofer Weg 265	G	Niendorfer Hauptstraße	M
Moorgartener Straße	M	Niendorfer Mühlenweg	M
Moorredder 1A-Ende (unger.)	M	Niendorfer Straße	E
Moorredder 2-14B (ger.)	M	Nienhüsener Straße	M
Moorredder 16-Ende (ger.)	G	Nietzscheweg	M
Moorweg	M	Nikolaistraße	M
Moosweg	E	Niobestraße	G
Moränenweg	M		
Morgensonne	kW		
Morier Kamp	M		

Nöltings Gang	M	Pelzerstraße	G
(Glockengießerstraße 64)		Pennmoor	kW
Norderneystraße	M	Pensebusch 1	E
Nordlandring	M	Pensebusch 2-Ende (ger.)	M
Nordmeerstraße	M	Pensebusch 5-Ende (unger.)	M
Normannenweg	G	Percevalstraße	G
Norwegenstraße	M	Pergamentmachergang	M
Novgorodstraße	kW	Perlmutterbirnenweg 5-18	M
Nuelsenstraße	G	Peterhof	kW
Nussbaumweg	M	Peter-Monnik-Weg	M
		Petersens Gang	G
Oberbüssauer Weg	kW	(An der Obertrave 55)	
Oderstraße	E	Petersilienstraße	M
Oelbermannstraße	M	Petersstraße	E
Ohmstraße	M	Petrikirchhof	E
Oldenburger Straße	E	Pfaffenstraße	M
Oldendorpstraße	G	Pfeifengrasweg	M
Olendiek	M	Pferdemarkt	M
ÖPNV-Trasse Hochschulstadtteil	kW	Pfingstbusch	G
Orkneyweg	G	Philipp-Reis-Weg	M
Oslostraße	kW	Philosophenweg	M
Osterweide	M	Pilzweg	E
Ostpreußenring 13	kW	Pinassenweg	E
Ostpreußenring 15-91A (unger.)	M	Pingsheesch	M
Ostpreußenring 20-Ende (ger.)	E	Pirolweg	G
Ostpreußenring 93-Ende (unger.)	E	Pirschweg	G
Ostseestraße 1-3B (unger.)	E	Pleskowstraße	G
Ostseestraße 2A-8 (ger.)	E	Plessingstraße	G
Ostseestraße 9-Ende (unger.)	M	Plöner Straße 1-29 (unger.)	E
Otternweg	M	Plöner Straße 2-Ende (ger.)	E
Otto-Passarge-Straße	M	Plöner Straße 33-Ende (unger.)	M
Ottostraße	E	Plöniesstraße	M
Ovendorfer Straße	E	Plutostraße	G
Overbeckstraße 1-Ende (unger.)	G	Poelring	G
Overbeckstraße 2-6 (ger.)	M	Polarisweg	G
Overbeckstraße 8-Ende (ger.)	G	Polarweg	G
		Pommernring 2-4 (ger.)	E
Padelügger Weg	kW	Pommernring 3-Ende (unger.)	M
Pagönnienstraße	E	Pommernring 6-Ende (ger.)	M
Palinger Weg	M	Pommersche Straße	E
Pallasweg	G	Popitzstraße	M
Pamirweg	G	Pöppendorfer Hauptstr. 1-Ende	M
Pansdorfer Weg	M	(unger.)	
Parade (unger.)	M	Pöppendorfer Hauptstr. 2-14 (ger.)	M
Parade (ger.)	G	Pöppendorfer Hauptstraße 30	E
Paradiesgarten	M	Posener Straße	E
Parchamstraße	M	Possehlhof (Mühlenstraße 62)	M
Parkallee	G	Possehlstraße (unger.)	G
Parkstraße	G	Postillionweg	M
Passatweg	G	Pötenitzer Weg	M
Paul-Behncke-Straße	M	Prassekstraße	M
Paul-Brümmer-Straße	M	Pregelweg	E
Paul-Ehrlich-Straße 4-Ende (ger.)	G	Prießnitzweg	M
Paul-Ehrlich-Straße 5-Ende (unger.)	M	Prießstraße	M
Paul-Gerhardt-Straße	M	Primelpfad	M
Paul-Steen-Straße	G	Prinzesskirschenweg	M
Paulstraße	G	Priwallpromenade	kW
Peenestieg	kW	Pulverhorn	kW
Pegelastraße	G		
Pellwormstraße	M	Quadebekstraße	M
Pelzer-Gang (Huxstraße 70)	M		

