

---

# **Dokumentation zum Mietspiegel Lüneburg 2024**

April 2024

**Inhaltsverzeichnis**

**1 Vorbemerkungen ..... 1**

**2 Ablauf der Mietspiegelerstellung..... 2**

**3 Erstellung des Fragebogens ..... 3**

**4 Ziehung der Stichprobe..... 5**

**5 Befragung ..... 7**

5.1 Mieterbefragung ..... 7

5.2 Kleine Vermieterbefragung ..... 7

5.3 Institutionelle Vermieterbefragung ..... 7

**6 Datenaufbereitung ..... 9**

6.1 Bereinigung der Nettostichprobe..... 9

6.2 Datenschutz ..... 11

**7 Auswertung ..... 12**

7.1 Gewichtung der Datensätze..... 12

7.2 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>..... 12

7.3 Regressionsmodell ..... 13

7.3.1 Berechnungsschritt 1 ..... 13

7.3.2 Berechnungsschritt 2 ..... 15

7.4 Einfluss der Wohnfläche..... 15

7.5 Zu- und Abschläge ..... 18

7.5.1 Baujahr ..... 20

7.5.2 Art des Gebäudes und der Wohnung ..... 21

7.5.3 Ausstattungsmerkmale ..... 21

7.5.4 Modernisierung und energetische Sanierung ..... 22

7.5.5 Wohnlage..... 23

7.6 Spanne ..... 26

7.7 Güte des Regressionsmodells ..... 27

**8 Anwendung des Mietspiegels..... 30**

**9 Schlussbemerkungen..... 31**

**Anlage ..... 32**

### 1 Vorbemerkungen

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.

Die Hansestadt Lüneburg hat erstmals einen qualifizierten Mietspiegel erstellen lassen, dafür wurde das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im April 2023 beauftragt.

Die Mietspiegelerstellung in Lüneburg erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB, der Mietspiegelverordnung (MsV) sowie den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (3. Auflage 2020). Außerdem wurden die „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2013 berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgte unter Berücksichtigung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB).

### 2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand im Mai 2023 zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel statt. Dem Arbeitskreis gehörten folgende Mitglieder an:

- ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
- Deutscher Mieterbund Lüneburg-Winsen e.V.
- Hansestadt Lüneburg
- Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzerverein für Lüneburg und Umgebung von 1896 e.V.
- Lüneburger Wohnungsbau GmbH
- Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG

Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietenden und Vermietenden im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Mitglieder des Arbeitskreises über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Auf der Sitzung des Arbeitskreises am 9. Mai 2023 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie den Fragebogenentwurf (siehe Abschnitt 3) vor. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Fragebogen final abgestimmt.

Parallel zur Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt und eine zu befragende Stichprobe gezogen (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des Fragebogens die Erhebung (siehe Abschnitt 5). Auf Wunsch der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel dann mittels Regressionsanalyse erstellt (siehe Abschnitt 7).

Am 30. November 2023 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Nach weiteren Auswertungen wurde der finale Entwurf der Hansestadt Lüneburg am 31. Januar 2024 zugesendet.

Der Deutsche Mieterbund Lüneburg-Winsen e.V. als Interessenvertretung der Mieter hat den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, der Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzerverein für Lüneburg und Umgebung von 1896 e.V. als Interessenvertretung der Vermieter jedoch nicht.

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den qualifizierten Mietspiegel am 1. Februar 2024 mit sofortiger Wirkung verabschiedet, sodass dieser noch am selben Tag in Kraft treten konnte.

### 3 Erstellung des Fragebogens

Das Befragungskonzept mit der Befragung von Mietenden und Vermietenden erforderte nur einen Fragenkatalog. Bei Mietenden und Vermietenden wurden identische Sachverhalte abgefragt, die Fragebögen unterschieden sich folglich nur redaktionell.

Der Fragebogen der Mieter- und der Vermieterbefragung wurden in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis entwickelt. Die beiden Versionen sind im Anhang angefügt.

Der Fragebogen enthielt Fragen...

- ... zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- ... zum Mietverhältnis
- ... zur Beschaffenheit und zur Ausstattung der Wohnung/des Gebäudes
- ... zur Lage der Wohnung/des Gebäudes
- ... zum energetischen Zustand und zu Verbesserungen der Wohnungsqualität seit dem Bau

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind folgende Fälle vor der Auswertung auszuschließen:

- Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren kein neues Mietverhältnis abgeschlossen und die Miete, von Betriebskostenänderungen abgesehen, nicht geändert worden ist (§ 558 Abs. 2 BGB);
- 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 Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter oder der Vermieterin selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter oder die Vermieterin überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter oder der Mieterin nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er 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 Mieter oder die Mieterin bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Daneben wurden weitere besondere Wohnraumverhältnisse aus der Erhebung ausgeschlossen, um eine möglichst gut vergleichbare ortsübliche Vergleichsmiete ohne Eingang von Spezialfällen zu erhalten:

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) ermäßigte Mieten vereinbart wurden;
- Wohnungen, die (teil-) möbliert vermietet werden (gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Die Filterfragen am Anfang der Fragebögen dienen dazu, entsprechende Wohnungen aus der Befragung auszuschließen. Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung zutraf, musste die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen, aber an ALP zurücksenden.

## 4 Ziehung der Stichprobe

Qualifizierte Mietspiegel müssen auf Basis einer Primärdatenerhebung bei Mietenden und/oder Vermietenden erstellt werden (§ 8 MsV). Die Befragung einer Stichprobe ist dabei ausreichend, eine Vollerhebung ist nicht notwendig, solange ein ausreichend hoher verwertbarer Rücklauf erzielt werden kann.

Die Auswertungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen (§ 2 MsV). Die Auswertungsgrundgesamtheit ist unbekannt, unter anderem deshalb, weil nicht für jede Wohnung bekannt ist, ob sie in den letzten sechs Jahren neu vermietet wurde oder eine Anpassung der Nettokaltmiete stattgefunden hat; in Deutschland existiert außerdem kein zentrales Mietwohnungsregister.

Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Es wird mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen werden, die nicht Teil der Auswertungsgrundgesamtheit sind. Die vorhandenen Daten, auf die dabei aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Kommune zu Kommune, ein gesetzlicher Rahmen wird durch Art. 238 EGBGB vorgegeben. Im Falle der Hansestadt Lüneburg wurden ALP folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Einwohnermeldedaten zum Stichtag 1. Juni 2023 (Namen, Adressen und Einzugsdaten aller volljährigen Einwohner ohne Sperrvermerk)
- ALKIS-Daten (Namen und Anschriften von Grundstückseigentümern und Grundstücksadressen)
- Adressen mit besonderen (nicht mietspiegelrelevanten) Wohnverhältnissen (z.B. Wohnheime, geförderter Wohnraum)

Die Erhebungsgrundgesamtheit basierte auf den Einwohnermeldedaten. Es wurde zunächst ein Haushaltsgenerierungsverfahren durchgeführt. Personen mit dem gleichen Nachnamen oder dem gleichen Einzugsdatum, die außerdem an der gleichen Adresse gemeldet waren, wurden zu Haushalten zusammengefasst. Ein Haushalt wird nur einmal in die Erhebungsgrundgesamtheit aufgenommen, da die Haushalte in der gleichen Wohnung leben und Wohnungen nur einmal befragt werden sollen. Die Auswahl der Person eines Haushalts erfolgt nach dem Zufallsprinzip.

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum gelten soll, wurden die Einwohnermeldedaten um Adressen mit geförderten Wohnungen bereinigt.<sup>1</sup> Ebenso wurden Einwohner an Adressen mit bestimmten Wohnformen (etwa in Seniorenheimen) aussortiert, da diese für den Mietspiegel nicht relevant sind.

Die verbliebenen Datensätze wurden mit den ALKIS-Daten zusammengeführt. Die ALKIS-Daten enthalten die Information, an welcher Adresse Personen über Eigentum verfügen.

---

<sup>1</sup> Näheres zu den Ausschlussgründen in Abschnitt 3.

Mit Hilfe dieser Information konnten selbstnutzende Eigentümer identifiziert und aus der Erhebungsgrundgesamtheit herausgenommen werden.

Die ALKIS-Daten ermöglichten es auch, einen Teil der Vermietenden zu identifizieren. Sofern für eine Adresse nur ein Eigentümer angegeben ist, wird angenommen, dass dieser Eigentümer sämtliche Objekte an der entsprechenden Adresse besitzt. Sobald mehrere Eigentümer für eine Adresse vorliegen, ist eine eindeutige Zuordnung der Wohnungen zu den Eigentümern nicht mehr möglich. Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 30.397 Datensätzen.

