



# Mietvertrag



zwischen

(vollständiger Name des Vermieters; bei Eigentümergemeinschaft)

(Anschrift des Vermieters)

## Mietspiegel 2023



**unesco**

Hansestadt Lübeck  
Welterbe seit 1987



## Inhaltsübersicht

Grußwort .....	4
Beratungsstellen .....	6
<b>1</b> Mietspiegel der Hansestadt Lübeck .....	7
<b>2</b> Vorbemerkungen .....	8
<b>3</b> Geltungsbereich .....	10
<b>4</b> Mietenbegriff .....	10
<b>5</b> Wohnlage .....	11
<b>6</b> Gliederung .....	15
<b>7</b> Mietspiegeltabelle .....	17
<b>8</b> Zu- und Abschläge .....	18
<b>9</b> Anwendung .....	18
<b>10</b> Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen (Spanneneinordnung) .....	18
Anhang 1: Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Aufzählung nicht abschließend) .....	20
<b>→ Hier können Sie die Miethöhe berechnen</b> .....	22
Anhang 2: Anleitungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete .....	22
Anhang 3: Wohnlagenverzeichnis .....	24
Anhang 4: Rechtslage zum Verfahren .....	50

## Grußwort

Liebe Lübecker:innen,  
wir freuen uns sehr, Ihnen einen neuen qualifizierten Mietspiegel für Lübeck zu präsentieren.

Seit der letzten Erstellung des Mietspiegels wurde das Mietspiegelrecht reformiert. Bisher waren die Erstellung eines Mietspiegels und die Teilnahme an der Befragung freiwillig. Mit Einführung des Mietspiegelreformgesetzes ist die Hansestadt Lübeck nun zur Erstellung eines Mietspiegels und Mieter:innen und Vermieter:innen zur Auskunft verpflichtet. Ebenso wurde geregelt, welche Daten zur Ermittlung der Erhebungsdaten herangezogen werden dürfen.

Mit dem qualifizierten Mietspiegel 2023 bieten wir Ihnen eine zuverlässige, aussagekräftige Basisinformation über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten. Der Mietspiegel kann Mieter:innen vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen schützen und bietet gleichzeitig Vermieter:innen eine Übersicht über die üblicherweise gezahlten Mieten. Er leistet einen wesentlichen Beitrag für Transparenz, Rechtssicherheit und soziale Stabilität in der Hansestadt Lübeck.

Der neue Mietspiegel wurde auf Basis aktueller Daten aus dem Jahr 2023 von der Firma FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH als Fortschreibung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat die Erstellung des Mietspiegels fachlich begleitet. Dem Arbeitskreis Mietspiegel gehören eine Vielzahl von Akteuren an, die sowohl die Interessen der Mieter:innen als auch der Vermieter:innen berücksichtigt haben. Wir danken den Mitgliedern des Arbeitskreises für ihre konstruktive und sachkundige Mitarbeit.

Besonders bedanken möchten wir uns bei den Lübecker Bürger:innen, die an der Befragung teilgenommen haben. Ohne Ihre Mithilfe wäre ein Mietspiegel nicht zustande gekommen.

Die Lübecker Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung im Januar 2024 den Mietspiegel beschlossen. Damit verfügt die Hansestadt Lübeck auch für die nächsten zwei Jahre über einen qualifizierten Mietspiegel.

Im Internet unter [www.luebeck.de/mietspiegel](http://www.luebeck.de/mietspiegel) steht Ihnen die Mietspiegelbroschüre als Datei zum Herunterladen und ein kostenloser Online-Mietspiegelrechner für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Verfügung.



Henning Schumann  
Stadtpräsident



Jan Lindenau  
Bürgermeister



Pia Steinrücke  
Senatorin



## Beratungsstellen

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

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Bereich Soziale Sicherung  
Kronsfordter Allee 2-6 | 23560 Lübeck  
Tel.: (0451) 122 – 64 17

**Mitglieder können sich außerdem auch beraten lassen bei:**

Deutscher Mieterbund  
Mieterverein Lübeck e. V.  
Mühlenstraße 28 | 23552 Lübeck  
Tel.: (0451) 71227

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 50) 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 Erhebungsstichtag.

### 3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Wohnungen, die bis zum 01.05.2023 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 vermietet 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. Nettokaltmiete abzuziehen, um eine Vergleichbarkeit mit den im Mietspiegel ausgewiesenen Nettokaltmieten zu erreichen.

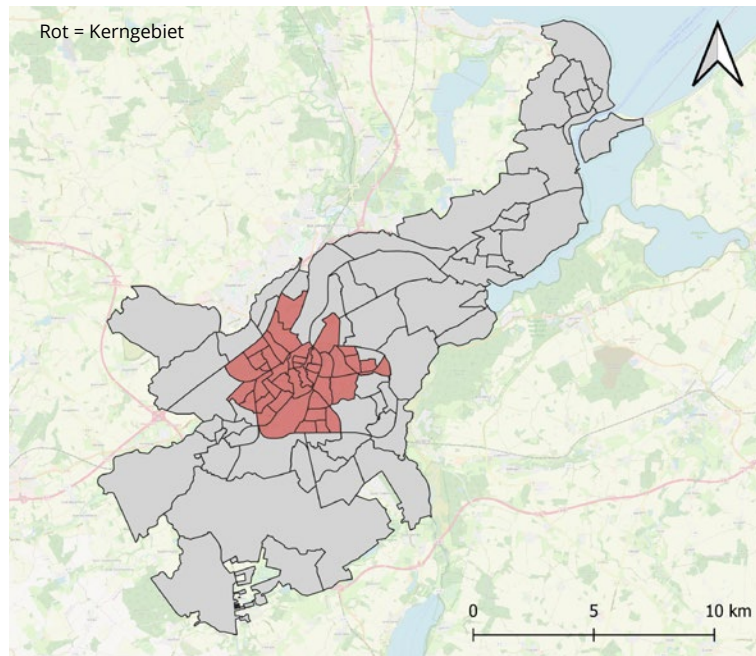
### 5 Wohnlage

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

Im Mietspiegel 2021 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 Kinderspielflächen 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 Kinderspielflächen 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 Bodenrichtwerte 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 Kinderspielplätzen sowie eine größere Entfernung zu Schulen auf. Eine geringe Flächenversiegelung und einen überdurchschnittlichen Anteil an öffentlichen Grünflächen können im Zusammenhang mit den oben genannten Merkmalen ebenfalls Indikatoren für die gute Wohnlage sein.

In den ländlich strukturierten bis verdichteten Stadtgebieten sind gute Wohnlagen gekennzeichnet durch einen hohen Statusindex (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 24ff).

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 20).

## 7 Mietspiegeltabelle

Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in mittlerer Wohnlage  
(Seite 13, Ziffer 5b) 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> und 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 11), gegebenenfalls in Verbindung mit dem Wohnlagenverzeichnis (Anhang 3, Seite 24ff), 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 22) 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 18.

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

### Merkmalsgruppe 1: Bad/WC

<input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken	<input type="checkbox"/> Badewanne und Dusche vorhanden
<input type="checkbox"/> Keine Badewanne und keine Dusche	<input type="checkbox"/> WC vom Bad getrennt
<input type="checkbox"/> Dielenfußboden im Bad	<input type="checkbox"/> Doppelhandwaschbecken
<input type="checkbox"/> Keine Warmwasserbereitung	<input type="checkbox"/> zweiter Waschtisch
<input type="checkbox"/> Keine Entlüftung	<input type="checkbox"/> zweites WC
<input type="checkbox"/> Nicht beheizbar	
<input type="checkbox"/> Nur Teilbereiche gefliest	
<input type="checkbox"/> Sonstiges <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Sonstiges <input type="text"/>

### Merkmalsgruppe 2: Küche

<input type="checkbox"/> Nicht beheizbar	<input type="checkbox"/> Besondere Ausstattung (z. B. Külschrank, Geschirrspülmaschine)
<input type="checkbox"/> Kein Spülbecken	
<input type="checkbox"/> PVC-Fußbodenbelag	
<input type="checkbox"/> Keine Warmwasserbereitung	
<input type="checkbox"/> Keine Entlüftung	
<input type="checkbox"/> Sonstiges <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Sonstiges <input type="text"/>

### Merkmalsgruppe 3: Wohn- und Schlafräume

<input type="checkbox"/> Kein nutzbarer Balkon	<input type="checkbox"/> Aufwendige Decken- und Wandverkleidung
<input type="checkbox"/> Einzelne Räume nicht beheizbar	<input type="checkbox"/> Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 qm, Tiefe > 1,50 m)
<input type="checkbox"/> Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder -boden	<input type="checkbox"/> Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen)
<input type="checkbox"/> Schlechter Schnitt (z. B. mehr als ein gefangenes Zimmer)	<input type="checkbox"/> Hochwertiger Bodenbelag (z. B. Teppichboden, Parkett, Dielen)
<input type="checkbox"/> Keller- oder Souterrainwohnung	
<input type="checkbox"/> Keine Stellplatzmöglichkeit für eine Waschmaschine innerhalb/außerhalb der Wohnung vorhanden	
<input type="checkbox"/> Sonstiges <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Sonstiges <input type="text"/>

Wohnwertmindernd (-)	Wohnwerterhöhend (+)
----------------------	----------------------

### Merkmalsgruppe 4: Wohnanlage / Wohnumfeld

<input type="checkbox"/> Lage an einer Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume)	<input type="checkbox"/> Lage an einer besonders ruhigen Straße (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume)
<input type="checkbox"/> Keine Trockenmöglichkeit (Trockenraum, Stellplatz für Trockner) vorhanden	<input type="checkbox"/> Gemeinschaftswaschmaschine
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung durch Geräusche und/oder Gerüche (Gewerbe)	<input type="checkbox"/> Multimedieverkabelung oder -anschluss
<input type="checkbox"/> Schlechter Instandsetzungszustand des Gebäudes (z. B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dach-eindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks)	<input type="checkbox"/> Fahrstuhl (bei Gebäuden bis zu 5 Geschossen)
<input type="checkbox"/> Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses	<input type="checkbox"/> Einzelgarage/Tiefgarage/Stellplatz
	<input type="checkbox"/> Barrierearme Haus- und Wohnungsgestaltung (mind. stufenloser Zugang zum Haus und der Wohnung sowie bodentiefe Dusche)
<input type="checkbox"/> Sonstiges <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Sonstiges <input type="text"/>

### Merkmalsgruppe 5: Energetische Gebäudequalität

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

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.

