

AMT FÜR WOHNEN UND GRUNDSICHERUNG

Mietspiegel 2017

Stand: Juli 2016 | Schutzgebühr: 2,50 €



Herausgeberin:



Landeshauptstadt Kiel

Adresse: Postfach 1152, 24099 Kiel, Amt für Wohnen und Grundsicherung, **E-Mail:** www.kiel.de, **Redaktion:** Martin Reinhardt, **Titelbild:** Landeshauptstadt Kiel – Peter Lühr, **Druck:** Rathausdruckerei, **Auflage:** 500 Stück, Kiel 07/2016, **Hinweis:** Vervielfältigung, Speicherung und Nachdruck – auch auszugsweise – ist ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers und der Redaktion nicht gestattet.

Inhalt	Seite
Erläuterungen zum Mietspiegel	
Zweck des Mietspiegels	4
Rechtliche Grundlagen	4
Mieterhöhungsverfahren	5
Anwendungsbereich	5
Mietbegriff	6
Ortsübliche Vergleichsmiete	6
Mietspannen	6
Betriebskosten	7
Aufbau und Anwendung des Mietspiegels	
Ortsübliche Vergleichsmiete	9
Art	9
Größe	9
Beschaffenheit	11
Ausstattung	11
Lage	12
Berechnungsschema der ortsüblichen Vergleichsmiete	14
Anwendungsbeispiel	15
Mietspannen: Berücksichtigung weiterer Merkmale und Besonderheiten	16
Berechnung der nicht umgelegten Betriebskosten und ortsüblichen Vergleichsmiete	18

Beratungsstellen: siehe Umschlaginnenseite hinten

Inhalt

Anlagen

Anlage 1:	Alphabetisches Straßenverzeichnis der Wohnlagen und Wohnlagenzonen in der Landeshauptstadt Kiel.....	22
Anlage 2:	Betriebskostenverordnung	32

Tabellen

Tabelle 1:	Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m ² und Monat	8
Tabelle 2:	Monatliche Basis-Nettomiete in € pro m ² nach Wohnfläche	10
Tabelle 3:	Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Beschaffenheit der Wohnung	11
Tabelle 4:	Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Ausstattung der Wohnung	11
Tabelle 5:	Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Lage der Wohnung	13
Tabelle 6:	Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	14
Tabelle 7:	Anwendungsbeispiel zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete...	15
Tabelle 8:	Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten	19
Tabelle 9:	Anwendungsbeispiel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten (Fall A)	19
Tabelle 10:	Anwendungsbeispiel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten (Fall B)	20
Tabelle 11:	Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m ² und Monat (Anwendungsbeispiele).....	21

Der vorliegende Mietspiegel wurde durch das Amt für Wohnen und Grundsicherung der Landeshauptstadt Kiel erstellt.

Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Landeshauptstadt Kiel

Erhebungsstand: Juli 2016

Gültig mit Datum der Veröffentlichung (20.06.2017)

Der vorliegende Mietspiegel wurde durch das Amt für Wohnen und Grundsicherung der Landeshauptstadt Kiel erstellt. Es handelt sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne von § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Der Kieler Mietspiegel ist von der Landeshauptstadt Kiel und von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter am 15. Mai 2017 und von der Ratsversammlung am 8. Juni 2017 anerkannt worden.

Wesentliche Veränderung zum bisherigen Mietspiegel 2014 ist, dass es sich um einen Regressions- anstatt eines Tabellenmietspiegels handelt.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Werte sind von GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, aus Hamburg auf der Grundlage einer empirischen Repräsentativerhebung ermittelt worden.

Die Erstellung dieses Mietspiegels wurde unter der Leitung des Amtes für Wohnen und Grundsicherung der Landeshauptstadt Kiel durch einen Arbeitskreis, bestehend aus

- ▶ dem VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein e. V.,
- ▶ dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein von Kiel und Umgegend e. V.,
- ▶ dem Kieler Mieterverein e. V.,
- ▶ dem BFW Landesverband Nord e. V.,
- ▶ dem Immobilienverband Deutschland IVD Region Nord e. V.,
- ▶ dem Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern e. V.,
- ▶ der Industrie- und Handelskammer zu Kiel,
- ▶ dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel (Vorsitzender)

fachlich begleitet. Die Überarbeitung der Lageeinteilung wurde von der Abteilung Wertermittlung des Amtes für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation vorgenommen. Die inhaltliche Verantwortung für die Erstellung des Mietspiegels liegt allein bei der Landeshauptstadt Kiel, Amt für Wohnen und Grundsicherung.

Erläuterungen zum Mietspiegel

Zweck des Mietspiegels

Der qualifizierte Mietspiegel findet seine Grundlage im BGB. Er ist eine **Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete** (siehe Seite 6).

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen ist. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Dieser Mietspiegel basiert auf einer Neuerhebung, die auf einer repräsentativen Zufallsstichprobe fußt. Erstmals wurde als Auswertungsverfahren die Regressionsmethode gewählt. Anders als bei den vorherigen Mietspiegeln, gibt es eine Basismiettablette, welche die Basis-Nettomiete auf Grundlage der Wohnfläche wiedergibt. Die Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage werden in Form von gesonderten Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

Rechtliche Grundlagen

Die Kündigung eines Mietverhältnisses, mit deren Hilfe der Vermieter eine **Mieterhöhung** durchsetzen will, ist gesetzlich nicht zulässig. Der Vermieter kann aber nach § 558 BGB verlangen, dass der Mieter einer Mieterhöhung bis zur Höhe der **ortsüblichen Vergleichsmiete** zustimmt, wenn

- ▶ die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung wirksam werden soll, seit 15 Monaten – abgesehen von Erhöhungen der Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen oder der Anpassung der Betriebskostenpauschale (§§ 559 ff. bis § 560 BGB) – unverändert ist und das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird,
- ▶ die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, wiederum von Erhöhungen nach den §§ 559 ff. bis § 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 % erhöht (sog. Kappungsgrenze; § 558 Abs. 3 BGB). Gemäß § 558 Abs. 3 BGB kann die Schleswig-Holsteinische Landesregierung den maximalen Anstieg auf 15 % in drei Jahren in angespannten Wohnungsmärkten begrenzen. Für die Landeshauptstadt Kiel gilt eine derartige Begrenzung zum Veröffentlichungszeitpunkt des Mietspiegels nicht. **Bitte erkundigen Sie sich, ob nach Veröffentlichung des Kieler Mietspiegels 2017 eine entsprechende Begrenzung eingeführt worden ist.**

Das Recht auf eine Mieterhöhung steht dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt, insbesondere wenn das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit mit fester Miete vereinbart ist. Für Staffelmietverträge gelten besondere Regelungen.

Bei **Neuvermietungen** darf die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 % übersteigen, da in Kiel die **Mietpreisbremse** gilt (§ 556d Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Mietpreisverordnung Schleswig-Holstein). Ausnahmen sind:

- ▶ die Miete des Vormieters überstieg diese Grenze,
- ▶ die Wohnung wurde nach umfassender Modernisierung erstmalig vermietet,
- ▶ die Wohnung wurde nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt oder vermietet.

Da es sich um einen qualifizierten Mietspiegel handelt, gelten im Unterschied zu einem sogenannten einfachen Mietspiegel die Rechtsfolgen der Mitteilungsverpflichtung für den Vermieter (§ 558a BGB Abs. 3) und der Vermutungswirkung (§ 558d BGB Abs. 3).

Mieterhöhungsverfahren

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Dazu kann der Vermieter folgende vier Begründungsmittel heranziehen:

- ▶ den Mietspiegel,
- ▶ die Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ▶ ein begründetes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder
- ▶ die Mieten von mindestens drei Vergleichswohnungen.

Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist von zwei Kalendermonaten zu. Sie beginnt mit Ablauf des Monats, in dem er das Erhöhungsverlangen erhalten hat. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb dieser Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen.

Anwendungsbereich

Im Folgenden ist aufgeführt, für welche Wohnungen der Mietspiegel eingeschränkt, nicht oder nicht unmittelbar anwendbar ist. Für alle nicht aufgeführten Wohnungen ist er daher uneingeschränkt anwendbar.

Der Mietspiegel **gilt** für nicht mietpreisgebundenen Wohnraum.

Für Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (insbesondere Wohnungen der Sozialen Wohnraumförderung) gilt der Mietspiegel **nur mit zusätzlichen Einschränkungen**; siehe dazu z. B. §§ 12 Abs. 3 und 16 Abs. 7 Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz.

Mietspiegel gelten sinngemäß nach den §§ 549 und 558 ff. BGB **grundsätzlich nicht** für:

- ▶ Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist,
- ▶ ganz oder überwiegend möblierten Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst genutzten Wohnung ist, sofern er nicht dem Mieter zum dauerhaften Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,

- ▶ 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,
- ▶ Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist.

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht unmittelbar** anwendbar für:

- ▶ Wohnungen, die kleiner als 25 m² oder größer als 120 m² sind,
- ▶ Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern,
- ▶ Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie z. B. die Betreuung und Verpflegung abdeckt,
- ▶ möblierte oder teilmöblierte Wohnungen (Einbauküchen und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung),
- ▶ Wohnungen, die teilweise oder vollständig gewerblich genutzt werden (ein Arbeitszimmer zählt nicht dazu) oder an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind (Dienst-/Werkswohnungen),
- ▶ Untermietverhältnisse,
- ▶ Wohnungen, für die mehr als ein Mietvertrag besteht,
- ▶ Wohnungen, deren Toilette, Küche und/oder Bad – soweit vorhanden – von zwei oder mehr Mietparteien genutzt werden,
- ▶ Wohnungen, denen ein eigener Eingang vom Treppenhaus, vom Hausflur oder von außen fehlt,
- ▶ Wohnungen ohne Küchenanschlüsse (z. B. Wasser- und Stromanschluss).