Qualmanns Gang		Ritterstraße	E
(Engelsgrube 32)	M	Robert-Koch-Straße	E
Quellenweg	G	Robert-Schumann-Weg	M
Quertrift	M	Roddenkoppel	kW
Quittenweg	M	Rodeland	M
		Rödsaal	kW
Raabrede	M	Roeckstraße 1-25 (unger.)	G
Rabenhorst	M	Roeckstraße 4-52A (ger.)	G
Rabenstraße	G	Roeckstraße 39-51A	M
Radbergweg	M	Roggenbukstraße	M
Rademacher Gang		Roggenfeld	E
(Hartengrube 9)	G	Roggenhorster Straße	kW
Rademacherstraße	E	Roggenort	M
Rangenberg	M	Roggenstieg	E
Rapsacker	kW	Rohrsängerweg	G
Rastattstraße	E	Romintenweg	M
Ratekauer Weg	kW	Römisches Reich	
Rathenaustraße	G	(Mühlenstraße 91)	M
Ratzeburger Allee 2-14B (ger.)	G	Rondeshagener Weg	M
Ratzeburger Allee 13-71 (unger.)	M	Rönnauer Ring	M
Ratzeburger Allee 16A-32 (ger.)	M	Rönnauer Weg 1-1C (unger.)	E
Ratzeburger Allee 34-74 (ger.)	E	Rönnauer Weg 8-Ende (ger.)	E
Ratzeburger Allee 76-Ende (ger.)	M	Rönnauer Weg 11	M
Ratzeburger Allee 73-Ende (unger.)	G	Röntgenstraße	E
Ratzeburger Landstraße	M	Roonstraße	G
Rauher Dorn	M	Rosalind-Franklin-Weg	kW
Réaumurweg	M	Rosa-Luxemburg-Straße	G
Rebhuhnweg	E	Rose 2-12 (ger.)	M
Redderkoppel	E	Rose 3-9 (unger.)	M
Reecker Hauptstraße	M	Rose 16-Ende (ger.)	G
Reecker Heide	M	Rose 17-Ende (unger.)	G
Reepschlägerstraße	kW	Rosenbergs Gang	M
Reetwarder	G	(Aegidienstraße 69)	
Reetweg	M	Rosen-Gang (Rosengarten 8)	M
Rehagens Gang	G	Rosengarten	M
(An der Obertrave 37)		Rosen-Hof (An der Obertrave 29)	G
Rehnaweg	M	Rosenforte	E
Rehsprung	E	Rosenstraße	M
Reichweinstraße	G	Rostockstraße	M
Reiferstraße	M	Rotdornweg	M
Reiherstieg	G	Rotenhauser Feld	E
Reinsbeker Straße	M	Rotkäppchenweg	E
Reling	M	Rotkehlchenweg	G
Rennsahl	M	Rotlöscherstraße	G
Reppenholt	G	Rübenkoppel	M
Republikplatz	G	Rübezahlweg	E
Resebergweg	E	Rubinweg	M
Resedakante	M	Ruderblatt	E
Resselweg	M	Rudolf-Groth-Straße	G
Reußkamp 1-Ende (unger.)	M	Rügenweg	G
Reußkamp 2-12 (ger.)	M	Ruhleben	G
Reußkamp 14-Ende (ger.)	E	Rumpelstilzchenweg	E
Revalstraße	M	Runnsahl	M
Richard-Strauß-Ring	M	Ruschweg	M
Richard-Wagner-Straße	M		
Rigastraße	M	Saatweg	M
Rilkeweg	M	Sachsenweg	E
Ringreiterweg	M	Sächsische Straße	E
Ringstedtenweg	M	Sadowastraße	M
Ringstraße	M	Salzwiese	M
Ritterspornweg	M	Samlandstraße	M

