



► Nr. VO/2023/12795  
öffentlich

Lübeck, 27.11.2023

**Vorlage  
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:  
2.500 - Soziale Sicherung

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

**Lübecker Mietspiegel 2023**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.12.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
05.12.2023	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Vorberatung
12.12.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.01.2024	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der auf der Grundlage des Gutachtens der Firma FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH als Fortschreibung erstellte Lübecker Mietspiegel 2023 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)
Beirat für Seniorinnen und Senioren	zustimmend (über den Arbeitskreis Mietspiegel)
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend
1.300 Recht	zustimmend
Frauenbüro	Zur Kenntnis genommen
Behindertenbeirat	zustimmend (über den Arbeitskreis Mietspiegel)

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

Ja  
 Nein-

Begründung:

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

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Mietspiegelreform-

<input type="checkbox"/>	gesetz

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:**

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

Mit Einführung des Mietspiegelreformgesetzes am 01.07.2022 sind Städte mit mehr als 50.000 Einwohner verpflichtet, Mietspiegel zu erstellen.

**Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

Die Erstellung des Lübecker Mietspiegels 2023 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 23.05.2023 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 beschloss am 23.05.2023 dass der Auftrag zur Erstellung des Mietspiegels 2023 an FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH vergeben werden soll. Der Zuschlag für die Erstellung wurde FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH am 25.05.2023 erteilt. Die Arbeiten wurden vom Arbeitskreis Mietspiegel und dem Fachbereich Wirtschaft und Soziales, Bereich Soziale Sicherung, begleitet.

**Mietspiegelverfahren**

Die Datenerhebung zur Neuerstellung des Mietspiegels erfolgte durch eine Zufallsstichprobe. Grundlage hierfür waren die Einwohnermelde- und die Grundsteuerdatei. Die Datengrundlage wurde im Vorwege um nicht mietspiegelrelevante Wohnungsbestände (z.B. Heime) bereinigt. Zum Erhebungsstichtag 01.05.2023 wurden aus einer Bruttostichprobe (1.800 sogenannte Screeningabfragen auf Mieter:innenseite und 2.250 auf Vermieter:innenseite) insgesamt 1.539 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 2023 erstellt.

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

(3 Felder im Mietspiegel 2023) und werden in der Mietspiegeltabelle entsprechend gekennzeichnet. Liegen weniger als 10 Fälle vor, werden keine Werte im Tabellenfeld ausgewiesen (6 Felder im Mietspiegel 2023).

Ein Vergleich zum Mietspiegel 2021 zeigt, dass das durchschnittliche Mietpreisniveau um 0,79 € (5,1 % pro Jahr), die unteren Spannenwerte um durchschnittlich 0,42 € (3,1 % pro Jahr) und die oberen Spannenwerte um 0,93 € (5,2 % pro Jahr) je m<sup>2</sup> gestiegen sind. So liegt die Durchschnittsmiete 2023 über den gesamten Mietspiegel gesehen bei 8,46 € je m<sup>2</sup>. Für die einfache Wohnlage ergibt sich ein Abschlag von -0,67 € je m<sup>2</sup> und für die gute Wohnlage ein Zuschlag von +0,79 € je m<sup>2</sup>.

Der Arbeitskreis Mietspiegel wurde über die gesamte Verfahrensdauer beteiligt: Neben der Stichprobenerhebung erarbeitete der Arbeitskreis Mietspiegel unter Beteiligung von FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH gemeinsam und mit mehrheitlich gefassten Beschlüssen den nun vorliegenden Lübecker Mietspiegel 2023 auf Basis der von FUB IGES Wohnen+Immobilien+ Umwelt GmbH erhobenen Grundlagendaten.

### **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.

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH 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 und im Internet veröffentlicht.

Nach Anerkennung des vorgelegten Lübecker Mietspiegels 2023 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 FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH in Form einer Broschüre zusammengestellt (s. Anlage 2). Diese wird vor Drucklegung noch um ein Grußwort ergänzt werden.

Die Broschüre wird auf den Internet-Seiten der Hansestadt Lübeck als Datei öffentlich zugänglich gemacht und kann als PDF-Datei heruntergeladen werden. Im Verwaltungszentrum Mühlentor kann die Broschüre eingesehen werden, ggf. kann ein Ausdruck der Pdf ausgehändigt werden.

Die Interessensvertretungen der Mieter und Vermieter erhalten als wesentliche Akteure jeweils eine begrenzte Anzahl an Mietspiegelbroschüren für ihre Aufgabe.

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2 - Mietspiegelbroschüre 2023 (Entwurf)

Senatorin Pia Steinrücke

Bereich: 2.500  
Produkt: 351001

Anlage zur Vorlage vom  
VO-Nr.: 2023/12795

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

KONSUMTIV

Finanzielle Auswirkungen in €	2024	2025	2026	2027
Erträge				
Aufwendungen	-3.000,00			
Saldo Ergebnisplan	-3.000,00	0,00	0,00	0,00
Einzahlungen				
Auszahlungen	-3.000,00			
Saldo Finanzplan	-3.000,00	0,00	0,00	0,00

2021	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	3.000,00	3.000,00	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	-3.000,00
			Druckkosten Mietspiegelbrochüre und Veröffentlichung im Internet
		<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>-3.000,00</b>

	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	351001000.7431009	Verwaltung und Leistungen sonst soziale Angelegenheiten/Gutachten	-3.000,00
		<b>Saldo Finanzplan</b>	<b>-3.000,00</b>

**Inhaltsübersicht**

1	Mietspiegel der Hansestadt Lübeck .....	2
2	Vorbemerkungen .....	2
3	Geltungsbereich .....	4
4	Mietenbegriff .....	4
5	Wohnlage .....	4
6	Gliederung .....	6
7	Mietspiegeltabelle .....	7
8	Zu- und Abschläge .....	8
9	Anwendung .....	8
10	Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen (Spanneneinordnung) .....	8
Anhang 1: Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Aufzählung nicht abschließend) .....		10
Anhang 2: Anleitungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete .....		12
Anhang 3: Wohnlagenverzeichnis .....		13
Anhang 4: Rechtslage zum Verfahren .....		32

**Beratungsstellen**

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

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

Mitglieder können sich außerdem auch beraten lassen bei:

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

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

## 1 Mietspiegel der Hansestadt Lübeck

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

Die dem Mietspiegel zugrundeliegenden Daten sind vom Institut FUB IGES 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 Behindertenbeirat sowie der Beirat für Seniorinnen und Senioren 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 32) auszugsweise abgedruckt. Dieser Mietspiegel wurde nach dem § 558d BGB von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Interessenvertretern und Interessenvertreterinnen der MieterInnen und VermieterInnen erstellt. Er wurde gemäß Beschluss der Lübecker Bürgerschaft anerkannt und gilt als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558d BGB, 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 01.05.2023 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.

## **Rahmenbedingungen durch das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und die Mietspiegelverordnung (MsV)**

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 ändern sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung, z. B.:

- § 558c BGB wird nach Satz 1 ergänzt: „Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen.“
- § 558c Satz 3 BGB wird geändert: die Wörter „sollen veröffentlicht werden“ werden durch die Wörter „sind zu veröffentlichen“ ersetzt.
- Artikel 238 § 1 EGBGB regelt die Datenübermittlung von Grundsteuer- und Einwohnermeldedaten. D. h. die Grundlagendaten müssen zur Verfügung gestellt werden und die Daten dürfen auch von Stellen verarbeitet werden, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde damit beauftragt wurden.
- Artikel 238 § 2 EGBGB schreibt die Auskunftspflicht für Mieter:innen und Vermieter:innen von Wohnraum vor. Ein Verstoß stellt eine bußgeldbehaftete Ordnungswidrigkeit dar (entspricht Artikel 238 § 4 EGBGB).
- Für Gemeinden, in denen erstmalig ein Mietspiegel zu erstellen ist, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2023 zu erstellen und zu veröffentlichen. Wird für die Gemeinde in Erfüllung dieser Verpflichtung ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen. (Artikel 229 § 62 EGBGB)
- Es besteht eine Dokumentations- und Veröffentlichungspflicht zum Mietspiegel. Die Dokumente „Methodenbericht“ und „Mietspiegelbroschüre“ müssen kostenfrei im Internet verfügbar sein. Für die Veröffentlichung der Mietspiegelbroschüre gilt hierbei eine Sollfrist von neun Monaten nach Erhebungstichtag.

### 3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Wohnungen, die bis zum 1.5.2023 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 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 m<sup>2</sup> 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.

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 (s. Methodenbericht Mietspiegel Lübeck). 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 Kinderspielflächen 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 (s. Methodenbericht Mietspiegel Lübeck) sowie einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte. Darüber hinaus gehen gute Wohnlagen mit überdurchschnittlichen Bodenrichtwerte 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 10).

**7 Mietspiegeltabelle**

Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in mittlerer Wohnlage (Seite 3)  
Stichtag: 01.05.2023

Wohnungsgröße		25 bis unter 45 m <sup>2</sup>	45 bis unter 65 m <sup>2</sup>	65 bis unter 85 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup> bis unter mehr
Baujahr		1	2	3	4
bis 1918	A	9,27 7,71 - 11,10	8,46 7,21 - 9,03	7,64 6,39 - 8,78	8,25 7,02 - 10,00
1919-1948	B	7,95 7,10 - 9,03	8,25 6,37 - 9,49	8,41 6,82 - 9,86	
1949-1957	C	8,71 7,49 - 9,94	7,13 5,61 - 8,25	8,18 6,79 - 9,61	
1958-1968	D	8,31 5,90 - 9,66	7,60 6,41 - 9,00	7,42 6,14 - 8,85	
1969-1978	E	9,02 6,67 - 10,76	7,39 5,49 - 9,08	6,57 5,38 - 7,39	7,26 5,59 - 9,42
1979-1990	F		8,38 7,45 - 9,60	6,99 5,87 - 7,58	
1991-2001	G	9,88* 8,15 - 10,81	8,88 7,64 - 10,00	8,70 7,69 - 10,06	7,83* 7,03 - 9,06
2002-2013	H		9,57 8,53 - 10,80	9,60 8,59 - 11,11	8,03 7,23 - 9,39
2014-4/2023	I	13,10 11,48 - 14,76	11,28 10,50 - 12,50	10,76 9,03 - 14,01	11,50 10,11 - 13,49

Erläuterungen zur Tabelle:

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

Beträge in EUR/m<sup>2</sup> 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 3), gegebenenfalls in Verbindung mit dem Wohnlagenverzeichnis (Anhang 3, Seite 13ff), zu bestimmen. Bei einer abweichenden Wohnlageneinstufung sind vom Tabellenmittelwert folgende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

**Gute Wohnlage (G) :** + 0,79 EUR/m<sup>2</sup> (Ziff. 5 c)  
**Einfache Wohnlage (E) :** - 0,67 EUR/m<sup>2</sup> (Ziff. 5 a)

## 9 Anwendung

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer Wohnung wird durch die Anwendung der Anleitungshilfe (Anhang 2 Seite 12) 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 8.