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 5), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgrundgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV).

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 4.000 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Es wurde keine Schichtung bei der Stichprobenziehung vorgenommen. Die Bruttostichprobe wurde auf die Mieterbefragung und die Befragung der Vermietenden aufgeteilt. Es ergab sich eine Mieterstichprobe in Höhe von 1.977 Fällen und eine Stichprobe der Vermietenden von 2.023 Fällen, die sich auf 749 Vermietende aufteilte.

## 5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Mieter- und Vermieterbefragung zum Erhebungstichtag 1. September 2023 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung der Hansestadt Lüneburg, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert.

### 5.1 Mieterbefragung

Die Kontaktaufnahme der Mietenden erfolgte schriftlich. Die Personen der Bruttostichprobe erhielten im September 2023 ein Schreiben im Namen der Oberbürgermeisterin der Hansestadt Lüneburg. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurden dafür zwei Möglichkeiten zur Teilnahme angeboten. Im Anschreiben wurde einerseits erläutert, wie die Befragung online ausgefüllt werden kann. Dem Schreiben waren außerdem der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigefügt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Befragten wurden im Anschreiben aufgefordert, bis zum 30. September 2023 an der Befragung teilzunehmen.

Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangscodes möglich, der auch auf dem Anschreiben aufgedruckt war. Mit Hilfe des Zugangscodes konnten die Teilnehmer eindeutig identifiziert und somit doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

### 5.2 Kleine Vermieterbefragung

Die Vermietenden der Vermieterbefragung mit relativ wenigen Wohnungen in der Stichprobe erhielten ebenfalls im September 2023 ein Schreiben im Namen der Oberbürgermeisterin der Hansestadt Lüneburg. Auch im Anschreiben der Vermietenden wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Als Teilnahmefrist wurde der 30. September 2023 genannt. Es wurde erläutert, wie sich online an der Befragung beteiligt werden kann. Das Anschreiben enthielt eine Liste von Wohnungen, zu denen die Befragung durchgeführt werden soll. Den Wohnungen wurden zur eindeutigen Identifikation IDs zugeordnet. Mit Hilfe eines Zugangscodes wurden außerdem die Vermietenden identifiziert. Auf Wunsch hat ALP den Vermietenden auch Papierfragebögen samt Rückumschlag in der benötigten Anzahl zugesandt.

### 5.3 Institutionelle Vermieterbefragung

Auch die institutionellen Vermietenden erhielten im September 2023 ein Anschreiben, in dem sie zur Kontaktaufnahme mit ALP bis zum 15. September 2023 aufgefordert wurden. Auch sie wurden auf die Auskunftspflicht und die Teilnahmefrist hingewiesen.

Um den Aufwand für diese Gruppe der Vermietenden möglichst klein zu halten, wurden sie gebeten, sich mit ALP in Verbindung zu setzen, um eine Excel-Abfragemaske zu erhalten. Die Excel-Abfragemaske enthielt die Fragen des Fragebogens. Die Vermietenden konnten die Fragen zu allen Wohnungen der Befragung in einer Datei beantworten. Es wurden individuelle Fristen für die Rücksendung der Abfragemasken vereinbart.

## 6 Datenaufbereitung

Während der Erhebungsphase wurde bereits damit begonnen, die erhobenen Daten aufzubereiten. Dabei wurden zunächst Datensätze von der Auswertung ausgeschlossen, die für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant sind, anschließend wurden die verbliebenen Datensätze auf Plausibilität untersucht. Sofern es möglich war, wurden unplausible Angaben korrigiert und fehlende Angaben ergänzt. Zum Teil war es möglich, Mietende und Vermietende dafür zu kontaktieren, wenn diese in der Befragung freiwillig ihre Telefonnummer zur Verfügung stellten.

### 6.1 Bereinigung der Nettostichprobe

Insgesamt lagen nach der Befragung zu 2.372 Wohnungen Datensätze bzw. Fragebögen bei ALP vor. Diese Datensätze bildeten die Nettostichprobe. In der Nettostichprobe waren jedoch nicht alle Datensätze verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümer, weitere konnten aufgrund der Sechs-Jahres-Regel oder aufgrund weiterer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, andere fielen aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete oder Wohnfläche heraus. ALP hat durch den Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscodes zudem sichergestellt, dass Wohnungen nicht doppelt in den Mietspiegel eingehen.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, identifiziert. Ebenfalls wurden die Daten auf unmögliche und widersprüchliche Angaben kontrolliert. So wurden beispielsweise Fälle aufgedeckt, in denen Ziffern vergessen wurden.

Bei der Befragung wurde konkret darauf abgestellt, die Nettokaltmiete zu ermitteln, also nicht die Bruttokaltmiete, die noch kalte Betriebskosten enthält und auch nicht die Bruttowarmmiete, die zusätzlich noch die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser beinhaltet. Zuschläge etwa für die Anmietung von Garagen oder Stellplätzen wurden für die Auswertung nicht herangezogen. Mietverhältnisse, für die die Nettokaltmiete nicht ermittelbar ist, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden Datensätze ausgeschlossen, bei denen nicht mit Sicherheit auf die Nettokaltmiete abgestellt werden konnte. Außerdem wurden keine Datensätze berücksichtigt, für die die Wohnfläche fehlte oder offensichtlich falsch angegeben wurde.

Insgesamt wurden letztlich 65 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständigen Angaben wichtiger Größen vorlagen. Bei 7 Datensätzen fehlte die Wohnfläche, bei 29 Datensätzen fehlte die Nettokaltmiete und in 29 weiteren Fällen konnte die Summe aus den Bestandteilen der Gesamtmiete nicht mit der angegebenen Gesamtmiete in Einklang gebracht werden.

Nach der Plausibilisierung wurde außerdem ein Datensatz ausgeschlossen, für den angegeben wurde, dass die Wohnung weder über ein Bad noch über ein WC verfügt. Diese Wohnung wurde als Fall mit Minderausstattung ausgeschlossen. Der Mietspiegel ist für entsprechende Fälle nicht anwendbar.

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthielt, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV).

Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels einer Betrachtung der Residuen. Es wurde ein Modell für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer berechnet (siehe auch Abschnitt 7). Anschließend wurden die Residuen als Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Aufgrund einer im Vergleich zu anderen Datensätzen ungewöhnlich hohen Abweichung wurden 13 Datensätze als Ausreißer ausgeschlossen.

Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltete 1.253 Datensätze. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens 500 Datensätze für eine Regressionsanalyse benötigt werden. Zusätzlich soll mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die in Abschnitt 4 ermittelte Zahl der 30.397 Mietwohnungen der Erhebungsgrundgesamtheit zugrunde, welche die tatsächliche Zahl der Mietwohnungen überschätzt, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 304 Datensätzen. Diese Vorgabe wurde in der bereinigten Nettostichprobe mit 1.253 Datensätzen erfüllt. Eine detaillierte Auflistung der Ausschlussgründe ist Tab. 1 zu entnehmen. Insgesamt gingen zu 2.372 Fällen (62,2 % der bereinigten Bruttostichprobe) Rückmeldungen ein. Davon verblieben wiederum 1.253 Fälle (32,9 % der bereinigten Bruttostichprobe) in der bereinigten Nettostichprobe.

Tab. 1: Übersicht des Rücklaufs aus der Befragung

<b>Bruttostichprobe</b>	<b>4.000</b>
davon Mieterbefragung	1.977
davon kleine Vermieterbefragung	1.124
davon große Vermieterbefragung	899
Stichprobenneutraler Ausfall (Brief nicht zustellbar, Eigentümer verstorben)	188
<b>Bereinigte Bruttostichprobe</b>	<b>3.812</b>
<b>Keine Teilnahme</b>	<b>1.389</b>
<b>Sonstige Ausschlussgründe (z.B. gesundheitliche Gründe)</b>	<b>51</b>
<b>Nettostichprobe</b>	<b>2.372</b>
Rücklaufquote (ohne stichprobenneutrale Ausfälle)	62,2 %
davon Mietende	1.051
davon Vermietende	1.321
<b>Ausschluss durch Filterfragen</b>	<b>1.040</b>
Selbstnutzende Eigentümer	143
Sechs-Jahres-Regel	434
Sonstige Filterfragen	463
<b>Unplausible Angaben</b>	<b>65</b>
<b>Minderausstattung (kein Bad oder kein WC)</b>	<b>1</b>
<b>Ausreißer</b>	<b>13</b>
<b>Bereinigte Nettostichprobe</b>	<b>1.253</b>

## 6.2 Datenschutz

ALP verfügt über einen eigenen betrieblichen Datenschutzbeauftragten, der vom TÜV Nord zertifiziert wurde. Alle Mitarbeiter bei ALP sind nach § 5 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) auf die Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet worden.

