

AMT FÜR WOHNEN UND GRUNDSICHERUNG

Kieler Mietspiegel 2023



Inhaltsverzeichnis

Erläuterungen zum Mietspiegel	6
Zweck des Mietspiegels	6
Rechtliche Grundlagen	6
Mieterhöhungsverfahren	7
Anwendungsbereich	7
Mietbegriff	8
Ortsübliche Vergleichsmiete	8
Mietspannen	8
Betriebskosten	8
Aufbau und Anwendung des Mietspiegels	10
Ortsübliche Vergleichsmiete	10
Art	10
Größe	10
Beschaffenheit (Baujahr)	11
Modernisierung	12
Allgemeine Ausstattung und Geschosslage	12
Sanitärausstattung	13
Lage	14
Berechnungsschema der ortsüblichen Vergleichsmiete	14
Anwendungsbeispiel	15
Mietspannen: Berücksichtigung weiterer Merkmale und Besonderheiten	16
Berechnung der nicht umgelegten Betriebskosten und der ortsüblichen Vergleichsmiete	19
Beratungsstellen	35

Anlagen

Anlage 1: Alphabetisches Straßenverzeichnis der Wohnlagen in der Landeshauptstadt Kiel	22
Anlage 2: Betriebskostenverordnung	31

Tabellen

Tabelle 1: Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m ² und Monat	9
Tabelle 2: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche	10
Tabelle 3: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Beschaffenheit (Baujahr) der Wohnung	11
Tabelle 4: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Modernisierung der Wohnung	12
Tabelle 5: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Ausstattung und Geschosslage der Wohnung	12
Tabelle 6: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Sanitärausstattung der Wohnung	13
Tabelle 7: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Lage der Wohnung	14
Tabelle 8: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	15
Tabelle 9: Anwendungsbeispiel zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	16
Tabelle 10: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten	19
Tabelle 11: Anwendungsbeispiel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten (Fall A)	20
Tabelle 12: Anwendungsbeispiel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten (Fall B)	21
Tabelle 13: 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: November 2022

Gültig mit Datum der Veröffentlichung (1.4.2023)

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde durch das Amt für Wohnen und Grundsicherung der Landeshauptstadt Kiel erstellt. Es handelt sich um eine Fortschreibung des Mietspiegels 2021 gemäß den Bestimmungen von § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Im Rahmen dieser Fortschreibung wurde das Mietniveau an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Hierfür wurde eine repräsentative Stichprobe zugrunde gelegt. Der Kieler Mietspiegel 2023 ist von der Landeshauptstadt Kiel und von Interessenvertreter*innen der Vermieter*innen und Mieter*innen am 2.2.2023 und von der Ratsversammlung am 16.3.2023 anerkannt worden.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Werte sind vom ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH aus Hamburg 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 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel (Vorsitzender)

fachlich begleitet. 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 8).

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.

Das Gesetz 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 Fortschreibung, die auf einer repräsentativen Zufallsstichprobe fußt. Wie bei den letzten beiden Mietspiegeln der Landeshauptstadt Kiel handelt es sich beim vorliegenden Mietspiegel um einen Regressionsmietspiegel: Wieder gibt es eine Basismiettablette, welche die Basis-Nettomiete auf Grundlage der Wohnfläche angibt. Die weiteren Merkmale werden in Form von gesonderten Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

Rechtliche Grundlagen

Die Kündigung von Mietverhältnissen, mit deren Hilfe Vermieter*innen eine **Mieterhöhung** durchsetzen wollen, ist gesetzlich nicht zulässig. Vermieter*innen können aber nach § 558 BGB verlangen, dass Mieter*innen einer Mieterhöhung bis zur Höhe der **ortsüblichen Vergleichsmiete** zustimmen, 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).

Das Recht auf eine Mieterhöhung steht Vermietenden 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.