## 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 10) 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:

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

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 (+)	
<b>Merkmalgruppe 1: Bad/WC</b>			
Kein Handwaschbecken	<input type="checkbox"/>	Badewanne und Dusche vorhanden	<input type="checkbox"/>
Keine Badewanne und keine Dusche	<input type="checkbox"/>	WC vom Bad getrennt	<input type="checkbox"/>
Dielenfußboden im Bad	<input type="checkbox"/>	Doppelhandwaschbecken, zweiter Waschtisch	<input type="checkbox"/>
Keine Warmwasserbereitung	<input type="checkbox"/>	zweites WC	<input type="checkbox"/>
Keine Entlüftung	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Nicht beheizbar	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Nur Teilbereiche gefliest	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Sonstiges .....	<input type="checkbox"/>	Sonstiges .....	<input type="checkbox"/>
<b>Merkmalgruppe 2: Küche</b>			
Nicht beheizbar	<input type="checkbox"/>	Besondere Ausstattung (z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine)	<input type="checkbox"/>
Kein Spülbecken	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
PVC-Fußbodenbelag	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Keine Warmwasserbereitung	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Keine Entlüftung	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Sonstiges .....	<input type="checkbox"/>	Sonstiges .....	<input type="checkbox"/>
<b>Merkmalgruppe 3: Wohn- und Schlafräume</b>			
Kein nutzbarer Balkon	<input type="checkbox"/>	Aufwendige Decken- und Wandverkleidung	<input type="checkbox"/>
Einzelne Räume nicht beheizbar	<input type="checkbox"/>	Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 qm, Tiefe > 1,50 m)	<input type="checkbox"/>
Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder -boden	<input type="checkbox"/>	Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen)	<input type="checkbox"/>
Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)	<input type="checkbox"/>	Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Teppichboden, Parkett, Dielen)	<input type="checkbox"/>
Keller- oder Souterrainwohnung	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Keine Stellplatzmöglichkeit für eine Waschmaschine innerhalb/außerhalb der Wohnung vorhanden	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Sonstiges .....	<input type="checkbox"/>	Sonstiges .....	<input type="checkbox"/>

Wohnwertmindernd (-)		Wohnwerterhöhend (+)	
<b>Merkmalgruppe 4: Wohnanlage / Wohnumfeld</b>			
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"/>
Sonstiges .....	<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"/>
<b>Merkmalgruppe 5: Energetische Gebäudequalität</b>			
Energiekennwert größer als 160 kWh/(m²a) Baujahr bis 1968	<input type="radio"/>	Energiekennwert kleiner als 90 kWh/(m²a) Baujahr bis 1968	<input type="radio"/>
165 kWh/(m²a) Baujahr 1969 bis 1990	<input type="radio"/>	90 kWh/(m²a) Baujahr 1969 bis 1990	<input type="radio"/>
125 kWh/(m²a) Baujahr 1990 bis 2001	<input type="radio"/>	80 kWh/(m²a) Baujahr 1990 bis 2001	<input type="radio"/>
95 kWh/(m²a) Baujahr 2002 bis 2020	<input type="radio"/>	55 kWh/(m²a) Baujahr 2002 bis 2020	<input type="radio"/>
		Besondere Verfahren der Wärmegewinnung (z. B. Kraftwärmekopplungsanlage, kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung)	<input type="radio"/>
		Aufwändige Wärmedämmfassade (z. B. Echt-Klinkerfassade)	<input type="radio"/>
		Thermische Solaranlage für Heizung und/oder Warmwasser	<input type="radio"/>
		Solar- und/oder Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung (ohne gewerbliche Nutzung)	<input type="radio"/>
Sonstiges .....	<input type="radio"/>	Sonstiges .....	<input type="radio"/>
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 Ihre Miethöhe berechnen****Anhang 2: Anleitungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete****1. Tabellenwerte (Seite 7)**

Baujahr		Größe	
bis 1918	[ ]	25 - unter 45 m <sup>2</sup>	[ ]
1919 bis 1948	[ ]	45 - unter 65 m <sup>2</sup>	[ ]
1949 bis 1957	[ ]	65 - unter 85 m <sup>2</sup>	[ ]
1958 bis 1968	[ ]	85 m <sup>2</sup> 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  
Mittelwert    ./.  
unterer Wert    =    " - Differenz"(1)

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

**2. Spanneneinordnung (Seite 8)**

Berechnung nach Anzahl und Gewichtung gem. Anhang 1 (Seite 10)

hier sind die prozentualen Ergebnisse der wohnwertmindernden (-) oder wohnwerterhöhenden (+)

Merkmale aus dem Anhang 1 einzutragen.

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

**3. Zu-/Abschläge (Seite 9)**

[ ] gute Wohnlage (G) : Zuschlag + 0,79 EUR/m<sup>2</sup>

[ ] einfache Wohnlage (E): Abschlag - 0,67 EUR/m<sup>2</sup>

**4. Zusammenfassung**

- Mittelwert nach 1. \_\_\_\_\_ EUR/m<sup>2</sup>
  - Zu- oder Abschlag nach 2. + / - \_\_\_\_\_ EUR/m<sup>2</sup>
  - Zu- oder Abschlag nach 3. + / - \_\_\_\_\_ EUR/m<sup>2</sup>
- Ortsübliche Vergleichsmiete = \_\_\_\_\_ EUR/m<sup>2</sup>

### Anhang 3: Wohnlagenverzeichnis

Das nachfolgende Lübecker Straßenverzeichnis enthält die jeweilige Wohnlageneinordnung gemäß der Wohnlagenbeschreibung ab Seite 4 (Ziff. 5).

Diese Einordnungen haben einen empfehlenden Charakter. Abweichungen sind unter Berücksichtigung der Wohnlagenbeschreibung des Mietspiegels möglich (vgl. Seite 5 und 6).

Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

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

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.

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

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

Balhorns Gang		Birkenweg	M
(Hundestraße 19-23)	M	Bismarckstraße	G
Ballastkuhle	M	Blanckstraße	G
Baltische Allee	kW	Blankenseer Dorfplatz	M
Bardowieker Weg	M	Blankenseer Straße 2-24 (ger.)	G
Barkentinenstraße	E	Blankenseer Straße 60-110 (ger.)	M
Barkhof	M	Blasfeld	M
Barlachweg	M	Blautorn	M
Bartelsholz	M	Bleichenweg	G
Bauernweg	M	Blessensahl	E
Baumschulweg	G	Blocksquerstraße	E
Beckergrube	E	Blohms Gang	
Beerenweg	M	(An der Obertrave 50)	G
Beetenwiese	G	Blohms Gang (Effengrube 20)	G
Beethovenstraße 1-131 (unger.)	E	Blücherstraße	G
Beethovenstraße 2-Ende (ger.)	E	Blumenfeld	M
Beethovenstraße 133-Ende (unger.)	M	Blütenweg	E
Behaimring 1-27 (unger.)	E	Bochstraße	kW
Behaimring 8-20 (ger.)	E	Böckenrad	M
Behaimring 22-Ende (ger.)	M	Böckmannweg	G
Behaimring 29-Ende (unger.)	M	Boddenweg	G
Behrens-Hof (Stavenstraße 27)	M	Bodenort	M
Behringstraße	E	Boelckestraße 1-Ende (unger.)	G
Bei den Obstgärten	M	Boelckestraße 2-Ende (ger.)	M
Bei den Pappeln	M	Bögengang	M
Bei den Tannen	M	Bogenstraße	M
Bei der Gasanstalt	kW	Bohlkamp	M
Bei der Lohmühle	kW	Böhmskamp	E
Bei der Schafbrücke	M	Bökenkoppel	E
Bei der Wasserkunst	G	Bollbrügg	M
Bei St. Johannis	M	Boltenhagenweg	M
Beidendorfer Hauptstraße	M	Bonhoefferstraße	G
Beidendorfer Weg	M	Bonnusstraße	G
Beim Drögenvorwerk	M	Bordesholmer Straße	E
Beim Meilenstein	M	Borkumstraße	M
Beim Retteich	M	Borndiek	kW
Beim Rosenwasser	E	Bornholmring	G
Beim Stadthof	M	Bornhövedstraße	E
Beim Sumpfkruge	M	Bornkamp	G
Beim Tannenhof	G	Bornkoppel	E
Benzstraße	M	Borsigstraße	kW
Bergedorfer Straße	M	Borstelweg	M
Bergenstraße	E	Bosauer Straße	M
Bergiusweg	G	Bothenhorster Weg	M
Bergkoppel	M	Böttcherstraße	E
Bergstraße	M	Bracheweg	M
Berliner Allee	kW	Brahmsstraße	E
Berliner Platz	kW	Brailleweg	M
Berliner Straße	E	Brandenbaumer Landstraße	E
Bernhardswinkel	G	Brandenweg	M
Bernsteindreherweg	kW	Brandes-Hof (Mühlenstraße 79)	M
Bernt-Notke-Straße	M	Branntweinbrenner-Gang	M
Berta-Wirtheil-Ring	G	(Engelsgrube 61)	
Bertha-von Suttner-Platz	G	Braunstraße	M
Bertlingstraße	G	Breden	M
Bessemerstraße	kW	Brehmerstraße	G
Bierspünderstraße	kW	Breite Straße 1-27 (unger.)	M
Billerbäckweg	M	Breite Straße 2-16 (ger.)	M
Billrothstraße	E	Breite Straße 18-Ende (ger.)	E
Binnenland	M	Breite Straße 29-71 (unger.)	M
Birkenstraße	G	Breite Straße 81-Ende (unger.)	E