Mietbegriff

Ortsübliche Vergleichsmiete

Laut § 558 Abs. 2 BGB bezeichnet die ortsübliche Vergleichsmiete die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskostenpauschale) abgesehen, geändert worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete gibt die **Nettokaltmiete** wieder, d. h. die Miete ohne Betriebskosten, Heizungs- und Warmwasserkosten sowie sonstige Zuschläge (z. B. für Garagennutzung, Untervermietung). Die diesem Mietspiegel zugrunde liegenden Werte beruhen auf den im Juli 2016 gezahlten Mieten. Die ausgewiesenen Mietpreise enthalten keinen Ansatz für Schönheitsreparaturen.

Mietspannen

Der Wohnungsmarkt wird durch eine Vielzahl mietpreisbeeinflussender Merkmale bestimmt. Jede Wohnung und jedes Mietverhältnis haben ihre besonderen Eigenschaften, die bei einer repräsentativen Datenerhebung nicht alle ermittelt werden können. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist daher keine punktgenaue Einzelmiete, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte

in der Gemeinde, durch welche nicht alle Mieteinflüsse erklärt werden können. Um den wohnwertsteigernden oder auch -mindernden Besonderheiten im Einzelfall besser Rechnung tragen zu können, sollen im Mietspiegel Spannen ausgewiesen werden, innerhalb derer die ortsüblichen Vergleichsmieten liegen.

Betriebskosten

Basis des Mietspiegels ist die Nettokaltmiete. Mietverträge können jedoch sehr unterschiedlich gestaltet sein. In den meisten Mietverträgen werden die Betriebskosten zusätzlich zur Nettokaltmiete in Form einer Vorauszahlung (mit jährlicher Abrechnung über die tatsächlichen Kosten) oder einer Pauschale (es erfolgt keine Abrechnung) ausgewiesen und somit auf die Miete umgelegt. Bei beiden Varianten sind die Betriebskosten von den Mieterinnen und Mietern also zusätzlich zu der im Vertrag vereinbarten Nettokaltmiete zu zahlen (Gesamtmiете).

Es gibt aber auch Mietverträge, in denen die Betriebskosten nicht (**Inklusivmiete**) oder nur teilweise (**Teilinklusivmiete**) zusätzlich auf die Miete umgelegt sind, sondern bereits in der Miete enthalten sind. Um auch für diese Mieten einen Vergleich mit dem Mietspiegel zu ermöglichen, sind in der Tabelle 1 **Durchschnittswerte** für die einzelnen Betriebskosten pro m² und Monat aufgeführt. Die Ergebnisse beruhen auf einer Auswertung der Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2014 und 2015. In der Tabelle sind alle Betriebskostenpositionen aufgeführt, die nach der aktuellen Betriebskostenverordnung (siehe Anlage 2; Seite 32) umgelegt werden können. Einige der Betriebskosten fallen grundsätzlich in jedem Mietverhältnis an, diese sind in der Tabelle grau unterlegt.

Die Betriebskosten können in Abhängigkeit von der Anzahl der Personen, welche in der Wohnung leben sowie von deren Lebensgewohnheiten usw. variieren. Mithilfe der in Tabelle 1 aufgeführten Durchschnittswerte kann die individuelle Miete für Verträge mit einer Inklusiv- oder Teilinklusivmiete berechnet werden. Für die Überprüfung tatsächlich anfallender Betriebskosten, die in der Abrechnung des Vermieters oder Versorgungsunternehmens aufgeführt sind, sind sie **keine** geeignete Vergleichsgrundlage. Ein jeweiliges Beispiel für die Berechnung der Vergleichsmiete bei Inklusiv- und Teilinklusivmiete findet sich auf den Seiten 18 bis 21.

Tabelle 1: Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m² und Monat

(die grau unterlegten Betriebskosten fallen grundsätzlich in jedem Mietverhältnis an)

Zahlungen an die Kommune	
Grundsteuer	0,18
Müllabfuhr	0,19
Entwässerung	0,18
Straßen-/Gehwegreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,04
Zahlungen an Versorgungsunternehmen und sonstige Betriebskosten	
Wasserversorgung	0,18
Hausbeleuchtung (bzw. Strom allgemein)	0,04
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,15
Hausreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,15
Gartenpflege (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,12
Schornsteinreinigung (sofern nicht im Posten Heizkosten enthalten)	0,04
Hauswart	0,14
Gemeinschaftsantenne/ Kabelanschluss	0,15
Schneebeseitigung (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,04
Wartung der Heizungsanlage	0,07
Wartung der Warmwassergeräte	0,06
Aufzug	0,16
Rauchmelder	0,02
Gesamt:	1,91

Aufbau und Anwendung des Mietspiegels

Der Aufbau des Mietspiegels orientiert sich an den Mietwertkriterien des BGB. Danach werden Wohnungen differenziert nach Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Ortsübliche Vergleichsmiete

1. Art

In den Kieler Mietspiegel wurden Daten aus Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen einbezogen. Darunter fallen sowohl normale Etagenwohnungen als auch Dachgeschoss-, Sou-terrain-, Penthouse- und Maisonette-Wohnungen. Ausgeschlossen sind hingegen Wohnungen, die im Kapitel Anwendungsbereich dieser Broschüre (siehe Seite 5) genannt werden.

2. Größe

Die Wohnungsgröße bildet den Ausgangspunkt des Mietspiegels. Als Wohnungsgröße wird die Wohnfläche der gesamten Wohnung einschließlich Küche, Bad, WC, Flur, Nebenräumen in der Wohnung sowie anrechenbarer Balkon- bzw. Terrassenflächen laut Mietvertrag oder der letzten Mietänderungserklärung bezeichnet. Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie z. B. Keller, Waschküche oder Garage) zählen nicht dazu.

In Abhängigkeit von der Wohnfläche wird die Basis-Nettomiete bestimmt. Diese gibt Tabelle 2 in € pro m² wieder. Aus der Tabelle 2 kann also die zur jeweiligen Wohnungsgröße zugehörige Basis-Nettomiete abgelesen werden. Die Wohnfläche ist vor Anwendung der Tabelle kaufmännisch auf ganze m² auf- bzw. abzurunden.

Tabelle 2: Monatliche Basis-Nettomiete in € pro m² nach Wohnfläche

Wohnfläche	Basis-Netto-Miete	Wohnfläche	Basis-Netto-Miete	Wohnfläche	Basis-Netto-Miete	Wohnfläche	Basis-Netto-Miete
m²	€/m²	m²	€/m²	m²	€/m²	m²	€/m²
25	8,49	50	6,29	75	6,55	100	6,88
26	8,24	51	6,28	76	6,56	101	6,88
27	8,01	52	6,28	77	6,58	102	6,89
28	7,81	53	6,28	78	6,60	103	6,89
29	7,63	54	6,28	79	6,62	104	6,90
30	7,47	55	6,28	80	6,63	105	6,90
31	7,32	56	6,29	81	6,65	106	6,90
32	7,19	57	6,29	82	6,66	107	6,90
33	7,07	58	6,30	83	6,68	108	6,90
34	6,97	59	6,31	84	6,70	109	6,90
35	6,87	60	6,32	85	6,71	110	6,90
36	6,79	61	6,33	86	6,72	111	6,90
37	6,71	62	6,34	87	6,74	112	6,90
38	6,65	63	6,35	88	6,75	113	6,90
39	6,59	64	6,37	89	6,77	114	6,89
40	6,53	65	6,38	90	6,78	115	6,89
41	6,49	66	6,40	91	6,79	116	6,88
42	6,45	67	6,41	92	6,80	117	6,88
43	6,41	68	6,43	93	6,81	118	6,87
44	6,38	69	6,45	94	6,83	119	6,86
45	6,36	70	6,46	95	6,84	120	6,85
46	6,34	71	6,48	96	6,84		
47	6,32	72	6,50	97	6,85		
48	6,30	73	6,51	98	6,86		
49	6,29	74	6,53	99	6,87		

3. Beschaffenheit

Im Mietspiegel wird das Kriterium der Beschaffenheit berücksichtigt, indem sieben Baualtersklassen ausgewiesen werden. Für die Bestimmung des Baujahres ist maßgebend, in welchem Jahr die Wohnung erstmalig bezugsfertig wurde. Bei später errichteten Wohnungen (z. B. Dachgeschossausbau) gilt das Jahr des Ausbaus.

Tabelle 3: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Beschaffenheit der Wohnung

Beschaffenheit	
bis 1918	+2 %
1919 bis 1948	-6 %
1949 bis 1960	-6 %
1961 bis 1967	-9 %
1968 bis 1977	-10 %
1978 bis 1994	0 %
1995 bis 2009	+8 %
ab 2010	+18 %

4. Ausstattung

Besondere Ausstattungsmerkmale können einen positiven oder negativen Einfluss auf die Miethöhe haben. Bitte gehen Sie die in Tabelle 4 aufgeführten Merkmale durch und ermitteln, welche hiervon auf Ihre Wohnung zutreffen. Es ist die Ausstattung maßgeblich, die **vom Vermieter** gestellt wurde. Ausstattungsmerkmale, die vom **Mieter** in Eigenleistung geschaffen wurden, bleiben unberücksichtigt.