## Anhang 2:

# Anleitungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Hier können Sie die Miethöhe berechnen

### 1. Tabellenwerte (Seite 17)

Baujahr	Größe
<input type="checkbox"/> bis 1918	<input type="checkbox"/> 25 bis unter 45 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> 1919 bis 1948	<input type="checkbox"/> 45 bis unter 65 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> 1949 bis 1957	<input type="checkbox"/> 65 bis unter 85 m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> 1958 bis 1968	<input type="checkbox"/> 85 m <sup>2</sup> und mehr
<input type="checkbox"/> 1969 bis 1978	
<input type="checkbox"/> 1979 bis 1990	
<input type="checkbox"/> 1991 bis 2001	
<input type="checkbox"/> 2002 bis 2013	
<input type="checkbox"/> 2014 bis 2020	

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

Mittelwert:  EUR unterer Wert:  EUR oberer Wert:  EUR

#### Differenz zum Mittelwert (berechnen):

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

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

### 2. Spanneneinordnung (Seite 18)

Berechnung nach Anzahl und Gewichtung gem. Anhang 1 (Seite 20)  
 hier sind die prozentualen Ergebnisse der wohnwertmindernden (-) oder wohnwerterhöhenden (+) Merkmale aus dem Anhang 1 einzutragen.

	entweder	Abschlag von Betrag (1) "-Differenz" (berechnen)	oder	Zuschlag von Betrag (2) "+Differenz" (berechnen)
Merkmalgruppe 1 Bad / WC (bis zu 20 %)	<input type="text"/>	% = <input type="text"/> EUR	<input type="text"/>	% = <input type="text"/> EUR
Merkmalgruppe 2 Küche (bis zu 20 %)	<input type="text"/>	% = <input type="text"/> EUR	<input type="text"/>	% = <input type="text"/> EUR
Merkmalgruppe 3 Wohn-/Schlafräume (bis zu 20 %)	<input type="text"/>	% = <input type="text"/> EUR	<input type="text"/>	% = <input type="text"/> EUR
Merkmalgruppe 4 Wohnanlage/-umfeld (bis zu 20 %)	<input type="text"/>	% = <input type="text"/> EUR	<input type="text"/>	% = <input type="text"/> EUR
Merkmalgruppe 5 Energetische Gebäude- qualität (bis zu 20 %)	<input type="text"/>	% = <input type="text"/> EUR	<input type="text"/>	% = <input type="text"/> EUR
Ergebnis =		(-) <input type="text"/> EUR		(+) <input type="text"/> EUR

Die Ergebnisse der fünf Merkmalgruppen werden betragsmäßig gegeneinander aufgerechnet (Seite 19)

Zu-/Abschlag:  EUR

### 3. Zu-/Abschläge (Seite 18)

- 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.		<input type="text"/> EUR/m <sup>2</sup>
• Zu- oder Abschlag nach 2.	+ / -	<input type="text"/> EUR/m <sup>2</sup>
• Zu- oder Abschlag nach 3.	+ / -	<input type="text"/> EUR/m <sup>2</sup>
<b>Ortsübliche Vergleichsmiete</b>	=	<input type="text"/> <b>EUR/m<sup>2</sup></b>

### Anhang 3:

## Wohnlagenverzeichnis

Das nachfolgende Lübecker Straßenverzeichnis enthält die jeweilige Wohnlageneinordnung gemäß der Wohnlagenbeschreibung auf Seite 11 (Ziff. 5).

Diese Einordnungen haben einen empfehlenden Charakter. Abweichungen sind unter Berücksichtigung der Wohnlagenbeschreibung des Mietspiegels möglich (vgl. Seite 11).

Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

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

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

A		Aegidienkirchhof	
Abendrot	kW	Aegidienstraße	M
Absalonshorster Weg	M	Ahrensböcker Straße	E
Achatweg	M	Albert-Einstein-Straße	G
Achterdeck	G	Albert-Lezius-Straße	G
Achtern Dörp	M	Albert-Schweitzer-Straße	M
Achternhof	M	Aldermannweg	kW
Achternkaten	M	Alemannenweg	G
Achterum	kW	Alexander-Fleming-Straße	kW
Ackerweg	M	Alexanderstraße	G
Adalbert-Stifter-Straße	M	Alfred-Hagelstein-Straße	G
Adler Gang (Große Gröpelgrube 45)	M	Alfstraße	M
Adlerstraße	M	Alsenstraße	M
Adolf-Ehrtmann-Straße	M	Alsheide	M
Adolfplatz	G	Alt Herrenwyk	kW
Adolfstraße	G	Alte Heidkoppel	E

Alte Meierei	M	Am Kaufhof	kW
Alte Mühle	E	Am Klosterhof	M
Alte Werft	G	Am Königsberg	E
Altenfeld	M	Am Kontor	kW
Altengammer Straße	M	Am Krautacker	M
Alter Faulenhoop	G	Am Kücknitzer Sandberg	E
Alter Kühlturm	kW	Am Kurgarten	G
Alter Posthof (St.-Annen-Straße 14)	M	Am Küsterberg	M
Alter Wasserturm	G	Am Landgraben	M
Alt-Lauerhof	E	Am Langen Berg	M
Am Ährenfeld	E	Am Lauerhofberg	M
Am Bach	M	Am Lauerholz	G
Am Bahnhof	M	Am Leuchtenfeld	kW
Am Behnckenhof	M	Am Mailand	M
Am Bertramshof	M	Am Moisinger Baum	M
Am Binsenhorst	M	Am Moor	M
Am Bökenbarg	M	Am Mühlenbach	M
Am Brink	G	Am Müllerberg	E
Am Brook	M	Am Neuhof 1-1E (unger.)	E
Am Brüggmanngarten	kW	Am Neuhof 3-5 (unger.)	kW
Am Bullenkrooch	E	Am Neuhof 6-Ende (ger.)	kW
Am Burgfeld	G	Am Nöltingshof	G
Am Dachsbau	M	Am Nordlandkai	kW
Am Distelberg	M	Am Petroleumhafen	M
Am Dorfteich	E	Am Pohl	M
Am Dornbusch	E	Am Priwallhafen	kW
Am Dovenssee	E	Am Rande	M
Am Dreilingsberg	kW	Am Ringwall	M
Am Dreworp	M	Am Rittbrook	G
Am Fahrenberg	M	Am Rugenberg	M
Am Feldrain	M	Am Rund	M
Am Fischereihafen	E	Am Rusch	G
Am Fleet	M	Am Schaar	M
Am Flugplatz	kW	Am Schellbruch	G
Am Flutgraben	M	Am Schlutuper Markt	E
Am Gertrudenkirchhof	M	Am Schwarzen Berg	M
Am Graben	M	Am Spargelhof	E
Am Grenzwall	M	Am Sportplatz	M
Am Güterbahnhof	M	Am Stadtgraben	kW
Am Hang	M	Am Stadtrand	M
Am Heck	M	Am Stau	M
Am Heidkoppelgraben	M	Am Steilhang	M
Am Hörn	M	Am Steven	E
Am Kattegatt	M	Am Strukbach	E

Am Teich	M
Am Teichberg	E
Am Teichrand	E
Am Teufelsmoor	M
Am Traveeck	M
Am Waldsaum	G
Am Wallberg	M
Am Wasserbau	kW
Am Wasserlauf	M
Amethystweg	M
Amselweg	G
An den Schießständen	M
An den Werkstätten	kW
An der Bäk	M
An der Dänischburg	kW
An der Falkenwiese	G
An der Hansehalle	kW
An der Hülshorst 1-11 (unger.)	kW
An der Hülshorst 2-6 (ger.)	kW
An der Hülshorst 8-Ende (ger.)	M
An der Hülshorst 15-Ende (unger.)	M
An der Kehre	M
An der Landesgrenze	M
An der Logleine 1-Ende	M
An der Logleine 2-Ende	G
An der Mauer	M
An der Obertrave 1-5 (fortl.)	kW
An der Obertrave 6-8 (fortl.)	E
An der Obertrave 9-18 (fortl.)	M
An der Obertrave 19-57 (fortl.)	G
An der Rothebek	M
An der Stadtfreiheit	M
An der Tränke	M
An der Untertrave 3-69 (fortl.)	M
An der Untertrave 70-94 (fortl.)	E
An der Untertrave 95-107 (fortl.)	M
An der Untertrave 108-Ende (fortl.)	E
Andersenring	E
André-Ampère-Straße	kW
Angelnweg	E
Anschützstraße	M
Antonistraße	G
Aquamarinweg	M

Arfrader Straße	M
Arndtstraße	M
Arnimstraße 1-49 (unger.)	M
Arnimstraße 2-Ende (ger.)	M
Arnimstraße 49B-Ende (unger.)	G
Artlenburger Straße	M
Aschenputtelweg	M
Asmus-Witte-Weg	E
Attendornstraße	G
Aueblick	M
Auf dem Baggersand 2-Ende	M
Auf dem Baggersand 3-Ende	kW
Auf dem Hügel	M
Auf dem Kiekeberg	M
Auf dem Ruhm	M
Auf dem Sande	M
Auf dem Schild	E
Auf dem Vorbeck	G
Auf der Domkoppel	M
Auf der Heide	M
Auf der Höhe	M
Auf der Kuppe	E
Auf der Reihe	M
Auf der Wallhalbinsel	kW
August-Bebel-Straße	E
Augustenstraße	G
Auguste-Schmidt-Straße	G
Aurikelweg	M
Ausbau	M
Ausblick	M
Außenallee	G
<b>B</b>	
Backbord	G
Bäckereistraße	E
Bäcker-Gang (Engelsgrube 43)	M
Bäcker-Gang (Glockengießestr. 38)	M
Bäckerstraße	G
Bahnweg	kW
Balauerfohr	M
Balhors Gang	
(Hundestraße 19-23)	M
Ballastkuhle	M
Baltische Allee	kW

Bardowieker Weg	M
Barkentinenstraße	E
Barkhof	M
Barlachweg	M
Bartelholz	M
Bauernweg	M
Baumschulweg	G
Beckergrube	E
Beerenweg	M
Beetenwiese	G
Beethovenstraße 1-131 (unger.)	E
Beethovenstraße 2-Ende (ger.)	E
Beethovenstraße 133-Ende (unger.)	M
Behaimring 1-27 (unger.)	E
Behaimring 8-20 (ger.)	E
Behaimring 22-Ende (ger.)	M
Behaimring 29-Ende (unger.)	M
Behrens-Hof (Stavenstraße 27)	M
Behringstraße	E
Bei den Obstgärten	M
Bei den Pappeln	M
Bei den Tannen	M
Bei der Gasanstalt	kW
Bei der Lohmühle	kW
Bei der Schafbrücke	M
Bei der Wasserkunst	G
Bei St. Johannis	M
Beidendorfer Hauptstraße	M
Beidendorfer Weg	M
Beim Drögenvorwerk	M
Beim Meilenstein	M
Beim Retteich	M
Beim Rosenwasser	E
Beim Stadthof	M
Beim Sumpfkruge	M
Beim Tannenhof	G
Benzstraße	M
Bergedorfer Straße	M
Bergenstraße	E
Bergiusweg	G
Bergkoppel	M
Bergstraße	M
Berliner Allee	kW