Breitenhees	M	Chasotstraße	M
Breitlingstraße	kW	Christian-Doppler-Ring	G
Brennerstraße	E	Clara-Schumann-Straße	M
Breslaustraße	E	Clara-Zetkin-Weg	G
Brigantinenweg	E	Claudiusring	G
Briggstraße	M	Clemensstraße	E
Brigittenhof (Wahmstraße 76)	M	Cornelia-Schorer-Straße	G
Brinkweg	E	Cranachweg	M
Brockesstraße 1-61 (unger.)	M	Curtiusstraße	G
Brockesstraße 2-62 (ger.)	M		
Brockesstraße 63-Ende, 68-Ende	kW	<b>Dahliensteg</b>	M
Brockkamp	M	Daimlerstraße	M
Brodtener Hauptstraße	G	Dalbenweg	kW
Brodtener Kirchsteig	M	Damaschkestraße	E
Brolingplatz	kW	Dampfpeife	kW
Brolingstraße	M	Dänemarkstraße	M
Brömsenmühle	M	Dänischburger Landstraße	E
Brömsenstraße	M	Dankwartsgrube	G
Bruchsalstraße	E	Danziger Straße	G
Bruchweg	M	Danzmannstraße	M
Brückenweg	kW	Darßer Schwelle	G
Brucknerstraße	E	Dassower Weg	M
Brüder-Grimm-Ring 1-9 (unger.)	E	Depenau	M
Brüder-Grimm-Ring 2-Ende (ger.)	E	Depenhörn	M
Brüder-Grimm-Ring 11A-47	M	Diamantweg	M
Brüder-Grimm-Ring 49-Ende (unger.)	E	Diemengang	E
Brüderstraße	M	Dieselstraße	M
Brüggestraße	E	Dissauer Straße	M
Brunhildweg	M	Distelkrog	G
Brunnenstube	G	Doberanweg	M
Brunshorster Weg	M	Dockstraße	E
Bruskaus Gang (Wahmstraße 49)	M	Dohlenweg	G
Buchenstücken	M	Domkirchhof	kW
Buchenweg	G	Donats Gang (An der Obertrave 40)	G
Bugenhagenstraße	G	Dorfstraße 1-Ende (unger.)	M
Bülowstraße	M	Dorfstraße 2-6A (ger.)	M
Bunsenweg	M	Dorfstraße 8-Ende (ger.)	E
Buntekuhweg	E	Dornbreite 1-153 (unger.)	M
Bürgerweide	M	Dornbreite 2-140 (ger.)	M
Burgkoppel	M	Dornbreite 142-Ende (ger.)	G
Burgtorbrücke	kW	Dornbreite 155-Ende (unger.)	G
Burgtreppe	M	Dornes-Hof	
Busekiststraße	E	(Schlumacherstraße 19)	M
Butenhof	M	Dornestraße 1-51 (unger.)	M
Butterstieg	M	Dornestraße 2-42 (unger.)	M
Buurdiekstraße 1-11 (unger.)	M	Dornestraße 44-Ende (ger.)	E
Buurdiekstraße 2-Ende (ger.)	M	Dornestraße 61-Ende (unger.)	E
Buurdiekstraße 27-Ende (unger.)	E	Dornierstraße	G
Buxtehudeweg	M	Dornröschenweg	E
		Dorothea-Erxleben-Straße	G
<b>Calvinweg</b>	G	Dorotheenstraße	G
Carl-Bosch-Weg	G	Dorpatstraße	kW
Carl-Gauß-Straße 1-7 (unger.)	kW	Dr.-Elisabeth-Selbert-Ring	G
Carl-Gauß-Straße 2-10 (ger.)	G	Dr.-Heinrich-Dräger-Straße	M
Carl-Gauß-Straße 9-Ende (unger.)	M	Dr.-Julius-Leber-Straße	M
Carl-Gauß-Straße 12-Ende (ger.)	M	Dr.-Lena-Ohnesorge-Weg	G
Carl-Georg-Heise-Weg	G	Dr.-Luise-Klinsmann-Str. 1-17C	
Carl-Mühlenpfordt-Straße	G	(unger.)	G
Celsiusweg	M	Dr.-Luise-Klinsmann-Str. 2-28 (ger.)	G
Charlottenstraße	G		

Dr.-Luise-Klinsmann-Straße 19-39 (unger.)	M	Elswigstraße 2-30 (ger.)	E
Drechlerstraße	kW	Elswigstraße 19-Ende (unger.)	M
Dreeblöcken	G	Elswigstraße 32-Ende (ger.)	M
Dreifelderweg	M	Emilienstraße	M
Drögeneck	M	Emmy-Noether-Straße	M
Drögestraße	M	Engelsgrube	M
Drosselbartweg	M	Engelswisch	M
Drosselweg	G	Erich-Klann-Straße	G
Dummersdorfer Scheide 1	M	Erich-Mühsam-Weg	G
Dummersdorfer Scheide 14-16 (ger.)	E	Eric-Warburg-Brücke	kW
Dummersdorfer Straße 2-24 (ger.)	E	Erika-Gerstung-Straße	M
Dummersdorfer Straße 5-9 (unger.)	E	Erikaweg	M
Dummersdorfer Straße 47-Ende (unger.)	M	Erenkamp	G
Dummersdorfer Straße 50-Ende (ger.),	M	Ernestinenstraße	M
Dünenpark	kW	Ernst-Abbe-Straße	G
Dünenweg	M	Ernst-Deecke-Weg	G
Dunkelgrüner Gang (Engelswisch 20)	M	Ernststraße	G
Düppelstraße	M	Ernteweg	M
Durchgang (Marlesgrube 56)	M	Erste Ochsenkoppel	G
Durchgang (Wahmstraße 46)	M	Erster Querweg	M
Dürerstraße	M	Erzstraße	E
Dürrstraße	G	Eschenburgstraße 5-23 (unger.)	M
Düstere Querstraße	G	Eschenburgstraße 8-Ende (ger.)	G
Düvekenstraße	M	Eschenburgstraße 25-Ende (unger.)	G
Duvennester Weg	M	Estlandring	kW
<b>E</b> bner-Eschenbach-Straße	M	Eulenspiegelweg	E
Eckbusch	M	Europaweg	E
Eckenerstraße	G	Eutiner Straße	E
Eckholdtweg	G	Ewerstraße	M
Eckhorster Straße	M	<b>F</b> abrikstraße	E
Edelsteinstraße	M	Fackenburger Allee 1-3 (unger.)	kW
Edisonstraße	kW	Fackenburger Allee 2	kW
Eduard-Müller-Weg	kW	Fackenburger Allee 9-55A (unger.)	M
Edvard-Munch-Straße	G	Fackenburger Allee 10-66 (ger.)	M
Effengrube	G	Fackenburger Allee 57A-Ende (unger.)	E
Eggersstraße	E	Fackenburger Allee 68-Ende (ger.)	E
Egon-Nickel-Straße	G	Fahlenkampsweg	G
Eichenallee	kW	Fährbergweg	G
Eichenweg	G	Fahrenheitweg	M
Eichhörnchenweg	M	Fährstraße	kW
Eigene Scholle	M	Falkenfelder Moor	M
Einhäuschen-Querstraße	M	Falkenhusener Weg	M
Einsiedelstraße	E	Falkenplatz	G
Eisenbahnstraße	E	Falkenstraße 2-40 (ger.)	M
Eisenstraße	E	Falkenstraße 17-23 (unger.)	M
Elbingstraße	E	Falkenstraße 25-49 (unger.)	kW
Eldeweg	M	Falkenstraße 51-Ende (unger.)	G
Elfenrain	M	Fallreep	G
Elisabeth-Haseloff-Straße	M	Falsterring	G
Elise-Bartels-Straße	M	Farnstieg	E
Elisenstraße	M	Fasanenweg	E
Ellerbrook	E	Feenwiese 1-23 (unger.)	M
Elly-Linden-Straße	M	Feenwiese 2-12 (ger.)	M
Elmar-Limberg-Platz	M	Feenwiese 20	G
Elsässer Straße	G	Fegefeuer	M
Elsterweide	M	Fehlingstraße 1-49A (unger.)	G
Elswigstraße 1-17C (unger.)	E	Fehlingstraße 2-42A (ger.)	G
		Fehlingstraße 44-Ende (ger.)	M
		Fehlingstraße 51-Ende (unger.)	M

Fehmarnring	G	<b>G</b> adebuschweg	M
Feldstraße	M	Galeonenweg	M
Festwiesenweg	kW	Galgenberg	M
Finkenberg 37-41 (unger.)	M	Galileiweg	M
Finkenberg 38-Ende (ger.)	M	Garbenweg	M
Finkenberg 45-Ende (unger.)	G	Garbereiter Gang (Engelsgrube 77)	M
Finkenstraße	M	Gartengang	G
Finnlandstraße	M	Gartenstraße	G
Fischergrube 1-Ende (unger.)	E	Gärtnergasse	G
Fischergrube 2-Ende (ger.)	M	Gebhardweg	kW
Fischerweg	G	Geesthachter Straße	M
Fischstraße	M	Geleitweg	M
Flachsstraße	M	Gemeinschafts-Gang	M
Flandernstraße	E	(Große Gröpelgrube 37)	
Fleischhauerstraße	M	Gemeinschafts-Gang	M
Flenderplatz	E	(Große Gröpelgrube 51)	
Flenderstraße	E	Geniner Dorfstraße	E
Fliederstraße	M	Geniner Straße 1-37A (unger.)	M
Fliegerweg	M	Geniner Straße 4-10 (ger.)	G
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 Briese	kW	Glashüttenweg 16-Ende (ger.)	kW
Fritz-Endres-Weg	G	Gleisweg	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
Füchtingstraße	M	Gneversdorfer Kamp	M
Fünfbudengang	M	Gneversdorfer Weg	M
(Kleine Gröpelgrube 18)		Gödertskoppel	G
Fünfhausen	E	Godetietweg	M