Der Name und die Anschrift der Mietenden wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Dies gilt ebenso für den Namen und die Anschrift der Vermietenden. Ein Rückschluss auf einzelne Mietende oder einzelne Vermietende ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

## 7 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht wurden, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurden die Datensätze gewichtet. Dies war notwendig, da Mietende und Vermietende unterschiedlich zuverlässig geantwortet haben. Anschließend folgte eine allgemeine Auswertung des durchschnittlichen Niveaus der ortsüblichen Vergleichsmiete (Abschnitt 7.2). Danach wurde die Auswertung der Datensätze vorgenommen.

Die Auswertung kann sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse erfolgen, eine Kombination der beiden Methoden ist ebenfalls denkbar (§ 7 MsV). Bei der Tabellenanalyse werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die für den Mietspiegel der Hansestadt Lüneburg erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 0 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt.

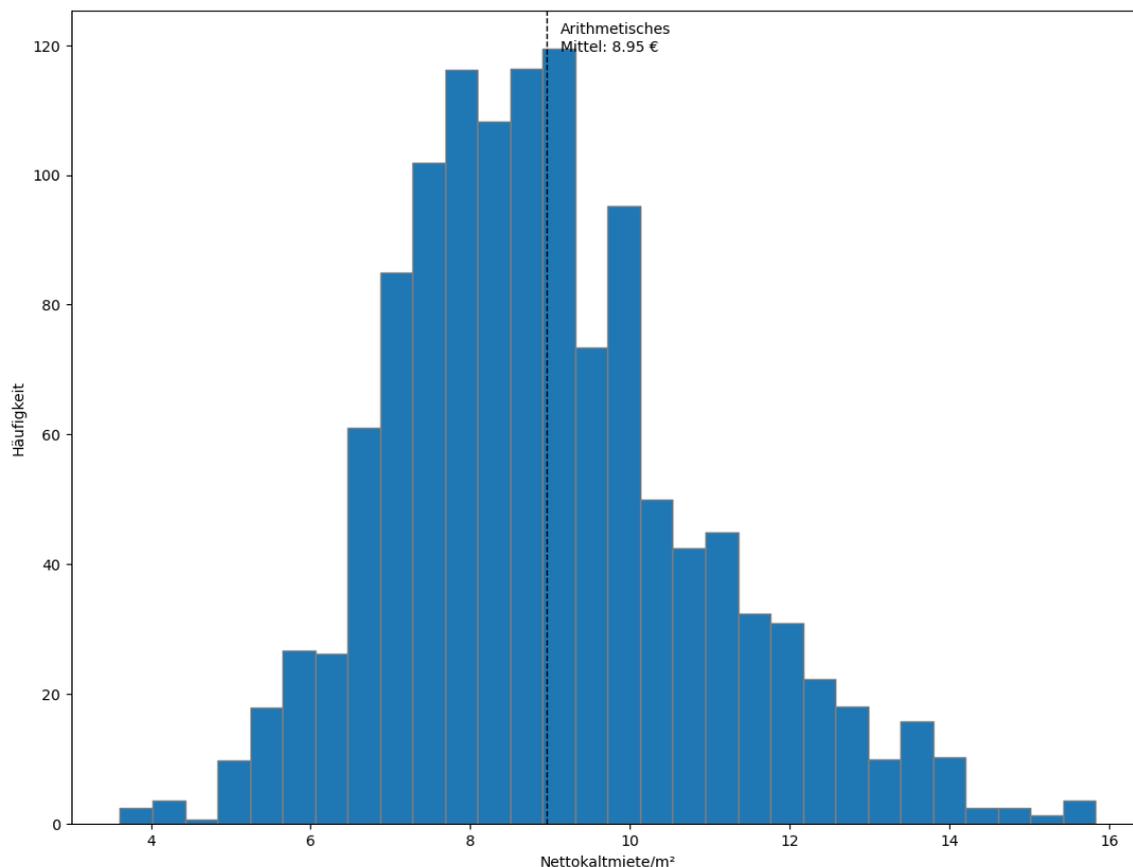
### 7.1 Gewichtung der Datensätze

Für die Auswertung ist sicherzustellen, dass befragte Gruppen im Rücklauf nicht zu stark oder zu schwach repräsentiert werden. Die Befragung von sowohl Vermietenden als auch Mietenden mit jeweils unterschiedlichem Rücklaufverhalten erfordert daher eine Gewichtung.

Große Vermietende haben in der Erhebung zuverlässiger Rückmeldungen gegeben als die befragten Mietenden bzw. Vermietende mit relativ wenigen Wohnungen. Die unterschiedlichen Rücklaufquoten wurden über Gewichtungsfaktoren ausgeglichen, indem die Rückmeldungen in der Nettostichprobe auf ihren Anteil an der Erhebungsgrundgesamtheit hin gewichtet wurden.

### 7.2 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

Die Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> erfolgte unter Verwendung des arithmetischen Mittels. Die Auswertung erfolgte unabhängig von weiteren Merkmalen der Wohnungen. Die durchschnittliche ortsübliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> im Mietspiegel 2024 beträgt für Lüneburg 8,95 €. Die Verteilung der Werte ist in einem Histogramm in Abbildung 1 dargestellt.

Abbildung 1: Verteilung der Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> in Lüneburg

### 7.3 Regressionsmodell

Für den Mietspiegel von Lüneburg wurde ein einstufiges Regressionsmodell verwendet. Die Ergebnisse des Mietspiegels werden in einer Basismiettable und Tabellen mit Zu- und Abschlägen dargestellt. Die Basismiettable gibt die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Alle weiteren Einflussfaktoren der Miethöhe werden in Form von absoluten Zu- und Abschlägen ausgewiesen. Es wurde sich dafür entschieden, die außergesetzlichen Merkmale Mietdauer und Vermietertyp bei der Auswertung indirekt zu berücksichtigen (§§ 12 u. 14 MsV).

Die Berechnung aller Einflüsse erfolgt in dem einstufigen Modellansatz simultan. Die zu prüfenden Merkmale bzw. Merkmalsgruppen ergeben sich unmittelbar aus den gesetzlichen Anforderungen laut § 558 Abs. 2 BGB: Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit). Zusätzlich werden die außergesetzlichen Merkmale „Mietdauer“ und „Vermietertyp“ in einem ersten Berechnungsschritt berücksichtigt.

#### 7.3.1 Berechnungsschritt 1

Im Rahmen einer Regressionsanalyse wird der Zusammenhang zwischen einer abhängigen Variable (der Nettokaltmiete in Euro pro m<sup>2</sup> (*NKMqm*)) und einer oder mehreren

unabhängigen Variablen ermittelt. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (abhängige Variable) ergibt sich in Abhängigkeit der genannten Merkmale (unabhängige Variablen) daraus ein Regressionsmodell mit folgender Formel:

$$NKMqm = f(WFL) + \beta_{1,g} x_{1,g} + \dots + \beta_{m,g} x_{m,g} + \beta_{1,a} x_{1,a} + \dots + \beta_{n,a} x_{n,a}$$

*NKMqm*: Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

*f(WFL)*: Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche

$\beta_{i,g}$ : Zu-/Abschlag des gesetzlichen Merkmals  $x_i$  auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

$x_{i,g}$ : Wohnwertmerkmale i. S. d. § 558 Abs. 2 BGB (Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)

*m*: Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

$\beta_{j,a}$ : Zu-/Abschlag des außergesetzlichen Merkmals  $x_j$  auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

$x_{j,g}$ : außergesetzliche Wohnwertmerkmale (z.B. Vermietertyp, Mietdauer)

*n*: Anzahl der berücksichtigten außergesetzlichen Merkmale

Aus der Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche ergibt sich die Basismiettable. Die Funktion hat die folgende Form:

$$f(WFL) = \alpha_0 + \alpha_1 WFL^1 + \dots + \alpha_p WFL^p$$

$\alpha_0$ : Konstante, die unabhängig von der Wohnfläche ist

$\alpha_k$ : Regressionskoeffizient des *k*-ten Polynoms der Wohnfläche

$WFL^k$ : *k*-tes Polynom der Wohnfläche

*p*: Anzahl der berücksichtigten Polynome

Da der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete nicht linear verläuft, werden Polynome der Wohnfläche in die Funktion mit aufgenommen. Das zweite Polynom der Wohnfläche entspricht beispielsweise der Wohnfläche zum Quadrat.