Berliner Platz	kW
Berliner Straße	E
Bernhardswinkel	G
Bernsteindreherweg	kW
Bernt-Notke-Straße	M
Berta-Wirthel-Ring	G
Bertha-von Suttner-Platz	G
Bertlingstraße	G
Bessemerstraße	kW
Bierspünderstraße	kW
Billerbäckweg	M
Billrothstraße	E
Binnenland	M
Birkenstraße	G
Birkenweg	M
Bismarckstraße	G
Blanckstraße	G
Blankenseer Dorfplatz	M
Blankenseer Straße 2-24 (ger.)	G
Blankenseer Straße 60-110 (ger.)	M
Blasfeld	M
Blautorn	M
Bleichenweg	G
Blessensahl	E
Blocksquerstraße	E
Blohms Gang (An der Obertrave 50)	G
Blohms Gang (Effengrube 20)	G
Blücherstraße	G
Blumenfeld	M
Blütenweg	E
Bochstraße	kW
Böckenrad	M
Böckmannweg	G
Boddenweg	G
Bodenort	M
Boelckestraße 1-Ende (unger.)	G
Boelckestraße 2-Ende (ger.)	M
Bögengang	M
Bogenstraße	M
Bohikamp	M
Böhmskamp	E
Bökenkoppel	E
Bollbrügg	M

Boltenhagenweg	M
Bonhoefferstraße	G
Bonnusstraße	G
Bordesholmer Straße	E
Borkumstraße	M
Borndiek	kW
Bornholmring	G
Bornhövedstraße	E
Bornkamp	G
Bornkoppel	E
Borsigstraße	kW
Borstelweg	M
Bosauer Straße	M
Bothenhorster Weg	M
Böttcherstraße	E
Bracheweg	M
Brahmsstraße	E
Brailleweg	M
Brandenbaumer Landstraße	E
Brandenweg	M
Brandes-Hof (Mühlenstraße 79)	M
Branntweinbrenner-Gang (Engelsgrube 61)	M
Braunstraße	M
Breden	M
Brehmerstraße	G
Breite Straße 1-27 (unger.)	M
Breite Straße 2-16 (ger.)	M
Breite Straße 18-Ende (ger.)	E
Breite Straße 29-71 (unger.)	M
Breite Straße 81-Ende (unger.)	E
Breitenhees	M
Breitlingstraße	kW
Brennerstraße	E
Breslaustraße	E
Brigantinenweg	E
Briggstraße	M
Brigittenhof (Wahmstraße 76)	M
Brinkweg	E
Brockesstraße 1-61 (unger.)	M
Brockesstraße 2-62 (ger.)	M
Brockesstraße 63-Ende, 68-Ende	kW
Brockkamp	M

Brodtener Hauptstraße	G
Brodtener Kirchsteig	M
Brolingplatz	kW
Brolingstraße	M
Brömbesenmühle	M
Brömbesenstraße	M
Bruchsalstraße	E
Bruchweg	M
Brückenweg	kW
Brucknerstraße	E
Brüder-Grimm-Ring 1-9 (unger.)	E
Brüder-Grimm-Ring 2-Ende (ger.)	E
Brüder-Grimm-Ring 11A-47	M
Brüder-Grimm-Ring 49-Ende (unger.)	E
Brüderstraße	M
Brüggestraße	E
Brunhildweg	M
Brunnenstube	G
Brunshorster Weg	M
Bruskaus Gang (Wahmstraße 49)	M
Buchenstücken	M
Buchenweg	G
Bugenhagenstraße	G
Bülowstraße	M
Bunsenweg	M
Buntekuhweg	E
Bürgerweide	M
Burgkoppel	M
Burgtorbrücke	kW
Burgtreppe	M
Busekiststraße	E
Butenhof	M
Butterstieg	M
Buurdiekstraße 1-11 (unger.)	M
Buurdiekstraße 2-Ende (ger.)	M
Buurdiekstraße 27-Ende (unger.)	E
Buxtehudeweg	M
<b>C</b>	
Calvinweg	G
Carl-Bosch-Weg	G
Carl-Gauß-Straße 1-7 (unger.)	kW
Carl-Gauß-Straße 2-10 (ger.)	G
Carl-Gauß-Straße 9-Ende (unger.)	M

Carl-Gauß-Straße 12-Ende (ger.)	M
Carl-Georg-Heise-Weg	G
Carl-Mühlenpfordt-Straße	G
Celsiusweg	M
Charlottenstraße	G
Chasotstraße	M
Christian-Doppler-Ring	G
Clara-Schumann-Straße	M
Clara-Zetkin-Weg	G
Claudiusring	G
Clemensstraße	E
Cornelia-Schorer-Straße	G
Cranachweg	M
Curtiusstraße	G
<b>D</b>	
Dahliensteg	M
Daimlerstraße	M
Dalbenweg	kW
Damaschkestraße	E
Dampffeife	kW
Dänemarkstraße	M
Dänischburger Landstraße	E
Dankwartsgrube	G
Danziger Straße	G
Danzmannstraße	M
Darßer Schwelle	G
Dassower Weg	M
Depenau	M
Depenhörn	M
Diamantweg	M
Diemengang	E
Dieselstraße	M
Dissauer Straße	M
Distelkrog	G
Doberanweg	M
Dockstraße	E
Dohlenweg	G
Domkirchhof	kW
Donats Gang (An der Obertrave 40)	G
Dorfstraße 1-Ende (unger.)	M
Dorfstraße 2-6A (ger.)	M
Dorfstraße 8-Ende (ger.)	E
Dornbreite 1-153 (unger.)	M

Dornbreite 2-140 (ger.)	M
Dornbreite 142-Ende (ger.)	G
Dornbreite 155-Ende (unger.)	G
Dornes-Hof	
(Schlumacherstraße 19)	M
Dornestraße 1-51 (unger.)	M
Dornestraße 2-42 (unger.)	M
Dornestraße 44-Ende (ger.)	E
Dornestraße 61-Ende (unger.)	E
Dornierstraße	G
Dornröschenweg	E
Dorothea-Erxleben-Straße	G
Dorotheenstraße	G
Dorpatstraße	kW
Dr.-Elisabeth-Selbert-Ring	G
Dr.-Heinrich-Dräger-Straße	M
Dr.-Julius-Leber-Straße	M
Dr.-Lena-Ohnesorge-Weg	G
Dr.-Luise-Klinsmann-Str. 1-17C (unger.)	G
Dr.-Luise-Klinsmann-Str. 2-28 (ger.)	G
Dr.-Luise-Klinsmann-Straße 19-39 (unger.)	M
Drechslerstraße	kW
Dreeblöcken	G
Dreifelderweg	M
Drögeneck	M
Drögestraße	M
Drosselbartweg	M
Drosselweg	G
Dummersdorfer Scheide 1	M
Dummersdorfer Scheide 14-16 (ger.)	E
Dummersdorfer Straße 2-24 (ger.)	E
Dummersdorfer Straße 5-9 (unger.)	E
Dummersdorfer Straße 47-Ende (unger.)	M
Dummersdorfer Straße 50-Ende (ger.),	M
Dünenpark	kW
Dünenweg	M
Dunkelgrüner Gang (Engelswisch 20)	M
Düppelstraße	M
Durchgang (Marlesgrube 56)	M
Durchgang (Wahmstraße 46)	M
Dürerstraße	M

Dürrstraße	G
Düstere Querstraße	G
Düvekenstraße	M
Duvennester Weg	M
<b>E</b>	
Ebner-Eschenbach-Straße	M
Eckbusch	M
Eckenerstraße	G
Eckholdtweg	G
Eckhorster Straße	M
Edelsteinstraße	M
Edisonstraße	kW
Eduard-Müller-Weg	kW
Edvard-Munch-Straße	G
Effengrube	G
Eggersstraße	E
Egon-Nickel-Straße	G
Eichenallee	kW
Eichenweg	G
Eichhörnchenweg	M
Eigene Scholle	M
Einhäuschen-Querstraße	M
Einsiedelstraße	E
Eisenbahnstraße	E
Eisenstraße	E
Elbingstraße	E
Eldeweg	M
Elfenrain	M
Elisabeth-Haseloff-Straße	M
Elise-Bartels-Straße	M
Elisenstraße	M
Ellerbrook	E
Elly-Linden-Straße	M
Elmar-Limberg-Platz	M
Elsässer Straße	G
Elsterweide	M
Elswigstraße 1-17C (unger.)	E
Elswigstraße 2-30 (ger.)	E
Elswigstraße 19-Ende (unger.)	M
Elswigstraße 32-Ende (ger.)	M
Emilienstraße	M
Emmy-Noether-Straße	M
Engelsgrube	M

Engelswisch	M
Erich-Klann-Straße	G
Erich-Mühsam-Weg	G
Eric-Warburg-Brücke	kW
Erika-Gerstung-Straße	M
Erikaweg	M
Erenkamp	G
Ernestinenstraße	M
Ernst-Abbe-Straße	G
Ernst-Deecke-Weg	G
Ernststraße	G
Ernteweg	M
Erste Ochsenkoppel	G
Erster Querweg	M
Erzstraße	E
Eschenburgstraße 5-23 (unger.)	M
Eschenburgstraße 8-Ende (ger.)	G
Eschenburgstraße 25-Ende (unger.)	G
Estlandring	kW
Eulenspiegelweg	E
Europaweg	E
Eutiner Straße	E
Ewerstraße	M
<b>F</b>	
Fabrikstraße	E
Fackenburger Allee 1-3 (unger.)	kW
Fackenburger Allee 2	kW
Fackenburger Allee 9-55A (unger.)	M
Fackenburger Allee 10-66 (ger.)	M
Fackenburger Allee 57A-Ende (unger.)	E
Fackenburger Allee 68-Ende (ger.)	E
Fahlenkampsweg	G
Fährbergweg	G
Fahrenheitweg	M
Fährstraße	kW
Falkenfelder Moor	M
Falkenhusener Weg	M
Falkenplatz	G
Falkenstraße 2-40 (ger.)	M
Falkenstraße 17-23 (unger.)	M
Falkenstraße 25-49 (unger.)	kW
Falkenstraße 51-Ende (unger.)	G
Fallreep	G