Tabelle 4: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Ausstattung der Wohnung

Küche	
Hochwertige Kücheneinrichtung mit Herd, Spüle, Arbeitsplatte, Schränken sowie hochwertigem Küchengerät (z. B. Glaskeramik-Kochmulde/Ceran-Kochfeld, Einbaukühlschrank, Geschirrspülmaschine, Gefrierschrank oder -truhe, Mikrowellenherd)	+12 %
Bad	
– Neuwertige bzw. moderne Badausstattung (nach 2000 erstellt oder modernisiert) <i>oder</i> – Zusätzliches separates WC (Gäste-WC) <i>oder</i> – Separate Dusche zur vorhandenen Badewanne	+5 %
Ver- und Entsorgungsleitungen überwiegend freiliegend	-4 %
Keine Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag	-4 %

Energetik	
Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme) oder Anschluss ans Fernwärmenetz, jeweils ab 2010	+8 %
Bei Gebäuden/Wohnungen mit Baujahr vor 1995: – Energieverbrauchskennwert inkl. Warmwasserbereitung < 100 kWh/m²a <i>oder</i> – Energieverbrauchskennwert ohne Warmwasserbereitung < 80 kWh/m²a <i>oder</i> – Energiebedarfskennwert < 120 kWh/m²a	+4 %

5. Lage

Die persönliche Einschätzung der Wohnlage ist sehr subjektiv und von der individuellen beruflichen und familiären Situation abhängig. Eine zentrale Innenstadtlage ist beispielsweise für einen jungen berufstätigen Menschen sicherlich eine gute Wohnlage, während eine Familie mit Kleinkindern diesen Wohnstandort eher negativ bewertet. Solche subjektiven Faktoren sind jedoch zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ungeeignet. Die Einstufung der Wohnlage erfolgte daher nach objektivierbaren Kriterien. Es wurde wie im Mietspiegel 2014 eine Einstufung in eine der beiden Kategorien einfache oder normale bis gute Wohnlage vorgenommen. Eine **einfache Wohnlage** ist wie folgt gekennzeichnet, wobei nicht alle Merkmale zusammentreffen müssen:

- ▶ einfache Gestaltung und Bauweise und/oder Mängel im baulichen Zustand des umliegenden Bereichs
- ▶ vergleichsweise wenig öffentliche Grün- und Freiflächen und/oder große Entfernung zu Naherholungsgebieten
- ▶ vergleichsweise große Entfernung zu Versorgungseinrichtungen
- ▶ starke Belastung durch Verkehrslärm (Lage an vielbefahrenen Straßen)
- ▶ Nähe zu Industrie- oder Gewerbebetrieben und/oder Nähe zu Gewerbegebieten
- ▶ vergleichsweise wenig Grün im Straßenbild
- ▶ relativ schlechte Versorgung durch den öffentlichen Personennahverkehr (Entfernung zur nächsten Bushaltestelle, Bedienungszeitraum und -takt)

Trifft diese Beschreibung nicht zu, so ist die **Lage** der Wohnung als **normal bis gut** zu bezeichnen.

Zusätzlich erfolgte eine Differenzierung der beiden Wohnlagen auf Stadtteilebene. Als Ergebnis werden im Kieler Mietspiegel 2017 **drei verschiedene Wohnlagenzonen** ausgewiesen (Tabelle 5).

Tabelle 5: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Lage der Wohnung

Wohnlagenzone	
Wohnlagenzone 1	-8 %
Wohnlagenzone 2	0 %
Wohnlagenzone 3	+8 %

Zur konkreten Einordnung Ihrer Wohnung dient das Alphabetische Straßenverzeichnis der Wohnlagen in der Landeshauptstadt Kiel, Anlage 1 (siehe Seite 22). Zu den Straßen bzw. Straßenabschnitten und der Wohnlage folgt der Zusatz der Wohnlagenzone. Für den Mietspiegel nicht relevante Straßen wie

- ▶ alle Straßen ohne Haus/Gebäude,
- ▶ alle Straßen in Gewerbegebieten,
- ▶ alle Straßen mit reiner Ein-/Zweifamilienhaus-Bebauung

sind nicht aufgeführt.

Dem Verzeichnis der Wohnlagenzonen liegen Straßen und Straßenabschnitte mit homogenen Merkmalen zu Grunde; einzelne Grundstücke können hiervon abweichende Merkmale haben. Somit sind etwa einzelne Mehrfamilienhäuser, die beispielsweise in einer Straße mit einer ansonsten reinen Ein-/Zweifamilienhausbebauung stehen, nicht aufgeführt. Die Straßen und Straßenabschnitte sind zudem nach einer „durchschnittlichen“ Lage eingeordnet. Einzelne Gebäude (z. B. an verkehrsbelasteten Straßenecken) können von dieser Einordnung gegenüber den anderen Häusern der Straße abweichen und dadurch zu einer individuell abweichenden Lageeinstufung führen. Eine Lagekorrektur ist am Ende der Mietwertberechnung im Rahmen der Spanneneinordnung möglich.

Manchmal kann die Wohnlagenzone in derselben Straße je nach Straßenabschnitt unterschiedlich sein. Für diesen Fall sind im Straßenverzeichnis die Straßenabschnitte numerisch getrennt aufgeführt. Ein Beispiel zur Verdeutlichung: Alte Lübecker Chaussee Nr. 1-15 und Nr. 2-16 fallen in die Wohnlagenzone 2, die Nummern 19-43 und 20-44 fallen in die Wohnlagenzone 1.

Berechnungsschema der ortsüblichen Vergleichsmiete

Aus den Ergebnissen der Tabelle 2 bis Tabelle 5 wird in Tabelle 6 die monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung in fünf Schritten ermittelt:

1. Aus der Tabelle 2 wird die Basis-Nettomiete ausgewählt und in Feld (a) übertragen.
2. Aus Tabelle 3 bis Tabelle 5 werden die prozentualen Zu- und Abschläge für die Merkmale Beschaffenheit (Baujahr), Ausstattung inkl. Energetik und Wohnlage übertragen und daraus die Summe gebildet (Feld (b)). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
3. Nun wird die Summe der Zu- und Abschläge in € pro m² umgerechnet (Feld (c)), indem die Basis-Nettomiete (Feld (a)) mit der Summe der Zu- und Abschläge (Feld (b)) multipliziert und durch 100 geteilt wird (alle Nachkommastellen berücksichtigen).
4. Anschließend wird die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld (d)) berechnet, indem die Summe aus Basis-Nettomiete (Feld (a)) und den Zu- und Abschlägen in € pro m² (Feld (c)) gebildet wird.
5. Im letzten Schritt wird die monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung ermittelt, indem Feld (d) mit der Wohnungsgröße multipliziert wird.

Tabelle 6: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Berechnungsschema			
Schritt	Bezeichnung		
1.	Basis-Nettomiete je Wohnfläche		(a) €/m ²
2.	Beschaffenheit (Baujahr)		
	Ausstattung inkl. Energetik		
	Wohnlage		
	Summe der prozentualen Zu- und Abschläge	(b) %	
3.	Umrechnung der Zu- und Abschläge	(a x b /100)	(c) €/m ²
4.	Monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	(a + c)	(d) €/m ²
5.	Monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete insgesamt	(d x m ²)	(e) €

Anwendungsbeispiel

Im Folgenden wird beispielhaft verdeutlicht, wie Tabelle **2** bis Tabelle **5** anzuwenden sind. Dabei liegt folgender Fall zugrunde:

- ▶ Wohnung mit einer Wohnfläche von 62 m²
- ▶ Baujahr 1980
- ▶ Wohnlagenzone 2
- ▶ Modernisierung des Bades im Jahr 2005

Tabelle 7: Anwendungsbeispiel zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anwendungsbeispiel			
Schritt	Bezeichnung		
1.	Basis-Nettomiete je Wohnfläche		(a) 6,34 €/m ²
2.	Beschaffenheit (Baujahr)	0 %	
	Ausstattung inkl. Energetik	5 %	
	Wohnlage	0 %	
	Summe der prozentualen Zu- und Abschläge	(b) 5 %	
3.	Umrechnung der Zu- und Abschläge	$(a \times b / 100)$ 6,34 x 5/100	(c) 0,317 €/m ²
4.	Monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	$(a + c)$ 6,34 + 0,317	(d) 6,66 €/m ²
5.	Monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete insgesamt	$(d \times m^2)$ 6,66 x 62	(e) 412,92 €

Mietspannen: Berücksichtigung weiterer Merkmale und Besonderheiten

Zur grundsätzlichen Erläuterung der Mietspannen siehe Seite 6.

Bei dem Kieler Mietspiegel 2017 beträgt die statistisch ermittelte Mietpreisspanne +/- 15 Prozent. Das bedeutet, dass die mit Hilfe der vorstehenden Tabellen errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu +/- 15 Prozent verändert werden kann, um z. B. Merkmale zu berücksichtigen, die in den Tabellenwerten der Tabellen 3 bis 5 noch nicht berücksichtigt wurden. Für die praktische Anwendung bedeutet dies, dass die in Tabelle 7 berechnete ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu +/- 15 Prozent bei der Berechnung der individuellen Miete für Ihre Wohnung, also zwischen 350,98 € (-15 %) und 474,86 € (+ 15 %), variieren kann.

Um von der in Tabelle 7 ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete abzuweichen, muss mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- ▶ Abweichung der speziellen Wohnung von der festgelegten Wohnlagezone und/oder
- ▶ Merkmale liegen vor, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden und/oder
- ▶ die Qualität und/oder der Zustand eines oder mehrerer der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale weicht nicht unerheblich vom heute üblichen Standard ab.