Die außergesetzlichen Merkmale sind zunächst mit in die Analyse eingeflossen. Sie dienen dazu, die gesetzlichen Merkmale (nach § 558 Abs. 2 BGB) möglichst verzerrungsfrei auszuweisen. Es wurden Variablen für Vermieter:innen sowie die Dauer des Mietverhältnisses gebildet und geprüft. Folgende Variablen sind in das Modell nach dem ersten Berechnungsschritt eingegangen:

- 2 Variablen, die jeweils den Einfluss eines Vermieters bzw. Vermietertyps wiedergeben
- Mietdauer: weniger als 1 Jahr
- Mietdauer: 3 bis unter 5 Jahre
- Mietdauer: 5 bis unter 7 Jahre
- Mietdauer: 7 bis unter 10 Jahre
- Mietdauer: 10 oder mehr Jahre

### 7.3.2 Berechnungsschritt 2

Die außergesetzlichen Merkmale dürfen nicht als Wohnwertmerkmale zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Sie können also nicht Bestandteile des Mietspiegels sein.

Daher wird in einem zweiten Berechnungsschritt eine Regression berechnet, in der sämtliche Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale, die in der umfassenden Analyse mit den außergesetzlichen Merkmalen berechnet wurden (Berechnungsschritt 1), als Konstante verwendet werden. Die außergesetzlichen Merkmale werden im zweiten Berechnungsschritt nicht weiter berücksichtigt. Dadurch verändert sich die Konstante der Wohnflächenfunktion ( $\alpha_0$ ) und die Residuen werden größer, d.h. die Streuung nimmt zu.

$$NKMqm = f(WFL)' + \beta_{1,g} x_{1,g} + \dots + \beta_{m,g} x_{m,g}$$

*NKMqm*: Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

*f(WFL)'*: neu berechnete Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche

$\beta_{i,g}$ : Zu-/Abschlag des gesetzlichen Merkmals  $x_i$  auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

$x_{i,g}$ : Wohnwertmerkmale i. S. d. § 558 Abs. 2 BGB (Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)

*m*: Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

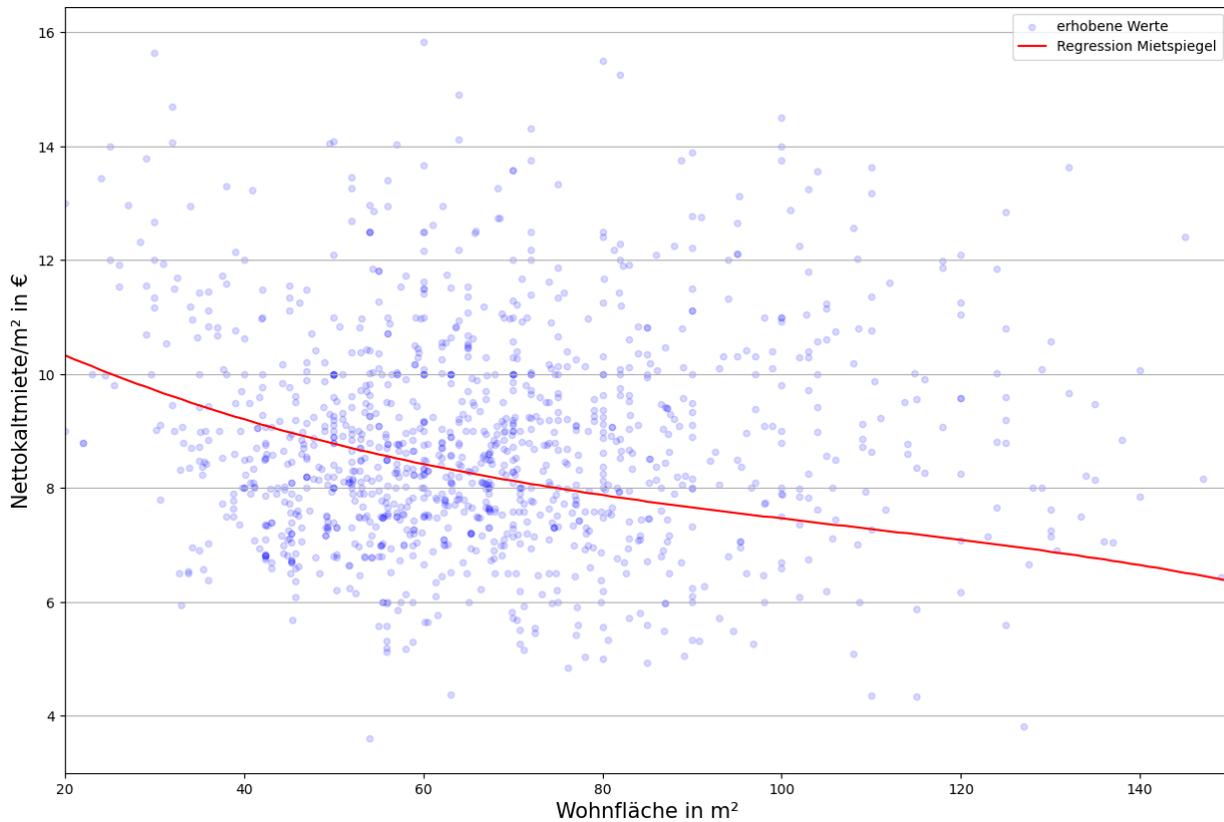
### 7.4 Einfluss der Wohnfläche

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>. Daher wird der Einfluss der Größe auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> zunächst isoliert betrachtet.

Auf Grundlage der Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> wurde im zuvor beschriebenen Modell die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze (z.B. eine quadratische Funktion) führten zu schlechteren Anpassungen. Die Gleichung der Wohnflächenfunktion lautet nach dem ersten Berechnungsschritt wie folgt:

$$f(\text{Wohnfläche}) = 12,357 - 0,09123 \cdot \text{Wohnfläche} + 0,000682 \cdot \text{Wohnfläche}^2 - 0,0000021332 \cdot \text{Wohnfläche}^3$$

In Berechnungsschritt 2 reduzierte sich der Wert der Konstanten auf 11,899534. Die Funktionen in den Abbildungen entsprechen dem Ergebnis nach dem zweiten Berechnungsschritt.

Abbildung 2: Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche in m<sup>2</sup>

Die in Abbildung 2 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettablelle herangezogen (siehe Tab. 2).

Der Mietspiegel ist nur für den angegebenen Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrundeliegenden Daten, deren Verteilung in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass für Wohnungen unter 20 m<sup>2</sup> und über 150 m<sup>2</sup> zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für die qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basis-Miettabellen weisen daher nur Werte für Wohnungen zwischen 20 und 150 m<sup>2</sup> aus.

Tab. 2: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>
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 €		

\*Es gilt die kaufmännische Rundung.

## 7.5 Zu- und Abschläge

Neben der Wohnungsgröße als relevante Einflussgröße auf die Basismiete sind im Rahmen des Regressionsmodells alle weiteren wohnwertbestimmenden Merkmale simultan geprüft und deren Koeffizienten berechnet worden. Dazu zählen neben dem Baujahr ebenfalls die Lage, konkrete Ausstattungsmerkmale und die (energetische) Beschaffenheit der Wohnung. In der Modellgleichung werden die Merkmale durch den Term  $\beta_{1,g}x_{1,g} + \dots + \beta_{m,g}x_{m,g}$  integriert (siehe Abschnitt 0).

Alle im Fragebogen erfragten Wohnwertmerkmale wurden zunächst in das Modell eingefügt und auf ihren Einfluss auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> hin geprüft. Es wurde außerdem geprüft, inwieweit Merkmale zusammengefasst werden können, um ggf. Kombinationsvariablen zu bilden. Nur Merkmale, die sich sowohl als statistisch signifikant erwiesen als auch hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung plausibel waren, wurden im Mietspiegel ausgewiesen. Diese Merkmale werden im Folgenden dargestellt.

Der t-Wert wird ebenfalls angegeben. Je höher der Betrag des t-Wertes ist, desto eher kann die für jede unabhängige Variable angenommene Nullhypothese, dass es keinen Zusammenhang zwischen der jeweiligen Variablen und der Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> gibt, verworfen werden. Folglich wird bei betragsmäßig hohen t-Werten ein Zusammenhang ermittelt.

Die t-Werte korrespondieren mit der ermittelten Signifikanz: Diese stellt die Irrtumswahrscheinlichkeit dafür dar, dass die Nullhypothese, dass kein Zusammenhang zwischen einer Modellvariablen und dem Nettomietfaktor vorliegt, fälschlicherweise verworfen wird.