Falsterring	G
Farnstieg	E
Fasanenweg	E
Feenwiese 1-23 (unger.)	M
Feenwiese 2-12 (ger.)	M
Feenwiese 20	G
Fegefeuer	M
Fehlingstraße 1-49A (unger.)	G
Fehlingstraße 2-42A (ger.)	G
Fehlingstraße 44-Ende (ger.)	M
Fehlingstraße 51-Ende (unger.)	M
Fehmarnring	G
Feldstraße	M
Festwiesenweg	kW
Finkenberg 37-41 (unger.)	M
Finkenberg 38-Ende (ger.)	M
Finkenberg 45-Ende (unger.)	G
Finkenstraße	M
Finnlandstraße	M
Fischergrube 1-Ende (unger.)	E
Fischergrube 2-Ende (ger.)	M
Fischerweg	G
Fischstraße	M
Flachsroße	M
Flandernstraße	E
Fleischhauerstraße	M
Flenderplatz	E
Flenderstraße	E
Fliederstraße	M
Fliegerweg	M
Flindthof	M
Flintbreite	M
Föhrenholz	M
Folke-Bernadotte-Straße	M
Forstmeisterweg 1-79 (unger.)	G
Forstmeisterweg 2-118 (ger.)	G
Forstmeisterweg 83-Ende (unger.)	M
Forstmeisterweg 138-Ende (ger.)	M
Forstweg	M
Frankenkrogweg	E
Frankfurter Straße	kW
Fraunhoferstraße	M
Fredenhagenweg	G

Fregattenstraße 2-94 (ger.)	M
Fregattenstraße 31-Ende (unger.)	E
Fregattenstraße 100-Ende (ger.)	E
Freibeuterweg	kW
Fridtjof-Nansen-Straße	M
Friedenstraße	M
Friedhofsallee 1-83 (unger.)	M
Friedhofsallee 6-112 (ger.)	E
Friedhofsallee 118-134 (ger.)	M
Friedhofsallee 146	E
Friedrich-Ebert-Hof	E
Friedrich-Ewers-Straße 2-16 (ger.)	E
Friedrich-Ewers-Straße 9-11 (unger.)	M
Friedrichstraße	E
Friedrich-Wilhelm-Platz	G
Friesenweg	E
Frische Brieze	kW
Fritz-Endres-Weg	G
Fritz-Reuter-Straße	G
Fritz-Rörig-Weg	G
Fruchtweg	M
Fuchssprung	G
Füchtings Hof (Glockengießersstraße 25)	M
Füchtlingstraße	M
Fünfbudengang (Kleine Gröpelgrube 18)	M
Fünfhausen	E
<b>G</b>	
Gadebuschweg	M
Galeonenweg	M
Galgenberg	M
Galileiweg	M
Garbenweg	M
Garbereiter Gang (Engelsgrube 77)	M
Gartengang	G
Gartenstraße	G
Gärtnergasse	G
Gebhardweg	kW
Geesthachter Straße	M
Geleitweg	M
Gemeinschafts-Gang (Große Gröpelgrube 37)	M



Gemeinschafts-Gang (Große Gröpelgrube 51)	M
Geniner Dorfstraße	E
Geniner Straße 1-37A (unger.)	M
Geniner Straße 4-10 (ger.)	G
Geniner Straße 16-52 (ger.)	M
Geniner Straße 47-129 (unger.)	E
Geniner Straße 58-64B (ger.)	E
Geniner Straße 66-Ende (ger.)	kW
Geniner Straße 155A-Ende (unger.)	kW
Geniner Ufer	kW
Georg-Kerschensteiner-Straße	M
Georgstraße	M
Gerade Querstraße	M
Gerberstraße	M
Germanenweg	G
Gernotweg	M
Gerstenfeld	E
Gertrudenstraße	M
Gerty-Cori-Straße	kW
Geschwister-Scholl-Weg	kW
Geverdesstraße	M
Gewandschneiderweg	kW
Gichterstraße	E
Gildenhörn	G
Ginsterweg	M
Giselherweg	M
Glandorps Gang (Glockengießerstraße 41)	M
Glandorps Hof (Glockengießerstraße 49)	M
Glandorpstraße	M
Glashüttenweg 1-Ende (unger.)	kW
Glashüttenweg 2-10	G
Glashüttenweg 16-Ende (ger.)	kW
Gleisweg	E
Glinthorn	E
Glockengießer-Hof (Engelsgrube 76)	M
Glockengießerstraße	M
Gloxinstraße	M
Gluckstraße	E
Gneisenaustraße	M
Gneversdorfer Kamp	M

Gneversdorfer Weg	M
Gödertskoppel	G
Godetietweg	M
Godewind 1-3 (fortl.)	G
Godewind 5-7 (fortl.)	M
Goebenstraße	M
Goerdelerstraße	G
Goethestraße	G
Goldberg	G
Gotenweg	E
Gothlandstraße	E
Gothmunder Weg	G
Grace-Hopper-Straße 1-7 (unger.)	G
Grace-Hopper-Straße 2- Ende (ger.)	M
Grace-Hopper-Straße 9-Ende (unger.)	M
Granatweg	M
Grapengießerstraße 1-3 (unger.)	E
Grapengießerstraße 4	E
Grapengießerstraße 6-Ende (ger.)	kW
Grapengießerstraße 11-Ende (unger.)	kW
Grasweg	E
Gravensteinstraße	M
Grenzweg	E
Gretelweg	M
Greveradenstraße	M
Grevesmühlenweg	M
Grillenweg	M
Grimbartweg	M
Grönauer Baum	M
Grönlandstraße	G
Grootkoppel	M
Große Altfähre	M
Große Burgstraße 5-33 (unger.)	E
Große Burgstraße 16-Ende (ger.)	M
Große Burgstraße 35-Ende (unger.)	M
Große Gröpelgrube	M
Große Kiesau	M
Große Klosterkoppel	M
Große Petersgrube 2-Ende (ger.)	M
Große Petersgrube 7-9 (unger.)	E
Große Petersgrube 13-Ende (unger.)	M
Großenhof	G
Großer Bauhof	G

Großer Belt	G
Großer Vogelsang	G
Grote Bleeken	M
Groter Langensegen	M
Grubenweg	G
Grubeshof (Große Kiesau 16)	M
Grüner Gang (Fischergrube 44)	M
Grüner Weg	G
Grünwaldstraße	M
Grünfeldt-Ring	M
Grüzmacher-Hof (Effengrube 14)	G
Guerickestraße	E
Güldene Straße	M
Guntherweg	M
Gürtlerweg	kW
Gustav-Adolf-Straße	G
Gustav-Falke-Straße	G
Gustav-Radbruch-Platz	kW
Gutenbergstraße 1-7 (unger.)	E
Gutenbergstraße 2-2N (ger.)	E
Gutenbergstraße 7A-Ende (unger.)	kW
Gutenbergstraße 6-Ende (ger.)	kW
Güterschlag	kW
Gutsweg	M
<b>H</b>	
Haasen-Hof (Dr.-Julius-Leber-Straße 37)	M
Habichthöhe	E
Hachstraße	G
Hafenstraße 1-Ende (unger.)	kW
Hafenstraße 2-24 (ger.)	M
Haferkoppel	E
Hagebüttenweg	M
Hagedorn	M
Hagenowweg	M
Hagenskoppel	M
Hagenstraße	M
Hägerpohl	M
Hahnenkamp	M
Hainbuchenweg	M
Hainholt	G
Haler Ort	E
Halmweg	E
Hamburger Straße 3-Ende (unger.)	M

Hamburger Straße 2-16A (ger.)	E
Hamburger Straße 34-Ende (ger.)	kW
Hamsterweg	M
Händelweg	M
Hannah-Arendt-Weg	G
Hans-Blumenberg-Weg	G
Hans-Böckler-Straße	kW
Hänselweg	M
Hanseplatz	E
Hansering	E
Hansestraße 1-95 (unger.)	M
Hansestraße 2-90 (ger.)	M
Hansestraße 92-Ende (ger.)	E
Hansestraße 97-Ende (unger.)	E
Hans-Sachs-Straße	kW
Hardenbergpfad	M
Hartengrube	G
Haselnußweg	M
Hasenweg	G
Hasselbreite	E
Hasselbruchweg	G
Haudels-Gang (Schlumacherstraße 35)	M
Hauptstraße Groß Grönau	M
Hauskoppel	M
Havelstraße	kW
Havemeisterweg	M
Hävenkamp	G
Haydnstraße	E
Hebbelstraße	M
Hegelweg	M
Heidberg	M
Heidebrink	M
Heidenkoppel	M
Heidstraße	M
Heiligen-Geist-Kamp 1-7 (unger.)	M
Heiligen-Geist-Kamp 4	M
Heiligen-Geist-Kamp 9-Ende (unger.)	G
Heiligen-Geist-Kamp 12	G
Heimgasse	E
Heimstätten	M
Heinrich-Lenz-Weg	G
Heinrich-Mann-Ring	M
Heinrichstraße	M

Heinrich-Gaedertz-Weg	G
Heinzelmännchengasse	E
Heisenbergweg	G
Heisterbrook	M
Heiweg	M
Heiweg Parzelle	M
Helene-Lange-Straße	G
Helenenstraße	M
Helen-Keller-Weg	M
Helgolandstraße	M
Helldahl	G
Hellgrüner Gang (An der Untertrave 19)	M
Helling	G
Hellkamp	M
Helmholtzstraße	E
Henriette-Hirschfeld-Straße	G
Henry-Koch-Straße	kW
Henschelstraße	kW
Herbartweg	M
Herderplatz	G
Herderstraße	G
Hermann-Hesse-Weg	kW
Hermann-Lange-Straße	M
Hermann-Löns-Weg	M
Hermannshöhe	G
Herrendamm	M
Herrenholz	kW
Herreninsel Am Busch	M
Herreninsel Am Seglerheim	M
Herreninsel Am Wasser	M
Herreninsel Hasenweg	M
Herreninsel Hauptweg	M
Herreninsel Sandweg	M
Herreninsel Tannenweg	M
Herreninsel Wiesensteig	M
Herrenwyker Straße	kW
Herrnburger Weg	M
Hertzweg	M
Heynats Gang (Hartengrube 44)	G
Hiddenseering	G
Hinter den Kirschkatzen	kW
Hinter der Burg	M
Hintern Höfen	M