Im Folgenden werden **beispielhaft** Merkmale genannt, welche ein Abweichen von der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der Mietpreisspanne um bis zu +/- 15 Prozent rechtfertigen können (Liste nicht abschließend):

Lage der Wohnung im Gebäude/ Lage des Gebäudes

positiv:

- ▶ Wohnungen im Obergeschoss von Hochhäusern oder in Wohnhäusern mit geringer Wohnungszahl
- ▶ Maisonette-Wohnungen
- ▶ Wohnungen mit überwiegender Südausrichtung der Wohnräume

negativ:

- ▶ Wohnungen im Dachgeschoss, sofern es sich nicht um Neubauten oder moderne Ausbauten handelt
- ▶ Wohnungen im Souterrain oder oberhalb des 4. Obergeschosses, sofern kein Aufzug vorhanden ist
- ▶ Wohnungen mit überwiegend nach Norden ausgerichteten Wohnräumen
- ▶ Gebäude in besonders ungünstiger Lage, etwa an Kreuzungen/Straßenecken (Lärm)

Grundriss

positiv:

- ▶ großzügige Grundrissgestaltung, wie z. B. ein Wohnraum über 25 m² in größeren Wohnungen, zweites WC, zweites Bad, Bad und WC in getrennten Räumen innerhalb der Wohnung
- ▶ Vorhandensein eines Balkons, Wintergartens, einer Loggia oder Terrasse mit größerer Nutzfläche

negativ:

- ▶ Vorhandensein gefangener Räume (Zimmer, die ausschließlich über andere Räume zu erreichen sind)
- ▶ ungünstiger Wohnungszuschnitt (z. B. sehr langer oder sehr enger Flur)

Allgemeine Ausstattung

positiv:

- ▶ Nachbesserung von Lärm- und Trittschallschutz
- ▶ Modernisierung von Anlagen für Heizung und Strom
- ▶ besondere Decken und Wände in gutem Zustand (z. B. Stuck)
- ▶ überdurchschnittlich gute Fußböden (z. B. Marmor, Parkett, hochwertige Textilböden)
- ▶ besonders gute Badausstattung (z. B. zweites Waschbecken, aufwendige Fliesen)
- ▶ Gegensprechanlage in Gebäuden
- ▶ Aufzug
- ▶ Fußbodenheizung

negativ:

- ▶ WC und Bad außerhalb der Wohnung
- ▶ die Wohnung verfügt weder über Bad noch über Zentralheizung
- ▶ Küche hat nur einen Abguss, keine weitere Ausstattung
- ▶ keine Warmwasserversorgung in der Küche und/oder Bad

Gemeinschaftseinrichtungen

positiv:

- ▶ Sauna, Schwimmbad, Hobbyraum
- ▶ Kinderspielplatz
- ▶ Garten
- ▶ Einzel-, Tiefgarage

negativ:

- ▶ Fehlen jeglicher Abstellmöglichkeiten (z. B. Keller, Dachboden)

Berechnung der nicht umgelegten Betriebskosten und der ortsüblichen Vergleichsmiete

Wie bereits erläutert (siehe Seite 7), gibt es Mietverhältnisse in denen eine **Inklusivmiete** oder **Teilinklusivmiete** vereinbart ist. Lediglich die Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung werden umgelegt (Heizkostenverordnung).

Mithilfe der Tabelle 1, der letzten zur Verfügung stehenden Betriebs- und Heizkostenabrechnung sowie des Mietvertrages kann geprüft werden, ob alle, einige oder keine Betriebskosten umgelegt sind.

- ▶ Sollten Sie zu dem Ergebnis gekommen sein, dass in Ihrer Miete **keine nicht umgelegten Betriebskosten** enthalten sind, können Sie dieses Kapitel überspringen.
- ▶ Sollten Sie zu dem Ergebnis gekommen sein, dass **einige** oder **alle** Betriebskosten in Ihrer Miete als nicht umgelegte Betriebskosten enthalten sind, so gilt es nun, die Höhe dieser Kosten abzuschätzen. Wenn Ihnen für Juli 2016 die aktuellen Beträge der nicht umgelegten Betriebskosten bekannt sind, verwenden Sie bitte diese Werte pro m² bei der Berechnung. Ist dies nicht der Fall, rechnen Sie bitte mit den in Tabelle 1 angegebenen Werten. Sie gehen wie folgt vor:
 1. Aus der Tabelle 6 wählen Sie die monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete und übertragen diese in Feld (a) der Tabelle 8.
 2. Anhand von Tabelle 1 ermitteln Sie nun die Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in € pro m² und tragen diesen Wert in Feld (b) der Tabelle 8 ein.
 3. Addieren Sie die monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete mit der Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in € pro m² (Feld (c)).
 4. Um eine Vergleichsmiete für die gesamte Wohnfläche zu erhalten, nehmen Sie den in Feld (c) ermittelten Wert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche mal (Feld (d)). Erst diesen Wert können Sie Ihrer tatsächlichen Miete gegenüberstellen, um etwa zu prüfen, ob eine Mieterhöhungsforderung gerechtfertigt ist. Ihre Miete entnehmen Sie Ihrem Mietvertrag oder der Mieterhöhungserklärung, wobei gegebenenfalls Mietzuschläge z. B. für Garagen- und Stellplatznutzung oder Untervermietung von der Miete abgezogen werden müssen.

Berechnung der nicht umgelegten Betriebskosten und der ortsüblichen Vergleichsmiete

Tabelle 8: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten

Berechnungsschema			
Schritt	Bezeichnung		
1	Monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m ²		(a)
2	Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in € pro m ²		(b)
3	Summe der monatlichen, durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten in € pro m ²	(a + b)	(c)
4	Summe der monatlichen, durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten insgesamt	(c x m ²)	(d)

Anwendungsbeispiele

Fall A:

Die Mieter haben mit dem Vermieter eine **Inklusivmiete** vereinbart (Erläuterung siehe Seite 7). Aus den Berechnungen in der Tabelle 11 ergibt sich in diesem Fall eine Summe der nicht umgelegten Betriebskosten von **1,59 €** pro m² und Monat. Lediglich die Kosten für die Heizung und Warmwasserbereitung werden umgelegt. Die Mieter leisten dafür eine monatliche Vorauszahlung von 67,50 €, die in der monatlichen Mietzahlung von 560,00 € enthalten ist und jährlich abgerechnet wird.

Tabelle 9: Anwendungsbeispiel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten (Fall A)

Anwendungsbeispiel			
Schritt	Bezeichnung		
1	Monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (siehe Tabelle 7)		6,66 €/m ²
2	Summe der nicht umgelegten Betriebskosten (siehe Tabelle 11)		1,59 €/m ²
3	Summe der monatlichen, durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten	6,66 + 1,59	8,25 €/m ²
4	Summe der monatlichen, durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten insgesamt	8,25 x 62 m ²	511,50 €

Berechnung der nicht umgelegten Betriebskosten und der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die tatsächliche Miete von **492,50 €** (560,00 € abzüglich der Vorauszahlung von 67,50 € für Heizung/Warmwasser) ist um 19,00 € niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete von **511,50 €**. Somit wäre eine Erhöhung der monatlichen Mietzahlung bis zur Höhe der Differenz von **19,00 €** gerechtfertigt, bei Einhaltung der übrigen rechtlichen Grundlagen (siehe Seite 4).

Fall B:

Die Mieter haben mit dem Vermieter eine **Teilinklusive** vereinbart (Erläuterung siehe Seite 7). In der Betriebskostenabrechnung, die der Vermieter einmal jährlich aufstellt, sind die Kosten für Straßenreinigung, Hausreinigung und Gartenpflege **nicht** aufgeführt. D. h., es handelt sich bei den Posten um **nicht umgelegte Betriebskosten**. Folglich werden nur die Beträge für Straßenreinigung, Hausreinigung und Gartenpflege addiert (Tabelle 11). Somit ergibt sich für die nicht umgelegten Betriebskosten also ein Gesamtbetrag von **0,31 €** pro m² und Monat. Für die übrigen **umgelegten Betriebskosten** wird eine monatliche Vorauszahlung von 95,00 € erhoben. Für die ebenfalls umgelegten Kosten für die Heizung und Warmwasserbereitung leisten die Mieter eine monatliche Vorauszahlung von 67,50 €. Beide Vorauszahlungen sind in der monatlichen Mietzahlung von 560,00 € enthalten.

Tabelle 10: Anwendungsbeispiel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten (Fall B)

Anwendungsbeispiel			
Schritt	Bezeichnung		
1	Monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (siehe Tabelle 7)		6,66 €/m ²
2	Summe der nicht umgelegten Betriebskosten (siehe Tabelle 11)		0,31 €/m ²
3	Summe der monatlichen, durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten	6,66 + 0,31	6,97 €/m ²
4	Summe der monatlichen, durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten insgesamt	6,97 x 62 m ²	432,14 €

In diesem Fall ist die tatsächliche Miete von **397,50 €** (560,00 € abzüglich der Vorauszahlungen von 95,00 € für Betriebskosten und 67,50 € für Heiz- und Warmwasserkosten) um **34,64 €** niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete von **432,14 €**. Damit wäre unter Einhaltung der übrigen rechtlichen Grundlagen eine Erhöhung der monatlichen Mietzahlung bis höchstens **34,64 €** gerechtfertigt.