Godewind 1-3 (fortl.)	G	Gutenbergstraße 6-Ende (ger.)	kW
Godewind 5-7 (fortl.)	M	Güterschlag	kW
Goebenstraße	M	Gutsweg	M
Goerdelerstraße	G		
Goethestraße	G	<b>Haasen-Hof</b>	M
Goldberg	G	(Dr.-Julius-Leber-Straße 37)	
Gotenweg	E	Habichthöhe	E
Gothlandstraße	E	Hachstraße	G
Gothmunder Weg	G	Hafenstraße 1-Ende (unger.)	kW
Grace-Hopper-Straße 1-7 (unger.)	G	Hafenstraße 2-24 (ger.)	M
Grace-Hopper-Straße 2- Ende (ger.)	M	Haferkoppel	E
Grace-Hopper-Straße 9-Ende (unger.)	M	Hagebuttenweg	M
Granatweg	M	Hagedorn	M
Grapengießerstraße 1-3 (unger.)	E	Hagenowweg	M
Grapengießerstraße 4	E	Hagenkoppel	M
Grapengießerstraße 6-Ende (ger.)	kW	Hagenstraße	M
Grapengießerstraße 11-Ende (unger.)	kW	Hägerpohl	M
Grasweg	E	Hahnenkamp	M
Gravensteinstraße	M	Hainbuchenweg	M
Grenzweg	E	Hainholt	G
Gretelweg	M	Haler Ort	E
Greveradenstraße	M	Halmweg	E
Grevesmühlenweg	M	Hamburger Straße 3-Ende (unger.)	M
Grillenweg	M	Hamburger Straße 2-16A (ger.)	E
Grimbartweg	M	Hamburger Straße 34-Ende (ger.)	kW
Grönauer Baum	M	Hamsterweg	M
Grönlandstraße	G	Händelweg	M
Grootkoppel	M	Hannah-Arendt-Weg	G
Große Altefähre	M	Hans-Blumenberg-Weg	G
Große Burgstraße 5-33 (unger.)	E	Hans-Böckler-Straße	kW
Große Burgstraße 16-Ende (ger.)	M	Hänselweg	M
Große Burgstraße 35-Ende (unger.)	M	Hanseplatz	E
Große Gröpelgrube	M	Hansering	E
Große Kiesau	M	Hansestraße 1-95 (unger.)	M
Große Klosterkoppel	M	Hansestraße 2-90 (ger.)	M
Große Petersgrube 2-Ende (ger.)	M	Hansestraße 92-Ende (ger.)	E
Große Petersgrube 7-9 (unger.)	E	Hansestraße 97-Ende (unger.)	E
Große Petersgrube 13-Ende (unger.)	M	Hans-Sachs-Straße	kW
Großenhof	G	Hardenbergpfad	M
Großer Bauhof	G	Hartengrube	G
Großer Belt	G	Haselnußweg	M
Großer Vogelsang	G	Hasenweg	G
Grote Bleeken	M	Hasselbreite	E
Groter Langensegen	M	Hasselbruchweg	G
Grubenweg	G	Haudels-Gang	M
Grubes Hof (Große Kiesau 16)	M	(Schlumacherstraße 35)	
Grüner Gang (Fischergrube 44)	M	Hauptstraße Groß Grönau	M
Grüner Weg	G	Hauskoppel	M
Grünwaldstraße	M	Havelstraße	kW
Grünfeldt-Ring	M	Havemeisterweg	M
Grütmacher-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	Hochstraße 57-Ende (unger.)	E
Heiligen-Geist-Kamp 12	G	Hochstraße 82-Ende (ger.)	kW
Heimgasse	E	Hof Dänischburg	M
Heimstätten	M	Höfenkoppel	M
Heinrich-Lenz-Weg	G	Hoffmannskoppel	M
Heinrich-Mann-Ring	M	Hofland	kW
Heinrichstraße	M	Hofweg	G
Heinrich-Gaedertz-Weg	G	Hohe Ähren	M
Heinzelmännchengasse	E	Hohe Wende	G
Heisenbergweg	G	Hohelandstraße	G
Heisterbrook	M	Hohen Ellersberg	M
Heiweg	M	Hohenstaußenstraße	G
Heiweg Parzelle	M	Hohenstern 3-5 (unger.)	E
Helene-Lange-Straße	G	Hohenstern 31	M
Helenenstraße	M	Hohenstiege	M
Helen-Keller-Weg	M	Hoher Weg	M
Helgolandstraße	M	Hohes Liet	M
Helldahl	G	Hohewarte	M
Hellgrüner Gang	M	Hohewarter Weg 1-7 (unger.)	E
(An der Untertrave 19)		Hohewarter Weg 17-Ende (unger.)	M
Helling	G	Höhlfeld	M
Hellkamp	M	Holbeinstraße	M
Helmholtzstraße	E	Holderbusch	M
Henriette-Hirschfeld-Straße	G	Holländerkoppel	G
Henry-Koch-Straße	kW	Hollbeck	M
Henschelstraße	kW	Holstenstraße	E
Herbartweg	M	Holstentorplatz	kW
Herderplatz	G	Holunderweg	G
Herderstraße	G	Holzfallerweg	G
Hermann-Hesse-Weg	kW	Holzcampweg	M
Hermann-Lange-Straße	M	Holzkeppel	M
Hermann-Löns-Weg	M	Holzvogtweg	G
Hermannshöhe	G	Homanns Gang	M
Herrendamm	M	(Wakenitzmauer 184)	
Herrenholz	kW	Hopfenhof	E
Herreninsel Am Busch	M	Hopfenschlag	M
Herreninsel Am Seglerheim	M	Höppners Gang	M
Herreninsel Am Wasser	M	(Petersilienstraße 10)	
Herreninsel Hasenweg	M	Hornkamp	M
Herreninsel Hauptweg	M	Höschstraße	kW
Herreninsel Sandweg	M	Hövelnstraße	G
Herreninsel Tannenweg	M	Howingsbrook	M
Herreninsel Wiesensteig	M	Huberstraße	M
Herrenwyker Straße	kW	Hudekamp	E
Herrnburger Weg	M	Hudestraße	M
Hertzweg	M	Hugo-Distler-Straße	M
Heynats Gang (Hartengrube 44)	G	Humboldtstraße	G
Hiddenseering	G	Hundestraße	M
Hinter den Kirschkatzen	kW	Hungerpohl	M
Hinter der Burg	M	Huntenhorster Weg	M
Hintern Höfen	M	Hußweg	G
Hirschpaß	E	Hutmacherring	kW
Hirtenbergweg	M	Hüttenstraße	E
Hirtengang	M	Hüxstraße 9-19 (unger.)	E
Hirtenstraße	M	Hüxstraße 8-18 (ger.)	E
Hochofenstraße 1-15 (unger.)	E	Hüxstraße 22-Ende (ger.)	M
Hochofenstraße 19A-Ende (unger.)	kW	Hüxstraße 25-Ende (unger.)	M
Hochofenstraße 20-60 (ger.)	E	Hüxterdamm 1-Ende (unger.)	M
Hochofenstraße 74-Ende (ger.)	kW	Hüxterdamm 2-Ende (ger.)	M
Hochstraße 1-55 (unger.)	M	Hüxtertorallee	M
Hochstraße 2-80A (ger.)	M		

Ida-Boy-Ed-Garten	kW	Kahlhorststraße 11-29 (unger.)	M
Ihlwisch	M	Kahlhorststraße 12-46A (ger.)	M
Ilsebillweg	E	Kahlhorststraße 39A-Ende (unger.)	E
Itisweg	M	Kahlhorststraße 48-Ende (ger.)	E
Im Beiboot	M	Kählstorfer Weg	M
Im Block	M	Kaiserallee	G
Im Brandenbaumer Feld 1-25 (unger.)	E	Kaiserstraße	E
Im Brandenbaumer Feld 2-8 (ger.)	E	Kajüte	E
Im Brandenbaumer Feld 10-Ende (ger.)	M	Kakenbarch	M
Im Brandenbaumer Feld 27-Ende (unger.)	M	Kalands-Gang (Hundestraße 31)	M
Im Brunskroog	M	Kalandstraße	G
Im Eichholz	E	Kalkbrennerstraße 2-22C (ger.)	M
Im Ende	E	Kalkbrennerstraße 24-56 (ger.)	E
Im Eulennest	M	Kalkhorster Weg	M
Im Fuchsloch	M	Kalmarwende	kW
Im Gleisdreieck	M	Kampstraße	M
Im Grund	M	Kampweg	M
Im Keil	E	Kanalstraße 2-22 (ger.)	E
Im Musennest	M	Kanalstraße 26-Ende (ger.)	M
Im Reinfeld (An der Obertrave 20)	G	Kaninchenbergweg 1-Ende (unger.)	M
Im Schlag	M	Kaninchenbergweg 2-56 (ger.)	E
Im Trentsaal	G	Kaninchenbergweg 58-Ende (ger.)	M
Im Winkel	M	Kaninchenborn	kW
Immengarten	M	Kantstraße 1-9 (unger.)	M
Isaac-Newton-Straße	kW	Kantstraße 2-6 (ger.)	M
Isegrimstraße	M	Kantstraße 11	kW
Islandstraße	G	Kantstraße 12-20 (ger.)	kW
Ivendorfer Landstraße	E	Kapellenkamp	M
<b>J</b> ägersteig	G	Kapitelsdörfer Kirchweg	E
Jahnstraße	G	Kapitelstraße	M
Jahrmarktstraße	M	Karavellenstraße 1-5A (unger.)	E
Jakobikirchhof	M	Karavellenstraße 2-4 (ger.)	E
Jakobstraße	M	Karavellenstraße 8-Ende (ger.)	M
Jerusalemsberg	M	Karavellenstraße 9-Ende (unger.)	M
Joachim-Jungius-Straße	G	Karkbrede	M
Johannes-Baltzer-Straße	G	Karkfeld	M
Johannes-Klöcking-Weg	G	Karl-Loewe-Weg	M
Johannes-Rebmann-Straße	M	Karl-Müllenhoff-Weg	G
Johannes-Scherbeck-Weg	G	Karl-Roß-Weg	M
Johannes-Stelling-Straße	G	Karlsruher Platz	E
Johann-Sebastian-Bach-Straße	M	Karlsruher Straße	E
Johann-Soherr-Straße	G	Karlstraße	kW
Johann-Walbaum-Weg	G	Karoline-Herschel-Straße	M
Jonny-Felgenhauer-Straße	kW	Karpfenbruchwiese	M
Josephinenstraße	E	Karpfenstraße	M
Josephstraße	E	Käselaus Gang	M
Julius-Brecht-Straße	E	(Große Burgstraße 41)	
Julius-Milde-Weg	G	Kastanienallee	M
Jungborn	G	Kastanienstraße	M
Junoring	G	Kastorpstraße	G
Jupiterstraße	G	Katenland	M
Jürgen-Wullenwever-Straße	G	Katerstieg	M
<b>K</b> abelort	M	Katharinenstieg	kW
Kadetrinne	G	Katharinenstraße	E
Kahlhorststraße 1-7 (unger.)	E	Käthe-Kollwitz-Weg	G
Kahlhorststraße 2-10 (ger.)	E	Kattundrucker-Gang	M
		(Wakenitzmauer 132)	
		Kaufhof	kW
		Kellings Gang (Dankwartsgrube 9)	G
		Keplerweg	M
		Kerckringstraße	M