Sandberg	kW	Schönberger Weg	M
Sanddornweg	M	Schönböckener Hauptstraße	M
Sandfeld	kW	Schönböckener Straße	M
Sandkrugskoppel	E	Schonenstraße	E
Sandstraße	E	Schönkampstraße	M
Sandwich	E	Schopenhauerstraße	M
Saphirweg	M	Schornsteinfeger-Gang	M
Sattlerstraße	kW	(Hundestraße 50)	
Saturnstraße	G	Schrangen	kW
Sauerbruchweg	M	Schröders Gang	M
Schäferkamp	E	(Kleine Altefähre 13)	
Schäferstrasse	M	Schubertstraße	M
Schaluppenweg	E	Schulgang	E
Schanzenbergweg	M	Schulstraße	G
Schanzenweg 1-15 (unger.)	M	Schulweg	M
Schanzenweg 2-18 (ger.)	M	Schüsselbuden	M
Schanzenweg 20-Ende (ger.)	E	Schusterbreite	M
Schanzenweg 21-Ende (unger.)	E	Schützenhof	M
Schärenweg	M	Schützenstraße 12-62 (ger.)	M
Scharhörnstraße	M	Schützenstraße 15-59 (unger.)	M
Scharnhorststraße	M	Schützenstraße 61-Ende (unger.)	E
Schattiner Weg	M	Schützenstraße 64-Ende (ger.)	E
Schatzkiste	kW	Schützweg	M
Schauenburger Weg	M	Schwalbenbergweg	M
Scheidekoppel	M	Schwalbenweg	M
Schellingweg	M	Schwans Hof (Hartengrube 18)	G
Schelphörn	kW	Schwartauer Allee 1-99 (unger.)	M
Schenkenberger Weg	kW	Schwartauer Allee 2-Ende (ger.)	E
Schenkendorfstraße	M	Schwartauer Allee 107-Ende (unger.)	E
Scheteligstraße	G	Schwartauer Landstraße 1-5 (unger.)	kW
Scheune-Hof (An der Mauer 146)	M	Schwartauer Landstraße 2-18 (ger.)	kW
Schevenbarg	M	Schwartauer Landstraße 7-Ende	
Schiereichenkoppel	M	(unger.)	M
Schifferhof (Engelsgrube 11-17)	M	Schwartauer Landstraße 20-Ende	
Schildfarnack	M	(ger.)	E
Schildstraße	M	Schwarze Heide	M
Schillerstraße	G	Schwarzmühlenweg	M
Schillings Hof (Hundestraße 83)	M	Schwedenstraße	M
Schillstraße	M	Schwerinstraße	M
Schlachter-Gang (Engelsgrube 48)	M	Schwertfegerstraße	kW
Schlehenweg	M	Schwolls Torweg	M
Schlesienring 2-Ende (ger.)	M	(Glockengießersstraße 52)	
Schlesienring 3-Ende (unger.)	E	Schwönekenquerstraße	M
Schleusenstraße	M	Schwonsstieg	M
Schlosserstraße	E	Schyrkamp	M
Schlözerstraße	G	Sedanstraße	E
Schlumacherstrasse	M	Seeblick	G
Schlutuper Kirchstraße	M	Seekamp	M
Schlutuper Straße	M	Seelandstraße	E
Schmaler Lehmberg	G	Seerosenstraße	E
Schmaler Stieg	E	Seeweg	M
Schmelzerstraße	E	Segeberger Landstraße	M
Schmiederredder	M	Segeberger Straße	kW
Schmiedestraße	E	Segebergstraße	M
Schmugglerstieg	kW	Seitenstraße	E
Schmützs-Gang	M	Selmsdorfer Weg	M
(Glockengießersstraße 83)		Senefelderweg	M
Schneewittchenweg	E	Sereetzer Weg	kW
Schneidemühlstraße	E	Seydlitzstraße	G
Schneise	M	Sibeliussstraße	kW
Schnellmark	M	Sibethstraße	G
Schnitterweg	M	Sickingenweg	G