Berechnung der nicht umgelegten Betriebskosten und der ortsüblichen Vergleichsmiete

Tabelle 11: Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m² und Monat

(Anwendungsbeispiele)

Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m² und Monat (die grau unterlegten Betriebskosten fallen grundsätzlich in jedem Mietverhältnis an)		Übertrag für nicht umgelegte Betriebskosten	
		Fall A	Fall B
Grundsteuer	0,18	0,18	
Müllabfuhr	0,19	0,19	
Entwässerung	0,18	0,18	
Straßen-/Gehwegreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,04	0,04	0,04
Wasserversorgung	0,18	0,18	
Hausbeleuchtung (bzw. Strom allgemein)	0,04	0,04	
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,15	0,15	
Hausreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,15	0,15	0,15
Gartenpflege (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,12		0,12
Schornsteinreinigung (sofern nicht im Posten Heizkosten enthalten)	0,04	0,04	
Hauswart	0,14		
Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss	0,15	0,15	
Schneebeseitigung (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,04		
Wartung der Heizungsanlage	0,07	0,07	
Wartung der Warmwassergeräte	0,06	0,06	
Aufzug	0,16	0,16	
Rauchmelder	0,02		
Sonstige Betriebskosten (nur zu verwenden, wenn tatsächlicher Betrag bekannt)			
Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in € pro m²	1,91	1,59	0,31

Alphabetisches Straßenverzeichnis der Wohnlagenzonen in der Landeshauptstadt Kiel

(einfach = einfach, normal = normal bis gut)

(1 = Wohnlagenzone 1, 2 = Wohnlagenzone 2, 3 = Wohnlagenzone 3)

Straße	Wohnlage	WLZ	Straße	Wohnlage	WLZ
Aalborgring	einfach	1	Andresenstraße	normal	2
Aarhusstraße	normal	2	Ankerplatz	normal	2
Achterkamp	normal	2	Annenstraße	normal	3
Adalbertstraße	normal	2	Apenrader Straße	normal	2
Adelheidstraße	einfach	2	Arfrade	einfach	1
Adolfplatz	normal	3	Arkonastraße	einfach	2
Adolfstraße	normal	3	Arndtplatz	normal	2
Ahlmannstraße	normal	2	Arnold-Heller-Straße	normal	3
Albert-Schweitzer-Weg	einfach	2	Ascheberger Straße	normal	2
Alfons-Huysmans-Ring	normal	2	Asmusstraße	einfach	1
Allgäuer Straße	normal	2	Auberg	einfach	2
Alsenstraße	normal	2	August-Sievers-Ring	normal	2
Alte Dorfstraße	normal	2	Augustenstraße	einfach	1
Alte Eichen	normal	2	Bäckergang	normal	2
Alte Feuerwache	normal	2	Bahnhofstraße 1-19	einfach	1
Alte Lübecker Chaussee 1-15	einfach	2	Bahnhofstraße 14-34	einfach	1
Alte Lübecker Chaussee 2-16	einfach	2	Bahnhofstraße 25-37	einfach	2
Alte Lübecker Chaussee 19-43	einfach	1	Bahnhofstraße 38-40	einfach	2
Alte Lübecker Chaussee 20-44	einfach	1	Bärenkrog	normal	2
Altenrade	einfach	1	Barkauer Straße 1-59	einfach	2
Altenteichstraße	einfach	1	Barkauer Straße 2-30	einfach	2
Alter Markt	normal	2	Bartelsallee	normal	3
Alter Nienbrügger Weg	normal	2	Baumgartenstraße	normal	2
Am Blöcken	normal	2	Baumweg	normal	2
Am Dorfplatz	normal	3	Baustraße	normal	3
Am Forsthaus Wittland	normal	2	Bebelplatz	einfach	2
Am Germaniahafen	normal	2	Behmweg	normal	2
Am Hofe	normal	2	Bellmannstraße	normal	2
Am Kirchberg	normal	2	Bendixenstraße	normal	2
Am Russee	normal	2	Berchtesgadener Straße	normal	2
Am Seefischmarkt	einfach	1	Bergenring	einfach	1
Am Seeufer	normal	2	Bergstraße	einfach	2
Am Wellsee	normal	2	Beselerallee	normal	3
Am Wiesenhof	normal	2	Bielenbergstraße	einfach	1
Amrumring	normal	2	Bismarckallee	normal	3
Amselsteig	normal	2	Blaumeisenweg	normal	2
An den Birken	normal	2	Blitzstraße	einfach	1
An der Holsatiamühle	einfach	2	Blocksberg	normal	3
An der Schanze	einfach	2	Blücherplatz	normal	3
Andreas-Hofer-Platz	normal	2	Blücherstraße	normal	3

Anlage 1 - Alphabetisches Straßenverzeichnis

Straße	Wohnlage	WLZ	Straße	Wohnlage	WLZ
Bogenstraße	normal	2	Dammstraße	normal	3
Boiestraße	normal	2	Damperhofstraße	normal	3
Boksberg	einfach	2	Danckwerthstraße	normal	2
Boninstraße 1-35	einfach	2	Danewerkstraße	normal	2
Boninstraße 10-34	einfach	2	Dänische Straße	normal	2
Boninstraße 44-48	normal	2	Danziger Straße 1-55	einfach	1
Boninstraße 45-69	normal	2	Danziger Straße 2-54	einfach	1
Bornholmer Weg	einfach	1	Danziger Straße 57-63	einfach	2
Bothwellstraße	einfach	1	Danziger Straße 58-60	einfach	2
Brammerkamp	normal	2	Dehnckestraße	normal	2
Brandkuhle	normal	2	Deliusstraße	einfach	2
Braunsberger Weg	normal	2	Diekmissen	einfach	2
Braustraße	normal	2	Dieselweg	normal	2
Bräutigamweg	normal	2	Diesterwegstraße	normal	2
Breiter Weg	normal	3	Dietrichsdorfer Höhe	einfach	2
Bremerstraße	normal	2	Dithmarscher Straße	einfach	1
Britzweg	normal	2	Dittmarweg	normal	2
Brückenstraße 1-33	einfach	1	Dorf	normal	2
Brückenstraße 2-42	einfach	1	Dorfstraße	einfach	2
Brückenstraße 39-49	einfach	2	Dornbusch	normal	2
Brüggerfelde	normal	2	Dorotheenstraße	einfach	1
Brunnenweg	normal	2	Drachenbahn	normal	2
Brunsrade	normal	2	Dreiecksplatz	einfach	2
Brunswiker Straße	normal	3	Droysenstraße	normal	3
Brüttweg	normal	2	Dubenhorst	normal	2
Bruxer Weg	normal	2	Düppelstraße	normal	3
Buernkrog	normal	2	Düsternbrooker Weg	normal	3
Bugenhagenstraße	normal	2	Düvelsbeker Weg 1-59	normal	2
Bülówstraße	normal	3	Düvelsbeker Weg 2-46	normal	3
Bünsowstraße	normal	2	Eckenerplatz	normal	2
Burgstraße	normal	2	Eckernförder Straße 11-29	normal	3
Buschblick	normal	2	Eckernförder Straße 16-30	normal	3
Buschfeldstraße	einfach	1	Eckernförder Straße 31-31	einfach	2
Buschkoppel	normal	2	Eckernförder Straße 32-82	einfach	1
Bustorfer Weg 59-95	normal	3	Eckernförder Straße 33-95	einfach	1
Bustorfer Weg 64-98	normal	3	Eckernförder Straße 97-115	normal	2
Calvinstraße	normal	2	Eckernförder Straße 121-167	einfach	1
Caprivistraße	normal	3	Eckernförder Straße 375-441	normal	2
Carl-Loewe-Weg	normal	3	Eckernförder Straße 388-462	normal	2
Charles-Roß-Ring	normal	2	Eduard-Adler-Straße	normal	2
Chemnitzstraße	normal	2	Eekberg	einfach	2
Christian-Kruse-Straße	normal	2	Eekbrook	normal	2
Christianistraße	normal	2	Egerstraße	normal	2
Christianspries	einfach	2	Eggerstedtstraße	normal	2
Clausewitzstraße	normal	3	Eichenbergskamp	einfach	2
Dahlmannstraße	normal	3	Eichendorffstraße	normal	2

Anlage 1 - Alphabetisches Straßenverzeichnis

Straße	Wohnlage	WLZ	Straße	Wohnlage	WLZ
Eichhofstraße	normal	2	Franzensbader Straße	einfach	2
Eichkamp	normal	2	Franziusallee 99-229	einfach	2
Elbenkamp	einfach	2	Franziusallee 146-222	einfach	2
Elendsredder	normal	2	Freiligrathstraße	normal	2
Elisabethstraße	einfach	1	Frerich-Frerichs-Allee	normal	2
Ellerbeker Weg 1-143	einfach	2	Frerichsstraße	normal	2
Ellerbeker Weg 10-120	einfach	2	Friedenstraße	einfach	2
Ellerbeker Weg 144b-190	einfach	1	Friedlander Weg	normal	2
Ellerkrug	normal	2	Friedrichsorter Straße 1-21	normal	2
Elmschenhagener Allee 3-37a	einfach	2	Friedrichsorter Straße 2-26	normal	2
Erlenkamp	einfach	1	Friedrichsorter Straße 28-72	einfach	2
Ernestinenstraße	einfach	1	Friedrichsorter Straße 29-75	einfach	2
Esbjergweg	einfach	1	Friedrichsruher Weg	normal	2
Esmarchstraße 1-61	normal	3	Fritz-Lau-Straße	normal	2
Esmarchstraße 2-70	normal	3	Fritz-Reuter-Straße	normal	2
Esmarchstraße 67-91	normal	2	Fröbelstraße	normal	2
Esmarchstraße 76-94	normal	2	Fünenweg	einfach	1
Eutiner Straße	normal	2	Funkstellenweg	normal	2
Exerzierplatz	einfach	2	Gabelsbergerstraße	einfach	1
Fabrikstraße	normal	2	Gablenzstraße	einfach	2
Faeschstraße	normal	2	Gaffelweg	normal	2
Falckstraße	normal	2	Gänsewiese	normal	2
Fanöweg	normal	2	Gartenstraße	normal	3
Fargauweg	normal	2	Gärtnerstraße	normal	2
Faulmannweg	einfach	1	Gaußstraße	einfach	1
Fehmarnwinkel	normal	2	Gazellestraße	einfach	1
Feldstraße 1-167	normal	3	Gefionstraße	normal	3
Feldstraße 2-172	normal	3	Geibelallee	normal	2
Feldstraße 171-257	normal	2	Geibelplatz	normal	2
Feldstraße 234-238	normal	2	Geigerstraße	normal	3
Feuerbachstraße	normal	2	Geldbeutel	einfach	2
Fichtestraße	normal	2	Gellertstraße	normal	2
Flämische Straße	normal	2	Georg-Pfingsten-Straße	einfach	1
Fleethörn 1-9	normal	2	Gerhardstraße	normal	3
Fleethörn 18-26	normal	2	Glücksburger Straße	einfach	2
Fleethörn 23-73	normal	3	Gneisenaustraße	normal	3
Fleethörn 32-64	normal	3	Goerdelerring	normal	2
Flemhuder Straße	normal	2	Goethestraße 2-4	normal	2
Flensburger Straße	normal	2	Goethestraße 3-5	normal	2
Fliegender Holländer	normal	2	Goethestraße 6-8	normal	3
Flintbeker Straße 18-74a	normal	2	Goethestraße 7-9	normal	3
Flintbeker Straße 37-61	normal	2	Goethestraße 10-30	normal	2
Fockstraße	normal	2	Goethestraße 11-31	normal	2
Fontanestraße	normal	2	Gorch-Fock-Straße	normal	2
Forstweg	normal	3	Göteborgring 15-81	einfach	1
Franckestraße	normal	2	Göteborgring 60-78	einfach	1

