

05 - Entwicklung und strategische
Steuerung
Daniela Krüger

Datum:
17.01.2024

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels für die Hansestadt Lüneburg

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	01.02.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Im Februar 2023 wurde die Verwaltung beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel für die Hansestadt Lüneburg zu erstellen (siehe VO/10542/23).

Die Vorgaben zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ergeben sich aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in Verbindung mit der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV).

Gemäß § 558d BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen. Es sind Mindeststandards einzuhalten, um eine rechtssichere und zuverlässige Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu gewährleisten und damit Mieter:innen und Vermieter:innen eine hohe Rechtssicherheit zu bieten.

Nach erfolgter Ausschreibung wurde die Firma *ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung* GmbH aus Hamburg, die über einen großen Erfahrungsschatz bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln verfügt, mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels beauftragt.

Neben der Erfüllung von wissenschaftlichen Grundsätzen, muss der qualifizierte Mietspiegel von Interessenvertretern von Mieter:innen und Vermieter:innen **oder** von der zuständigen Behörde, in diesem Fall der Hansestadt Lüneburg, anerkannt sein (vgl. § 558d Abs. 1 Satz 1 BGB).

Vor diesem Hintergrund und vor dem Hintergrund, die größtmögliche Akzeptanz für den Mietspiegel herzustellen, wurde ein Arbeitskreis mit folgenden Institutionen eingerichtet:

- Deutscher Mieterbund Lüneburg – Winsen e.V.
- Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG,
- Haus und Grund Lüneburg e.V: Hauseigentümer Verband und
- Lüneburger Wohnungsbau GmbH.

Der Arbeitskreis tagte drei Mal, wovon zwei Treffen durch den externen Dienstleister geleitet wurden.

Die Daten für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels wurden anhand einer repräsentativen Befragung von Mieter:innen und Vermieter:innen erhoben. Die hierfür verwendeten Fragebögen mit den dazugehörigen Kriterien wurden durch den Arbeitskreis festgelegt.

Die Auswertung der Daten erfolgte durch die Firma ALP.

Als Ergebnis liegt nunmehr erstmalig ein nach den gesetzlichen Bestimmungen qualifizierter Mietspiegel für die Hansestadt Lüneburg vor, anhand dessen sich sowohl Mieter:innen und Vermieter:innen orientieren können. Er sorgt damit für Transparenz auf dem Lüneburger Mietwohnungsmarkt und besitzt eine große praktische Bedeutung im Verhältnis zwischen den Mietparteien, z.B. im Rahmen eines Mieterhöhungsverfahrens unter Berücksichtigung der zivilrechtlichen Vorgaben.

Mit dem qualifizierten Mietspiegel kann nun für jede Wohnung in Lüneburger Wohngebieten eine aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden. Der Mietspiegel weist Basismietwerte für verschiedene Wohnungsgrößenklassen mit Mittelwerten und Spannen aus, wobei Besonderheiten, unter anderem bei Beschaffenheit, Ausstattung, Art der Wohnung und Lage - eingeteilt in verschiedene Mietpreiszonen – mit Zu- und Abschlägen, berücksichtigt werden.

Es wird zudem eine Mietspiegelbroschüre erstellt, die in digitaler Form über die Internetseite der Hansestadt Lüneburg und als gedruckte Version an verschiedenen Stellen der Stadtverwaltung (z.B. Stadtteilhäuser) erhältlich ist. Zudem wird es auf der Internetseite der Hansestadt Lüneburg ein Online-Tool geben, mit dem die Mieten komfortabel ermittelt werden können.

Die durchschnittliche Nettomiete pro Quadratmeter über alle in der Hansestadt Lüneburg gesammelten Nettomieten pro Quadratmeter, unabhängig von allen Wohnmerkmalen, beträgt 8,95 €/m². Zum Vergleich beträgt die Nettokaltmiete pro Quadratmeter

- in Hamburg 9,83€
- in Hannover 10 €
- in Celle 9,17 €
- in Winsen/Luhe 10,13 €
- in Uelzen 7,22 €.

Im Rahmen der Auswertung wurden verschiedene Wohnmerkmale identifiziert und Zu-/Abschläge in der Miete ermittelt. Wohnmerkmale sind beispielsweise die Lage der Wohnung, Art des Wohnraumes (z.B. Ein-oder Mehrfamilienhäuser), Gartennutzung, Modernisierung, Einbauküche etc.

Weitere Merkmale werden in der Mietspiegelbroschüre zu finden sein, die derzeit erstellt wird. Die Broschüre wird spätestens zur Vorberatung des Verwaltungsausschusses am 27.01.2024 als Anlage 1 vorgelegt.

Zur Verdeutlichung finden Sie in der Anlage 2 eine beispielhafte Berechnung einer Miete.

Der qualifizierte Mietspiegel soll zum 01.02.2024 in Kraft treten, entsprechend der gesetzlichen Vorgabe sollte der qualifizierte Mietspiegel bereits zum 01.01.2024 erstellt und veröffentlicht sein (vgl. Art. 229 § 62 EGBGB). Wie eingangs beschrieben ist ein qualifizierter Mietspiegel gem. § 558d BGB durch die Interessenvertretungen der Mieter:innen und Vermieter:innen **oder** durch die Hansestadt Lüneburg anzuerkennen.

Beide Interessenvertretungen der Mieter:innen haben dem qualifizierten Mietspiegel zugestimmt und anerkannt. Die Zustimmung der Interessenvertretung der Vermieter:innen steht zum jetzigen Zeitpunkt noch aus. Um das Inkrafttreten des Mietspiegels zu gewährleisten bzw. nicht über den 01.02.2024 hinaus zu verzögern, wird der qualifizierte Mietspiegel zur Beschlussfassung in den Rat eingebracht.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)		
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+	Für alle Menschen den Zugang zu angemessenen, sicheren und bezahlbaren Wohnungen und damit verbundenen, die Grundversorgung sicherstellen.
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

☐ Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

☐ Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

☐ Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- ☐ Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/_____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- ☐ Die Vorgaben wurden eingehalten.
 - ☐ Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
- oder
- X Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 101
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja X
 - Nein
 - Teilhaushalt / Kostenstelle: 51010
 - Produkt / Kostenträger: 4431080/34600102
 - Haushaltsjahr: 2023
- e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:

- (1) Mietspiegelbroschüre (**wird nachgereicht**)
- (2) Berechnungsbeispiel einer Miete

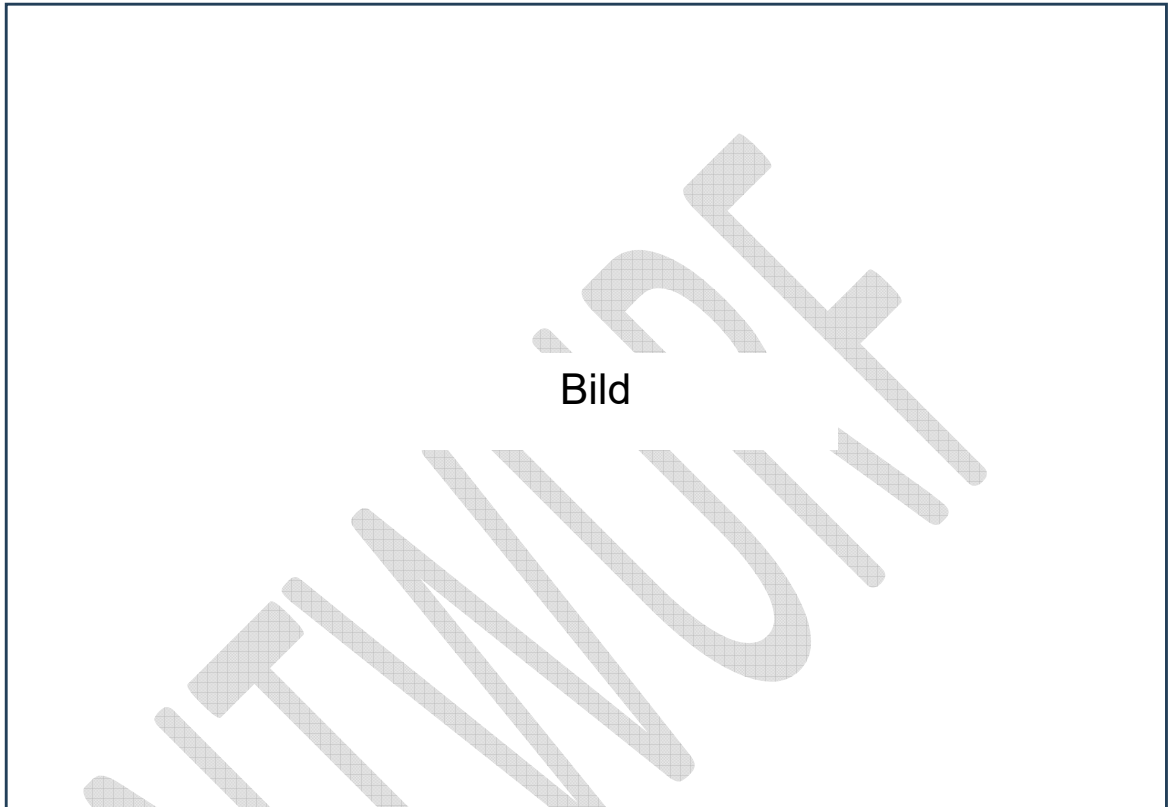
Beschlussvorschlag:

Der Rat der Hansestadt Lüneburg erkennt den qualifizierten Mietspiegel für 2024 für die Hansestadt Lüneburg nach §558d BGB an.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Qualifizierter Mietspiegel für die Hansestadt Lüneburg 2024

Achtung: Es handelt sich hierbei um den reinen Textentwurf



Erstellt in Zusammenarbeit mit:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Deutscher Mieterbund Lüneburg-Winsen e.V.

Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzerverein für Lüneburg und Umgebung von 1896 e.V.

Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG

Lüneburger Wohnungsbau GmbH

Hansestadt Lüneburg

Datenanalyse und Auswertung:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15

20095 Hamburg

Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch den Rat der Hansestadt Lüneburg.

Gültig ab 1. Februar 2024.

Vorwort

Liebe Lüneburger:innen,

dieser 1. Qualifizierte Mietspiegel für die Hansestadt Lüneburg entsteht in Zeiten großer Veränderungen und globaler Herausforderungen. Die Kosten für das Wohnen steigen. Die Ausgaben für Neubau, Instandhaltung oder Modernisierung von Wohnungen wachsen. Die Inflation treibt in diversen Bereichen die Preise in die Höhe. All das ist herausfordernd für Mieter:innen und Vermieter:innen.



Umso wichtiger sind aussagekräftige Fakten zur zulässigen Miethöhe. Es ist mir eine große Freude, Sie mit dieser Broschüre – gedruckt und digital – zu den Ergebnissen zu informieren. Transparente und möglichst gerechte Wohnverhältnisse zu schaffen, ist uns ein wichtiges Anliegen. Der vorliegende Mietspiegel stellt einen bedeutenden Schritt in diese Richtung dar.

Der Mietspiegel ist in enger Zusammenarbeit von Stadtverwaltung, dem ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, den Interessenvertretungen der Mieter:innen und der Vermieter:innen, der Lüneburger Wohnungsbau GmbH sowie zahlreichen Mieter:innen und Vermieter:innen entstanden. Er soll sowohl als Informationsquelle dienen als auch als Instrument zur Förderung eines ausgewogenen Mietniveaus. Wohnraum sollte für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich und bezahlbar sein. Wir sind uns bewusst, dass stabile und faire Mietverhältnisse wesentlich zur Lebensqualität unserer Bürger:innen beitragen.

Ich möchte mich an dieser Stelle herzlich bei allen Beteiligten bedanken, die durch ihre engagierte Mitarbeit an diesem Projekt einen Beitrag zur Weiterentwicklung unserer Stadt leisten. Möge dieser Mietspiegel dazu beitragen, dass Wohnen in unserer Stadt nicht nur eine Notwendigkeit, sondern auch ein Bereich der Lebensfreude und Gemeinschaft wird.

Herzlichst, Ihre

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Claudia Kalisch'. The signature is fluid and cursive.

Claudia Kalisch

Oberbürgermeisterin

Anwendung

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 20 m² und 150 m². Er ist nicht anwendbar für Wohnungen ohne Bad oder ohne WC. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der von dem/der Vermieter:in selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermieter:in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mieter:in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner/ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den/die Mieter:in bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung vorgesehen ist (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);

- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Nettokaltmiete

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in € pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, das Mietausfallrisiko, die Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung).

Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllbeseitigung, der Gebäudereinigung, der Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, des Hausmeisters sowie laufende Kosten der Einrichtungen für die Wäschepflege, einer Gemeinschaftsantenne / einer Verteilanlage für ein Breitband- oder Glasfasernetz und sonstige laufende Betriebskosten.

Etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) kann der/die Vermieter:in die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist, und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in 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 Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 %¹ erhöht.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge einer Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten. Für diese sind besondere Bedingungen maßgebend.

Der/die Vermieter:in muss das Mieterhöhungsverlangen dem/der Mieter:in gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretern von Vermieter:innen und Mieter:innen anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der/die Vermieter:in, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der/die Mieter:in hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der/die Mieter:in der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er/sie die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der/die Vermieter:in auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches

¹ Siehe § 2 der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Niedersächsische Mieterschutzverordnung) vom 22. Dezember 2020.

hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt werden, darf nach § 556d BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (Mietpreisbremse). Die Hansestadt Lüneburg ist in der entsprechenden Verordnung der Landesregierung Niedersachsen, deren Regelung bis zum 31. Dezember 2025 gilt, aufgeführt.

Von der Regelung in § 556d BGB sind gemäß §§ 556e und 556f BGB ausgenommen:

- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden.
- Umfassend modernisierte Wohnungen (als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung dann, wenn die Modernisierungskosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen).
- Wohnungen, bei denen die Vormiete höher war als die aktuell zulässige Miete; hier darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem/der vorherigen Mieter:in innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel wurde auf Grundlage einer Befragung von Mieter:innen und Vermieter:innen erstellt. Der Stichtag der Befragung war der 1. September 2023. Die erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Details dazu sind der Dokumentation zum Mietspiegel der Hansestadt Lüneburg 2024 zu entnehmen. Die Dokumentation ist auf der Homepage der Hansestadt Lüneburg veröffentlicht.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung bestimmt.
2. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, Wohnlage, Art und Ausstattung werden in Tabelle 2 über Zu- und Abschläge auf das Mietniveau aus Tabelle 1 eingebracht.
3. In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus den Tabellen 1 und 2 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete und die Spanne für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

Alternativ steht auf der Homepage der Hansestadt Lüneburg ein Mietspiegel-Rechner zur Verfügung, mit dem sich die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung berechnen lässt.

Ermittlung der Basismiete nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt einen Grundwert für das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für jede Wohnfläche zwischen 20 und 150 m² in €/m² und Monat wieder. Anschließend werden Zu- und Abschläge gemäß der folgenden Tabelle bestimmt.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt „Berechnungshilfen“ angeführt sind. Bei der Einordnung ist auf volle Quadratmeter auf- oder abzurunden. Es gilt die kaufmännische Rundung.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in das zutreffende Tabellenfeld ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²
20	10,33 €	53	8,66 €	86	7,74 €	119	7,11 €
21	10,26 €	54	8,63 €	87	7,72 €	120	7,09 €
22	10,20 €	55	8,59 €	88	7,70 €	121	7,07 €
23	10,14 €	56	8,56 €	89	7,68 €	122	7,05 €
24	10,07 €	57	8,52 €	90	7,66 €	123	7,03 €
25	10,01 €	58	8,49 €	91	7,64 €	124	7,01 €
26	9,95 €	59	8,45 €	92	7,62 €	125	6,99 €
27	9,89 €	60	8,42 €	93	7,60 €	126	6,97 €
28	9,83 €	61	8,39 €	94	7,58 €	127	6,95 €
29	9,78 €	62	8,36 €	95	7,56 €	128	6,93 €
30	9,72 €	63	8,33 €	96	7,54 €	129	6,91 €
31	9,66 €	64	8,30 €	97	7,52 €	130	6,88 €
32	9,61 €	65	8,27 €	98	7,50 €	131	6,86 €
33	9,56 €	66	8,24 €	99	7,49 €	132	6,84 €
34	9,50 €	67	8,21 €	100	7,47 €	133	6,82 €
35	9,45 €	68	8,18 €	101	7,45 €	134	6,79 €
36	9,40 €	69	8,15 €	102	7,43 €	135	6,77 €
37	9,35 €	70	8,13 €	103	7,41 €	136	6,75 €
38	9,30 €	71	8,10 €	104	7,39 €	137	6,72 €
39	9,25 €	72	8,07 €	105	7,37 €	138	6,70 €
40	9,21 €	73	8,05 €	106	7,35 €	139	6,67 €
41	9,16 €	74	8,02 €	107	7,34 €	140	6,65 €
42	9,11 €	75	8,00 €	108	7,32 €	141	6,62 €
43	9,07 €	76	7,97 €	109	7,30 €	142	6,60 €
44	9,02 €	77	7,95 €	110	7,28 €	143	6,57 €
45	8,98 €	78	7,92 €	111	7,26 €	144	6,54 €
46	8,94 €	79	7,90 €	112	7,24 €	145	6,51 €
47	8,90 €	80	7,88 €	113	7,22 €	146	6,49 €
48	8,86 €	81	7,85 €	114	7,21 €	147	6,46 €
49	8,82 €	82	7,83 €	115	7,19 €	148	6,43 €
50	8,78 €	83	7,81 €	116	7,17 €	149	6,40 €
51	8,74 €	84	7,79 €	117	7,15 €	150	6,37 €
52	8,70 €	85	7,76 €	118	7,13 €		

Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) und die Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Zur ermittelten Basismiete werden je nach Ausprägung der Wohnwertmerkmale die Zu- und Abschläge aus Tabelle 2 angerechnet.

Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. Maßgeblich sind nur Merkmale, die von dem/der Vermieter:in gestellt werden. Hat ein/eine Mieter:in einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür von dem/der Vermieter:in erstattet wurden – so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um absolute Zu-/Abschläge in € auf die monatliche Miete pro m².

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Zu- oder Abschläge in die weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Summe der Zu- und Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung“.
3. Übertragen Sie dieses Ergebnis in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Baujahr*			
Baujahr bis 2001	± 0,00 €		
Baujahr 2002 bis 2009	+ 0,50 €		
Baujahr 2010 bis 2019	+ 0,69 €		
Baujahr 2020 bis 2023	+ 1,73 €		
Wohnlage			
Bitte entnehmen Sie den Zu- oder Abschlag für die Wohnlage dem Adressverzeichnis am Ende der Broschüre			
Gebäude/Wohnung			
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Zweifamilienhaus oder Reihenhäuser	+ 0,49 €		
Mehrfamilienhaus mit mindestens 6 Geschossen**		- 0,40 €	
Penthouse-Wohnung	+ 1,26 €		
Ausstattung der Wohnung			
Handtuchheizkörper im Badezimmer	+ 0,43 €		
Fußbodenheizung im Badezimmer	+ 0,50 €		
Hochwertiger Fußbodenbelag in mind. der Hälfte der Räume vorhanden (z.B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl-/Designböden)	+ 0,37 €		
Zweites WC (Gäste-WC)	+ 0,39 €		
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume	+ 0,66 €		
Garten zur alleinigen Nutzung	+ 0,31 €		
Zur Wohnung gehörende Garage bzw. Stellplatz vorhanden	+ 0,40 €		
Keine komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Kühlschrank)		- 0,42 €	
Zwischensumme der Zu- und Abschläge =			

* Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. neue Böden oder ein neues Bad beeinflussen nicht das Baujahr!

**Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre, Dachgeschoss und Staffageschosse. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Übertrag von der vorigen Seite			
Ausstattung der Wohnung			
Weder Zentral- noch Etagenheizung		- 0,50 €	
Kein Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch/Stühle)		- 0,36 €	
Modernisierungen			
Kernsanierung seit 2002 durchgeführt*	+ 0,66 €		
Modernisierung der Elektroinstallation seit 1.1.2010, sofern keine Kernsanierung durchgeführt wurde**	+ 0,30 €		
Summe der Zu- und Abschläge =			

*Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind z. B. die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme wie der Heizung.

**Die Modernisierung muss zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung geführt haben.

Spannbreite

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Spanne, die auf Grundlage der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete berechnet wird. Die wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als *ortsüblich*, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Lüneburg auf -1,13 € und +1,15 € ausgehend von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 3:

- Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
- Zeile B: Ermitteln Sie die Summe der Zu- und Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
- Zeile C: Berechnen Sie die **durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m²** (Ergebnis Zeile C), indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis Zeile A) mit der Summe aller Zu- und Abschläge (Ergebnis Zeile B) summieren.
- Zeile D: Berechnen Sie den **unteren Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²**, indem Sie das Ergebnis aus Zeile C mit dem Abschlag der Spanne (Zeile D) summieren.
- Zeile E: Berechnen Sie den **oberen Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²**, indem Sie das Ergebnis aus Zeile C mit dem Zuschlag der Spanne (Zeile E) summieren.
- Zeile F: Berechnen Sie die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat** (Ergebnis F), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis Zeile C) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.
- Zeile G: Berechnen Sie den **unteren Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat** (Ergebnis Zeile G), indem Sie den **unteren Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²** (Zeile D) mit der Wohnfläche multiplizieren.
- Zeile H: Berechnen Sie den **oberen Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat** (Ergebnis Zeile H), indem Sie den **oberen Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²** (Zeile E) mit der Wohnfläche multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²	
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu- und Abschläge	
C	A + B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² in €/m ²	
D	C - 1,13 €/m ²	Untergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €/m ²	
E	C + 1,15 €/m ²	Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €/m ²	
F	C x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in €	
G	D x Wohnfläche	Unterer Spannenwert in €	
H	E x Wohnfläche	Oberer Spannenwert in €	

3. Berechnungshilfen

3.1 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert. Diese Wohnung ist 75 m² groß, Baujahr 1978, mit Handtuchheizkörper und ohne Einbauküche. Die Wohnlage wurde dem Adressverzeichnis entnommen.

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Vorgang	Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²		8,00 €/m ²
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu- und Abschläge	Wohnlage: + 1,09 €/m ² Handtuchheizkörper: + 0,43 €/m ² Keine Einbauküche: - 0,42 €/m ²	+ 1,10 €/m ²
C	A + B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² in €/m ²	8,00 €/m ² + 1,10 €/m ²	9,10 €/m ²
D	C - 1,13 €/m ²	Untergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €/m ²	9,10 €/m ² - 1,13 €/m ²	7,97 €/m ²
E	C + 1,15 €/m ²	Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €/m ²	9,10 €/m ² + 1,15 €/m ²	10,25 €/m ²
F	C x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in €	9,10 €/m ² x 75 m ²	682,50 €
G	D x Wohnfläche	Unterer Spannenwert in €	7,97 €/m ² x 75 m ²	597,75 €
H	E x Wohnfläche	Oberer Spannenwert in €	10,25 €/m ² x 75 m ²	768,75 €

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die fiktive Wohnung liegt also zwischen 597,75 € und 768,75 € im Monat, mit einem Mittelwert von 682,50 €.

3.2 Die Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden, soweit nichts anderes vereinbart.

Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. [...]*
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von*
 - 1.) Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie*
 - 2.) Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,*
wenn sie ausschließlich zu der Wohnung [...] gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:*
 - 1. Zuhörräume, insbesondere: a) Kellerräume, b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, c) Waschküchen, d) Bodenräume, e) Trockenräume, f) Heizungsräume und g) Garagen,*
 - 2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie*
 - 3. Geschäftsräume.*

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.*
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von*
 - 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,*
 - 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,*
 - 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,*
 - 4. freiliegenden Installationen,*
 - 5. Einbaumöbeln und*
 - 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.*
- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von*
 - 1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Metern aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,*
 - 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,*

3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.
- Ist die Grundfläche nach der Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 [...], zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 [...] in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Wohnlageverzeichnis

Straße	Zu-/Ab- schlag	Straße	Zu-/Ab- schlag
Achterbruch	-0,47	Am Dorfplatz	-0,47
Adolf-Reichwein-Straße	-0,47	Am Dornbusch	-0,47
Adolph-Kolping-Straße	0,45	Am Ebensberg	-0,47
Ahornweg	-0,02	Am Eichenwald	0,16
Akazienweg	-0,02	Am Eiskeller	-0,47
Albert-Schweitzer-Straße 1-37	0	Am Elsenbruch	0,16
Albert-Schweitzer-Straße 2-16	0	Am Fischmarkt	1,09
Albert-Schweitzer-Straße 18-24A	0,65	Am Galgenberg 15-19	0,12
Alec-Moore-Straße 1-25	0	Am Galgenberg 21-25	-0,53
Alec-Moore-Straße 27-29	-0,47	Am Galgenberg 10-28	0,12
Alec-Moore-Straße 31-33	0	Am Galgenberg 30-32	-0,53
Alec-Moore-Straße 35-37	-0,47	Am Graalwall	1,09
Alec-Moore-Straße 2A-26	0	Am Graben	-0,47
Alec-Moore-Straße 28-44	-0,47	Am Grasweg	0,65
Alfred-Delp-Straße	-0,47	Am Hang 1-17	-0,47
Alfred-Trebchen-Straße	0,45	Am Hang 2	0
Allensteiner Straße	-0,47	Am Hang 4-24	-0,47
Altenbrückerdamm	0,12	Am Heidebusch	-0,47
Altenbrückertorstraße 1-5	1,09	Am Holzfeld	-0,47
Altenbrückertorstraße 7A-7B	0,65	Am Iflock	1,09
Altenbrückertorstraße 9-15	1,09	Am Ilmenauufer	0,65
Altenbrückertorstraße 2-16	1,09	Am Jägerteich 1-3	0,65
Alter Hessenweg	-0,47	Am Jägerteich 5-7	0
Alter Schulsteig	-0,47	Am Kaltenmoor 1	0,65
Am Alten Bauhof 3-9	-0,47	Am Kaltenmoor 3-25	0
Am Alten Bauhof 6	0	Am Kaltenmoor 2-28	0
Am Alten Bauhof 8-12	-0,47	Am Klostergarten	0
Am Alten Eisenwerk	0,65	Am Klosterteich	-0,47
Am Altenbrücker Ziegelhof 1A	0,65	Am Kreideberg	0,34
Am Altenbrücker Ziegelhof 3-11	0,12	Am Lembarg	-0,47
Am Altenbrücker Ziegelhof 4-10	0,12	Am Marienplatz	1,09
Am Altenbrücker Ziegelhof 18-20	0,65	Am Markt	1,09
Am Bäckfeld	-0,47	Am Neuen Felde	0,65
Am Bahnhof Rettmer	-0,47	Am Ochsenmarkt	1,09
Am Berge	1,09	Am Oelzepark	-0,47
Am Bergfeld	-0,47	Am Plaggenschlag	-0,47
Am Blauen Camp	0	Am Sande	1,09
Am Bleckeder Bahnhof	0,12	Am Schierbrunnen 13	0,12
Am Butterberg	-0,47	Am Schierbrunnen 15-19	-0,53
Am Domänenhof	0	Am Schierbrunnen 21-35	0,45