Hirschpaß	E
Hirtenbergweg	M
Hirtengang	M
Hirtenstraße	M
Hochofenstraße 1-15 (unger.)	E
Hochofenstraße 19A-Ende (unger.)	kW
Hochofenstraße 20-60 (ger.)	E
Hochofenstraße 74-Ende (ger.)	kW
Hochstraße 1-55 (unger.)	M
Hochstraße 2-80A (ger.)	M
Hochstraße 57-Ende (unger.)	E
Hochstraße 82-Ende (ger.)	kW
Hof Dänischburg	M
Höfenkoppel	M
Hoffmannskoppel	M
Hofland	kW
Hofweg	G
Hohe Ähren	M
Hohe Wende	G
Hohelandstraße	G
Hohen Ellersberg	M
Hohenstaufenstraße	G
Hohenstern 3-5 (unger.)	E
Hohenstern 31	M
Hohenstiege	M
Hoher Weg	M
Hohes Liet	M
Hohewarte	M
Hohewarter Weg 1-7 (unger.)	E
Hohewarter Weg 17-Ende (unger.)	M
Höhlfeld	M
Holbeinstraße	M
Holderbusch	M
Holländerkoppel	G
Hollbeck	M
Holstenstraße	E
Holstentorplatz	kW
Holunderweg	G
Holzfallerweg	G
Holzcampweg	M
Holzkuempel	M
Holzvogtweg	G
Homanns Gang (Wakenitzmauer 184)	M

Hopfenhof	E
Hopfenschlag	M
Höppners Gang (Petersilienstraße 10)	M
Hornkamp	M
Höschstraße	kW
Hövelnstraße	G
Howingsbrook	M
Huberstraße	M
Hudekamp	E
Hudestraße	M
Hugo-Distler-Straße	M
Humboldtstraße	G
Hundestraße	M
Hungerpohl	M
Huntenhorster Weg	M
Hußweg	G
Hutmacherring	kW
Hüttenstraße	E
Hüxstraße 9-19 (unger.)	E
Hüxstraße 8-18 (ger.)	E
Hüxstraße 22-Ende (ger.)	M
Hüxstraße 25-Ende (unger.)	M
Hüxterdamm 1-Ende (unger.)	M
Hüxterdamm 2-Ende (ger.)	M
Hüxtertorallee	M
<b>I</b>	
Ida-Boy-Ed-Garten	kW
Ihlwisch	M
Ilsebillweg	E
Illtsweg	M
Im Beiboot	M
Im Block	M
Im Brandenbaumer Feld 1-25 (unger.)	E
Im Brandenbaumer Feld 2-8 (ger.)	E
Im Brandenbaumer Feld 10-Ende (ger.)	M
Im Brandenbaumer Feld 27-Ende (unger.)	M
Im Brunskroog	M
Im Eichholz	E
Im Ende	E
Im Eulennest	M
Im Fuchsloch	M
Im Gleisdreieck	M

Im Grund	M
Im Keil	E
Im Musennest	M
Im Reinfeld (An der Obertrave 20)	G
Im Schlag	M
Im Trentsaaal	G
Im Winkel	M
Immengarten	M
Isaac-Newton-Straße	kW
Isegrimstraße	M
Islandstraße	G
Ivendorfer Landstraße	E
<b>J</b>	
Jägersteig	G
Jahnstraße	G
Jahrmarktstraße	M
Jakobikirchhof	M
Jakobstraße	M
Jerusalemsberg	M
Joachim-Jungius-Straße	G
Johannes-Baltzer-Straße	G
Johannes-Klöcking-Weg	G
Johannes-Rebmann-Straße	M
Johannes-Scherbeck-Weg	G
Johannes-Stelling-Straße	G
Johann-Sebastian-Bach-Straße	M
Johann-Soherr-Straße	G
Johann-Walbaum-Weg	G
Jonny-Felgenhauer-Straße	kW
Josephinenstraße	E
Josephstraße	E
Julius-Brecht-Straße	E
Julius-Milde-Weg	G
Jungborn	G
Junoring	G
Jupiterstraße	G
Jürgen-Wullenwever-Straße	G
<b>K</b>	
Kabelort	M
Kadetrinne	G
Kahlhorststraße 1-7 (unger.)	E
Kahlhorststraße 2-10 (ger.)	E
Kahlhorststraße 11-29 (unger.)	M

Kahlhorststraße 12-46A (ger.)	M
Kahlhorststraße 39A-Ende (unger.)	E
Kahlhorststraße 48-Ende (ger.)	E
Kählstorfer Weg	M
Kaiserallee	G
Kaiserstraße	E
Kajüte	E
Kakenbarch	M
Kalands-Gang (Hundestraße 31)	M
Kalandstraße	G
Kalkbrennerstraße 2-22C (ger.)	M
Kalkbrennerstraße 24-56 (ger.)	E
Kalkhorster Weg	M
Kalmarwende	kW
Kampstraße	M
Kampweg	M
Kanalstraße 2-22 (ger.)	E
Kanalstraße 26-Ende (ger.)	M
Kaninchenbergweg 1-Ende (unger.)	M
Kaninchenbergweg 2-56 (ger.)	E
Kaninchenbergweg 58-Ende (ger.)	M
Kaninchenborn	kW
Kantstraße 1-9 (unger.)	M
Kantstraße 2-6 (ger.)	M
Kantstraße 11	kW
Kantstraße 12-20 (ger.)	kW
Kapellenkamp	M
Kapitelsdörfer Kirchweg	E
Kapitelstraße	M
Karavellenstraße 1-5A (unger.)	E
Karavellenstraße 2-4 (ger.)	E
Karavellenstraße 8-Ende (ger.)	M
Karavellenstraße 9-Ende (unger.)	M
Karkbreite	M
Karkfeld	M
Karl-Loewe-Weg	M
Karl-Müllenhoff-Weg	G
Karl-Roß-Weg	M
Karlsruher Platz	E
Karlsruher Straße	E
Karlstraße	kW
Karoline-Herschel-Straße	M
Karpfenbruchwiese	M

Karpfenstraße	M
Käselaus Gang (Große Burgstraße 41)	M
Kastanienallee	M
Kastanienstraße	M
Kastorpstraße	G
Katenland	M
Katerstieg	M
Katharinenstieg	kW
Katharinenstraße	E
Käthe-Kollwitz-Weg	G
Kattundrucker-Gang (Wakenitzmauer 132)	M
Kauffhof	kW
Kellings Gang (Dankwartsgrube 9)	G
Keplerweg	M
Kerckringstraße	M
Ketten-Gang (Langer Lohberg 33)	M
Kettners Gang (Fischergrube 26)	M
Kiebitzgasse	M
Kiefernholz	M
Kieler Straße	kW
Kieperhorst	M
Kieselgrund	M
Kiesweg	E
Kimbernweg	E
Kinderhüschen-Gang (Kleine Gröpelgrube 26)	M
Kirchenstraße	M
Kirchplatz	E
Kirchweg	E
Kirchwerderstraße	M
Kirschenallee	M
Kiwittredder	E
Klappenstraße	M
Klaus-Groth-Straße	G
Kleeanger	M
Kleine Altfähre	M
Kleine Burgstraße	M
Kleine Gröpelgrube	M
Kleine Kiesau	M
Kleine Klosterkoppel	M
Kleine Petersgrube	M
Kleinensee	M

Kleiner Bauhof	G
Kleiner Belt	M
Kleiner Schiefberg	M
Kleiner Vogelsang	G
Kleines Haff	M
Kleiststraße	M
Klempauer Straße	M
Klettenweg	E
Klingenberg	kW
Klipperstraße	M
Klosterstraße	G
Klützer Weg	M
Knappenkoppel	E
Knickweg	E
Knud-Rasmussen-Straße	M
Knusperhäuschen	M
Kobaltstraße	E
Koberg	M
Koggenweg	E
Kohlbreite	M
Kohlenhof	G
Kohlenmühle	kW
Kohlmarkt	E
Kokerstraße	E
Kolberger Platz	E
Kolberger Straße	E
Kolk 1	E
Kolk 14-18 (ger.)	E
Kolk 20-24 (ger.)	M
Kometenweg	G
Königsberger Straße	E
Königstraße 1-67 (unger.)	M
Königstraße 2-46A (ger.)	M
Königstraße 58-108 (ger.)	E
Königstraße 69-111 (unger.)	E
Königstraße 113-Ende (unger.)	M
Königstraße 110-Ende (ger.)	M
Konrad-Adenauer-Straße 3	M
Konrad-Adenauer-Straße 2-Ende	kW
Konrad-Adenauer-Straße 5-Ende	kW
Konradstraße	E
Konstinstraße	M
Kopernikusweg	M

Koppelberg	M
Koppelstraße	M
Körnerstraße 2-18 (ger.)	G
Körnerstraße 3-17 (unger.)	G
Körnerstraße 19-Ende (unger.)	M
Körnerstraße 20-Ende (ger.)	M
Kornweg	E
Korvettenstraße 1-63 (unger.)	E
Korvettenstraße 2-64 (ger.)	E
Korvettenstraße 65-77 (unger.)	kW
Korvettenstraße 66-Ende (ger.)	M
Korvettenstraße 79-Ende (unger.)	M
Kottwitzstraße	M
Kowitzberg	G
Krähenstraße	E
Krambreed	M
Krämerwende	kW
Krausestraße	M
Kreienkoppel	M
Krempelsdorfer Allee 7-59 (unger.)	E
Krempelsdorfer Allee 20-28B (ger.)	E
Krempelsdorfer Allee 30-44 (ger.)	kW
Krempelsdorfer Allee 48-Ende (ger.)	M
Krempelsdorfer Allee 61-63 (unger.)	kW
Krempelsdorfer Allee 65-Ende (unger.)	M
Kreuz-Gang (Große Kiesau 5)	M
Kreuzweg	M
Kriemhildweg	M
Krog	M
Krokusweg	M
Kronsforder Allee 1-45 (unger.)	M
Kronsforder Allee 2-32A (ger.)	M
Kronsforder Allee 38-60 (ger.)	E
Kronsforder Allee 49-85A (unger.)	E
Kronsforder Allee 70-118 (ger.)	M
Kronsforder Allee 87-127K (unger.)	M
Kronsforder Allee 120-132 (ger.)	kW
Kronsforder Allee 136-Ende (ger.)	M
Kronsforder Allee 129-131 (unger.)	E
Kronsforder Allee 153-Ende (unger.)	M
Kronsforder Hauptstraße	M
Kronsforder Koppel	M
Kronsforder Landstraße	M