Anlage 1 - Alphabetisches Straßenverzeichnis

Straße	Wohnlage	WLZ	Straße	Wohnlage	WLZ
Gotlandwinkel	einfach	1	Harmsstraße 48-134	normal	2
Grabastraße	normal	2	Harmsstraße 65-135	normal	2
Graf-Luckner-Straße	normal	2	Harriesstraße	einfach	2
Graf-Spee-Straße	normal	3	Haselbusch 9-11	einfach	2
Gravelottestraße	normal	2	Hasseer Straße	normal	2
Gravensteiner Straße	normal	2	Hasseldieksdammer Weg 1-55	normal	2
Grazer Straße	normal	2	Hasseldieksdammer Weg 2-50	normal	2
Grebener Weg	normal	2	Hasseldieksdammer Weg 179-217	einfach	2
Greifstraße	normal	2	Hasselmannstraße	normal	2
Griesingerstraße	normal	2	Hasselsteich 6-12	normal	2
Grillenbergr	normal	2	Hauptstraße	einfach	2
Grimmstraße	normal	2	Hauskoppel	normal	2
Groenhoffweg	normal	2	Havemeisterstraße 2-14	einfach	2
Grönhorst	normal	3	Havemeisterstraße 9-17	einfach	1
Groß Ebbenkamp	einfach	2	Hayßenstraße	normal	2
Groß Kielstein	normal	2	Hebbelstraße	normal	2
Große Ziegelstraße 4-10	einfach	2	Hecktstraße 3-27	einfach	2
Große Ziegelstraße 11-15	einfach	2	Hedinweg	einfach	1
Große Ziegelstraße 12-62	normal	2	Heider Straße	normal	2
Große Ziegelstraße 17-75	normal	2	Heikendorfer Weg	einfach	2
Großer Kamp	normal	2	Heintzestraße	einfach	1
Grüffkamp	normal	2	Heischstraße	einfach	1
Gudegastkoppel	normal	2	Helenenstraße	einfach	2
Gurlittplatz	normal	2	Helgolandstraße	normal	2
Gurlittstraße	normal	2	Helmholtzstraße	einfach	1
Gustav-Falke-Straße	einfach	2	Helsinkistraße 2-122	einfach	1
Gustav-Schatz-Hof	einfach	1	Herderstraße	normal	2
Gutenbergstraße 1-79	einfach	1	Hermann-Boßdorf-Weg	normal	2
Gutenbergstraße 4-86	einfach	2	Hermann-Weigmann-Straße	einfach	2
Haderslebener Straße	normal	2	Hermannstraße	einfach	2
Hagener Straße	einfach	1	Herthastraße	einfach	2
Hahnbusch	normal	2	Hertzstraße	einfach	2
Hamburger Chaussee 2-10	einfach	2	Herzog-Friedrich-Straße 16-52	normal	2
Hamburger Chaussee 3-21	einfach	2	Herzog-Friedrich-Straße 21-51	normal	2
Hamburger Chaussee 26-352	einfach	1	Herzog-Friedrich-Straße 62-94	normal	3
Hamburger Chaussee 27-349	einfach	1	Herzog-Friedrich-Straße 65-93	normal	3
Hangstraße	normal	2	Hiddenseer Weg	normal	2
Hansaring	normal	2	Hinterkronsberg	einfach	1
Hansastraße	normal	2	Hofholzallee	normal	2
Hanssenstraße	normal	2	Hofkoppel	normal	2
Hardenbergstraße 2-22	normal	3	Hofstraße 1-29	einfach	1
Hardenbergstraße 3-15	normal	3	Hofstraße 2-28	einfach	1
Hardenbergstraße 21-53	normal	2	Hofstraße 32-38	normal	2
Hardenbergstraße 28-44	normal	2	Hohenrade	normal	2
Harmsstraße 1-63	einfach	2	Hohwachter Weg	normal	2
Harmsstraße 2-40	einfach	2	Hollmannstraße 6-20	einfach	2

Anlage 1 - Alphabetisches Straßenverzeichnis

Straße	Wohnlage	WLZ	Straße	Wohnlage	WLZ
Hollmannstraße 7-21	einfach	2	Julius-Fürst-Weg	normal	2
Hollwisch	normal	2	Julius-Leber-Straße	normal	2
Holstenstraße	normal	2	Jungfernstieg 1-27	normal	3
Holtenauer Straße 1-111	normal	3	Jungfernstieg 2-28	normal	3
Holtenauer Straße 2-234	normal	3	Jungfernstieg 27a-37	normal	2
Holtenauer Straße 113-353	normal	2	Jungfernstieg 30-44	normal	2
Holtenauer Straße 236-364	normal	2	Jungmannstraße	normal	3
Holunderbusch	normal	2	Jütlandring	einfach	1
Homannstraße	normal	2	Kaiserstraße	einfach	1
Hopfenstraße	einfach	2	Kämpenstraße	normal	2
Hornheimer Weg	normal	2	Kanalstraße	normal	2
Howaldtstraße	normal	2	Kappeler Straße	normal	2
Hügelstraße	einfach	1	Karlsbader Straße	normal	2
Hultschiner Straße	normal	2	Karlstal	einfach	1
Hummelwiese	einfach	2	Karolinenweg	normal	3
Husumer Weg	normal	2	Karpfenteich	normal	2
Illerweg	normal	2	Kastanienallee	normal	2
Iltsstraße	einfach	1	Kastanienstraße	einfach	2
Im Anscharpark	normal	2	Katharinenstraße	einfach	2
Im Brauereiviertel	normal	2	Kehdenstraße	normal	2
Im Dorfe	normal	2	Kehrwieder	einfach	1
Im Waldwinkel	normal	2	Kieler Kuhle	einfach	1
Im Winkel	normal	2	Kieler Straße	einfach	1
Immelmannstraße	einfach	2	Kieler Weg 1-143	normal	3
Innweg	normal	2	Kieler Weg 2-134	normal	3
Insterburger Straße 1-39	einfach	2	Kieler Weg 136-182	normal	2
Insterburger Straße 2-34	normal	2	Kieler Weg 145-185	normal	2
Isarweg	normal	2	Kiellinie 5-63	normal	3
Itzehoer Straße	normal	2	Kiellinie 66-100	normal	3
Ivensring	einfach	2	Kiellinie 71-93	normal	3
Jachmannstraße	einfach	1	Kiellinie 215-275	normal	2
Jaegerallee	normal	2	Kirchenberg	normal	2
Jägersberg	normal	3	Kirchenstraße	normal	3
Jägerstraße	einfach	1	Kirchenweg	einfach	1
Jahnstraße	normal	2	Kirchhofallee 1-31	normal	3
Jensendamm	normal	2	Kirchhofallee 4-34	normal	3
Jeßstraße	normal	2	Kirchhofallee 35-85	einfach	2
Jettkorn	normal	2	Kirchhofallee 40-80	einfach	2
Joachim-Mähl-Straße	normal	2	Kirschberg	normal	2
Joachimsthaler Weg	normal	2	Kirunastraße	einfach	1
Johann-Fleck-Straße	normal	2	Klagenfurter Weg 1-19	einfach	2
Johann-Sump-Straße	normal	2	Klaus-Groth-Straße	normal	2
Johannesstraße	einfach	1	Klausbrooker Weg	normal	2
Julienluster Weg	normal	2	Klausdorfer Weg 2-72	einfach	2
Julienstraße	einfach	2	Klausdorfer Weg 19-61	einfach	2
Julius-Brecht-Straße	normal	2	Klausdorfer Weg 63-277	einfach	1