Siebenberg	M	Steinrader Weg	M
Siebente Querstraße	E	Steinstraße	M
Siegfriedstraße	M	Stellbrinkstraße	M
Siemensstraße	kW	Stellmacherstraße	kW
Siemser Landstraße	E	Stephanplatz	M
Siemser Mühlenweg	M	Stephensonstraße	M
Sievers Thorweg (Engelsgrube 31)	M	Sternenring	G
Silberstraße 2-Ende (ger.)	E	Sterntalerweg	E
Silberstraße 5-Ende (unger.)	M	Stettiner Straße	E
Sinterstraße	E	Steuerbord	G
Skandinavienallee	kW	Stichweg	M
Skandinavienkai	kW	Stieglitzweg	G
Smaragdweg	M	Stiephörn	M
Soldatenweg	M	Stiller Winkel	M
Söllbrock	M	Stitenstraße	M
Solmitzstraße 7 -41 (unger.)	E	Stockelsdorfer Straße	kW
Solmitzstraße 8-14 (ger.)	E	Stockholmring	kW
Solmitzstraße 18-Ende (ger.)	kW	Stoffershorster Weg	M
Solmitzstraße 45-Ende (unger.)	kW	Stolpstraße	M
Sonderburgstraße	M	Storchennest	M
Sonnenau	M	Storms Gang	M
Sophie-Germain-Straße	kW	(Glockengießerstraße 58)	
Sophienstraße	G	Storms Gang (Stavenstraße 16)	M
Souchaystraße	M	Stormweg	M
Speckmoorstraße	M	Stralsunder Straße	E
Spiegelkamp	E	Strandblick	kW
Spenglerstraße	kW	Strandpromenade	G
Sperberweg	E	Strandredder	G
Sperlingsgasse	M	Strandweg	G
Spieringshorst	G	Straßenfeld	E
Spieringshorster Straße	E	Stratenkoppel	M
Spillerstraße	G	Strecknitzer Feld	M
Spitzbergenstraße 2-Ende (ger.)	G	Strecknitzer Tannen	G
Spitzbergenstraße 3B-Ende (unger.)	M	Strelitzweg	M
Spönken-Hof (Langer Lohberg 21)	M	Stresemannstraße	G
St.-Annen-Straße	M	Strohkatzenstraße	G
St.-Jürgen-Gang	M	Strauß' Torweg (Rosenstraße 14)	M
(Kleine Petersgrube 4)		Stülpnagelstraße	G
St.-Jürgen-Platz	M	Stumpfer Weg	M
St.-Jürgen-Ring	M	Sturbusch	G
St.-Jürgen-Straße	M	Stüwes Gang	
St.-Lorenz-Straße	M	(An der Obertrave 46)	G
Stadtgüterweg	M	Süderstraße	M
Stadtweide	M	Sudetenstraße	M
Stalhofweg	E	Sundweg	G
Stargardstraße	E	Surenfeld	E
Stargasse	G	Susekoppel	E
Stauffenbergstraße	G	Suterland	M
Stavenstraße	M	Syltstraße	M
Steckling	G		
Stecknitzstraße	E	Takenhal	M
Steenkamp 1A-Ende (unger.)	M	Talweg	M
Steenkamp 2-32 (ger.)	M	Tanks Gang (Stavenstraße 41)	M
Steenkamp 34-Ende	G	Tannenbergstraße	E
Stegelkoppel	M	Tannenkoppel	M
Stegenort	M	Tannenschlag	M
Steinbrückerstraße	kW	Tannenstraße	E
Steinkrug	G	Taschenmacherstraße	kW
Steinmetzstraße	kW	Taterweg	M
Steinrader Damm	M	Taubenschlag	M
Steinrader Hauptstraße	M	Täuferstraße	G
Steinrader Mühlenberg	M		