Ketten-Gang (Langer Lohberg 33)	M	Königstraße 69-111 (unger.)	E
Kettners Gang (Fischergrube 26)	M	Königstraße 113-Ende (unger.)	M
Kiebitzgasse	M	Königstraße 110-Ende (ger.)	M
Kiefernholz	M	Konrad-Adenauer-Straße 3	M
Kieler Straße	kW	Konrad-Adenauer-Straße 2-Ende	kW
Kieperhorst	M	Konrad-Adenauer-Straße 5-Ende	kW
Kieselgrund	M	Konradstraße	E
Kiesweg	E	Konstinstraße	M
Kimbernweg	E	Kopernikusweg	M
Kinderhüschen-Gang (Kleine Gröpelgrube 26)	M	Koppelberg	M
Kirchenstraße	M	Koppelstraße	M
Kirchplatz	E	Körnerstraße 2-18 (ger.)	G
Kirchweg	E	Körnerstraße 3-17 (unger.)	G
Kirchwerderstraße	M	Körnerstraße 19-Ende (unger.)	M
Kirschenallee	M	Körnerstraße 20-Ende (ger.)	M
Kiwittredder	E	Kornweg	E
Klappenstraße	M	Korvettenstraße 1-63 (unger.)	E
Klaus-Groth-Straße	G	Korvettenstraße 2-64 (ger.)	E
Kleeanger	M	Korvettenstraße 65-77 (unger.)	kW
Kleine Altfähre	M	Korvettenstraße 66-Ende (ger.)	M
Kleine Burgstraße	M	Korvettenstraße 79-Ende (unger.)	M
Kleine Gröpelgrube	M	Kottwitzstraße	M
Kleine Kiesau	M	Kowitzberg	G
Kleine Klosterkoppel	M	Krähenstraße	E
Kleine Petersgrube	M	Krambreed	M
Kleinensee	M	Krämerwende	kW
Kleiner Bauhof	G	Krausestraße	M
Kleiner Belt	M	Kreienkoppel	M
Kleiner Schiefberg	M	Krepeldorfer Allee 7-59 (unger.)	E
Kleiner Vogelsang	G	Krepeldorfer Allee 20-28B (ger.)	E
Kleines Haff	M	Krepeldorfer Allee 30-44 (ger.)	kW
Kleiststraße	M	Krepeldorfer Allee 48-Ende (ger.)	M
Klempauer Straße	M	Krepeldorfer Allee 61-63 (unger.)	kW
Klettenweg	E	Krepeldorfer Allee 65-Ende (unger.)	M
Klingenberg	kW	Kreuz-Gang (Große Kiesau 5)	M
Klipperstraße	M	Kreuzweg	M
Klosterstraße	G	Kriemhildweg	M
Klützer Weg	M	Krog	M
Knappenkoppel	E	Krokusweg	M
Knickweg	E	Kronsforder Allee 1-45 (unger.)	M
Knud-Rasmussen-Straße	M	Kronsforder Allee 2-32A (ger.)	M
Knusperhäuschen	M	Kronsforder Allee 38-60 (ger.)	E
Kobaltstraße	E	Kronsforder Allee 49-85A (unger.)	E
Koberg	M	Kronsforder Allee 70-118 (ger.)	M
Koggenweg	E	Kronsforder Allee 87-127K (unger.)	M
Kohlbreite	M	Kronsforder Allee 120-132 (ger.)	kW
Kohlenhof	G	Kronsforder Allee 136-Ende (ger.)	M
Kohlenmühle	kW	Kronsforder Allee 129-131 (unger.)	E
Kohlmarkt	E	Kronsforder Allee 153-Ende (unger.)	M
Kokerstraße	E	Kronsforder Hauptstraße	M
Kolberger Platz	E	Kronsforder Koppel	M
Kolberger Straße	E	Kronsforder Landstraße	M
Kolk 1	E	Krügerstraße	M
Kolk 14-18 (ger.)	E	Krugkoppel	M
Kolk 20-24 (ger.)	M	Krumme Furche	M
Kometenweg	G	Krumme Stücke	M
Königsberger Straße	E	Krummeck	M
Königstraße 1-67 (unger.)	M	Krummer Weg	E
Königstraße 2-46A (ger.)	M	Krummesse, Lange Reihe	M
Königstraße 58-108 (ger.)	E	Krummesser Landstraße	M
		Krummesser Moorweg	M

Krummesser Mühlenweg	M	Libellenweg	M
Krümmling	M	Lichte Querstraße	G
Kruppstraße	kW	Lilienstraße	M
Krusen-Hof (Engelsgrube 26)	M	Lilienthalstraße	G
Kruses Hof (Hartengrube 13)	G	Lindenallee	M
Kücknitzer Hauptstraße	E	Lindenplatz	M
Kücknitzer Scheide	M	Lindenstraße 1-67A (unger.)	M
Kücknitzer Weg	M	Lindenstraße 2-72A (ger.)	M
Kuckucksruf	G	Lindenstraße 71-Ende (unger.)	E
Kulenkampstraße	G	Lindenstraße 74-Ende (unger.)	E
Kumulusstraße	M	Lindenweg	M
Kupferschmiedestraße	E	Lindwurmstraße	M
Kupferstraße 1-7 (unger.)	M	Linhöfts Gang (Kleine Burgstraße 31)	M
Kupferstraße 2-28 (ger.)	M	Lise-Meitner-Weg	G
Kupferstraße 30-Ende	E	Lockwischer Weg	M
Kurauer Straße	M	Lödings-Hof	M
Kurgartenstraße	M	(Glockengießerstraße 77)	
Kürschnerwende	kW	Lofotenweg	M
Kurt-Schumacher-Straße	G	Loggerstraße	M
Kurzer Hagen	M	Lohgerberstraße	kW
Kurzer Weg	M	Loignystraße	M
Küsterkoppel	M	Lollandring	G
Küter Gang (An der Mauer 12)	M	Loreleiweg	E
Küterstraße	M	Lortzingstraße	E
Kutterweg 1-Ende (unger.)	M	Lothringer Straße	G
Kutterweg 2-Ende (ger.)	E	Louise-Schröder-Weg	G
		Löwigtstraße	G
<b>L</b> abradorweg	G	Lübecker Straße	M
Lachswehrallee	M	Lübschenfeld	kW
Lämmerstieg	M	Lücks Gang (Große Kiesau 20)	M
Lange Reihe	G	Lüderitzstraße	M
Langelandring	G	Lüdersdorfer Weg	M
Langeneßallee	M	Ludwigstraße	M
Langenfelde	M	Ludwig-Suhl-Ring	M
Langenreem	E	Luise-Albertz-Weg	G
Langensahl	M	Luisenhof	E
Langer Bogen	M	Luisenstraße	M
Langensegenwiese	M	Luise-Otto-Peters-Straße	kW
Langer Lohberg	M	Lüneburgstraße	M
Langjohrd	M	Lüngreens Gang (Fischerggrube 38)	M
Langs Torweg (Langer Lohberg 24)	M	Lupinenweg	E
La-Rochelle-Brücke	kW	Lutherstraße	G
Lastadie	kW	Lütten Langensegen	M
Laubenweg	kW	Lützwowstraße	M
Lauer Weg	M	Luzernefeld	M
Lauerhofstraße	M		
Lederstraße	E	<b>M</b> aiblumenstraße	M
Leegerwall	G	Maienweg	M
Leganen-Gang (Marlesgrube 55)	G	Maikäferstieg	M
Leganer Weg	M	Maikuhlenweg	G
Lehmkatzenweg	M	Malenter Straße	E
Lehmkuhlenweg	M	Malmöstraße	M
Leibnizweg	M	Marderweg	M
Leimsiede	M	Margaretha-Jenisch-Ring	M
Leinweberstraße	kW	Margarethenstraße	E
Lembkestraße	G	Maria-Agnesi-Straße	M
Lenschower Weg	M	Maria-Goeppert-Straße 1-9A (unger.)	kW
Lerchenweg	G	Maria-Goeppert-Straße 6-10D (ger.)	G
Lessingstraße	G	Maria-Goeppert-Straße 11-Ende	
Leuschnerstraße	M	(unger.)	M