Krügerstraße	M
Krugkoppel	M
Krumme Furche	M
Krumme Stücke	M
Krummeck	M
Krummer Weg	E
Krummesse, Lange Reihe	M
Krummesser Landstraße	M
Krummesser Moorweg	M
Krummesser Mühlenweg	M
Krümmling	M
Kruppstraße	kW
Krusen-Hof (Engelsgrube 26)	M
Kruses Hof (Hartengrube 13)	G
Kücknitzer Hauptstraße	E
Kücknitzer Scheide	M
Kücknitzer Weg	M
Kuckucksruf	G
Kulenkampstraße	G
Kumulusstraße	M
Kupferschmiedestraße	E
Kupferstraße 1-7 (unger.)	M
Kupferstraße 2-28 (ger.)	M
Kupferstraße 30-Ende	E
Kurauer Straße	M
Kurgartenstraße	M
Kürschnerwende	kW
Kurt-Schumacher-Straße	G
Kurzer Hagen	M
Kurzer Weg	M
Küsterkoppel	M
Küter Gang (An der Mauer 12)	M
Küterstraße	M
Kutterweg 1-Ende (unger.)	M
Kutterweg 2-Ende (ger.)	E
<b>L</b>	
Labradorweg	G
Lachwehrallee	M
Lämmerstieg	M
Lange Reihe	G
Langelandring	G
Langeneßallee	M
Langenfelde	M

Langenreem	E
Langensahl	M
Langer Bogen	M
Langensegenwiese	M
Langer Lohberg	M
Langjohrd	M
Langs Torweg (Langer Lohberg 24)	M
La-Rochelle-Brücke	kW
Lastadie	kW
Laubenweg	kW
Lauer Weg	M
Lauerhofstraße	M
Lederstraße	E
Leegerwall	G
Leganen-Gang (Marlesgrube 55)	G
Leganer Weg	M
Lehmkatzenweg	M
Lehmkuhlenweg	M
Leibnizweg	M
Leimsiede	M
Leinweberstraße	kW
Lembkestraße	G
Lenschower Weg	M
Lerchenweg	G
Lessingstraße	G
Leuschnerstraße	M
Libellenweg	M
Lichte Querstraße	G
Lilienstraße	M
Lilienthalstraße	G
Lindenallee	M
Lindenplatz	M
Lindenstraße 1-67A (unger.)	M
Lindenstraße 2-72A (ger.)	M
Lindenstraße 71-Ende (unger.)	E
Lindenstraße 74-Ende (unger.)	E
Lindenweg	M
Lindwurmstraße	M
Linhöfts Gang (Kleine Burgstraße 31)	M
Lise-Meitner-Weg	G
Lockwischer Weg	M
Lödings-Hof (Glockengießereistraße 77)	M
Lofotenweg	M

Loggerstraße	M
Lohgerberstraße	kW
Loignystraße	M
Lollandring	G
Loreleiweg	E
Lortzingstraße	E
Lothringer Straße	G
Louise-Schröder-Weg	G
Löwigtstraße	G
Lübecker Straße	M
Lübschenfeld	kW
Lücks Gang (Große Kiesau 20)	M
Lüderitzstraße	M
Lüdersdorfer Weg	M
Ludwigstraße	M
Ludwig-Suhl-Ring	M
Luise-Albertz-Weg	G
Luisenhof	E
Luisenstraße	M
Luisse-Otto-Peters-Straße	kW
Lüneburgstraße	M
Lüngreens Gang (Fischergrube 38)	M
Lupinenweg	E
Lutherstraße	G
Lütten Langensegen	M
Lützwowstraße	M
Luzernefeld	M
<b>M</b>	
Maiblumenstraße	M
Maienweg	M
Maikäferstieg	M
Maikuhlenweg	G
Malenter Straße	E
Malmöstraße	M
Marderweg	M
Margaretha-Jenisch-Ring	M
Margarethenstraße	E
Maria-Agnesi-Straße	M
Maria-Goeppert-Straße 1-9A (unger.)	kW
Maria-Goeppert-Straße 6-10D (ger.)	G
Maria-Goeppert-Straße 11-Ende (unger.)	M
Maria-Goeppert-Straße 12A-18 (ger.)	M

Maria-Mitchell-Straße	G
Maria-Sibylla-Merian-Weg	kW
Marie-Juchacz-Weg	M
Marienkirchhof	M
Marienstraße	E
Märkische Straße	E
Markt	kW
Marktwiese	kW
Marlesgrube 1-59 (unger.)	M
Marlesgrube 32-Ende (ger.)	M
Marlesgrube 61-Ende (unger.)	G
Marliring	M
Marlstraße 1-Ende (unger.)	M
Marlstraße 2-10C (ger.)	M
Marlstraße 12-58 (ger.)	G
Marlstraße 60-Ende (ger.)	M
Marquardplatz	M
Marquardstraße	M
Marstallsteg	kW
Marsweg	G
Masselbett	kW
Masurenstraße	M
Matthäistraße	E
Max-Linde-Weg	G
Max-Planck-Straße	G
Max-Reger-Straße	M
Max-Wartemann-Straße	M
Maybachstraße	kW
Mecklenburger Landstraße 1-15 (unger.)	G
Mecklenburger Landstraße 2-12 (ger.)	G
Mecklenburger Landstraße 14-Ende (ger.)	M
Mecklenburger Landstraße 51-Ende (unger.)	M
Mecklenburger Straße 2-38 (ger.)	M
Mecklenburger Straße 17-35 (unger.)	M
Mecklenburger Straße 40-Ende (ger.)	E
Mecklenburger Straße 37-Ende (unger.)	E
Medebekstraße	kW
Medenbreite	G
Medings Gang (Große Gröpelgrube 22)	M
Meeresrauschen	kW

Meesenring	M
Mehlbekweg	M
Mehrlinweg	G
Meierstraße	M
Meisensteg	G
Melanchthonstraße.	G
Melkerstieg	M
Melleweg	G
Melli-Beese-Weg	kW
Memelstraße	M
Memlingstraße	M
Mendelweg	M
Mengstraße 1-Ende (unger.)	M
Mengstraße 2-Ende (ger.)	E
Mercatorweg	M
Merkurstraße	G
Mertens Gang (Tünkenhagen 26)	M
Mierendorffstraße	M
Milbreed	M
Mittelschlag	M
Mittelstraße	M
Mittschiffs	G
Moenring	G
Mohnsteg 1-Ende (unger.)	E
Mohnsteg 4-Ende (ger.)	M
Moislinger Allee 2-52 (ger.)	M
Moislinger Allee 11-31 (unger.)	M
Moislinger Allee 33-55 (unger.)	kW
Moislinger Allee 55A-87A (unger.)	M
Moislinger Allee 60-Ende (ger.)	E
Moislinger Allee 87B-89A (unger.)	E
Moislinger Allee 93-Ende (unger.)	M
Moislinger Berg	E
Moislinger Mühlenweg	E
Möllerung	kW
Mollwostraße	M
Moltkeplatz 1-Ende (unger.)	M
Moltkeplatz 2-Ende (ger.)	G
Moltkestraße	M
Mondweg	G
Mönkhofer Weg 2-Ende (ger.)	M
Mönkhofer Weg 13-233 (unger.)	M
Mönkhofer Weg 265	G

Moorbeckstraße	M
Moorgartener Straße	M
Moorredder 1A-Ende (unger.)	M
Moorredder 2-14B (ger.)	M
Moorredder 16-Ende (ger.)	G
Moorweg	M
Moosweg	E
Moränenweg	M
Morgensonne	kW
Morier Kamp	M
Morier Straße	M
Moristeig	M
Moritz-Neumark-Straße	M
Morkerkestraße	G
Morseweg	M
Mozartstraße	M
Müggenbuschweg	G
Mühlenberg 2-20 (ger.)	M
Mühlenberg 3-21 (unger.)	M
Mühlenberg 22-Ende (ger.)	G
Mühlenberg 23-Ende (unger.)	G
Mühlenbrücke	E
Mühlendamm	G
Mühlenhörn	E
Mühlenkamp	E
Mühlensteig	E
Mühlenstraße	E
Mühlentorplatz	kW
Mühlenweg	M
Müllergrund	E
Mümmelmannspfad	E
Müritzweg	M
Muschelweg	M
Musterbahn	G
Mustiner Weg	M
<b>N</b>	
Nachtigallensteg	G
Nagels Gang (Wakenitzmauer 70)	M
Nagelschmidts Gang (Dankwartsgrube 31)	G
Narzissenweg	E
Nebenhofstraße	M
Neißestraße	E

Nelkenstraße	M
Neptunstraße	G
Nernstweg	G
Nesselweg	E
Nettelbeckstraße	M
Netzestraße	M
Neue Hafenstraße	G
Neue Querstraße	M
Neuengammer Straße	M
Neuenteilsredder	M
Neuer Faulenhoop	G
Neuer Schlag	M
Neuland	M
Neustraße	G
Nibelungenstraße	M
Niederbüssauer Weg	E
Niedernstraße	M
Niederweg	M
Niels-Bohr-Ring	kW
Niemarker Weg	M
Niendorfer Hauptstraße	M
Niendorfer Mühlenweg	M
Niendorfer Straße	E
Nienhüsener Straße	M
Nietzscheweg	M
Nikolaistraße	M
Niobestraße	G
Nöltings Gang (Glockengießersstraße 64)	M
Norderneystraße	M
Nordlandring	M
Nordmeerstraße	M
Normannenweg	G
Norwegenstraße	M
Novgorodstraße	kW
Nuelsenstraße	G
Nussbaumweg	M
<b>O</b>	
Oberbüssauer Weg	kW
Oderstraße	E
Oelbermannstraße	M
Ohmstraße	M
Oldenburger Straße	E

Oldendorpstraße	G
Olendiek	M
ÖPNV-Trasse Hochschulstadtteil	kW
Orkneyweg	G
Oslostraße	kW
Osterweide	M
Ostpfeußenring 13	kW
Ostpfeußenring 15-91A (unger.)	M
Ostpfeußenring 20-Ende (ger.)	E
Ostpfeußenring 93-Ende (unger.)	E
Ostseestraße 1-3B (unger.)	E
Ostseestraße 2A-8 (ger.)	E
Ostseestraße 9-Ende (unger.)	M
Otternweg	M
Otto-Passarge-Straße	M
Ottostraße	E
Ovendorfer Straße	E
Overbeckstraße 1-Ende (unger.)	G
Overbeckstraße 2-6 (ger.)	M
Overbeckstraße 8-Ende (ger.)	G
<b>P</b>	
Padelügger Weg	kW
Pagönnienstraße	E
Palinger Weg	M
Pallasweg	G
Pamirweg	G
Pansdorfer Weg	M
Parade (unger.)	M
Parade (ger.)	G
Paradiesgarten	M
Parchamstraße	M
Parkallee	G
Parkstraße	G
Passatweg	G
Paul-Behncke-Straße	M
Paul-Brümmer-Straße	M
Paul-Ehrlich-Straße 4-Ende (ger.)	G
Paul-Ehrlich-Straße 5-Ende (unger.)	M
Paul-Gerhardt-Straße	M
Paul-Steen-Straße	G
Paulstraße	G
Peenestieg	kW
Pegelaustraße	G