Straße	Zu-/Ab- schlag	Straße	Zu-/Ab- schlag
Am Schierbrunnen 2-6	0,12	Amselweg	-0,47
Am Schierbrunnen 12-22	-0,53	An den Brodbänken	1,09
Am Schierbrunnen 26-40	0,45	An den Krummstücken	-0,47
Am Schifferwall 1-5	1,09	An den Reeperbahnen	1,09
Am Schifferwall 2-4	1,09	An der Beeke	-0,47
Am Schifferwall 6	0,65	An der Buchholzer Bahn	-0,47
Am Schlebusch	-0,02	An der Feuerwehr	-0,47
Am Schützenplatz	0,12	An der Goldbek	0,65
Am Schwalbenberg	0,12	An der Hauskoppel	-0,47
Am Speicher	-0,53	An der Münze	1,09
Am Springintgut 1-65	0,34	An der Ratsforst	-0,47
Am Springintgut 2-20	1,09	An der Roten Bleiche 1	0,65
Am Springintgut 24-48	0,34	An der Roten Bleiche 3	0
Am Stintmarkt	1,09	An der Roten Bleiche 7-9	0,65
Am Sülzwall	1,09	An der Roten Bleiche 2	0
Am Teich	-0,47	An der Roten Bleiche 8-10	0,65
Am Urnenfeld	-0,47	An der Schule 1A-9	0
Am Venusberg 3	0,12	An der Schule 11-41	-0,47
Am Venusberg 2-4	0,12	An der Schule 2-6	0
Am Venusberg 6-26	-0,53	An der Schule 8-34	-0,47
Am Wacholderbusch	-0,47	An der Schule 36	0
Am Wasserturm	1,09	An der Soltauer Bahn 29	0
Am Weiher	-0,47	An der Soltauer Bahn 2	0,65
Am Weißen Berge	-0,47	An der Soltauer Bahn 32-48	0
Am Weißen Turm	0,65	An der Wittenberger Bahn	0,65
Am Werder	1,09	Anna-Vogeley-Straße	-0,02
Am Wienebütteler Weg 1	0,65	Apfelallee	-0,47
Am Wienebütteler Weg 1A	-0,47	Apothekenstraße	1,09
Am Wienebütteler Weg 1B-1F	0	Arenskule	0
Am Wienebütteler Weg 1L-1P	-0,47	Arthur-Illies-Weg	0,65
Am Wienebütteler Weg 3-17	0	Artlenburger Landstraße	-0,47
Am Wienebütteler Weg 23-33	-0,47	Auenweg	-0,47
Am Wienebütteler Weg 2-12	0,34	Auf dem Harz	0,65
Am Wienebütteler Weg 14	-0,31	Auf dem Kauf	1,09
Am Wienebütteler Weg 16-20	-0,47	Auf dem Kirchstieg	-0,47
Am Wiesenhof	-0,47	Auf dem Klosterhof	1,09
Am Wildgehege	-0,47	Auf dem Knieberg	0
Am Wilschenbruch	-0,47	Auf dem Meere	1,09
Am Wischfeld	-0,47	Auf dem Michaeliskloster	1,09
Am Ziegeleiteich	-0,47	Auf dem Schmaarkamp	0,65

Straße	Zu-/Ab- schlag	Straße	Zu-/Ab- schlag
Auf dem Wüstenort	1,09	Baumstraße	1,09
Auf den Blöcken	-0,47	Bei den Teichen	-0,47
Auf den Sandbergen	-0,02	Bei der Abtsmühle	1,09
Auf der Altstadt	1,09	Bei der Abtspferdetränke	1,09
Auf der Höhe 3-25B	0,65	Bei der Keulahütte	0
Auf der Höhe 27-67A	0	Bei der Lüner Mühle	1,09
Auf der Höhe 69-85	-0,47	Bei der Pferdehütte	-0,47
Auf der Höhe 2-18	0,65	Bei der Ratsmühle	1,09
Auf der Höhe 20-58	0	Bei der St. Johanniskirche	1,09
Auf der Höhe 62A-72J	-0,47	Bei der St. Lambertikirche	1,09
Auf der Hude 1-81	0,65	Bei der St. Nicolaikirche	1,09
Auf der Hude 83-87	0	Bei Mönchsgarten 5-31	0,65
Auf der Hude 2-74	0,65	Bei Mönchsgarten 2-30	0,34
Auf der Hude 84-88	0	Beim Benedikt 1-7	1,09
Auf der Rübekuhle	1,09	Beim Benedikt 9-11B	0,65
Auf der Saline	0,65	Beim Benedikt 2-8B	1,09
August-Horch-Straße	-0,47	Beim Benedikt 10	0,65
August-Wellenkamp-Straße 1-27	-0,47	Beim Bockelsberg	0,16
August-Wellenkamp-Straße 33	-0,02	Beim Holzberg	0,12
August-Wellenkamp-Straße 8-20	-0,47	Beim Kalkberg	0,65
Bachstraße 3-13	0,45	Beim Ratskeller	-0,47
Bachstraße 15-23	-0,02	Bellmannskamp	0,34
Bachstraße 2-36	0,45	Bennigsenstraße 1-17	-0,31
Bachstraße 38-68	-0,02	Bennigsenstraße 2-6	0,34
Backsteinhof	-0,47	Bennigsenstraße 8-10	-0,31
Bahnhofstraße 1-7	0,12	Bergstraße	-0,47
Bahnhofstraße 21-29	0,65	Bernhard-Letterhaus-Straße	-0,47
Bahnhofstraße 4-12	0,12	Bernhard-Riemann-Straße	0,16
Bahnhofstraße 18	0,65	Bernsteinstraße	-0,47
Barckhausenstraße 1-79	0,65	Bertha-von-Suttner-Straße	0,16
Barckhausenstraße 81	0	Bessemerstraße	-0,47
Barckhausenstraße 2-108	0,65	Beußweg	0,65
Barckhausenstraße 110-112	0	Billungweg	-0,47
Bardenweg	-0,47	Bilmer Straße	0,12
Bardowicker Straße	1,09	Birkenhof	0,65
Bardowicker Wasserweg 17-53	0	Birkenweg	0,16
Bardowicker Wasserweg 55-65	-0,47	Bleckeder Landstraße 1-55	0,12
Bardowicker Wasserweg 8A-24	0,65	Bleckeder Landstraße 59	-0,02
Bardowicker Wasserweg 26-84A	0	Bleckeder Landstraße 2-40	0,12
Bastionstraße	1,09	Bleckeder Landstraße 44-50	-0,53