Anlage 1 - Alphabetisches Straßenverzeichnis

Straße	Wohnlage	WLZ	Straße	Wohnlage	WLZ
Klausdorfer Weg 74-272	einfach	1	Kurt-Schumacher-Platz	einfach	1
Klein-Ebbenkamp	einfach	2	Küterstraße	normal	2
Kleine Koppel	normal	2	Landecker Weg 51-55a	normal	2
Kleine Ziegelstraße	einfach	2	Landskroner Weg	normal	2
Kleiner Kuhberg	normal	2	Lange Reihe	normal	2
Kleiststraße 1-29	normal	3	Langelandweg	einfach	1
Kleiststraße 4-26	normal	3	Langenbeckstraße	normal	2
Kleiststraße 32-70	normal	2	Langenfelde	normal	2
Kleiststraße 35-55	normal	2	Langenkampweg	einfach	1
Klopstockstraße	normal	3	Langensaal	einfach	2
Klosterkirchhof	normal	2	Langer Holm	normal	2
Klosterstraße 1-7	einfach	2	Langer Rehm	einfach	2
Klosterstraße 4-10	einfach	2	Langer Segen	normal	3
Klotzstraße	normal	2	Lantziusstraße	normal	2
Knivsberg	normal	2	Lauenburger Straße	einfach	1
Knooper Weg 2-188	einfach	2	Lechweg	normal	2
Knooper Weg 25-59	einfach	2	Legienstraße	normal	3
Knooper Weg 63-109	einfach	1	Lehmberg	einfach	2
Knooper Weg 111-193	einfach	2	Lensahner Straße	normal	2
Knorrstraße	normal	2	Lenschstraße	normal	2
Koldingstraße	normal	3	Lerchenstraße	einfach	2
Koloniestraße	einfach	2	Lessingplatz	normal	2
Kolonnenweg	einfach	1	Leuschnerweg	normal	2
Königstraße	normal	2	Lilienthalstraße	normal	2
Königsweg	einfach	2	Lindenallee	normal	3
Konrad-Adenauer-Damm 1-15	einfach	1	Lindenstraße	normal	2
Konrad-Adenauer-Damm 2-8	einfach	1	Lindenweg	normal	2
Kopenhagener Allee	normal	2	Lorentzendamm	normal	3
Kopperpahler Teich	normal	2	Lornsenstraße	normal	3
Körnerstraße	normal	3	Lübscher Baum 4-6	einfach	1
Krausstraße	normal	2	Lübscher Baum 17-23	normal	2
Kreienbarg	normal	2	Lübscher Baum 18-32	normal	2
Kreisauer Ring	normal	2	Lüdemannstraße 16-64	normal	2
Kreisauer Straße	normal	2	Lüdemannstraße 21-77	normal	2
Kronshagener Weg 1-19	einfach	2	Lüdemannstraße 64a-72	einfach	2
Kronshagener Weg 2-14b	einfach	2	Lüderitzstraße	einfach	2
Kronshagener Weg 16-130c	einfach	1	Luisenstraße	einfach	2
Kronshagener Weg 23-107a	einfach	1	Lutherstraße	normal	2
Krummbogen	normal	2	Lütjenburger Straße	normal	2
Krusenrotter Weg 1-31	einfach	1	Lütjohannstraße	normal	2
Krusenrotter Weg 2-24	einfach	1	Lütt Steenbusch	normal	3
Krusenrotter Weg 32-102	normal	2	Lützowstraße	normal	3
Krusenrotter Weg 41-127	normal	2	Mählsweg	normal	2
Kuchelstraße	einfach	1	Malmöweg	einfach	1
Kuhlacker	normal	2	Mangoldtstraße	normal	2
Kürkoppel	normal	2	Marienbader Straße	normal	2

Anlage 1 - Alphabetisches Straßenverzeichnis

Straße	Wohnlage	WLZ	Straße	Wohnlage	WLZ
Marienstraße	einfach	2	Niemannsweg 9-205	normal	3
Marienwerderstraße	einfach	1	Nienbrügger Weg	normal	2
Marthastraße	einfach	2	Nietzschestraße	normal	2
Maßmannstraße	normal	2	Niobeweg	normal	2
Masurenring	einfach	2	Nissenstraße	normal	2
Mathildenstraße	einfach	2	Norddeutsche Straße	einfach	1
Max-Planck-Straße	normal	2	Nordseestraße	normal	2
Medusastraße	einfach	1	Obere Straße	normal	2
Meimersdorfer Moor 8-12	normal	2	Odensestraße	einfach	1
Meimersdorfer Moor 28-104	normal	3	Olbrichtweg	normal	2
Meimersdorfer Moor 29-31	normal	2	Oldenburger Straße	normal	2
Meimersdorfer Moor 101-199	normal	3	Oldesloer Straße	einfach	1
Meimersdorfer Weg 33-43	normal	2	Oldestraße	normal	2
Meimersdorfer Weg 84-228	normal	3	Olshausenstraße	normal	2
Meimersdorfer Weg 95-231	normal	3	Osloving	einfach	1
Melanchthonstraße	normal	2	Ostpreußenweg	normal	2
Melsdorfer Straße	normal	2	Ostring 1-187	einfach	1
Mensingstraße	normal	2	Ostring 4-234	einfach	1
Mercatorstraße	normal	2	Ostring 187a-299	einfach	2
Metzstraße	normal	2	Ostring 240-334	einfach	2
Meyerhofstraße	normal	2	Otto-Ernst-Weg	normal	2
Michelsenstraße	einfach	2	Ottomar-Enking-Straße	einfach	2
Minnastraße	einfach	2	Papenkamp 3-55a	einfach	2
Mittelstraße	normal	3	Papenkamp 4-64	einfach	2
Möhrkestraße	einfach	2	Papenkamp 57-61	normal	2
Möllenholt	normal	2	Pappelweg	normal	2
Möllingstraße	einfach	2	Partenkirchener Straße	normal	2
Moltkestraße	normal	3	Passader Straße	normal	2
Monsberg	normal	2	Paul-Fleming-Straße	normal	2
Mönweg	einfach	1	Paul-Fuß-Straße	normal	2
Moorblek	normal	2	Pestalozzistraße	normal	2
Moorblöcken	einfach	2	Peter-Hansen-Straße	einfach	1
Moorkamp	normal	2	Petersburger Weg	normal	2
Mühlenbrook	normal	2	Philosophengang	normal	3
Mühlenkamp	normal	2	Pickertstraße	einfach	1
Mühlenstraße	einfach	1	Pillauer Straße	normal	2
Mühlenweg	normal	2	Pinguinweg	normal	2
Muhliusstraße	normal	3	Poggendorfer Weg	einfach	2
Nachtigalstraße	einfach	2	Pommernweg	normal	2
Nanthingasse	einfach	2	Poppenbrügger Weg 1-3	einfach	2
Nehringweg	normal	2	Poppenbrügger Weg 2-6b	einfach	2
Nelkenweg	normal	2	Poppenbrügger Weg 7-65	einfach	1
Nettelbeckstraße	normal	3	Poppenbrügger Weg 8-70	einfach	1
Neuenrade	einfach	1	Poppenrade	normal	2
Niebuhrstraße	normal	2	Postillionweg	normal	2
Niemannsweg 2-168	normal	3	Poststraße	einfach	2

Anlage 1 - Alphabetisches Straßenverzeichnis

Straße	Wohnlage	WLZ	Straße	Wohnlage	WLZ
Pottberghang	normal	2	Röhbarg	normal	2
Pötterweg	normal	2	Rönnert Weg	normal	2
Preetzer Chaussee	einfach	2	Röntgenstraße	einfach	1
Preetzer Straße 2-130	einfach	1	Roonstraße	normal	3
Preetzer Straße 9-127	einfach	1	Roskilder Weg	normal	2
Preetzer Straße 204-306	einfach	2	Rungholtplatz	normal	2
Preetzer Straße 207-317	einfach	2	Russeer Weg 1-193	normal	2
Preußerstraße	normal	3	Russeer Weg 2-218	normal	2
Prieser Höhe	normal	2	Russeer Weg 211-237	einfach	1
Prieser Strand	einfach	2	Rüsterstraße 2-30	normal	2
Prinz-Heinrich-Straße 1-29	normal	2	Rüsterstraße 3-29	normal	2
Prinzenstraße	normal	2	Rüsterstraße 31-37	einfach	2
Probsteier Platz	einfach	2	Rüsterstraße 44-50	einfach	2
Probsteier Straße	normal	2	Rutkamp	normal	2
Projensdorfer Straße	normal	2	Saarbrückenstraße 2-44	normal	2
Prüne	normal	3	Saarbrückenstraße 25-63	normal	2
Quinckestraße	normal	2	Saarbrückenstraße 96-140	einfach	2
Quittenstraße	einfach	2	Saarbrückenstraße 142-178b	einfach	1
Raaschstraße	einfach	1	Saarbrückenstraße 151-179	einfach	1
Radsredder	einfach	1	Sachaustraße	einfach	2
Randersstraße	einfach	1	Saldernstraße	normal	2
Rarsrott	normal	2	Salzburger Straße	normal	2
Rathausstraße 1-11	normal	2	Samlandweg	normal	2
Rathausstraße 2-28	normal	3	Samwerstraße	normal	2
Redderkamp	normal	2	Sanddornwinkel	normal	2
Reeperbahn	einfach	1	Sandkrug	einfach	1
Reichenberger Allee	einfach	2	Sandkuhle	normal	3
Reichweinweg	einfach	2	Scharnhorststraße	normal	3
Reinickendorfer Straße	normal	2	Scharweg	normal	2
Rendsburger Landstraße 7-301	einfach	1	Schafstraße	normal	3
Rendsburger Landstraße 20-260	einfach	1	Schauenburgerstraße 1-51	normal	3
Rendsburger Landstraße 302-504	einfach	2	Schauenburgerstraße 10-60	normal	3
Rendsburger Landstraße 307-327	normal	2	Schauenburgerstraße 57-93	normal	2
Rendsburger Landstraße 331-513	einfach	2	Schauenburgerstraße 62-116	normal	2
Reventluallee	normal	3	Schevenbrücke	normal	2
Richterstraße	normal	2	Schilkseer Straße	normal	2
Richthofenstraße 1-21	normal	2	Schillerstraße	normal	2
Richthofenstraße 2-12	normal	2	Schillstraße	normal	2
Richthofenstraße 16-60a	einfach	2	Schlehenkamp 1-5	einfach	2
Richthofenstraße 25-77	einfach	2	Schlehenkamp 2-12	einfach	2
Richtweg	normal	2	Schleswiger Straße	normal	2
Ringelnatzstraße	normal	2	Schleusenstraße	einfach	2
Ringstraße	einfach	2	Schlieffenallee	normal	3
Ripener Weg	normal	2	Schloßgarten 3-7	normal	2
Robert-Koch-Straße	normal	2	Schloßgarten 4-6	normal	2
Roggestraße	normal	2	Schloßgarten 12-14	normal	3