Maria-Goeppert-Straße 12A-18 (ger.)	M	Merkurstraße	G
Maria-Mitchell-Straße	G	Mertens Gang (Tünkenhagen 26)	M
Maria-Sibylla-Merian-Weg	kW	Mierendorffstraße	M
Marie-Juchacz-Weg	M	Milbreed	M
Marienkirchhof	M	Mittelschlag	M
Marienstraße	E	Mittelstraße	M
Märkische Straße	E	Mittschiffs	G
Markt	kW	Moenring	G
Marktwiete	kW	Mohnsteg 1-Ende (unger.)	E
Marlesgrube 1-59 (unger.)	M	Mohnsteg 4-Ende (ger.)	M
Marlesgrube 32-Ende (ger.)	M	Moisinger Allee 2-52 (ger.)	M
Marlesgrube 61-Ende (unger.)	G	Moisinger Allee 11-31 (unger.)	M
Marliring	M	Moisinger Allee 33-55 (unger.)	kW
Marlistraße 1-Ende (unger.)	M	Moisinger Allee 55A-87A (unger.)	M
Marlistraße 2-10C (ger.)	M	Moisinger Allee 60-Ende (ger.)	E
Marlistraße 12-58 (ger.)	G	Moisinger Allee 87B-89A (unger.)	E
Marlistraße 60-Ende (ger.)	M	Moisinger Allee 93-Ende (unger.)	M
Marquardplatz	M	Moisinger Berg	E
Marquardstraße	M	Moisinger Mühlenweg	E
Marstallsteg	kW	Möllerung	kW
Marsweg	G	Mollwostraße	M
Masselbett	kW	Moltkeplatz 1-Ende (unger.)	M
Masurenstraße	M	Moltkeplatz 2-Ende (ger.)	G
Matthäistraße	E	Moltkestraße	M
Max-Linde-Weg	G	Mondweg	G
Max-Planck-Straße	G	Mönkhofer Weg 2-Ende (ger.)	M
Max-Reger-Straße	M	Mönkhofer Weg 13-233 (unger.)	M
Max-Wartemann-Straße	M	Mönkhofer Weg 265	G
Maybachstraße	kW	Moorbekstraße	M
Mecklenburger Landstraße 1-15 (unger.)	G	Moorgartener Straße	M
Mecklenburger Landstraße 2-12 (ger.)	G	Moorredder 1A-Ende (unger.)	M
Mecklenburger Landstraße 14-Ende (ger.)	M	Moorredder 2-14B (ger.)	M
Mecklenburger Landstraße 51-Ende (unger.)	M	Moorredder 16-Ende (ger.)	G
Mecklenburger Straße 2-38 (ger.)	M	Moorweg	M
Mecklenburger Straße 17-35 (unger.)	M	Moosweg	E
Mecklenburger Straße 40-Ende (ger.)	E	Moränenweg	M
Mecklenburger Straße 37-Ende (unger.)	E	Morgensonne	kW
Medebekstraße	kW	Morier Kamp	M
Medenbreite	G	Morier Straße	M
Medings Gang	M	Moristeig	M
(Große Gröpelgrube 22)		Moritz-Neumark-Straße	M
Meeresrauschen	kW	Morkerkestraße	G
Meesenring	M	Morseweg	M
Mehlbekweg	M	Mozartstraße	M
Mehrleinweg	G	Müggenbuschweg	G
Meierstraße	M	Mühlenberg 2-20 (ger.)	M
Meisensteg	G	Mühlenberg 3-21 (unger.)	M
Melanchthonstraße.	G	Mühlenberg 22-Ende (ger.)	G
Melkerstieg	M	Mühlenberg 23-Ende (unger.)	G
Melleweg	G	Mühlenbrücke	E
Melli-Beese-Weg	kW	Mühlendamm	G
Memelstraße	M	Mühlenhörn	E
Memlingstraße	M	Mühlenkamp	E
Mendelweg	M	Mühlensteig	E
Mengstraße 1-Ende (unger.)	M	Mühlenstraße	E
Mengstraße 2-Ende (ger.)	E	Mühlentorplatz	kW
Mercatorweg	M	Mühlenweg	M
		Müllergrund	E
		Mümmelmannspfad	E
		Müritzweg	M
		Muschelweg	M

Musterbahn	G	Ostpreußenring 15-91A (unger.)	M
Mustiner Weg	M	Ostpreußenring 20-Ende (ger.)	E
		Ostpreußenring 93-Ende (unger.)	E
<b>N</b> achtigallensteg	G	Ostseestraße 1-3B (unger.)	E
Nagels Gang (Wakenitzmauer 70)	M	Ostseestraße 2A-8 (ger.)	E
Nagelschmidts Gang (Dankwartsgrube 31)	G	Ostseestraße 9-Ende (unger.)	M
Narzissenweg	E	Otternweg	M
Nebenhofstraße	M	Otto-Passarge-Straße	M
Neißestraße	E	Ottostraße	E
Nelkenstraße	M	Ovendorfer Straße	E
Neptunstraße	G	Overbeckstraße 1-Ende (unger.)	G
Nernstweg	G	Overbeckstraße 2-6 (ger.)	M
Nesselweg	E	Overbeckstraße 8-Ende (ger.)	G
Nettelbeckstraße	M	<b>P</b> adelügger Weg	kW
Netzestraße	M	Pagönnienstraße	E
Neue Hafensstraße	G	Palinger Weg	M
Neue Querstraße	M	Pallasweg	G
Neuengammer Straße	M	Pamirweg	G
Neunteilsredder	M	Pansdorfer Weg	M
Neuer Faulenhoop	G	Parade (unger.)	M
Neuer Schlag	M	Parade (ger.)	G
Neuland	M	Paradiesgarten	M
Neustraße	G	Parchamstraße	M
Nibelungenstraße	M	Parkallee	G
Niederbüssauer Weg	E	Parkstraße	G
Niedernstraße	M	Passatweg	G
Niederweg	M	Paul-Behncke-Straße	M
Niels-Bohr-Ring	kW	Paul-Brümmer-Straße	M
Niemarker Weg	M	Paul-Ehrlich-Straße 4-Ende (ger.)	G
Niendorfer Hauptstraße	M	Paul-Ehrlich-Straße 5-Ende (unger.)	M
Niendorfer Mühlenweg	M	Paul-Gerhardt-Straße	M
Niendorfer Straße	E	Paul-Steen-Straße	G
Nienhüsener Straße	M	Paulstraße	G
Nietzscheweg	M	Peenestieg	kW
Nikolaistraße	M	Pegelaustraße	G
Niobestraße	G	Pellwormstraße	M
Nöltings Gang (Glockengießersstraße 64)	M	Pelzer-Gang (Hüxstraße 70)	M
Norderneystraße	M	Pelzerstraße	G
Nordlandring	M	Pennmoor	kW
Nordmeerstraße	M	Pensebusch 1	E
Normannenweg	G	Pensebusch 2-Ende (ger.)	M
Norwegenstraße	M	Pensebusch 5-Ende (unger.)	M
Novgorodstraße	kW	Percevalstraße	G
Nuelsenstraße	G	Pergamentmachergang	M
Nussbaumweg	M	Perlmutterbirnenweg 5-18	M
		Peterhof	kW
<b>O</b> berbüssauer Weg	kW	Peter-Monnik-Weg	M
Oderstraße	E	Petersens Gang	G
Oelbermannstraße	M	(An der Obertrave 55)	
Ohmstraße	M	Petersilienstraße	M
Oldenburger Straße	E	Petersstraße	E
Oldendorpstraße	G	Petrikirchhof	E
Olendiek	M	Pfaffenstraße	M
ÖPNV-Trasse Hochschulstadtteil	kW	Pfeifengrasweg	M
Orkneyweg	G	Pferdemarkt	M
Oslostraße	kW	Pfingstbusch	G
Osterweide	M	Philipp-Reis-Weg	M
Ostpreußenring 13	kW	Philosophenweg	M
		Pilzweg	E