Straße	Zu-/Ab- schlag	Straße	Zu-/Ab- schlag
Bleckeder Landstraße 52-64	0,45	Buchenweg	-0,47
Bleckeder Landstraße 68-120	-0,02	Buchweizenkamp	-0,47
Bleckengrund 1-3	0	Bülows Kamp	-0,47
Bleckengrund 5-27	-0,47	Bülowstraße	0
Bleckengrund 2-2H	0	Bunsenstraße	-0,02
Bleckengrund 4-14	-0,47	Buntenburg	-0,47
Blücherstraße	0,63	Buntenburger Weg	-0,47
Blümchensaal 1-9	0,65	Bunzlauer Straße	-0,47
Blümchensaal 11-21A	0	Bürgergarten	0,65
Blümchensaal 2-10	0,65	Burmeisterstraße	1,09
Blümchensaal 12-44	0	Bussardweg	0
Blümchensaal 46-48	0,65	Busseweg	0,63
Blumenstraße	0,45	Butenkaben	-0,47
Bockelmannstraße	-0,47	Büttnerstraße	0,34
Bodelschwingweg	0,16	Carl-Friedrich-Goerdeler-Str.	-0,47
Bodestraße	0,34	Carl-Gottlieb-Scharff-Straße	-0,02
Boecklerstraße	-0,47	Carl-von-Ossietzky-Straße	0,16
Bögelstraße	0,65	Chamissostraße	-0,47
Boizenburger Straße	0,34	Charlotte-Huhn-Straße	-0,47
Borsigstraße	-0,47	Christel-Rebbin-Straße	-0,47
Böttcherstraße	-0,47	Christian-Herbst-Straße	-0,47
Brambusch	0	Christianiweg	0,34
Brandenburger Straße	0,34	Claudiusweg	-0,47
Brandheider Weg	-0,47	Conventstraße	1,09
Brauerweg 1-1A	0,63	Curiostraße	0,34
Brauerweg 3-5	0,16	Dachssteig 1-25	-0,47
Brauerweg 2-10	0	Dachssteig 2-16	0
Brauerweg 12	-0,47	Dachssteig 18-70	-0,47
Brauerweg 12A	0	Dahlenburger Landstraße 1-9	0,12
Brauerweg 14-30	-0,47	Dahlenburger Landstraße 11-13	-0,53
Breite Wiese	-0,47	Dahlenburger Landstraße 17-19T	0,45
Breslauer Straße	-0,47	Dahlenburger Landstraße 21-33	-0,02
Brockwinkler Weg 1A-47	0	Dahlenburger Landstraße 35-37	-0,47
Brockwinkler Weg 49-71	-0,47	Dahlenburger Landstraße 63-69	0,12
Brockwinkler Weg 2-38	0	Dahlenburger Landstraße 69A-73	-0,53
Brockwinkler Weg 60-72C	-0,47	Dahlenburger Landstraße 75-95	0,45
Bromberger Straße	-0,47	Dahlenburger Landstraße 97-181	-0,02
Brückensteig	-0,47	Dahlenburger Landstraße 2-8	0,12
Brüder-Grimm-Straße	-0,47	Dahlenburger Landstraße 10-12	-0,53
Brunnenweg	-0,47	Dahlenburger Landstraße 16-20	0,45

Straße	Zu-/Ab- schlag	Straße	Zu-/Ab- schlag
Dahlenburger Landstraße 20A-34	-0,02	Düvelsbrooker Weg	0,16
Dahlenburger Landstraße 62-68	0,12	Ebelingweg 5	-0,31
Dahlenburger Landstraße 70-72	-0,53	Ebelingweg 2-4	-0,31
Dahlenburger Landstraße 74-92B	0,45	Ebelingweg 6	-0,78
Dahlenburger Landstraße 92C	-0,02	Eckermannstraße	0,16
Dahlenburger Landstraße 94	0,45	Egersdorffstraße	1,09
Dahlenburger Landstraße 94A	-0,02	Eichenbrücker Straße	-0,47
Dahlenburger Landstraße 94B	0,45	Eichendorffstraße	-0,47
Dahlenburger Landstraße 96-182	-0,02	Eichenhain	-0,47
Daimlerstraße	-0,02	Eichenkamp	-0,47
Dammstraße	0,12	Eichenweg	0
Danziger Straße	0,65	Eichhornweg	-0,47
Dehmelweg	-0,47	Eisenbahnweg	0,65
Dempwolfstraße 1	0,34	Elbinger Straße 1-23	-0,31
Dempwolfstraße 3-17	-0,31	Elbinger Straße 2-18	-0,31
Dempwolfstraße 2	0,34	Elbinger Straße 20-26	0,34
Dempwolfstraße 4-20	-0,31	Elisabeth-Maske-Straße	-0,53
Dessauer Straße 1-19	-0,31	Elsa-Brandström-Straße	-0,47
Dessauer Straße 21-23	-0,78	Else-Wex-Weg	-0,47
Dessauer Straße 2-30	-0,31	Elso-Klöver-Straße	-0,02
Deutsch-Evern-Weg 23	0	Elsterallee	-0,47
Deutsch-Evern-Weg 25-49	-0,47	Elversstraße	0,34
Deutsch-Evern-Weg 6-38	0	Embser Kirchweg	-0,47
Deutsch-Evern-Weg 40-102	-0,47	Enge Straße	1,09
Dieselstraße	-0,02	Erbstorfer Landstraße 1-31	-0,47
Dietrich-Bonhoeffer-Straße	-0,47	Erbstorfer Landstraße 2B	0
Dömitzer Straße	0,34	Erbstorfer Landstraße 4-30	-0,47
Dorette-von-Stern-Straße 1-5	0,12	Erfurter Straße 1-5	0,34
Dorette-von-Stern-Straße 9-11	-0,53	Erfurter Straße 7-15	-0,31
Dorette-von-Stern-Straße 2-10	0,12	Erfurter Straße 2	0,34
Dorette-von-Stern-Straße 12A-20	-0,53	Erfurter Straße 4-24	-0,31
Dorfsfeld	-0,47	Erlengrund	-0,47
Dörnbergstraße	0,34	Ernst-Braune-Straße	0
Douglas-Lister-Straße 1-5	-0,47	Ernst-Ehlers-Straße	0,16
Douglas-Lister-Straße 2-32	-0,47	Erwin-von-Witzleben-Straße	-0,47
Douglas-Lister-Straße 34-40	0	Eulenweg 15-43	-0,47
Dr. Lilo-Gloeden-Straße	-0,47	Eulenweg 2-8	0
Drögenkamp	-0,47	Eulenweg 10-42	-0,47
Drosselweg	-0,47	Fährsteg	0,65
Droste-Hülshoff-Straße	-0,47	Falkenhorst	-0,47

Straße	Zu-/Ab- schlag	Straße	Zu-/Ab- schlag
Fasanenweg	-0,47	Gleiwitzer Straße	-0,47
Feldstraße	0,65	Glockenstraße	1,09
Fichtenweg	-0,47	Glogauer Straße	-0,47
Finkenberg	0,65	Gneisenaustraße	0,63
Finkenhütte	-0,47	Goebelstraße	-0,47
Finkenweg	-0,47	Goethestraße 1-49	0,65
Finkstraße	1,09	Goethestraße 2-36B	0,65
Fliederstraße 1-9	0,45	Goethestraße 38-50	0
Fliederstraße 15	-0,53	Gorch-Fock-Straße	-0,47
Fliederstraße 2-8	0,45	Görgesstraße	1,09
Flörekeweg	0,34	Görlitzer Straße	-0,47
Föhrenweg	-0,47	Goseburg	-0,47
Fontanestraße	-0,47	Goseburgstraße 1-15	0
Fraunhoferstraße	-0,02	Goseburgstraße 25-83	-0,47
Friedenstraße 7-21	0,65	Goseburgstraße 2-42	0
Friedenstraße 6-22	0,65	Goseburgstraße 44-78	-0,47
Friedenstraße 30	1,09	Gottfried-Keller-Straße	-0,47
Friedrich-Ebert-Brücke	0,65	Göxer Weg	-0,47
Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 3-21	0,65	Grabenweg	-0,47
Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 2-4	0,65	Grabower Straße	0,34
Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 6	0	Graf-Sch.-v.-Stauffenberg-Str.	-0,47
Friedrich-Penseler-Straße	-0,47	Graf-von-Moltke-Straße	-0,47
Fritz-Reuter-Straße	-0,47	Grapengießerstraße	1,09
Frommestraße	1,09	Graudenzer Straße	-0,47
Fuchsweg	-0,02	Gravenhorststraße	0,65
Garlopstraße	1,09	Greifswalder Straße 1-5	0,34
Gartenweg	0	Greifswalder Straße 7-9	-0,31
Gaußstraße	0,16	Greifswalder Straße 2-6	0,34
Gebhardiweg	0,34	Greifswalder Straße 8	-0,31
Gebrüder-Heyn-Straße	-0,02	Grenzstraße	0,12
Gebrüder-Loewe-Straße	-0,47	Große Bäckerstraße	1,09
Geibelweg	-0,47	Großer Garten	-0,47
Gellersstraße	-0,53	Grünberger Straße	-0,47
Georg-Böhm-Straße	0,45	Grundweg	-0,47
Georg-König-Straße	0,16	Grüner Brink	-0,47
Georg-Leppien-Straße	-0,47	Guerickestraße	-0,02
Gerberstraße	-0,47	Gumbinner Straße	-0,47
Gerhart-Hauptmann-Straße	-0,47	Gummastraße	1,09
Gerstenkamp	-0,47	Gungelsbrunnen	-0,47
Ginsterweg	0	Gut Wienebüttel	-0,47