Anlage 1 - Alphabetisches Straßenverzeichnis

Straße	Wohnlage	WLZ	Straße	Wohnlage	WLZ
Schloßstraße	normal	2	Sörensenstraße 35-39	einfach	1
Schlüsbeker Weg	normal	2	Speckterweg	normal	2
Schmiedekoppel	normal	2	Spichernstraße	normal	2
Schönberger Straße 1-143	einfach	1	Spreeallee	normal	2
Schönberger Straße 2-138a	einfach	1	Spritzengang	normal	2
Schönberger Straße 140-166	einfach	2	Stadtfeldkamp	normal	2
Schönberger Straße 151-171	einfach	2	Stadttrade	einfach	1
Schönkirchener Straße	einfach	2	Starnberger Straße	normal	2
Schönwohlder Weg 37-39	einfach	1	Starweg	normal	2
Schönwohlder Weg 52-58	einfach	1	Stauffenberggring	normal	2
Schreyweg	einfach	1	Steenbeker Weg 4-58	normal	2
Schuhmacherstraße	normal	2	Steenbeker Weg 139-215	normal	2
Schülperbaum	einfach	2	Steinberg	normal	2
Schulredder	normal	2	Steindamm	normal	2
Schulstraße	einfach	1	Steinfurther Weg 4-12a	einfach	1
Schulweg	normal	2	Steinkamp	normal	2
Schurskamp	normal	2	Steinstraße	normal	2
Schusterkrug	einfach	2	Stephan-Heinzel-Straße 2-10	einfach	1
Schützenwall	einfach	2	Stephan-Heinzel-Straße 5-9	einfach	2
Schwanenseeplatz	normal	2	Sternstraße 2-18	normal	2
Schwedendamm	einfach	2	Sternstraße 3-21	normal	3
Schwefelstraße	normal	2	Sternwartenweg	normal	3
Schwentinestraße	einfach	2	Stettiner Platz	normal	2
Schwester-Therese-Straße	normal	2	Stiftstraße	normal	3
Sedanstraße	normal	2	Stiller Winkel	normal	2
Seeblick	normal	2	Stockholmstraße	einfach	1
Seelandweg	einfach	1	Stolzeweg	einfach	1
Segeberger Landstraße 3-59a	einfach	2	Stormarnstraße	einfach	1
Segeberger Landstraße 4-198	einfach	2	Stoschstraße	einfach	1
Segeberger Landstraße 59b-59m	normal	2	Strandstraße	normal	2
Segeberger Landstraße 61-201	einfach	2	Streitkamp	normal	2
Selenter Straße	normal	2	Strohredder	einfach	2
Sibeliusweg	einfach	1	Stromeyerallee 2-16a	normal	2
Skagenweg 1-5	einfach	1	Stromeyerallee 11-99	normal	2
Skagenweg 2-4	einfach	1	Stromeyerallee 20-46	einfach	2
Skagenweg 9-23	normal	2	Stromeyerstraße	normal	2
Skagerrakufer	einfach	2	Sukoring	normal	2
Skandinaviendamm	einfach	1	Sylter Bogen	normal	2
Sohststraße	einfach	1	Tauernweg	normal	2
Sokratesplatz	einfach	2	Teichstraße	normal	3
Solomit	normal	2	Teplitzer Allee	einfach	2
Sonderburger Platz	normal	2	Theodor-Heuss-Ring 49-159	einfach	1
Sonthofener Straße	normal	2	Theodor-Heuss-Ring 56-140	einfach	1
Sophienblatt	einfach	2	Theodor-Storm-Straße	normal	2
Sören	normal	2	Tiefe Allee	einfach	2
Sörensenstraße 4-46	einfach	1	Timkestraße	einfach	1

Anlage 1 - Alphabetisches Straßenverzeichnis

Straße	Wohnlage	WLZ	Straße	Wohnlage	WLZ
Timm-Kröger-Straße	normal	2	Waitzstraße 77-101	normal	2
Timmerberg	einfach	2	Waldeck	normal	2
Tingleffer Straße	normal	2	Waldwiesenstraße	einfach	1
Tiroler Ring 1-113	einfach	2	Walkerdamm	normal	2
Tönniesstraße	normal	2	Wall	normal	2
Torfende	normal	2	Wassilystraße	normal	2
Trautenauer Weg	normal	2	Weberstraße	normal	3
Trenntrader Weg	normal	2	Wehdenweg 1-137c	normal	2
Tromsöstraße 1-7	normal	2	Wehdenweg 2-4	einfach	1
Tröndelweg 1-35	einfach	1	Wehdenweg 18-122	normal	2
Tröndelweg 36-90	einfach	2	Weinberg	normal	2
Tröndelweg 67-81	einfach	2	Weißenburgstraße	normal	2
Troppauer Straße 2-6	einfach	2	Wellingdorfer Straße	einfach	2
Troppauer Straße 3-5	einfach	2	Wellseer Weg	einfach	1
Troppauer Straße 7-25	normal	2	Werftstraße 2-2	einfach	2
Troppauer Straße 8-32	normal	2	Werftstraße 3-117	einfach	2
Troppauer Straße 27-37	einfach	2	Werftstraße 110-218	einfach	1
Troppauer Straße 34-50	einfach	2	Werftstraße 173-247	einfach	1
Turnstraße	einfach	2	Werner-Siemens-Straße	einfach	2
Uhlandstraße	normal	2	Wesselburener Straße	normal	2
Uhlenhorster Weg	normal	2	Westenhofstraße	normal	2
Uhlenkrog 8-26	normal	2	Westring 200-322	einfach	1
Untere Straße	normal	2	Westring 201-325	einfach	1
Ursinusweg	normal	2	Westring 327-501	einfach	2
Vaasastraße	einfach	1	Westring 330-500	einfach	2
Verdieckstraße	einfach	2	Weststraße	normal	2
Viborgweg	einfach	1	Wichmannstraße	normal	2
Vieburger Weg	normal	2	Wiener Allee	normal	2
Vinetaplatz	normal	2	Wiepenkrog	einfach	1
Virchowstraße	normal	2	Wiker Straße	normal	2
Vogelhain	normal	2	Wikingerstraße	einfach	1
Von-der-Goltz-Allee	normal	2	Wilhelm-Busch-Straße	normal	2
Von-der-Groeben-Straße	einfach	1	Wilhelm-Lobsien-Weg	normal	2
Von-der-Horst-Straße	normal	2	Wilhelm-Raabe-Weg	normal	2
Von-der-Tann-Straße 1-25	einfach	2	Wilhelminenstraße	normal	3
Von-der-Tann-Straße 2-20	einfach	2	Wilhelmplatz	normal	2
Von-der-Tann-Straße 24-34	normal	2	Wilhelmshavener Straße	normal	3
Vorderkronsberg	einfach	1	Wilhelmstraße	einfach	1
Wagnerring	normal	2	Willestraße	normal	2
Wahlestraße	einfach	2	Willy-Jacob-Weg	normal	2
Waisenhofstraße 1a-19	normal	2	Winterbeker Weg	normal	2
Waisenhofstraße 18-46	normal	3	Wischhofstraße	einfach	1
Waisenhofstraße 27-45	normal	3	Wittenbrook	normal	2
Waitzstraße 1-75	normal	3	Woermannstraße	einfach	2
Waitzstraße 2-70	normal	3	Wolperdingstraße	normal	2
Waitzstraße 72-98	normal	2	Woltersweg	normal	2

Straße	Wohnlage	WLZ
Wörthstraße	normal	2
Wrangelstraße	normal	3
Wulfsbrook	normal	2
Wullestraße	normal	2
Yorckstraße	normal	3
Zastrowstraße	normal	2
Zehlendorfer Straße	normal	2
Zeppelinring	normal	2
Zeyestraße	einfach	2
Ziegelteich	einfach	2
Ziethenstraße	normal	3
Zum Brook 2-40	einfach	2
Zum Brook 3-33a	einfach	1
Zum Dänischen Wohld	einfach	2
Zum Forst	normal	2

Anlage 2:

Betriebskostenverordnung vom

25. November 2003 (BGBl. I S. 2346/2347), **geä. durch Art. 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012**
(BGBl. I S. 958)

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für die gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten).
die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung,
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer haus-eigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung,
hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes;
oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a
oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
oder

- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
- 6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
 - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

 - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

 - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
- 7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage
- 8. die Kosten der Straßenreinigung und der Müllbeseitigung,

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
- 9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges;
- 10. die Kosten der Gartenpflege,

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
- 11. die Kosten der Beleuchtung,

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
- 12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hauswart,
hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit die Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörenden Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. sonstige Betriebskosten,
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Beratungsstellen

Auskünfte erteilen:

**Landeshauptstadt Kiel
Amt für Wohnen und Grundsicherung
Stresemannplatz 5
24103 Kiel
Tel.: (0431) 901-23 94
Fax: (0431) 901 6 23 50
E-Mail: wohnungsamt@kiel.de
Internet: www.kiel.de**

**Deutscher Mieterbund
Kieler Mieterverein e. V.
Eggerstedtstraße 1
24103 Kiel
Tel.: (0431) 97 91 9-0
Fax: (0431) 97 91 931
E-Mail: info@kieler-mieterverein.de
Internet: www.kieler-mieterverein.de
(für Mitglieder)**

**Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein
von Kiel und Umgegend e. V.
Sophienblatt 3
24103 Kiel
Tel.: (0431) 66 36-123
Fax: (0431) 66 36 180
E-Mail: info@haus-und-grund-kiel.de
Internet: www.haus-und-grund-kiel.de
(für Mitglieder)**