Pinassenweg	E	Ratzeburger Allee 76-Ende (ger.)	M
Pingsheesch	M	Ratzeburger Allee 73-Ende (unger.)	G
Pirolweg	G	Ratzeburger Landstraße	M
Pirschweg	G	Rauher Dorn	M
Pleskowstraße	G	Réaumurweg	M
Plessingstraße	G	Rebhuhnweg	E
Plöner Straße 1-29 (unger.)	E	Redderkoppel	E
Plöner Straße 2-Ende (ger.)	E	Reecker Hauptstraße	M
Plöner Straße 33-Ende (unger.)	M	Reecker Heide	M
Plöniesstraße	M	Reepschlägerstraße	kW
Plutostraße	G	Reetwarder	G
Poelring	G	Reetweg	M
Polarisweg	G	Rehagens Gang	G
Polarweg	G	(An der Obertrave 37)	
Pommernring 2-4 (ger.)	E	Rehnaweg	M
Pommernring 3-Ende (unger.)	M	Rehsprung	E
Pommernring 6-Ende (ger.)	M	Reichweinstraße	G
Pommersche Straße	E	Reiferstraße	M
Popitzstraße	M	Reiherstieg	G
Pöppendorfer Hauptstr. 1-Ende (unger.)	M	Reinsbeker Straße	M
Pöppendorfer Hauptstr. 2-14 (ger.)	M	Reling	M
Pöppendorfer Hauptstraße 30	E	Rennsahl	M
Posener Straße	E	Reppenholt	G
Possehlhof (Mühlenstraße 62)	M	Republikplatz	G
Possehlstraße (unger.)	G	Resebergweg	E
Postillionweg	M	Resedakante	M
Pötenitzer Weg	M	Resselweg	M
Prassekstraße	M	Reußkamp 1-Ende (unger.)	M
Pregelweg	E	Reußkamp 2-12 (ger.)	M
Prießnitzweg	M	Reußkamp 14-Ende (ger.)	E
Prießstraße	M	Revalstraße	M
Primelpfad	M	Richard-Strauß-Ring	M
Prinzesskirschenweg	M	Richard-Wagner-Straße	M
Priwallpromenade	kW	Rigastraße	M
Pulverhorn	kW	Rilkeweg	M
		Ringreiterweg	M
<b>Quadebekstraße</b>	M	Ringstedtenweg	M
Qualmanns Gang		Ringstraße	M
(Engelsgrube 32)	M	Ritterspornweg	M
Quellenweg	G	Ritterstraße	E
Quertrift	M	Robert-Koch-Straße	E
Quittenweg	M	Robert-Schumann-Weg	M
		Roddenkoppel	kW
<b>Raabrede</b>	M	Rodeland	M
Rabenhorst	M	Rödsaal	kW
Rabenstraße	G	Roeckstraße 1-25 (unger.)	G
Radbergweg	M	Roeckstraße 4-52A (ger.)	G
Rademacher Gang		Roeckstraße 39-51A	M
(Hartengrube 9)	G	Roggenbukstraße	M
Rademacherstraße	E	Roggenfeld	E
Rangenberg	M	Roggenhorster Straße	kW
Rapsacker	kW	Roggenort	M
Rastattstraße	E	Roggenstieg	E
Ratekauer Weg	kW	Rohrsängerweg	G
Rathenaustraße	G	Romintenweg	M
Ratzeburger Allee 2-14B (ger.)	G	Römisches Reich	
Ratzeburger Allee 13-71 (unger.)	M	(Mühlenstraße 91)	M
Ratzeburger Allee 16A-32 (ger.)	M	Rondeshagener Weg	M
Ratzeburger Allee 34-74 (ger.)	E	Rönnauer Ring	M
		Rönnauer Weg 1-1C (unger.)	E
		Rönnauer Weg 8-Ende (ger.)	E

Rönnauer Weg 11	M	Schattiner Weg	M
Röntgenstraße	E	Schatzkiste	kW
Roonstraße	G	Schauenburger Weg	M
Rosalind-Franklin-Weg	kW	Scheidekoppel	M
Rosa-Luxemburg-Straße	G	Schellingweg	M
Rose 2-12 (ger.)	M	Schelphörn	kW
Rose 3-9 (unger.)	M	Schenkenberger Weg	kW
Rose 16-Ende (ger.)	G	Schenkendorfstraße	M
Rose 17-Ende (unger.)	G	Scheteligstraße	G
Rosenbergs Gang	M	Scheune-Hof (An der Mauer 146)	M
(Aegidienstraße 69)		Schevenberg	M
Rosen-Gang (Rosengarten 8)	M	Schiereichenkoppel	M
Rosengarten	M	Schifferhof (Engelsgrube 11-17)	M
Rosen-Hof (An der Obertrave 29)	G	Schildfarneck	M
Rosenpforte	E	Schildstraße	M
Rosenstraße	M	Schillerstraße	G
Rostockstraße	M	Schillings Hof (Hundestraße 83)	M
Rotdornweg	M	Schillstraße	M
Rotenhauser Feld	E	Schlachter-Gang (Engelsgrube 48)	M
Rotkäppchenweg	E	Schlehenweg	M
Rotkehlchenweg	G	Schlesienring 2-Ende (ger.)	M
Rotlöscherstraße	G	Schlesienring 3-Ende (unger.)	E
Rübenkoppel	M	Schleusenstraße	M
Rübezahlweg	E	Schlosserstraße	E
Rubinweg	M	Schlözerstraße	G
Ruderblatt	E	Schlumacherstrasse	M
Rudolf-Groth-Straße	G	Schlutuper Kirchstraße	M
Rügenweg	G	Schlutuper Straße	M
Ruhleben	G	Schmaler Lehmberg	G
Rumpelstilzchenweg	E	Schmaler Stieg	E
Runnsahl	M	Schmelzerstraße	E
Ruschweg	M	Schmiederredder	M
		Schmiedestraße	E
<b>Saatweg</b>	M	Schmugglerstieg	kW
Sachsenweg	E	Schmützs-Gang	M
Sächsische Straße	E	(Glockengießerstraße 83)	
Sadowastraße	M	Schneewittchenweg	E
Salzwiese	M	Schneidemühlstraße	E
Samlandstraße	M	Schneise	M
Sandberg	kW	Schnellmark	M
Sanddornweg	M	Schnitterweg	M
Sandfeld	kW	Schönberger Weg	M
Sandkrugskoppel	E	Schönböckener Hauptstraße	M
Sandstraße	E	Schönböckener Straße	M
Sandwich	E	Schonenstraße	E
Saphirweg	M	Schönkampstraße	M
Sattlerstraße	kW	Schopenhauerstraße	M
Saturnstraße	G	Schornsteinfeger-Gang	M
Sauerbruchweg	M	(Hundestraße 50)	
Schäferkamp	E	Schrangen	kW
Schäferstrasse	M	Schröders Gang	M
Schaluppenweg	E	(Kleine Altefähre 13)	
Schanzenbergweg	M	Schubertstraße	M
Schanzenweg 1-15 (unger.)	M	Schulgang	E
Schanzenweg 2-18 (ger.)	M	Schulstraße	G
Schanzenweg 20-Ende (ger.)	E	Schulweg	M
Schanzenweg 21-Ende (unger.)	E	Schüsselbuden	M
Schärenweg	M	Schusterbreite	M
Scharhörnstraße	M	Schützenhof	M
Scharnhorststraße	M	Schützenstraße 12-62 (ger.)	M
		Schützenstraße 15-59 (unger.)	M

Schützenstraße 61-Ende (unger.)	E	Sonderburgstraße	M
Schützenstraße 64-Ende (ger.)	E	Sonnenau	M
Schützweg	M	Sophie-Germain-Straße	kW
Schwalbenbergweg	M	Sophienstraße	G
Schwalbenweg	M	Souchaystraße	M
Schwans Hof (Hartengrube 18)	G	Speckmoorstraße	M
Schwartauer Allee 1-99 (unger.)	M	Spiegelkamp	E
Schwartauer Allee 2-Ende (ger.)	E	Spenglerstraße	kW
Schwartauer Allee 107-Ende (unger.)	E	Sperberweg	E
Schwartauer Landstraße 1-5 (unger.)	kW	Sperlingsgasse	M
Schwartauer Landstraße 2-18 (ger.)	kW	Spieringshorst	G
Schwartauer Landstraße 7-Ende (unger.)	M	Spieringshorster Straße	E
Schwartauer Landstraße 20-Ende (ger.)	E	Spillerstraße	G
Schwarze Heide	M	Spitzbergenstraße 2-Ende (ger.)	G
Schwarzmühlenweg	M	Spitzbergenstraße 3B-Ende (unger.)	M
Schwedenstraße	M	Spönken-Hof (Langer Lohberg 21)	M
Schwerinstraße	M	St.-Annen-Straße	M
Schwertfegerstraße	kW	St.-Jürgen-Gang	M
Schwolls Torweg	M	(Kleine Petersgrube 4)	
(Glockengießerstraße 52)		St.-Jürgen-Platz	M
Schwönekenquerstraße	M	St.-Jürgen-Ring	M
Schwonsstieg	M	St.-Jürgen-Straße	M
Schyrkamp	M	St.-Lorenz-Straße	M
Sedanstraße	E	Stadtgüterweg	M
Seeblick	G	Stadtweide	M
Seekamp	M	Stalhofweg	E
Seelandstraße	E	Stargardstraße	E
Seerosenstraße	E	Stargasse	G
Seeweg	M	Stauffenbergstraße	G
Segeberger Landstraße	M	Stavenstraße	M
Segeberger Straße	kW	Steckling	G
Seibergstraße	M	Stecknitzstraße	E
Seitenstraße	E	Steenkamp 1A-Ende (unger.)	M
Selmsdorfer Weg	M	Steenkamp 2-32 (ger.)	M
Senefelderweg	M	Steenkamp 34-Ende	G
Sereetzer Weg	kW	Stegelkoppel	M
Seydlitzstraße	G	Stegenort	M
Sibeliusstraße	kW	Steinbrückerstraße	kW
Sibethstraße	G	Steinkrug	G
Sickingenweg	G	Steinmetzstraße	kW
Siebenberg	M	Steinrader Damm	M
Siebente Querstraße	E	Steinrader Hauptstraße	M
Siegfriedstraße	M	Steinrader Mühlenberg	M
Siemensstraße	kW	Steinrader Weg	M
Siemser Landstraße	E	Steinstraße	M
Siemser Mühlenweg	M	Stellbrinkstraße	M
Sievers Thorweg (Engelsgrube 31)	M	Stellmacherstraße	kW
Silberstraße 2-Ende (ger.)	E	Stephanplatz	M
Silberstraße 5-Ende (unger.)	M	Stephensonstraße	M
Sinterstraße	E	Sternenring	G
Skandinavienallee	kW	Serntalerweg	E
Skandinavienkai	kW	Stettiner Straße	E
Smaragdweg	M	Steuerbord	G
Soldatenweg	M	Stichweg	M
Söllbrock	M	Stieglitzweg	G
Solmitzstraße 7 -41 (unger.)	E	Stiephörn	M
Solmitzstraße 8-14 (ger.)	E	Stiller Winkel	M
Solmitzstraße 18-Ende (ger.)	kW	Stitenstraße	M
Solmitzstraße 45-Ende (unger.)	kW	Stockelsdorfer Straße	kW
		Stockholmring	kW
		Stoffershorster Weg	M