Straße	Zu-/Ab- schlag	Straße	Zu-/Ab- schlag
Haagestraße	1,09	Heidbergstraße 2-8	0
Habichtsweg	-0,47	Heidbergstraße 10-24	-0,47
Häcklinger Weg	-0,47	Heidkamp	0
Hagemannsweg	-0,47	Heidkoppelweg	-0,47
Hallesche Straße	0,34	Heidschnuckenweg	-0,47
Hamburger Straße 1	-0,31	Heiligengeiststraße	1,09
Hamburger Straße 3-17	-0,78	Heiligenthaler Straße	-0,47
Hamburger Straße 19-37	-0,47	Heinrich-Böll-Straße	0,16
Hamburger Straße 2-12	0	Heinrich-Heine-Straße	0,65
Hamburger Straße 24-34	-0,47	Heinrich-Thiede-Straße	0,65
Hangweg	-0,47	Heinz-Schlawatzky-Straße	-0,02
Hansestraße 1-53	0,45	Helene-Lange-Straße	-0,47
Hansestraße 55-99	-0,02	Hellmannweg	0,34
Hansestraße 32-52	0,45	Helmholtzstraße	-0,02
Hansestraße 54-86	-0,02	Henningstraße	0,12
Hans-Heinrich-Stelljes-Straße	-0,02	Herderstraße	0,65
Hans-Steffens-Weg 1-13	0,45	Hermann-Löns-Straße	-0,47
Hans-Steffens-Weg 15-17	-0,02	Hermann-Niemann-Straße	-0,47
Hans-Steffens-Weg 2-22	0,45	Hermann-Schmidt-Straße	0,65
Hans-Stern-Straße	0,34	Hermann-Wagner-Straße	-0,47
Hans-Tönjes-Ring	-0,47	Hermann-Wrede-Weg	0,65
Harvey-Benjamin-Fuller-Straße 1	0	Hindenburgstraße 1-87	0,34
Harvey-Benjamin-Fuller-Straße 5	0,65	Hindenburgstraße 97-107A	1,09
Haselhorst	-0,47	Hindenburgstraße 2-88	0,34
Hasenburg	0,16	Hindenburgstraße 96-114A	1,09
Hasenburger Berg 1-33	0,65	Hinrich-Wilhelm-Kopf-Straße	-0,47
Hasenburger Berg 35-53	0	Hinrik-Lange-Weg 1	0,45
Hasenburger Berg 2-12	0,65	Hinrik-Lange-Weg 5-7	-0,02
Hasenburger Berg 14-30	0	Hinrik-Lange-Weg 4	-0,02
Hasenburger Ring	-0,47	Hinter dem Brunnen	1,09
Hasenburger Weg 1-37F	-0,47	Hinter dem Saal	-0,47
Hasenburger Weg 41-87	0,16	Hinter dem Sportplatz	-0,47
Hasenburger Weg 6-68	-0,47	Hinter den Scheibenständen	0,12
Hasengasse	-0,47	Hinter der Bardowicker Mauer	1,09
Hasenwinkel	-0,47	Hinter der Gärtnerei	-0,47
Hasselberg	-0,47	Hinter der Saline	0,65
Hauptstraße	-0,47	Hinter der Sülzmauer 29-59	1,09
Hebbelstraße	-0,47	Hinter der Sülzmauer 28-50	1,09
Heidbergstraße 1-11	0	Hinter der Sülzmauer 56-56A	0,65
Heidbergstraße 13-25	-0,47	Hinter der Sülzmauer 58-60	1,09

Straße	Zu-/Ab- schlag	Straße	Zu-/Ab- schlag
Hirschberger Straße	-0,47	In der Kemnau	-0,47
Hirtenweg	-0,47	In der Lau	-0,47
Hohe Luft	0,12	In der Marsch	-0,47
Hohenhorststraße	-0,02	In der Süßen Heide	-0,47
Hölderlinstraße	-0,47	In der Techt	1,09
Hopfengarten 1-17	0,12	In der Weide 1-11	-0,47
Hopfengarten 4-14	0,12	In der Weide 2-10	-0,47
Hopfengarten 16	-0,53	In der Weide 12	0
Horst-Nickel-Straße	0,45	Jägerstraße 3-5	0,65
Hotmann-Weg	-0,47	Jägerstraße 23-27	0
Hügelstraße	0,12	Jägerstraße 2-16	0,65
Huskamp	-0,47	Jägerstraße 20-34	0
Huskater Bruch	-0,47	Jakob-Kaiser-Straße 1-3	0
Igelweg 1	-0,47	Jakob-Kaiser-Straße 5	-0,47
Igelweg 3-21	0	Jakob-Kaiser-Straße 2-18	0
Igelweg 2-26	0	Jakob-Kaiser-Straße 20-26	-0,47
Ilmenaugarten	0,65	Jean-Leppien-Straße	-0,47
Ilmenaustraße	1,09	Jens-Schreiber-Straße	0,45
Ilse-Cartellieri-Straße	-0,02	Johanna-Kirchner-Straße	-0,47
Im Allerbruch	-0,47	Johanna-Stegen-Straße	0,65
Im Dorf	-0,47	Johannes-Gutenberg-Straße	0,65
Im Gänsebruch	-0,47	Johannisburger Straße	-0,47
Im Grimm	0,65	Johannisstraße	0,65
Im Häcklinger Dorfe	-0,47	Johann-Sebastian-Bach-Platz	1,09
Im Hegen	-0,47	Julius-Leber-Straße	-0,47
Im Hohen Garten	0,34	Julius-Wolff-Straße	1,09
Im Kamp	-0,47	Jürgen-Backhaus-Straße	-0,47
Im Redder	-0,47	Jüttkenmoor	0
Im Sandfeld	-0,47	Kalandstraße	1,09
Im Schießgraben	1,09	Kampferweg	-0,47
Im Tiefen Tal	0,65	Kantstraße	0,65
Im Tiergarten	-0,47	Kastanienallee	0,45
Im Timpen	1,09	Käthe-Kollwitz-Straße	-0,47
Im Verdener Hof	1,09	Käthe-Krüger-Straße	-0,47
Im Wendischen Dorfe	1,09	Katzenstraße	1,09
Im Winkel	-0,47	Kaufhausstraße	1,09
Imkerstieg	-0,47	Kefersteinstraße	0,65
In den Birken	-0,47	Keplerstraße	-0,02
In den Kämpfen	-0,47	Kiebitzweg	0,65
In den Stuken	-0,47	Kiefernring	-0,02

Straße	Zu-/Ab- schlag	Straße	Zu-/Ab- schlag
Kieselweg	-0,47	Kunkelberg	-0,47
Klaus-Groth-Straße	-0,47	Kurt-Höbold-Straße	-0,02
Kleine Bäckerstraße	1,09	Kurt-Huber-Straße	-0,47
Kleverstücke	-0,47	Kurt-Schumacher-Straße 1-43	0
Klopstockstraße	0,65	Kurt-Schumacher-Straße 45	-0,47
Klostergang	1,09	Kurt-Schumacher-Straße 47-57	0
Klosterkamp	-0,47	Kurt-Schumacher-Straße 59-63	-0,47
Klosterweg	-0,47	Kurt-Schumacher-Straße 2-6	0
Kluskamp 1-15	-0,47	Kurt-Schumacher-Straße 8-32	-0,47
Kluskamp 2-6	-0,47	Kurze Straße	0,34
Kluskamp 8	0	Laffertstraße	0,34
Kluskamp 10	-0,47	Landwehrweg	-0,47
Kluskamp 12	0	Langenstraße	0,34
Knotterkamp	-0,47	Langenstücken	-0,47
Kolberger Straße	0,34	Langer Jammer	0,34
Koltmannstraße	1,09	Lauensteinstraße	0,34
Königsberger Straße 1-15	0,65	Leipziger Straße 1-57	0,34
Königsberger Straße 2-46	0,65	Leipziger Straße 59-69	-0,31
Königsberger Straße 48-56	0	Leipziger Straße 2-14	0,34
Konrad-Adenauer-Straße 31-55	-0,47	Leipziger Straße 16-52	-0,31
Konrad-Adenauer-Straße 30-64	0	Lenastraße	-0,47
Konrad-Adenauer-Straße 66-120	-0,47	Lerchenweg	0
Konrad-Zuse-Allee	0,65	Lessingstraße	0,65
Kopernikusstraße	-0,02	Liegnitzer Straße	0,65
Köppelweg 3-13	0,12	Lilienthalstraße 1	-0,02
Köppelweg 15-17	-0,53	Lilienthalstraße 7	-0,47
Köppelweg 2-12	0,12	Lilienthalstraße 6	-0,02
Köppelweg 14-20	-0,53	Lindenstraße 7-29A	0,65
Korb	0,65	Lindenstraße 31-45	1,09
Korbmacherstraße	-0,47	Lindenstraße 6-30	0,65
Kösliner Straße	-0,47	Lindenstraße 32	1,09
Kossenweg	-0,47	Lise-Meitner-Straße	0,65
Köthener Straße	-0,47	Lossiusstraße	0,45
Krähorsberg	-0,47	Lübecker Straße 1-81	0,45
Kronskamp	-0,47	Lübecker Straße 83	-0,02
Krötenkamp	-0,47	Lübecker Straße 83A	0,45
Krügerstraße	0,34	Lübecker Straße 85-181	-0,02
Kuckucksweg	-0,47	Lübecker Straße 46-72	0,45
Kuhstraße	1,09	Lübecker Straße 100	-0,02
Kulmbacher Straße	-0,47	Ludwig-Beck-Straße	-0,47