Die einzelnen Modellvariablen – mit genauer Definition und Hintergründen zu ihrer Auswahl – werden in den folgenden Unterabschnitten vorgestellt. Die Berechnungen wurden mit den exakten Koeffizienten durchgeführt, anschließend wurden die Werte gerundet.

Tab. 3: Übersicht Ergebnisse der Zu- und Abschläge

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signi- fikanz
Baujahr 2002 bis 2009	+ 0,50 €	2,405	0,016
Baujahr 2010 bis 2019	+ 0,69 €	3,356	0,001
Baujahr 2020 bis 2023	+ 1,73 €	5,733	0,000
Entfernung zu Stadtteil Altstadt höchstens 1.000 Meter (fußläufig)	+ 0,65 €	5,980	0,000
Entfernung zu Stadtteil Altstadt mindestens 2.000 Meter (fußläufig)	- 0,47 €	- 4,210	0,000
Altstadt	+ 0,44 €	3,028	0,003
Bockelsberg	+ 0,63 €	4,445	0,000
Kreideberg	- 0,31 €	- 2,348	0,019
Neu Hagen	+ 0,45 €	3,138	0,002
Schützenplatz	- 0,53 €	- 3,588	0,000
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Zweifa- milienhaus oder Reihenhaushaus	+ 0,49 €	3,184	0,001
Mehrfamilienhaus mit mindestens 6 Ge- schossen	- 0,40 €	- 2,227	0,026
Penthouse-Wohnung	+ 1,26 €	3,529	0,000
Handtuchheizkörper im Badezimmer	+ 0,43 €	4,208	0,000
Fußbodenheizung im Badezimmer	+ 0,50 €	2,644	0,008
Hochwertiger Fußbodenbelag in mind. der Hälfte der Räume vorhanden (z.B. Parkett- boden, Holzdielen, Marmor oder gleichwer- tige Natursteine, Kork, Vinyl-/Designböden)	+ 0,37 €	4,345	0,000
Zweites WC (Gäste-WC)	+ 0,39 €	2,733	0,006
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume	+ 0,66 €	2,753	0,006
Garten zur alleinigen Nutzung	+ 0,31 €	2,573	0,010
Zur Wohnung gehörende Garage bzw. Stell- platz vorhanden	+ 0,40 €	3,885	0,000
Keine komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Kühlschrank)	- 0,42 €	- 4,636	0,000

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signi- fikanz
Kein Balkon/(Dach-)Terrasse/ Loggia <i>(mit ausreichend Platz für Tisch/Stühle)</i>	- 0,36 €	- 3,989	0,000
Weder Zentral- noch Etagenheizung	- 0,50 €	- 3,627	0,000
Kernsanierung seit 2002 durchgeführt	+ 0,66 €	4,433	0,000
Modernisierung der Elektroinstallation seit 1.1.2010, sofern keine Kernsanierung durchgeführt wurde	+ 0,30 €	2,383	0,017

### 7.5.1 Baujahr

Tab. 4: Übersicht der Zu- und Abschläge der Baujahresklassen

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signi- fikanz
Baujahr 2002 bis 2009	+ 0,50 €	2,405	0,016
Baujahr 2010 bis 2019	+ 0,69 €	3,356	0,001
Baujahr 2020 bis 2023	+ 1,73 €	5,733	0,000

Ein besonderes Augenmerk bei der Berechnung des Regressionsmietspiegels gilt der Berücksichtigung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Am ehesten gelingt ihre Abbildung über gut gewählte Klassengrenzen bei den Baujahren, die sich am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren. Die Baujahresklassen bilden somit auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab.

Im Fragebogen wurden elf unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (Frage 10). Im Rahmen der Auswertung konnte nicht für alle abgefragten Baujahresklassen ein statistisch signifikanter Einfluss ermittelt werden. Im Ergebnis werden Zuschläge für drei Baujahresklassen ausgewiesen. Die Zuschläge für die einzelnen Baujahresklassen sind Tab. 5 zu entnehmen. Die Baujahresklassen vor 2002 sind nicht separat in das Regressionsmodell eingegangen, sie werden folglich nicht in Tab. 5 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** aufgeführt. Für diese Baujahresklassen gibt es keinen Zu- oder Abschlag.

### 7.5.2 Art des Gebäudes und der Wohnung

Tabelle 5: Übersicht der Zu- und Abschläge der Art des Gebäudes und der Wohnung

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signifi- kanz
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Zweifamilienhaus oder Reihenhauses	+ 0,49 €	3,184	0,001
Mehrfamilienhaus mit mindestens 6 Geschossen	- 0,40 €	- 2,227	0,026
Penthouse-Wohnung	+ 1,26 €	3,529	0,000

Die Fragen 6 bis 9 des Fragebogens haben Informationen bezüglich der Art des Gebäudes erfasst. Die Fragen zielten unter anderem auf besondere Wohnungs- oder Häusertypen und auf die Größe des Wohngebäudes ab. In der Auswertung ergaben sich Zuschläge für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser sowie für Penthouse-Wohnungen, außerdem wird ein Abschlag für Wohnungen ausgewiesen, die in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 6 Geschossen liegen, wobei alle ausgebauten Geschosse zu zählen sind. Dazu zählen auch Erdgeschoss / Hochparterre, Dachgeschoss und Staffelgeschosse. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.

### 7.5.3 Ausstattungsmerkmale

Tab. 6: Übersicht der Zu- und Abschläge der Ausstattungsmerkmale

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signifi- kanz
Handtuchheizkörper im Badezimmer	+ 0,43 €	4,208	0,000
Fußbodenheizung im Badezimmer	+ 0,50 €	2,644	0,008
Hochwertiger Fußbodenbelag in mind. der Hälfte der Räume vorhanden (z.B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl-/Designböden)	+ 0,37 €	4,345	0,000
Zweites WC (Gäste-WC)	+ 0,39 €	2,733	0,006
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume	+ 0,66 €	2,753	0,006
Garten zur alleinigen Nutzung	+ 0,31 €	2,573	0,010
Zur Wohnung gehörende Garage bzw. Stellplatz vorhanden	+ 0,40 €	3,885	0,000
Keine komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Kühlschrank)	- 0,42 €	- 4,636	0,000

Kein Balkon/(Dach-)Terrasse/ Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch/Stühle)	- 0,36 €	- 3,989	0,000
Weder Zentral- noch Etagenheizung	- 0,50 €	- 3,627	0,000

Die Ausstattungsmerkmale wurden im Fragebogen der Mieterbefragung durch die Fragen 11 bis 20 erfasst. Die Fragen zur Ausstattung umfassen allgemeine Ausstattungsmerkmale, die Sanitärausstattung, die Fußbodenbeläge, Stellplätze, die Art der Heizung sowie die Art der Fenster. Die Ausstattungsmerkmale einer Wohnung, für die ein Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden konnte, sind in Tab. 7 aufgeführt. Es wurde für den Mietspiegel außerdem eine Mindestausstattung festgelegt. Wohnungen, die kein Bad oder kein WC besitzen, wurden wegen Minderausstattung aus der Auswertung ausgeschlossen.

#### 7.5.4 Modernisierung und energetische Sanierung

Tab. 7: Übersicht der Zu- und Abschläge der Modernisierung und energetische Sanierung

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Abschlag)	t-Wert	Signifikanz
Kernsanierung seit 2002 durchgeführt	+ 0,66 €	4,433	0,000
Modernisierung der Elektroinstallation seit 1.1.2010, sofern keine Kernsanierung durchgeführt wurde	+ 0,30 €	2,383	0,017

Zusätzlich zu den Baujahresklassen können Modernisierungs- und energetische Sanierungsmaßnahmen die Beschaffenheit abbilden. Im Fragebogen wurden der Energieausweis und Modernisierungsmaßnahmen abgefragt (Frage 21 bis 24).

#### Modernisierungen

Im Regressionsmodell hat sich ein statistisch signifikanter Einfluss für die Erneuerung der Elektroinstallation ergeben, sofern noch keine Kernsanierung durchgeführt wurde, die Modernisierung zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung geführt hat und die Erneuerung ab dem Jahr 2010 stattgefunden hat. In der Analyse wurden auch andere Jahresgrenzen untersucht.

#### Energetische Sanierung

Im Rahmen der Abfrage energetischer Merkmale wurde einerseits nach einer vollumfänglichen Kernsanierung mit dem Jahr ihrer Durchführung gefragt. Diese Kernsanierung war im Fragebogen so definiert, dass durch sie das Gebäude in einen Zustand versetzt wird, 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.