Stolpstraße	M	Töpferweg 2A-Ende (ger.)	M
Storchennest	M	Töpferweg 47-Ende (unger.)	E
Storms Gang	M	Torfgraben	M
(Glockengießereistraße 58)		Torfmoosweg	M
Storms Gang (Stavenstraße 16)	M	Torneiweg 1-Ende (unger.)	M
Stormweg	M	Torneiweg 2-Ende (ger.)	G
Stralsunder Straße	E	Torstraße	M
Strandblick	kW	Torweg (Dankwartsgrube 70)	M
Strandpromenade	G	Torweg (Engelswisch 33)	M
Strandredder	G	Trakehnenweg	M
Strandweg	G	Trappenstraße	E
Straßenfeld	E	Travelmannstraße	G
Stratenkoppel	M	Travemünder Allee 2-36 (ger.)	G
Strecknitzer Feld	M	Travemünder Allee 9-25 (unger.)	G
Strecknitzer Tannen	G	Travemünder Allee 40-Ende (ger.)	M
Strelitzweg	M	Travemünder Allee 49-Ende (unger.)	M
Stresemannstraße	G	Travemünder Landstraße 246-276	
Strohkatzenstraße	G	(ger.)	E
Strauß' Torweg (Rosenstraße 14)	M	Travemünder Landstraße 300-Ende	kW
Stülpnagelstraße	G	(ger.)	
Stumpfer Weg	M	Travenstieg	G
Sturbusch	G	Traveweg	kW
Stüwes Gang		Trelleborgallee	G
(An der Obertrave 46)	G	Tremser Weg	M
Süderstraße	M	Trendelenburgstraße	E
Sudetenstraße	M	Triftstraße	M
Sundweg	G	Tuschschererstraße	kW
Surenfeld	E	Tulpenweg 1-3 (unger.)	kW
Susekoppel	E	Tulpenweg 3A-Ende (unger.)	E
Suterland	M	Tulpenweg 4-Ende (ger.)	E
Syltstraße	M	Tünkenhagen	M
		Türkisweg	M
<b>T</b> akenhal	M	Tycho-Brahe-Weg	M
Talweg	M		
Tanks Gang (Stavenstraße 41)	M	<b>U</b> hlandstraße	G
Tannenbergstraße	E	Uhlenhörn	M
Tannenkoppel	M	Ulmenweg	M
Tannenschlag	M	Undineweg	E
Tannenstraße	E	Ünnerdörch	M
Taschenmacherstraße	kW	Unter der Herrenbrücke	E
Taterweg	M	Uranusweg	G
Taubenschlag	M	Usedomweg	G
Täuferstraße	G	Utechter Weg	M
Teichstraße	M	Uteweg	M
Telemannweg	M	Utkiek	E
Teschower Weg	M		
Tesdorpfstraße.	G	<b>V</b> enusberg	G
Teutenbrink	M	Vereinigungs-Gang	M
Teutenbrook	M	(Hundestraße 30)	
Teutendorfer Weg	M	Vereinsstraße (Krähenstraße 22)	M
Teutonenweg	E	Verladestraße	kW
Theodor-Heuss-Straße	G	Vermehrenring	G
Thomas-Mann-Straße 1-Ende (unger.)	M	Vierhörn	M
Thomas-Mann-Straße 2-Ende (ger.)	G	Vierlandenstraße	M
Thomasstraße	G	Vierruten	M
Tilgenkrug	G	Viktoriastraße	G
Tilsitstraße	E	Vilmring	G
Timmendorfer Weg	kW	Virchowstraße	E
Tondernstraße	M	Vogteistraße	M
Topasweg	M	Volkerstraße	M

Voltastraße	M	Weberstraße.	M
Von-Großheim-Platz	kW	Wedenberg	kW
Von-Höveln-Gang	M	Wehdehof	kW
(Hundestraße 57)		Wehrmannweg	G
Von-Höveln-Gang	M	Weichselstraße	E
(Wahmstraße 75)		Weidekamp	kW
Von-Morgen-Straße	G	Weidentrift	M
Vorbecks-Riehe	G	Weidenweg 1-3 (unger.)	M
Vorbeckstraße	E	Weidenweg 5-Ende (unger.)	kW
Vorderreihe	G	Weimanns Hof (Große Kiesau 8)	M
Vorderste Fichteln	E	Weinbergstraße	G
Vorderteichweg	kW	Weintrauben-Gang	
Vorrader Hauptstraße	M	(Hundestraße 43)	M
Vorrader Straße 1-3 (unger.)	E	Weiter Krambuden	kW
Vorrader Straße 2-10 (ger.)	E	Weiter Lohberg	M
Vorrader Straße 10a-Ende (ger.)	M	Weizenstieg	E
Vorrader Straße 15-45 (unger.)	M	Wellenschlag	M
Vorrader Straße 81-83 (unger.)	G	Wellmannstraße	E
Vorwerker Straße 1-95 (unger.)	M	Welsbachstraße	kW
Vorwerker Straße 2-80 (ger.)	M	Wendische Straße	E
Vorwiesenweg	M	Werderstraße	M
Voßbergbogen	M	Werftstieg	kW
Voßberggrube	M	Werftstraße	kW
Voßwinkel	M	Werkstraße	E
		Werner-Kock-Straße	kW
<b>W</b> acholderweg	M	Wesenerger Straße	M
Wachtelschlag	G	Wesleystraße	G
Wachthauskoppel 1-7 (unger.)	M	Wesloer Landstraße 1-Ende (unger.)	M
Wachthauskoppel 2-38 (ger.)	M	Wesloer Landstraße 2-Ende (ger.)	M
Wachthauskoppel 9-Ende (unger.)	E	Wesloer Straße	E
Wachthauskoppel 40-Ende (ger.)	E	Wesloer Weg	kW
Wachtstraße	E	Westerstieg	M
Wahmstraße	E	Westhoffstraße	M
Waisenallee	M	Westphalstraße	E
Waisenhofstraße	M	Westpreußenring 2-70F (ger.)	E
Wakenitzmauer 1-9A (unger.)	E	Westpreußenring 3-Ende (unger.)	E
Wakenitzmauer 2-40 (ger.)	E	Westpreußenring 72-Ende (ger.)	M
Wakenitzmauer 19-Ende (unger.)	M	Wiborgstraße	M
Wakenitzmauer 42-Ende (ger.)	M	Wickedestraße	M
Wakenitzstraße	G	Widsal	M
Wakenitzufer	G	Wiekstraße 2A-Ende (ger.)	M
Walderseestraße	M	Wiekstraße 3	M
Waldhusener Weg 1-Ende (unger.)	M	Wiekstraße 3A-5 (unger.)	kW
Waldhusener Weg 20-Ende (ger.)	M	Wiekstraße 9	M
Waldstraße	G	Wielandstraße	M
Waldweg	M	Wiesengrund	M
Walkmühlenweg	kW	Wiesenweg	M
Wallbrechtstraße	G	Wiesekoppel	kW
Wallheckenweg	M	Wikingerweg	G
Wallstraße	G	Wildhüterweg	G
Wandmacher-Hof	M	Wildrosenring	G
(Langer Lohberg 36)		Wilhelm-Geusendam-Weg	G
Warendorpplatz	M	Wilhelm-Krohn-Platz	E
Warendorpstraße	M	Wilhelm-Ohnesorge-Weg	G
Warnowweg	M	Wilhelm-Stahl-Weg	G
Warthestraße	E	Wilhelmstraße	M
Wasserfähr	kW	Wilhelm-Waterstrat-Weg	E
Waterfohre	kW	Wilhelm-Wisser-Weg	G
Wattstraße	M	Willy-Brandt-Allee	kW
Weberkoppel	G	Windgasse	E
		Winters Gang (Hartengrube 35)	G

Wisbystraße 1-Ende (unger.)	E
Wisbystraße 2-Ende (ger.)	M
Wischhofweg	M
Wismarweg	M
Wißmannstraße	M
Witzlebenstraße	G
Wohrt	M
Wollinweg	G
Wossidloweg	G
Wulffs Gang (Stavenstraße 21)	M
Wulfsdorfer Heide	G
Wulfsdorfer Weg	M
Wurzelweg	E
Wüstenei	kW
<b>Y</b> orckstraße	G
<b>Z</b> arnewenzweg	M
Zehrrans Gang (Engelsgrube 73)	M
Zeisigweg	G
Zeißstraße	kW
Zeppelinstraße	G
Ziegeleiweg	kW
Ziegelstraße 1-25B (unger.)	M
Ziegelstraße 2-30D (ger.)	M
Ziegelstraße 34-126 (ger.)	E
Ziegelstraße 35A-79 (unger.)	E
Ziegelstraße 81-129 (unger.)	kW
Ziegelstraße 128-208 (ger.)	M
Ziegelstraße 131-163 (unger.)	M
Ziegelstraße 165-193I (unger.)	E
Ziegelstraße 209A-Ende (unger.)	M
Ziegelstraße 210-Ende (ger.)	E
Ziegenhorst	G
Zietenstraße	G
Zinngießerstraße	kW
Zobels Gang	M
(Schlumacherstraße 29)	
Zobels Hof (Schlumacherstraße 5)	M
Zöllners Hof (Depenau 12)	M
Zum 1. Fischerbuden	G
Zum Gartenbrook	E
Zum Gogenberg	E
Zum Hafenplatz	kW
Zum Herrenmoor	kW
Zum Mühlbachtal	kW
Zum Wasserspeicher	G
Zum Winderhitzer	kW
Zur Gießhalle	kW
Zur Sägemühle	M
Zur Teerhofsinsel	E
Zweite Ochsenkoppel	G
Zweiter Querweg	M
Zwinglistraße	G
Zwirngang	M

## Anhang 4: Rechtslage zum Verfahren

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

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

Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist (Zustimmungsfrist) von wenigstens zwei vollen Kalendermonaten zu (§ 558b Abs. 2 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 das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) vom 10.08.2021 (BGBl. Teil I Nr. 53, S. 3515 - 3518).**

### § 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

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

### § 557a Staffelmiete

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

### § 557b Indexmiete

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

### § 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.
- (2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage 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 § 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 Abs. 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 nach Landesrecht zuständigen Behörde 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) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.
- (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 nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.
- (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. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.
- (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 Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.
- (4) Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

**§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung**

- (1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird. § 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 Veränderung von Betriebskosten**

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

#### **§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung**

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