Straße	Zu-/Ab- schlag	Straße	Zu-/Ab- schlag
Ludwigstraße	1,09	Margeritenweg	-0,47
Lüneburger Straße	-0,47	Maria-Terwiel-Straße	-0,47
Lüner Damm	0,65	Marie-Curie-Straße	0,65
Lüner Heide	-0,47	Marie-Diederich-Straße	0,45
Lüner Kirchweg	0	Marienburger Straße	0,65
Lüner Rennbahn	-0,47	Max-Jenne-Straße	-0,02
Lüner Straße	1,09	Medebekskamp	0
Lüner Weg 3-55	0,65	Mehlbachstrift	-0,47
Lüner Weg 55A	0	Meinekenhop 7-21	0,65
Lüner Weg 57	0,65	Meinekenhop 31-73	0
Lüner Weg 57A-83	0	Meinekenhop 8-22	0,65
Lüner Weg 2-40	0,65	Meinekenhop 30-72	0
Lüner Weg 42-54	0	Meisterweg 1-59	-0,47
Lünertorstraße 1-5	1,09	Meisterweg 75	1,1
Lünertorstraße 7-9	0,12	Meisterweg 68-100	-0,53
Lünertorstraße 11-15	0,65	Meisterweg 102-104	0,12
Lünertorstraße 17-21	1,09	Melkberg	-0,47
Lünertorstraße 2-4	1,09	Memeler Straße	-0,47
Lünertorstraße 8	0,12	Milchbergweg	-0,47
Lünertorstraße 10-16	0,65	Mittelfeld	0
Lünertorstraße 18-20	1,09	Mittelweg	-0,47
Lupmerfeld	-0,47	Moldenweg	0,34
Magdeburger Straße 1-5	-0,31	Moorweg	-0,47
Magdeburger Straße 7-47	-0,78	Moorweide	-0,47
Magdeburger Straße 49-51	-0,31	Mörekesiedlung	-0,47
Magdeburger Straße 2	-0,78	Mühlenkamp	0
Magdeburger Straße 4-10	-0,31	Munstermannskamp	0,63
Magdeburger Straße 12-112	-0,78	Münzstraße	1,09
Magdeburger Straße 114-124	-0,31	Nachtigallenweg	-0,47
Maneckeweg	0,34	Naruto-Straße	-0,47
Marcus-Heinemann-Straße 3-13	0,12	Nelly-Sachs-Straße	0,16
Marcus-Heinemann-Straße 15-23	-0,53	Neue Straße	1,09
Marcus-Heinemann-Straße 25-53	0,12	Neue Sülze	1,09
Marcus-Heinemann-Straße 2-8	0,12	Neuetorstraße	0,65
Marcus-Heinemann-Straße 10-32	-0,53	Neu-Häcklingen	-0,47
Marcus-Heinemann-Straße 34-48	0,12	Neuhauser Straße 1-3	0,34
Marderweg	-0,47	Neuhauser Straße 5-9	-0,31
Marga-Jess-Straße 46-48	0,45	Niklas-Luhmann-Straße	-0,47
Marga-Jess-Straße 50-58	-0,02	Novalisstraße	-0,47
Margarete-Endemann-Weg	-0,47	Nutzfelder Weg	-0,47

Straße	Zu-/Ab- schlag	Straße	Zu-/Ab- schlag
Obere Ohlingerstraße	1,09	Quellenweg	0,34
Obere Schrankenstraße	1,09	Quickbaumweg	-0,47
Ochtmisser Kirchsteig 1-41	0,34	Rabensteinstraße 1	0,12
Ochtmisser Kirchsteig 67-69	-0,47	Rabensteinstraße 11	0,45
Ochtmisser Kirchsteig 2-40	0,34	Rabensteinstraße 2-8	0,12
Ochtmisser Kirchsteig 58-60	-0,78	Rabensteinstraße 18-52	-0,53
Ochtmisser Kirchsteig 66-72	-0,47	Rackerstraße	1,09
Ochtmisser Straße	-0,47	Rehhagen	-0,47
Oedemer Busch	0,16	Rehrweg	-0,47
Oedemer Weg 3-29	0,65	Reichenbachstraße	1,09
Oedemer Weg 31-71B	0	Reiherstieg	-0,47
Oedemer Weg 71C-79	-0,47	Reitende-Diener-Straße	1,09
Oedemer Weg 4-44C	0,65	Rethgraben	-0,47
Oedemer Weg 46-90	0	Rettmers Höhe	-0,47
Oedemer Weg 92-100	-0,47	Richard-Brauer-Straße	-0,02
Olof-Palme-Straße	-0,47	Richard-Hölscher-Straße	0,16
Ortelsburger Straße	-0,47	Rigaer Straße	-0,47
Osterfeld	0	Rilkestraße	-0,47
Osterwiese	-0,47	Ringstraße	0
Ostlandring	-0,02	Ritterstraße	1,09
Ostpreußenring 1-87	0,34	Robert-Brendel-Straße	-0,47
Ostpreußenring 89-125	-0,31	Robert-Koch-Straße	0,16
Ostpreußenring 2-12	0,34	Roggenkamp	-0,47
Ostpreußenring 14-78	-0,31	Röntgenstraße	0,16
Otto-Brenner-Straße	-0,02	Rosenstraße	1,09
Otto-Fuhrhop-Weg	-0,47	Rostocker Straße	0,34
Otto-Snell-Straße	0,34	Rote Schleuse 1	0,16
Ovelgönner Weg	0,16	Rote Schleuse 2-4A	-0,47
Papenburg	-0,47	Rote Straße	1,09
Papenburger Weg	-0,47	Rotehahnstraße	1,09
Papenstraße	1,09	Rotenbleicher Weg	0,65
Parkstraße	0,65	Rotenburger Straße	0,34
Peter-Schulz-Straße	0,45	Rückertstraße	-0,47
Pfarrer-Kneipp-Weg	0,65	Saatkamp	-0,47
Pilgerpfad	-0,47	Sachsenweg	-0,47
Pirolweg	0	Salzbrückerstraße	1,09
Planckstraße	0,16	Salzstraße	1,09
Posener Straße	-0,47	Salzstraße Am Wasser	1,09
Postweg	-0,47	Salzwedeler Straße 1-3	0,34
Pulverweg	0,12	Salzwedeler Straße 2-8	0,34

Straße	Zu-/Ab- schlag	Straße	Zu-/Ab- schlag
Salzwedeler Straße 10	-0,31	Soltauer Straße 1A-99	0,65
Sandwehe	-0,47	Soltauer Straße 101-123	0
Sattlerstraße	-0,47	Soltauer Straße 125A-127	0,63
Schanzenweg	0,34	Soltauer Straße 133	0,16
Schaperdrift	-0,47	Soltauer Straße 2-50	0,65
Scharnhorststraße 1A	0,63	Soltauer Straße 52-90	0
Scharnhorststraße 3-3A	0,16	Soltauer Straße 126-130	0,63
Scharnhorststraße 2-28	0,63	Soltauer Straße 130A-130B	0,16
Scharnhorststraße 28A-48	0,16	Soltauer Straße 132	0,63
Scheffelstraße	-0,47	Soltauer Straße 134-142	0,16
Schießgrabenstraße	1,09	Sonnenhang	-0,47
Schildsteinweg	0,65	Sonnenzeile	0
Schillerstraße	0,65	Sonninstraße	0,65
Schlägertwiete	1,09	Spangenbergstraße 1-57	-0,53
Schlegelweg	-0,47	Spangenbergstraße 59-67	0,12
Schlehenweg	-0,47	Spangenbergstraße 4-64	-0,53
Schmiedestraße	-0,47	Spechtsweg 1-7	-0,47
Schneidemühler Straße	-0,47	Spechtsweg 9-13	0
Schnellenberger Camp	-0,47	Spechtsweg 2-6	-0,47
Schnellenberger Weg	0,65	Spechtsweg 8-18	0
Schnepfenwinkel	-0,47	Speckmannweg	0,65
Schnuckenweg	-0,47	Sperberweg	-0,47
Schomakerstraße	0,34	Spillbrunnenweg	0,12
Schröderhof	-0,47	Spitzer Ort	0,65
Schröderstraße	1,09	St. Lambertiplatz	0,65
Schulstraße	-0,02	St. Stephanus-Passage	-0,47
Schützenstraße 1-9	0,45	St. Stephanus-Platz	-0,47
Schützenstraße 11-29	-0,02	St.-Ursula-Weg	1,09
Schützenstraße 31	-0,47	Stadtkoppel	-0,02
Schützenstraße 33-91	-0,02	Stehrstraße	-0,47
Schützenstraße 93-101	0,45	Steinweg	-0,47
Schützenstraße 2-8	0,45	Stellmacherstraße	-0,47
Schützenstraße 10-28	-0,02	Stendaler Straße	-0,31
Schützenstraße 30-32	-0,47	Sternkamp	-0,47
Schützenstraße 34A-90	-0,02	Stettiner Straße 1-7	0,34
Schützenstraße 92-102	0,45	Stettiner Straße 9-11	-0,31
Schwalbengasse	0,12	Stettiner Straße 2-16	0,34
Schweidnitzer Straße	-0,47	Stöteroggestraße 7-47	0,34
Siemensstraße	-0,02	Stöteroggestraße 49-55	-0,31
Soltauer Allee	-0,47	Stöteroggestraße 57	0,34