Teichstraße	M		
Telemannweg	M	Venusberg	G
Teschower Weg	M	Vereinigungs-Gang	M
Tesdorpfstraße.	G	(Hundestraße 30)	
Teutenbrink	M	Vereinsstraße (Krähenstraße 22)	M
Teutendorfer Weg	M	Vermehrenring	G
Teutonenweg	E	Vierhörn	M
Theodor-Heuss-Straße	G	Vierlandenstraße	M
Thomas-Mann-Straße 1-Ende (unger.)	M	Vierruten	M
Thomas-Mann-Straße 2-Ende (ger.)	G	Viktoriastraße	G
Thomasstraße	G	Vilmring	G
Tilgenkrug	G	Virchowstraße	E
Tilsitstraße	E	Vogteistraße	M
Timmendorfer Weg	kW	Volkerstraße	M
Tondernstraße	M	Voltastraße	M
Topasweg	M	Von-Großheim-Platz	kW
Töpferweg 2A-Ende (ger.)	M	Von-Höveln-Gang	M
Töpferweg 47-Ende (unger.)	E	(Hundestraße 57)	
Torfgraben	M	Von-Höveln-Gang	M
Torfmoosweg	M	(Wahmstraße 75)	
Torneiweg 1-Ende (unger.)	M	Von-Morgen-Straße	G
Torneiweg 2-Ende (ger.)	G	Vorbecks-Riehe	G
Torstraße	M	Vorbeckstraße	E
Torweg (Dankwartsgrube 70)	M	Vorderreihe	G
Torweg (Engelswisch 33)	M	Vorderste Fichteln	E
Trakehnenweg	M	Vorderteichweg	kW
Trappenstraße	E	Vorrader Hauptstraße	M
Travelmannstraße	G	Vorrader Straße 1-3 (unger.)	E
Travemünder Allee 2-36 (ger.)	G	Vorrader Straße 2-10 (ger.)	E
Travemünder Allee 9-25 (unger.)	G	Vorrader Straße 10a-Ende (ger.)	M
Travemünder Allee 40-Ende (ger.)	M	Vorrader Straße 15-45 (unger.)	M
Travemünder Allee 49-Ende (unger.)	M	Vorrader Straße 81-83 (unger.)	G
Travemünder Landstraße 246-276		Vorwerker Straße 1-95 (unger.)	M
(ger.)	E	Vorwerker Straße 2-80 (ger.)	M
Travemünder Landstraße 300-Ende	kW	Vorwiesenweg	M
(ger.)		Voßbergbogen	M
Travenstieg	G	Voßberggrube	M
Traveweg	kW	Voßwinkel	M
Trelleborgallee	G		
Tremser Weg	M	Wacholderweg	M
Trendelenburgstraße	E	Wachtelschlag	G
Triftstraße	M	Wachthauskoppel 1-7 (unger.)	M
Tuchschererstraße	kW	Wachthauskoppel 2-38 (ger.)	M
Tulpenweg 1-3 (unger.)	kW	Wachthauskoppel 9-Ende (unger.)	E
Tulpenweg 3A-Ende (unger.)	E	Wachthauskoppel 40-Ende (ger.)	E
Tulpenweg 4-Ende (ger.)	E	Wachtstraße	E
Tünkenhagen	M	Wahmstraße	E
Türkisweg	M	Waisenallee	M
Tycho-Brahe-Weg	M	Waisenhofstraße	M
		Wakenitzmauer 1-9A (unger.)	E
Uhlandstraße	G	Wakenitzmauer 2-40 (ger.)	E
Uhlenhörn	M	Wakenitzmauer 19-Ende (unger.)	M
Ulmenweg	M	Wakenitzmauer 42-Ende (ger.)	M
Undineweg	E	Wakenitzstraße	G
Ünnerdörch	M	Wakenitzufer	G
Unter der Herrenbrücke	E	Walderseestraße	M
Uranusweg	G	Waldhusener Weg 1-Ende (unger.)	M
Usedomweg	G	Waldhusener Weg 20-Ende (ger.)	M
Utechter Weg	M	Waldstraße	G
Uteweg	M	Waldweg	M
Utkiek	E	Walkmühlenweg	kW