Ein statistisch signifikanter Einfluss auf die Miethöhe hat sich nur für eine Kernsanierung ab dem Jahr 2002 ergeben. Die energetischen Einzelmaßnahmen wurden ebenfalls getestet, dabei wurden auch Kombinationsvariablen aus mehreren bzw. allen Einzelmaßnahmen unter Berücksichtigung verschiedener Jahresgrenzen gebildet. Es ergaben sich jedoch keine statistisch signifikanten Einflüsse über das Merkmal der Kernsanierung hinaus.

Im Rahmen der Befragung wurde auch der Energieausweis (Frage 21) abgefragt. Dadurch wird dem seit 1. Mai 2013 geltenden Mietänderungsgesetz, das eine Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert, weiterhin Rechnung getragen.

Im Regressionsmodell wurden Grenzwerte für den Energiebedarf und den Energieverbrauch getestet. Es konnte jedoch kein signifikanter Einfluss ermittelt werden.

Die Auswertung von Energieausweisen ist häufig schwierig, da zum Teil Bedarfs- und zum Teil Verbrauchsausweise vorliegen. Die Werte dieser beiden Energieausweis-Arten lassen sich nicht miteinander vergleichen und müssen daher getrennt voneinander geprüft werden. Zusätzlich fehlen in den Antworten häufig Angaben zum Energieausweis. Daraus ergeben sich niedrige Fallzahlen für Merkmale, die auf Basis des Energieausweises gebildet werden.

### 7.5.5 Wohnlage

Tab. 8: Übersicht der Zu- und Abschläge der Wohnlage

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signi- fikanz
Entfernung zu Stadtteil Altstadt höchstens 1.000 Meter (fußläufig)	+ 0,65 €	5,980	0,000
Entfernung zu Stadtteil Altstadt mindestens 2.000 Meter (fußläufig)	- 0,47 €	- 4,210	0,000
Altstadt	+ 0,44 €	3,028	0,003
Bockelsberg	+ 0,63 €	4,445	0,000
Kreideberg	- 0,31 €	- 2,348	0,019
Neu Hagen	+ 0,45 €	3,138	0,002
Schützenplatz	- 0,53 €	- 3,588	0,000

Im Rahmen der Auswertung fand die Prüfung der Wohnlage auf Grundlage von externen Lagedaten statt, die von der Hansestadt Lüneburg zur Verfügung gestellt wurden. Konkret wurden folgende Daten genutzt:

- Räumliche Gliederung (Stadtteile, Stadtgrenze, Postleitzahlbezirke, Gemeindegrenze, Gemarkungen)
- ÖPNV-Haltestellen
- Adresskoordinaten
- Schulen

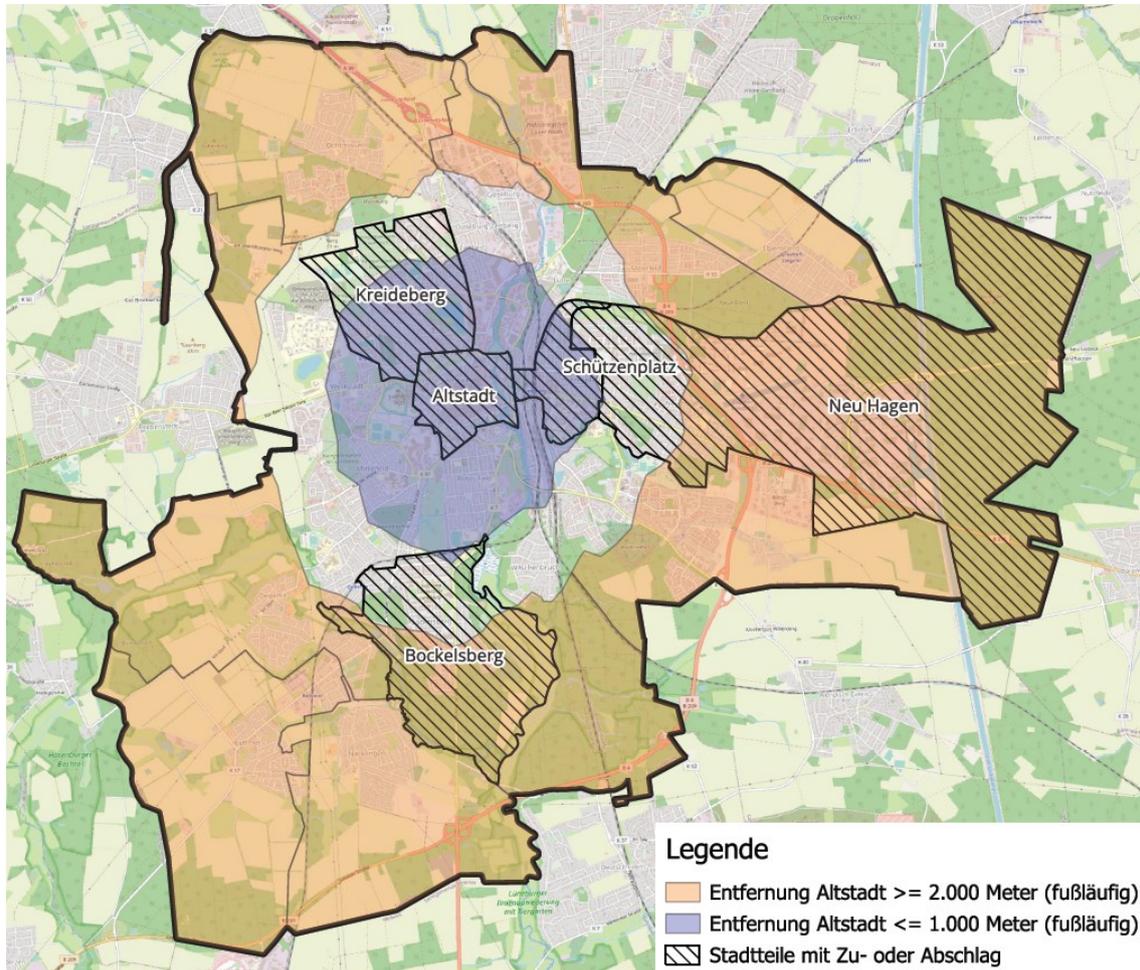
Auf Grundlage der Adressen wurden den Datensätzen die Lagedaten zugespielt. Für die räumliche Gliederung lagen Informationen für das gesamte Stadtgebiet vor, jeder Adresse wurde die konkrete Ausprägung zugeordnet. Für Schulen und ÖPNV-Haltestellen wurde hingegen von jeder Adresse aus die kürzeste Entfernung gemessen.

In der Auswertung hat die Entfernung zur Altstadt einerseits zu einem Zuschlag für eine fußläufige Distanz von bis zu 1.000 Metern und andererseits zu einem Abschlag für eine fußläufige Distanz ab 2.000 Metern geführt. Des Weiteren gab es unter den 17 Stadtteilen Lüneburgs jeweils einen Zuschlag für die Stadtteile Altstadt und Neu Hagen sowie einen Abschlag für die Stadtteile Kreideberg und Schützenplatz.

Zusätzlich zu den externen Lagedaten wurden die Mieter im Fragebogen danach gefragt, an welcher Art von Straße sich die Wohnung befindet (Frage 16). Die Frage wurde in den Fragebogen aufgenommen, weil hier die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes eine wichtige Rolle spielt. Ebenfalls abhängig von der Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes ist die Sicht auf eventuell vorhandene Begrünung, weswegen auch hierfür eine Frage im Fragebogen (Frage 17) auftaucht. In der Auswertung ergaben sich aus beiden Fragen kein signifikanter Zu- oder Abschlag.

Die signifikanten Merkmale der Wohnlage sind auf der Karte in Abbildung 3 grafisch dargestellt.