Straße	Zu-/Ab- schlag	Straße	Zu-/Ab- schlag
Stöteroggestraße 59-81	-0,31	Uelzener Straße 90-110	0
Stöteroggestraße 2-74	0,34	Uelzener Straße 112A-116	0,63
Stöteroggestraße 76-90	-0,31	Uelzener Straße 120	0,16
Stöteroggestraße 92-94	-0,78	Uhlandstraße	-0,47
Stöteroggestraße 96-106	-0,31	Ulmenweg	-0,02
Stöteroggestraße 108	-0,78	Universitätsallee	0,16
Stralsunder Straße 1-5	0,34	Unter der Burg	0,65
Stralsunder Straße 7-17	-0,31	Untere Ohlingerstraße	1,09
Stralsunder Straße 2	0,34	Untere Schragenstraße	1,09
Stralsunder Straße 4-12	-0,31	Van-der-Mölen-Straße	0,34
Streitmoor	-0,47	Veilchenring	-0,47
Stresemannstraße	0,65	Vickenteich	-0,47
Sülfmeisterstraße	0,65	Virchowstraße	0,16
Sültenweg	0,65	Viskulenhof	1,09
Sülztorstraße 1-43	0,65	Vögelser Straße	-0,47
Sülztorstraße 2-4	1,09	Volgershall 1-11	0
Sülzwallstraße	1,09	Volgershall 80-186	0,65
Tannenweg	-0,47	Volgerstraße	0,65
Tartuer Straße	-0,02	Von-Dassel-Straße	0,34
Teigelhus	-0,47	Von-Döring-Weg	0,34
Teilfeld	-0,47	Von-Kleist-Straße	-0,47
Theodor-Haubach-Straße	-0,47	Vor dem Bardowicker Tore 1-49	0,34
Theodor-Heuss-Straße 1	0	Vor dem Bardowicker Tore 2-26	0,65
Theodor-Heuss-Straße 23	-0,47	Vor dem Neuen Tore 1-5A	0,34
Theodor-Heuss-Straße 2-30	-0,47	Vor dem Neuen Tore 21-21D	0
Theodor-Marwitz-Straße	-0,02	Vor dem Neuen Tore 23	0,65
Theodor-Storm-Straße	-0,47	Vor dem Neuen Tore 23A-23B	0
Thorner Straße	0,34	Vor dem Neuen Tore 23C-37	0,65
Tilsiter Straße	-0,47	Vor dem Neuen Tore 2-6	0,34
Tobakskamp 1-35	0,65	Vor dem Neuen Tore 12	0,65
Tobakskamp 37-79	0	Vor dem Neuen Tore 18-22A	0
Tobakskamp 2-26	0,65	Vor dem Neuen Tore 24-38	0,65
Tobakskamp 28-94	0	Vor dem Roten Tore	0,65
Töbingstraße	0,34	Vor dem Weißen Berge 1-19	-0,47
Töpferstraße	-0,47	Vor dem Weißen Berge 21-23	0
Triftweg	-0,47	Vor dem Weißen Berge 23A	-0,47
Tüner Berg	-0,47	Vor dem Weißen Berge 25	0
Uelzener Straße 1-73B	0,65	Vor dem Weißen Berge 25A	-0,47
Uelzener Straße 75-77	0,63	Vor dem Weißen Berge 27-31	0
Uelzener Straße 2-60	0,65	Vor dem Weißen Berge 31A-31B	-0,47

Straße	Zu-/Ab- schlag	Straße	Zu-/Ab- schlag
Vor dem Weißen Berge 33	0	William-Watt-Straße 54-56	0
Vor dem Weißen Berge 33A	-0,47	Willy-Brandt-Straße 1	1,09
Vor dem Weißen Berge 35-43	0	Willy-Brandt-Straße 15	0
Vor dem Weißen Berge 2-2A	-0,47	Willy-Brandt-Straße 2-10	0,65
Vor dem Weißen Berge 4A-48	0	Willy-Brandt-Straße 18-20	0
Vor der Heide	0	Willy-Brandt-Straße 40-42	0,63
Vor der Sülze 1	0,65	Wilschenbrucher Weg	0,65
Vor der Sülze 2-4	1,09	Winkelweg 1-7	-0,47
Vor Mönchsgarten	0,34	Winkelweg 2-4B	-0,47
Vrestorfer Weg	-0,47	Winkelweg 4C	0
Waagestraße	1,09	Winkelweg 6	-0,47
Wacholderweg	-0,02	Wismarer Straße 33-35	-0,02
Waldweg	-0,47	Wismarer Straße 4-22	0,45
Wallstraße	1,09	Wismarer Straße 28-38	-0,02
Walter-Bötcher-Straße	-0,02	Wittenkamp	0,65
Wandfärberstraße	1,09	Witzendorffstraße	0,34
Wandrahmstraße	1,09	Wulf-Werum-Straße	-0,47
Weberstraße	-0,47	Yorckstraße 1-19	0,63
Wedekindstraße 1-11	-0,53	Yorckstraße 2-42	0,63
Wedekindstraße 13-37	0,12	Yorckstraße 44-46	0,16
Wedekindstraße 2-6	-0,53	Zechlinstraße	0,65
Wedekindstraße 8-30	0,12	Zeltberg 3-37	-0,47
Wendische Straße	1,09	Zeltberg 39-57	0
Werner-von-Meding-Straße	-0,47	Zeltberg 4-38	-0,47
Westädt's Garten	0,34	Zeltberg 38A-56A	0
Wichernstraße	0,16	Zeppelinstraße	-0,02
Wielandstraße	0,65	Ziegelkamp	0,12
Wiesengrund	-0,47	Zollstraße	1,09
Wiesenstraße	0	Zum Elfenbruch	-0,47
Wiesenweg	-0,47	Zum Lackfeld	-0,47
Wildgraben	0,34	Zum Moorbruch	-0,47
Wilhelm-Busch-Weg	-0,47	Zur Ohe	-0,47
Wilhelm-Fressel-Straße	-0,02		
Wilhelm-Hänel-Weg	-0,47		
Wilhelm-Hillmer-Straße	0		
Wilhelm-Leuschner-Straße	-0,47		
Wilhelm-Reinecke-Straße	0,16		
William-Watt-Straße 1-59	0		
William-Watt-Straße 2-6	0		
William-Watt-Straße 8-38	-0,47		

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Deutscher Mieterbund Lüneburg-Winsen e.V.

Untere Schrankenstraße 20

21335 Lüneburg

Tel: 04131 42396

E-Mail: info@mieterbund-lueneburg.de

Haus & Grund Lüneburg e.V.

Altenbrücker Damm 14

21337 Lüneburg

Tel: 04131 855511

E-Mail: info@haus-und-grund-lueneburg.de

Hansestadt Lüneburg

Dezernat V - Bildung, Jugend und Soziales

Am Ochsenmarkt 1

21335 Lüneburg

Telefon: 04131 3093105

E-Mail: Daniela.Krueger@stadt.lueneburg.de

Bitte beachten Sie:

Die Stadtverwaltung Lüneburg darf nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Berechnungsbeispiel einer Miete in der Hansestadt Lüneburg

Merkmal	Wert
Wohnfläche: 75 m ²	8,00 € / m ²
Baujahr: Bis 1945	
Stadtteil Altstadt	+ 0,44 €
Entfernung zur Altstadt ≤ 1.000 Meter	+ 0,65 €
Handtuchheizkörper im Badezimmer	+ 0,43 €
Keine Einbauküche vorhanden	- 0,42 €
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²	9,10 €/m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	682,50 €
Untergrenze Spanne (-1,13 €/m ²)	7,97 € / m ²
Obergrenze Spanne (+1,15 €/m ²)	10,25 € / m ²
Spanne der ortsübliche Vergleichsmiete	597,75 € - 768,75 €