Pellwormstraße	M
Pelzer-Gang (Hüxstraße 70)	M
Pelzerstraße	G
Penmoor	kW
Pensebusch 1	E
Pensebusch 2-Ende (ger.)	M
Pensebusch 5-Ende (unger.)	M
Percevalstraße	G
Pergamentmachergang	M
Perlmutterbirnenweg 5-18	M
Peterhof	kW
Peter-Monnik-Weg	M
Petersens Gang (An der Obertrave 55)	G
Petersilienstraße	M
Petersstraße	E
Petrikirchhof	E
Pfaffenstraße	M
Pfeifengrasweg	M
Pferdemarkt	M
Pfingstbusch	G
Philipp-Reis-Weg	M
Philosophenweg	M
Pilzweg	E
Pinassenweg	E
Pingsheesch	M
Pirolweg	G
Pirschweg	G
Pleskowstraße	G
Plessingstraße	G
Plöner Straße 1-29 (unger.)	E
Plöner Straße 2-Ende (ger.)	E
Plöner Straße 33-Ende (unger.)	M
Plöniesstraße	M
Plutostraße	G
Poelring	G
Polarisweg	G
Polarweg	G
Pommernring 2-4 (ger.)	E
Pommernring 3-Ende (unger.)	M
Pommernring 6-Ende (ger.)	M
Pommersche Straße	E
Popitzstraße	M

Pöppendorfer Hauptstr. 1-Ende (unger.)	M
Pöppendorfer Hauptstr. 2-14 (ger.)	M
Pöppendorfer Hauptstraße 30	E
Posener Straße	E
Possehlhof (Mühlenstraße 62)	M
Possehlstraße (unger.)	G
Postillionweg	M
Pötenitzer Weg	M
Prassekstraße	M
Pregelweg	E
Prießnitzweg	M
Prießstraße	M
Primelpfad	M
Prinzesskirschenweg	M
Priwallpromenade	kW
Pulverhorn	kW
<b>Q</b>	
Quadebekstraße	M
Qualmanns Gang (Engelsgrube 32)	M
Quellenweg	G
Quertrift	M
Quittenweg	M
<b>R</b>	
Raabrede	M
Rabenhorst	M
Rabenstraße	G
Radbergweg	M
Rademacher Gang (Hartengrube 9)	G
Rademacherstraße	E
Rangenberg	M
Rapsacker	kW
Rastattstraße	E
Ratekauer Weg	kW
Rathenaustraße	G
Ratzeburger Allee 2-14B (ger.)	G
Ratzeburger Allee 13-71 (unger.)	M
Ratzeburger Allee 16A-32 (ger.)	M
Ratzeburger Allee 34-74 (ger.)	E
Ratzeburger Allee 76-Ende (ger.)	M
Ratzeburger Allee 73-Ende (unger.)	G
Ratzeburger Landstraße	M
Rauher Dorn	M

Réaumurweg	M
Rebhuhnweg	E
Redderkoppel	E
Reecker Hauptstraße	M
Reecker Heide	M
Reepschlägerstraße	kW
Reetwärdar	G
Reetweg	M
Rehhagens Gang (An der Obertrave 37)	G
Rehnaweg	M
Rehsprung	E
Reichweinstraße	G
Reiferstraße	M
Reiherstieg	G
Reinsbeker Straße	M
Reling	M
Rennsahl	M
Reppenholt	G
Republikplatz	G
Resebergweg	E
Resedakante	M
Resselweg	M
Reußkamp 1-Ende (unger.)	M
Reußkamp 2-12 (ger.)	M
Reußkamp 14-Ende (ger.)	E
Revalstraße	M
Richard-Strauß-Ring	M
Richard-Wagner-Straße	M
Rigastraße	M
Rilkeweg	M
Ringreiterweg	M
Ringstedtenweg	M
Ringstraße	M
Ritterspornweg	M
Ritterstraße	E
Robert-Koch-Straße	E
Robert-Schumann-Weg	M
Roddenkoppel	kW
Rodeland	M
Rödsaal	kW
Roeckstraße 1-25 (unger.)	G
Roeckstraße 4-52A (ger.)	G
Roeckstraße 39-51A	M

Roggenbukstraße	M
Roggenfeld	E
Roggenhorster Straße	kW
Roggenort	M
Roggenstieg	E
Rohrsängerweg	G
Romintenweg	M
Römisches Reich (Mühlenstraße 91)	M
Rondeshagener Weg	M
Rönnauer Ring	M
Rönnauer Weg 1-1C (unger.)	E
Rönnauer Weg 8-Ende (ger.)	E
Rönnauer Weg 11	M
Röntgenstraße	E
Roonstraße	G
Rosalind-Franklin-Weg	kW
Rosa-Luxemburg-Straße	G
Rose 2-12 (ger.)	M
Rose 3-9 (unger.)	M
Rose 16-Ende (ger.)	G
Rose 17-Ende (unger.)	G
Rosenbergs Gang (Aegidienstraße 69)	M
Rosen-Gang (Rosengarten 8)	M
Rosengarten	M
Rosen-Hof (An der Obertrave 29)	G
Rosenpforte	E
Rosenstraße	M
Rostockstraße	M
Rotdornweg	M
Rotenhauser Feld	E
Rotkäppchenweg	E
Rotkehlchenweg	G
Rotlöcherstraße	G
Rübenkoppel	M
Rübezahweg	E
Rubinweg	M
Ruderblatt	E
Rudolf-Groth-Straße	G
Rügenweg	G
Ruhleben	G
Rumpelstilzchenweg	E
Runnsahl	M
Ruschweg	M

S	
Saatweg	M
Sachsenweg	E
Sächsische Straße	E
Sadowastraße	M
Salzwiese	M
Samlandstraße	M
Sandberg	kW
Sanddornweg	M
Sandfeld	kW
Sandkrugkoppel	E
Sandstraße	E
Sandwich	E
Saphirweg	M
Sattlerstraße	kW
Saturnstraße	G
Sauerbruchweg	M
Schäferkamp	E
Schäferstrasse	M
Schaluppenweg	E
Schanzenbergweg	M
Schanzenweg 1-15 (unger.)	M
Schanzenweg 2-18 (ger.)	M
Schanzenweg 20-Ende (ger.)	E
Schanzenweg 21-Ende (unger.)	E
Schärenweg	M
Scharhörnerstraße	M
Scharnhorststraße	M
Schattiner Weg	M
Schatzkiste	kW
Schauenburger Weg	M
Scheidekoppel	M
Schellingweg	M
Schelphörn	kW
Schenkenberger Weg	kW
Schenkendorfstraße	M
Scheteligstraße	G
Scheune-Hof (An der Mauer 146)	M
Schevenbarg	M
Schiereichenkoppel	M
Schifferhof (Engelsgrube 11-17)	M
Schildfarneck	M
Schildstraße	M

Schillerstraße	G
Schillings Hof (Hundestraße 83)	M
Schillstraße	M
Schlachter-Gang (Engelsgrube 48)	M
Schlehenweg	M
Schlesienring 2-Ende (ger.)	M
Schlesienring 3-Ende (unger.)	E
Schleusenstraße	M
Schlosserstraße	E
Schlözerstraße	G
Schlumacherstrasse	M
Schlutuper Kirchstraße	M
Schlutuper Straße	M
Schmaler Lehmborg	G
Schmaler Stieg	E
Schmelzerstraße	E
Schmiederedder	M
Schmiedestraße	E
Schmugglerstieg	kW
Schmützs-Gang (Glockengießersstraße 83)	M
Schneewittchenweg	E
Schneidemühlstraße	E
Schneise	M
Schnellmark	M
Schnitterweg	M
Schönberger Weg	M
Schönböckener Hauptstraße	M
Schönböckener Straße	M
Schonenstraße	E
Schönkampstraße	M
Schopenhauerstraße	M
Schornsteinfeger-Gang (Hundestraße 50)	M
Schragen	kW
Schröders Gang (Kleine Altefähre 13)	M
Schubertstraße	M
Schulgang	E
Schulstraße	G
Schulweg	M
Schüsselbuden	M
Schusterbreite	M
Schützenhof	M

Schützenstraße 12-62 (ger.)	M
Schützenstraße 15-59 (unger.)	M
Schützenstraße 61-Ende (unger.)	E
Schützenstraße 64-Ende (ger.)	E
Schützweg	M
Schwalbenbergweg	M
Schwalbenweg	M
Schwans Hof (Hartengrube 18)	G
Schwartauer Allee 1-99 (unger.)	M
Schwartauer Allee 2-Ende (ger.)	E
Schwartauer Allee 107-Ende (unger.)	E
Schwartauer Landstraße 1-5 (unger.)	kW
Schwartauer Landstraße 2-18 (ger.)	kW
Schwartauer Landstraße 7-Ende (unger.)	M
Schwartauer Landstraße 20-Ende (ger.)	E
Schwarze Heide	M
Schwarzmühlenweg	M
Schwedenstraße	M
Schwerinstraße	M
Schwertfegerstraße	kW
Schwolls Torweg (Glockengießersstraße 52)	M
Schwönekenquerstraße	M
Schwonsstieg	M
Schyrcamp	M
Sedanstraße	E
Seeblick	G
Seekamp	M
Seelandstraße	E
Seerosenstraße	E
Seeweg	M
Segeberger Landstraße	M
Segeberger Straße	kW
Segebergstraße	M
Seitenstraße	E
Selmsdorfer Weg	M
Senefelderweg	M
Sereetzer Weg	kW
Seydlitzstraße	G
Sibeliusstraße	kW
Sibethstraße	G
Sickingenweg	G