Abbildung 3: Lagemerkmale



Quelle Grundlagedaten: Hansestadt Lüneburg, Abteilung Geodaten und Vermessung; Open Street Map

## 7.6 Spanne

Nach § 16 Abs. 3 MsV ist die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel als Spanne auszuweisen (2/3-Spanne). Die Spanne ergibt sich unter anderem aus folgenden Gründen:

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 2009 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 2002 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber aufgrund der begrenzten Fallzahlen in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Neben den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gibt es auch weitere Wohnwertmerkmale wie etwa die Dauer des Mietverhältnisses, die für die Erklärung der Miethöhe relevant sein können – die bereits erwähnten außergesetzlichen Merkmale.
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

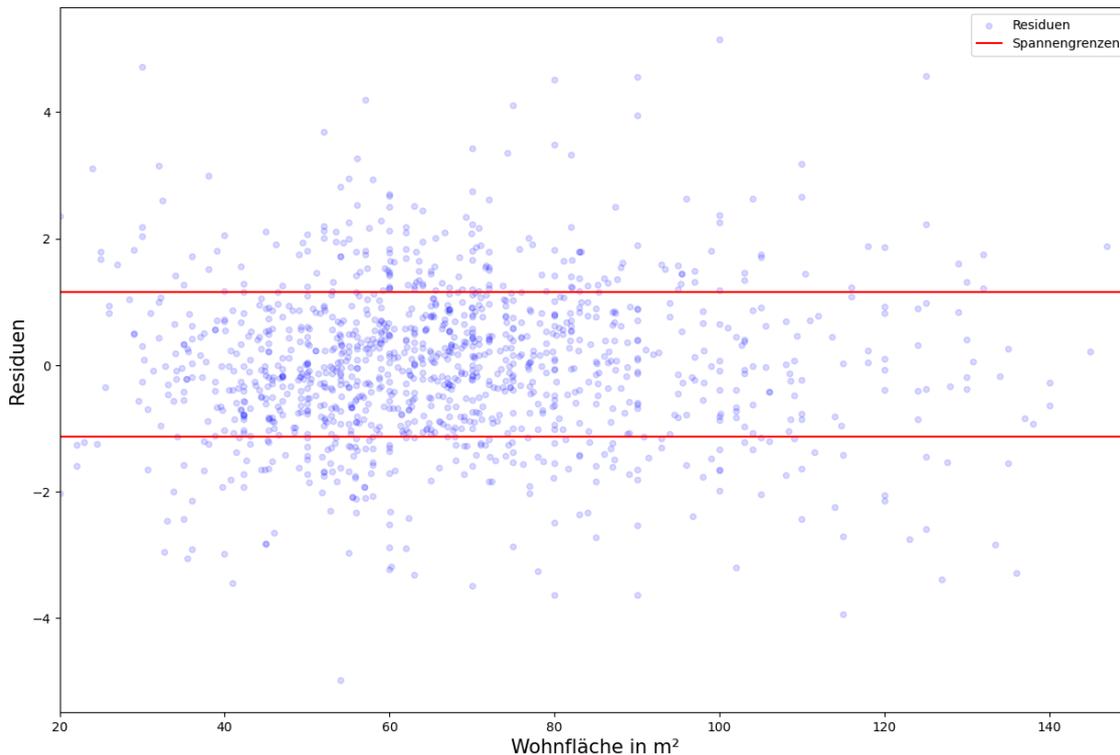
Der Spannumfang wird über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt (Residuen).

ALP hat die Spannen so bestimmt, dass von den ermittelten und größengeordneten Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt werden, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden. Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt.

Da die Berücksichtigung der außergesetzlichen Merkmale für die Bemessungen von Spannen laut Mietspiegelverordnung erlaubt ist (§ 14 Abs. 1), wurden die Spannen nach dem ersten Berechnungsschritt ermittelt (siehe Abschnitt 0).

Die Spanngrenzen sind in Form von Zu- und Abschlägen auf die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete anzuwenden. Der Abschlag für die untere Spanngrenze liegt bei - 1,13 €. Der Zuschlag für den oberen Spannenwert bei + 1,15 €. Die Spanne ist in Abbildung 4 grafisch dargestellt.

Abbildung 4: Residuen und Spanne des Mietspiegels



### 7.7 Güte des Regressionsmodells

Für die Anwendung der Regressionsanalyse und die Beurteilung der Ergebnisse sind Anforderungen zu beachten bzw. Kriterien zu prüfen und zu erfüllen. Hierbei handelt es sich um:

- Gewährleistung eines ausreichend hohen Bestimmtheitsmaßes bzw. Erklärungsgehalts ( $R^2$ ) des Modells
- Prüfung auf Homoskedastizität/Heteroskedastizität der Residuen
- Ausschluss zu hoher Korrelationen zwischen den Merkmalen/Regressoren
- Gewährleistung einer ausreichend hohen Signifikanz hinsichtlich der ermittelten Einflüsse.

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient  $R^2$  herangezogen. Die Höhe des  $R^2$  gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt zeigt sich ein Erklärungsgehalt von 56,7 %, d. h. 56,7 % der Variation der Nettokaltmiete pro  $m^2$  wird durch die Modellvariablen des Regressionsmodells im ersten Berechnungsschritt erklärt. Die Korrektur der Konstanten in Berechnungsschritt 2 reduziert diesen Wert auf 45,2 %. Die Verschlechterung des Wertes hängt unter anderem damit zusammen, dass das Modell im zweiten Berechnungsschritt ohne die außergesetzlichen Merkmale berechnet wurde, die einen Teil der Variation erklären, zudem werden

die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale aus dem ersten Berechnungsschritt beibehalten und nicht neu geschätzt. Es ist außerdem zu bedenken, dass die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> als abhängige Variable betrachtet wird. In anderen Mietspiegeln wird die gesamte Nettokaltmiete als abhängige Variable herangezogen, die zu einem großen Teil durch die Wohnfläche erklärt werden kann. Dieses Vorgehen hat folglich auch höhere R<sup>2</sup> Werte zur Folge.

Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d.h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. ALP hat die Residuen visuell in einem Streudiagramm geprüft (Abbildung 4). Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden mithilfe von Kollinearitätsstatistiken (Toleranz, VIF) sowie einer ergänzenden Korrelationsstatistik (Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren) untersucht. Als Grundannahme bei der Regression gilt, dass die Regressoren auch untereinander unabhängig sein sollten. D. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, das sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, indem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden. Ein solcher Fall trat jedoch nicht auf. Die Prüfung der Kennziffern (Toleranz, VIF etc.) zeigte, dass keine Multikollinearität und somit keine verzerrenden Korrelationen vorliegen. Alle Variablen zeigten einen Variance Inflation Factor (VIF) von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

Darüber hinaus sind die berechneten Einflussbeiträge (Regressionskoeffizienten) hinsichtlich ihres Signifikanzniveaus geprüft worden. Als Grenzwert für eine ausreichende Signifikanz ist ein Signifikanzniveau von  $\leq 0,05$  gewählt worden, also einer mindestens 95-prozentigen Sicherheit (Null-Hypothese: „das Merkmal hat keinen Einfluss“ und kann mit einer 95-prozentigen Sicherheit verworfen werden). Die Auswahl der Einflussfaktoren erfolgte mittels Backward Selection. Das bedeutet, dass zunächst alle potenziellen Ein-

flussfaktoren in das Regressionsmodell hineingegeben werden. In einem iterativen Prozess wird jeweils das Merkmal mit der niedrigsten Sicherheit des Einflusses so lange aus dem Modell ausgeschlossen, bis für alle verbliebenen Merkmale das Signifikanzniveau von  $\leq 0,05$  vorliegt.

## 8 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus der Basismietta-  
 belle ausgewählt wird. Die Zu- und Abschläge der Wohnung werden dann mit der Basis-  
 miete verrechnet. Es ergibt sich die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro  
 m<sup>2</sup>.

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer konkreten Wohnung liegt innerhalb der ermittelten  
 Spanne. Um diese Spanne zu bestimmen, werden die zutreffenden Spannengrenzen zu  
 der durchschnittlichen ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> hinzugerechnet. Um die ab-  
 solute ortsübliche Vergleichsmiete in € zu erhalten, müssen die Spannengrenzen in € pro  
 m<sup>2</sup> mit der Wohnfläche multipliziert werden. Entsprechend kann auch die absolute  
 durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Der Mietspiegel wurde in Form einer Mietspiegelbroschüre veröffentlicht, in der die Er-  
 gebnisse der Regressionsanalyse anschaulich in Tabellen dargestellt werden. Die Defini-  
 tion der Wohnwertmerkmale ergibt sich aus den Fragestellungen in den Fragebögen. Die  
 Berechnungsschritte werden in der Broschüre textlich erläutert und können anhand eines  
 Anwendungsbeispiels nachvollzogen werden. Die Mietspiegelbroschüre kann als PDF-  
 Dokument auf der Internetseite der Hansestadt Lüneburg heruntergeladen werden.

Zusätzlich zu der Broschüre wurde ein Online-Rechner zur Verfügung gestellt, mit dem  
 die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden kann. Er ist ebenfalls auf der Home-  
 page der Hansestadt Lüneburg zu finden.

### 9 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern der Mieter im Arbeitskreis Mietspiegel sowie vom Rat der Hansestadt Lüneburg als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel ist zum 1. Februar 2024 in Kraft getreten. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann die Befragung einer Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen.