Wallbrechtstraße	G	Wildrosenring	G
Wallheckenweg	M	Wilhelm-Geusendam-Weg	G
Wallstraße	G	Wilhelm-Krohn-Platz	E
Wandmacher-Hof (Langer Lohberg 36)	M	Wilhelm-Ohnesorge-Weg	G
Warendorpplatz	M	Wilhelm-Stahl-Weg	G
Warendorpstraße	M	Wilhelmstraße	M
Warnowweg	M	Wilhelm-Waterstrat-Weg	E
Warthestraße	E	Wilhelm-Wisser-Weg	G
Wasserfahre	kW	Willy-Brandt-Allee	kW
Waterfohre	kW	Windgasse	E
Wattstraße	M	Winters Gang (Hartengrube 35)	G
Weberkoppel	G	Wisbystraße 1-Ende (unger.)	E
Weberstraße.	M	Wisbystraße 2-Ende (ger.)	M
Wedenberg	kW	Wischhofweg	M
Wehdehof	kW	Wismarweg	M
Wehrmannweg	G	Wißmannstraße	M
Weichselstraße	E	Witzlebenstraße	G
Weidekamp	kW	Wohrt	M
Weidentrift	M	Wollinweg	G
Weidenweg 1-3 (unger.)	M	Wossidloweg	G
Weidenweg 5-Ende (unger.)	kW	Wulffs Gang (Stavenstraße 21)	M
Weimanns Hof (Große Kiesau 8)	M	Wulfsdorfer Heide	G
Weinbergstraße	G	Wulfsdorfer Weg	M
Weintrauben-Gang (Hundestraße 43)	M	Wurzelweg	E
Weiter Krambuden	kW	Wüstenei	kW
Weiter Lohberg	M	Yorckstraße	G
Wellenschlag	M	Zarnewenzweg	M
Wellmannstraße	E	Zehrrans Gang (Engelsgrube 73)	M
Welsbachstraße	kW	Zeisigweg	G
Wendische Straße	E	Zeißstraße	kW
Werderstraße	M	Zeppelinstraße	G
Werftstieg	kW	Ziegeleiweg	kW
Werftstraße	kW	Ziegelstraße 1-25B (unger.)	M
Werkstraße	E	Ziegelstraße 2-30D (ger.)	M
Werner-Kock-Straße	kW	Ziegelstraße 34-126 (ger.)	E
Wesenberger Straße	M	Ziegelstraße 35A-79 (unger.)	E
Wesleystraße	G	Ziegelstraße 81-129 (unger.)	kW
Wesloer Landstraße 1-Ende (unger.)	M	Ziegelstraße 128-208 (ger.)	M
Wesloer Landstraße 2-Ende (ger.)	M	Ziegelstraße 131-163 (unger.)	M
Wesloer Straße	E	Ziegelstraße 165-193I (unger.)	E
Wesloer Weg	kW	Ziegelstraße 209A-Ende (unger.)	M
Westerstieg	M	Ziegelstraße 210-Ende (ger.)	E
Westhoffstraße	M	Ziegenhorst	G
Westphalstraße	E	Zietenstraße	G
Westpreußenring 2-70F (ger.)	E	Zinngießerstraße	kW
Westpreußenring 3-Ende (unger.)	E	Zobels Gang	M
Westpreußenring 72-Ende (ger.)	M	(Schlumacherstraße 29)	
Wiborgstraße	M	Zobels Hof (Schlumacherstraße 5)	M
Wickedestraße	M	Zöllners Hof (Depenau 12)	M
Widsal	M	Zum 1. Fischerbuden	G
Wiekstraße 2A-Ende (ger.)	M	Zum Gartenbrook	E
Wiekstraße 3	M	Zum Gogenberg	E
Wiekstraße 3A-5 (unger.)	kW	Zum Hafenplatz	kW
Wiekstraße 9	M	Zum Herrenmoor	kW
Wielandstraße	M	Zum Mühlbachtal	kW
Wiesengrund	M	Zum Wasserspeicher	G
Wiesenberg	M	Zum Winderhitzer	kW
Wieskoppel	kW	Zur Gießhalle	kW
Wikingerweg	G	Zur Sägemühle	M
Wildhüterweg	G		