Siebenberg	M
Siebente Querstraße	E
Siegfriedstraße	M
Siemensstraße	kW
Siemser Landstraße	E
Siemser Mühlenweg	M
Sievers Thorweg (Engelsgrube 31)	M
Silberstraße 2-Ende (ger.)	E
Silberstraße 5-Ende (unger.)	M
Sinterstraße	E
Skandinavienallee	kW
Skandinavienkai	kW
Smaragdweg	M
Soldatenweg	M
Söllbrock	M
Solmitzstraße 7 -41 (unger.)	E
Solmitzstraße 8-14 (ger.)	E
Solmitzstraße 18-Ende (ger.)	kW
Solmitzstraße 45-Ende (unger.)	kW
Sonderburgstraße	M
Sonnenau	M
Sophie-Germain-Straße	kW
Sophienstraße	G
Souchayastraße	M
Speckmoorstraße	M
Spiegelkamp	E
Spenglerstraße	kW
Sperberweg	E
Sperlingsgasse	M
Spieringshorst	G
Spieringshorster Straße	E
Spillerstraße	G
Spitzbergenstraße 2-Ende (ger.)	G
Spitzbergenstraße 3B-Ende (unger.)	M
Spönken-Hof (Langer Lohberg 21)	M
St.-Annen-Straße	M
St.-Jürgen-Gang (Kleine Petersgrube 4)	M
St.-Jürgen-Platz	M
St.-Jürgen-Ring	M
St.-Jürgen-Straße	M
St.-Lorenz-Straße	M
Stadtgüterweg	M
Stadtweide	M

Stalhofweg	E
Stargardstraße	E
Stargasse	G
Stauffenbergstraße	G
Stavenstraße	M
Steckling	G
Stecknitzstraße	E
Steenkamp 1A-Ende (unger.)	M
Steenkamp 2-32 (ger.)	M
Steenkamp 34-Ende	G
Stegelkoppel	M
Stegenort	M
Steinbrückerstraße	kW
Steinkrug	G
Steinmetzstraße	kW
Steinrader Damm	M
Steinrader Hauptstraße	M
Steinrader Mühlenberg	M
Steinrader Weg	M
Steinstraße	M
Stellbrinkstraße	M
Stellmacherstraße	kW
Stephanplatz	M
Stephensonstraße	M
Sternenring	G
Sterntalerweg	E
Stettiner Straße	E
Steuerbord	G
Stichweg	M
Stieglitzweg	G
Stiephörn	M
Stiller Winkel	M
Stitenstraße	M
Stockelsdorfer Straße	kW
Stockholmring	kW
Stoffershorster Weg	M
Stolpstraße	M
Storchennest	M
Storms Gang (Glockengießerstraße 58)	M
Storms Gang (Stavenstraße 16)	M
Stormweg	M
Stralsunder Straße	E
Strandblick	kW

Strandpromenade	G
Strandreder	G
Strandweg	G
Straßenfeld	E
Stratenkoppel	M
Strecknitzer Feld	M
Strecknitzer Tannen	G
Strelitzweg	M
Stresemannstraße	G
Strohkatenstraße	G
Struß' Torweg (Rosenstraße 14)	M
Stülpnagelstraße	G
Stumpfer Weg	M
Sturbusch	G
Stüwes Gang (An der Obertrave 46)	G
Süderstraße	M
Sudetenstraße	M
Sundweg	G
Surenfeld	E
Susekoppel	E
Suterland	M
Syltstraße	M
<b>T</b>	
Takenhal	M
Talweg	M
Tanks Gang (Stavenstraße 41)	M
Tannenbergstraße	E
Tannenkoppel	M
Tannenschlag	M
Tannenstraße	E
Taschenmacherstraße	kW
Taterweg	M
Taubenschlag	M
Täuferstraße	G
Teichstraße	M
Telemannweg	M
Teschower Weg	M
Tesdorfstraße.	G
Teutenbrink	M
Teutenbrook	M
Teutendorfer Weg	M
Teutonenweg	E
Theodor-Heuss-Straße	G

Thomas-Mann-Straße 1-Ende (unger.)	M
Thomas-Mann-Straße 2-Ende (ger.)	G
Thomasstraße	G
Tilgenkrug	G
Tilsitstraße	E
Timmendorfer Weg	kW
Tondernstraße	M
Topasweg	M
Töpferweg 2A-Ende (ger.)	M
Töpferweg 47-Ende (unger.)	E
Torfgraben	M
Torfmoosweg	M
Torneiweg 1-Ende (unger.)	M
Torneiweg 2-Ende (ger.)	G
Torstraße	M
Torweg (Dankwartsgrube 70)	M
Torweg (Engelswisch 33)	M
Trakehnenweg	M
Trappenstraße	E
Travelmannstraße	G
Travemünder Allee 2-36 (ger.)	G
Travemünder Allee 9-25 (unger.)	G
Travemünder Allee 40-Ende (ger.)	M
Travemünder Allee 49-Ende (unger.)	M
Travemünder Landstraße 246-276 (ger.)	E
Travemünder Landstraße 300-Ende (ger.)	kW
Travenstieg	G
Traveweg	kW
Trelleborgallee	G
Tremser Weg	M
Trendelenburgstraße	E
Triftstraße	M
Tuchschererstraße	kW
Tulpenweg 1-3 (unger.)	kW
Tulpenweg 3A-Ende (unger.)	E
Tulpenweg 4-Ende (ger.)	E
Tünkenhagen	M
Türkisweg	M
Tycho-Brahe-Weg	M

<b>U</b>	
Uhlandstraße	G
Uhlenhörn	M
Ulmenweg	M
Undineweg	E
Ünnerdörch	M
Unter der Herrenbrücke	E
Uranusweg	G
Usedomweg	G
Utechter Weg	M
Uteweg	M
Utkiek	E
<b>V</b>	
Venusberg	G
Vereinigungs-Gang (Hundestraße 30)	M
Vereinsstraße (Krähenstraße 22)	M
Verladestraße	kW
Vermehrenring	G
Vierhörn	M
Vierlandenstraße	M
Vierruten	M
Viktoriastraße	G
Vilmring	G
Virchowstraße	E
Vogteistraße	M
Volkerstraße	M
Voltastraße	M
Von-Großheim-Platz	kW
Von-Höveln-Gang (Hundestraße 57)	M
Von-Höveln-Gang (Wahmstraße 75)	M
Von-Morgen-Straße	G
Vorbecks-Riehe	G
Vorbeckstraße	E
Vorderreihe	G
Vorderste Fichteln	E
Vorderteichweg	kW
Vorrader Hauptstraße	M
Vorrader Straße 1-3 (unger.)	E
Vorrader Straße 2-10 (ger.)	E
Vorrader Straße 10a-Ende (ger.)	M
Vorrader Straße 15-45 (unger.)	M
Vorrader Straße 81-83 (unger.)	G
Vorwerker Straße 1-95 (unger.)	M



Vorwerker Straße 2-80 (ger.)	M
Vorwiesenweg	M
Voßbergbogen	M
Voßberggrube	M
Voßwinkel	M
<b>W</b>	
Wacholderweg	M
Wachtelschlag	G
Wachthauskoppel 1-7 (unger.)	M
Wachthauskoppel 2-38 (ger.)	M
Wachthauskoppel 9-Ende (unger.)	E
Wachthauskoppel 40-Ende (ger.)	E
Wachtstraße	E
Wahmstraße	E
Waisenallee	M
Waisenhofstraße	M
Wakenitzmauer 1-9A (unger.)	E
Wakenitzmauer 2-40 (ger.)	E
Wakenitzmauer 19-Ende (unger.)	M
Wakenitzmauer 42-Ende (ger.)	M
Wakenitzstraße	G
Wakenitzufer	G
Walderseestraße	M
Waldhusener Weg 1-Ende (unger.)	M
Waldhusener Weg 20-Ende (ger.)	M
Waldstraße	G
Waldweg	M
Walkmühlenweg	kW
Wallbrechtstraße	G
Wallheckenweg	M
Wallstraße	G
Wandmacher-Hof (Langer Lohberg 36)	M
Warendorpplatz	M
Warendorpstraße	M
Warnowweg	M
Warthestraße	E
Wasserfähr	kW
Waterfohre	kW
Wattstraße	M
Weberkoppel	G
Weberstraße.	M
Wedenberg	kW
Wehdehof	kW

Wehrmannweg	G
Weichselstraße	E
Weidekamp	kW
Weidentrift	M
Weidenweg 1-3 (unger.)	M
Weidenweg 5-Ende (unger.)	kW
Weimanns Hof (Große Kiesau 8)	M
Weinbergstraße	G
Weintrauben-Gang (Hundestraße 43)	M
Weiter Krambuden	kW
Weiter Lohberg	M
Weizenstieg	E
Wellenschlag	M
Wellmannstraße	E
Welsbachstraße	kW
Wendische Straße	E
Werderstraße	M
Werftstieg	kW
Werftstraße	kW
Werkstraße	E
Werner-Kock-Straße	kW
Wesenberger Straße	M
Wesleystraße	G
Wesloer Landstraße 1-Ende (unger.)	M
Wesloer Landstraße 2-Ende (ger.)	M
Wesloer Straße	E
Wesloer Weg	kW
Westerstieg	M
Westhoffstraße	M
Westphalstraße	E
Westpreußenring 2-70F (ger.)	E
Westpreußenring 3-Ende (unger.)	E
Westpreußenring 72-Ende (ger.)	M
Wiborgstraße	M
Wickedestraße	M
Widsal	M
Wiekstraße 2A-Ende (ger.)	M
Wiekstraße 3	M
Wiekstraße 3A-5 (unger.)	kW
Wiekstraße 9	M
Wielandstraße	M
Wiesengrund	M
Wiesenweg	M

Wieskoppel	kW
Wikingerweg	G
Wildhüterweg	G
Wildrosenring	G
Wilhelm-Geusendam-Weg	G
Wilhelm-Krohn-Platz	E
Wilhelm-Ohnesorge-Weg	G
Wilhelm-Stahl-Weg	G
Wilhelmstraße	M
Wilhelm-Waterstrat-Weg	E
Wilhelm-Wisser-Weg	G
Willy-Brandt-Allee	kW
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>	
Yorckstraße	G
<b>Z</b>	
Zarnewenzweg	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 (Schlumacherstraße 29)	M
Zobels Hof (Schlumacherstraße 5)	M
Zöllners Hof (Depenau 12)	M
Zum 1. Fischerbuden	G
Zum Gartenbrook	E
Zum Gogenberg	E
Zum Hafensplatz	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 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 im 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 Bundesamtes 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 Veränderungen von Betriebskosten**

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

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

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



# Hansestadt LÜBECK

Hansestadt Lübeck, Der Bürgermeister  
Bereich Soziale Sicherung  
Kronsfordter Allee 2-6 | 23560 Lübeck

Stand: Januar 2024

Titelfoto: Adobe Stock

CD und Layout: Grafik Kontor Lübeck

Druck: Druckhaus Menne

Auflage: 300



**Wir verpflichten uns zur Nachhaltigkeit**

Dieses Produkt wurde auf umweltfreundlichem  
Papier aus nachhaltiger Waldwirtschaft  
und anderen kontrollierten Quellen produziert.