**Anlage**

1. Fragebogen Mieterbefragung
2. Adressverzeichnis zur Wohnlage

# Mieterfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Lüneburg 2024



Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch). Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 30. September 2023 aus.**

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/lg> vornehmen. Ihr **Zugangscode** lautet:

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ Ende“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Ansonsten füllen Sie den Fragebogen bitte bis zur letzten Frage aus. Egal ob Sie ein „→ Ende“ erreichen oder den gesamten Fragebogen ausfüllen, bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall an uns zurück. Nutzen Sie hierfür den beigelegten Umschlag. Das Porto zahlen wir. Falls Sie bei einer Frage unsicher sind, lassen Sie die Frage leer oder ziehen Sie evtl. auch Ihren Vermieter zu Rate.

Hat bereits ein anderes Mitglied in Ihrem Haushalt an der Befragung teilgenommen?  Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage A:** Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als ...  
 Mieter → **weiter**  Eigentümer → **Ende**  Untermieter → **Ende**

**Frage B:** Haben Sie Ihre Wohnung nach dem 01.09.2017 angemietet?  
 Ja → **Frage C**  Nein

**Falls nein:** Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.09.2017 verändert?  
(*Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint*)  
 Ja → **weiter**  Nein → **Ende**

**Frage C:** Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeistertätigkeit) eine ermäßigte oder keine Miete?  
 Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage D:** Handelt es sich bei Ihrer Wohnung noch um eine mit öffentlichen Mitteln geförderte bzw. mietpreisgebundene Wohnung?  
(*Ihre Wohnung wurde mit öffentlichen Mitteln der Stadt, des Landes oder des Bundes gefördert und hat demnach eine festgelegte Miete und unterliegt somit einer Mietpreisbindung (Sozialwohnung, sonstige Förderwege einschließlich geförderter Modernisierungsprogramme). Ist die Mietpreisbindung bereits ausgelaufen und wurde danach die Miete verändert, gilt die Wohnung nicht mehr als eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung und die Frage ist mit „Nein“ zu beantworten.*)  
 Ja → **Ende**  Nein → **weiter**  
 Unbekannt → **weiter**

**Frage E:** Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“)  
 Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage F:** Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (*Arbeitszimmer zählen nicht dazu*)  
 Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage G:** Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? (*Gilt nicht für Einbauküche und / oder Einbauschränke*)  
 Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage H:** Handelt es sich um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (*vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen, z.B. WG-Einzelzimmer*)  
 Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage I:** Haben Sie die Wohnung laut (Zeit-)Mietvertrag nur maximal ein Jahr angemietet? (*zum vorübergehenden Gebrauch*)  
 Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage 1:** Wann hat das Mietverhältnis begonnen?  
Monat   Jahr

**Frage 2:** Wie hoch ist die für September 2023 vereinbarte Miete? (*gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung*)  
Ich bezahle insgesamt an den Vermieter (Gesamtbetrag): .....           €  
(*Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!*)  
Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:  
a) Nettokaltmiete (*oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage*): .....           €  
b) Heiz- / Neben- / Betriebskosten (*Monatliche Pauschale / Vorauszahlung*): .....           €  
c) Garage / Stellplatz: .....           €  
d) Andere Kosten / Zuschläge für ..... :           €





**Frage 14:** Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung / das Haus auf? (vom Vermieter gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Kühlschrank)   | <input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden   |
| <input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung in der Küche   | <input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar  |
| <input type="checkbox"/> Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl- / Designböden) | <input type="checkbox"/> Überwiegend Türen mind. 90 cm breit  |
| <input type="checkbox"/> Sonstiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z.B. Teppichboden)  | <input type="checkbox"/> Wohnung ist schwellenfrei  |
| <input type="checkbox"/> Zweites WC (Gäste-WC)   | <input type="checkbox"/> Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden         |
| <input type="checkbox"/> Einbauschränke außerhalb der Küche  | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume   |
| <input type="checkbox"/> Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner   | <input type="checkbox"/> Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (Nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume) |
| <input type="checkbox"/> Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m <sup>2</sup> )   | <input type="checkbox"/> Durchgangszimmer (Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss)                  |
| <input type="checkbox"/> Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Kellerraum bzw. Dachboden)  | <input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt                          |
| <input type="checkbox"/> Trockenraum im Haus vorhanden   | <input type="checkbox"/> Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch / Stühle)                                   |
| <input type="checkbox"/> Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar   | <input type="checkbox"/> Garten zur alleinigen Nutzung  |
|  | <input type="checkbox"/> Zur Wohnung gehörende Garage bzw. Stellplatz vorhanden   |

**Frage 15:** Welche Beschreibung trifft am ehesten auf den Begrünungsgrad unmittelbar vor und hinter dem Gebäude zu? (Nur eine Antwort möglich)

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Keine Begrünung                                       | <input type="checkbox"/> Mittlere Begrünung (mehrere Pflanzen, z. B. Baumreihen, Strauchgruppen) |
| <input type="checkbox"/> Wenig Begrünung (Einzelpflanze, z. B. Baum / Strauch) | <input type="checkbox"/> Starke Begrünung (z. B. parkähnliche Anlagen, Wiesen, Alleen)           |

**Frage 16:** Die Wohnung befindet sich an / in einer... (nur eine Antwort möglich)

- ...Hauptverkehrsstraße / Eisenbahnstrecke mit starkem Verkehrsaufkommen
- ...Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen
- ...Anliegerstraße
- ...Spielstraße / verkehrsberuhigtem Bereich
- ...Fußgängerzone
- Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (z. B. Richtung Garten, Grünanlage, Park)

**Frage 17:** Existiert in einem Umkreis von 300m um die Wohnung eine dem Mieter zur Verfügung stehende Lademöglichkeit für E-Autos, ggf. auch öffentliche Lademöglichkeit?

- Ja       Nein

**Frage 18:** Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? (vom Vermieter gestellt, nur eine Antwort möglich)

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Keine vom Vermieter gestellte Heizung (auch, wenn Heizung auf Kosten des Mieters beschafft wurde) | <input type="checkbox"/> Einzelöfen (Gas oder Strom) |
| <input type="checkbox"/> Zentralheizung (eine Heizung für das ganze Gebäude)   | <input type="checkbox"/> Einzelöfen (Öl oder Kohle)  |
| <input type="checkbox"/> Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage)                           | <input type="checkbox"/> Sonstiges, und zwar: _____  |



## Wohnlagenverzeichnis

Im Mietspiegel für Lüneburg hat auch die Lage der Wohnung Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Der anzuwendende Zu-/Abschlag kann dem Wohnlagenverzeichnis entnommen werden. Wenn im Verzeichnis für eine Straße keine Hausnummer angegeben ist, gilt der Zu-/Abschlag für die gesamte Straße. Bei Hausnummer-Intervallen (z.B. Albert-Schweitzer-Straße 1-37) gilt der Zu-/Abschlag nur für jede zweite Hausnummer (z.B. Albert-Schweitzer-Straße 1, 3, 5 usw.). Intervalle mit Hausnummerzusätzen (z.B. Am Wienebütteler Weg 1B-1F) enthalten alle dazwischen liegenden Zusätze (z.B. Am Wienebütteler Weg 1C, 1D, 1E).

<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>	<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>
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 Eisenbruch	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 Kloostergarten	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 Oelzeparck	-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

<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>	<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>
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

<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>	<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>
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

<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>	<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>
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
Bodenschwingweg	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

<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>	<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>
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

<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>	<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>
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	Grapengießersstraße	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

<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>	<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>
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

<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>	<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>
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

<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>	<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>
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

<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>	<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>
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

<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>	<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>
Obere Ohlingerstraße	1,09	Quellenweg	0,34
Obere Schrangengstraße	1,09	Quickbaumweg	-0,47
Ochtmissers Kirchsteig 1-41	0,34	Rabensteinstraße 1	0,12
Ochtmissers Kirchsteig 67-69	-0,47	Rabensteinstraße 11	0,45
Ochtmissers Kirchsteig 2-40	0,34	Rabensteinstraße 2-8	0,12
Ochtmissers Kirchsteig 58-60	-0,78	Rabensteinstraße 18-52	-0,53
Ochtmissers Kirchsteig 66-72	-0,47	Rackerstraße	1,09
Ochtmissers 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

<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>	<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>
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

<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>	<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>
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 Schrangengstraße	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	Vögeler 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

<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>	<b>Straße</b>	<b>Zu-/Ab- schlag</b>
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		

**ALP Institut für Wohnen  
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: [info@alp-institut.de](mailto:info@alp-institut.de)

Homepage: [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)