Zur Teerhofsinsel
Zweite Ochsenkoppel
Zweiter Querweg

E
G
M

Zwinglistraße
Zwirngang

G
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 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist

§ 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 auf Grund 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 Preisindex 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) Die §§ 556d bis 556g sind nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.
- (5) 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 einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs 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 den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(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 Absatz 1 mit 8 Prozent 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 Interessenvertretern 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 zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern 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 Bundesamt ermittelten Preisindexes 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 Interessenvertretern 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 nach Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Im Fall des § 555b Nummer 4a ist die Erhöhung nur zulässig, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat.
- (2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.
- (3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.
- (3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.
- (4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn
 1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
 2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.
- (5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.
- (6) 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 Modernisierungsmaßnahmen 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 Modernisierungsmaßnahmen. 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 Modernisierungsmaßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Mittel der Finanzierungsanstalten 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. § 555c Absatz 3 gilt entsprechend.
- (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
 1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt hat oder
 2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 559c Vereinfachtes Verfahren

- (1) Übersteigen die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten für die Wohnung vor Abzug der Pauschale nach Satz 2 10 000 Euro nicht, so kann der Vermieter die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren berechnen. Als Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (§ 559 Absatz 2), werden pauschal 30 Prozent der nach Satz 1 geltend gemachten Kosten abgezogen. § 559 Absatz 4 und § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 finden keine Anwendung.
- (2) Hat der Vermieter die Miete in den letzten fünf Jahren bereits nach Absatz 1 oder nach § 559 erhöht, so mindern sich die Kosten, die nach Absatz 1 Satz 1 für die weitere Modernisierungsmaßnahme geltend gemacht werden können, um die Kosten, die in diesen früheren Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht wurden.
- (3) § 559b gilt für das vereinfachte Verfahren entsprechend. Der Vermieter muss in der Mieterhöhungserklärung angeben, dass er die Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren berechnet hat.

(4) Hat der Vermieter eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht, so kann er innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter keine Mieterhöhungen nach § 559 geltend machen. Dies gilt nicht,

1. soweit der Vermieter in diesem Zeitraum Modernisierungsmaßnahmen auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat und er diese Verpflichtung bei Geltendmachung der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nicht kannte oder kennen musste,
2. sofern eine Modernisierungsmaßnahme auf Grund eines Beschlusses von Wohnungseigentümern durchgeführt wird, der frühestens zwei Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter gefasst wurde.

(5) Für die Modernisierungsankündigung, die zu einer Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren führen soll, gilt § 555c mit den Maßgaben, dass

1. der Vermieter in der Modernisierungsankündigung angeben muss, dass er von dem vereinfachten Verfahren Gebrauch macht,
2. es der Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten nach § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 nicht bedarf.

§ 559d Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung

Es wird vermutet, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt hat, wenn

1. mit der baulichen Veränderung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach deren angekündigtem Beginn oder, wenn Angaben hierzu nicht erfolgt sind, nach Zugang der Ankündigung der baulichen Veränderung begonnen wird,
2. in der Ankündigung nach § 555c Absatz 1 ein Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angegeben wird, durch den die monatliche Miete mindestens verdoppelt würde,
3. die bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen, oder
4. die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als zwölf Monate ruhen.

Diese Vermutung gilt nicht, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.

§ 560 Veränderungen 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.