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

Mieterhöhungsverfahren

Vermietende müssen das Mieterhöhungsverlangen den Mietenden gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Dazu können die Vermietenden folgende vier Begründungsmittel heranziehen:

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

Den Mietenden steht eine Überlegungsfrist von zwei Kalendermonaten zu. Sie beginnt mit Ablauf des Monats, in dem sie das Erhöhungsverlangen erhalten haben. Stimmen die Mietenden der geforderten Erhöhung innerhalb dieser Frist zu, müssen sie die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmen die Mietenden der Erhöhung nicht zu, können die Vermietenden 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 von den Vermietenden selbst genutzten Wohnung ist, sofern er nicht den Mietenden zum dauerhaften Gebrauch mit ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein*e anerkannte*r private*r Träger*in der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,
- Wohnraum, der Teil eines Studierenden- 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, Reihenhäusern oder Doppelhaushälften,
- Wohnungen in weiteren Heimen,
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen (Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung),
- Wohnungen, die laut Mietvertrag teilweise oder vollständig gewerblich genutzt werden (Arbeitszimmer zählen nicht dazu) oder an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind (Dienst-/Werkwohnungen),
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur oder von außen).

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 sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskosten) 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 November 2022 gezahlten Mieten.

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 Mietenden also zusätzlich zu der im Vertrag vereinbarten Nettokaltmiete zu zahlen (Gesamtmiete).

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 2018 und 2019. 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 von Vermieter*innen oder Versorgungsunternehmen aufgeführt sind, sind sie **keine geeignete Vergleichsgrundlage**. Ein jeweiliges Beispiel für die Berechnung der Vergleichsmiete bei Inklusiv- und Teilinklusivmiete findet sich auf den Seiten 17 bis 20.

Tabelle 1: Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m² und Monat
(die grau unterlegten Betriebskosten fallen grundsätzlich in jedem Mietverhältnis an)

Grundsteuer / laufende öffentliche Lasten	0,19
Wasserversorgung / Entwässerung / Kanalgebühren	0,36
Müllabfuhr	0,21
Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom)	0,05
Versicherungen (Sach- und Haftpflichtversicherung)	0,17
Hauswart*in / Hausmeister*in	0,19
Straßenreinigung / Gehwegreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)	0,04
Gebäudereinigung (Hausreinigung / Ungezieferbekämpfung; sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)	0,17
Gartenpflege (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)	0,14
Schornsteinreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)	0,05
Schneebeseitigung (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)	0,04
Gemeinschaftsantenne / Kabelanschluss	0,14
Wartung der Heizungsanlage	0,06
Wartung der Warmwassergeräte	0,06
Aufzug	0,15
Rauchmelder	0,02
Durchschnittliche „kalte“ Betriebskosten (Die durchschnittlichen Betriebskosten ergeben sich nicht aus der Summierung der Einzelpositionen, weil nicht immer alle Betriebskostenpositionen anfallen.)	1,54

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-, Souterrain-, Penthouse- und Maisonette-Wohnungen. Ausgeschlossen sind hingegen Wohnungen, die im Kapitel Anwendungsbereich dieser Broschüre (siehe Seite 7f.) genannt werden.

2. Größe

Die Wohnungsgröße bildet den Ausgangspunkt des Mietspiegels. Als Wohnungsgröße wird die Wohnfläche der gesamten Wohnung einschließlich Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräumen 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-Nettokaltmiete bestimmt. Diese gibt Tabelle 2 in € pro m² wieder. Aus der Tabelle 2 kann also die zur jeweiligen Wohnungsgröße zugehörige Basis-Nettokaltmiete abgelesen werden. Die Wohnfläche ist vor Anwendung der Tabelle kaufmännisch auf ganze m² auf- bzw. abzurunden.

Tabelle 2: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche m ²	Nettokalt-Miete €/m	Wohnfläche m ²	Nettokalt-Miete €/m	Wohnfläche m ²	Nettokalt-Miete €/m	Wohnfläche m ²	Nettokalt-Miete €/m
25	10,55	34	8,99	43	8,28	52	7,96
26	10,31	35	8,88	44	8,23	53	7,94
27	10,09	36	8,78	45	8,18	54	7,93
28	9,88	37	8,69	46	8,14	55	7,91
29	9,70	38	8,61	47	8,11	56	7,90
30	9,53	39	8,53	48	8,07	57	7,89
31	9,38	40	8,46	49	8,04	58	7,88
32	9,24	41	8,39	50	8,01	59	7,87
33	9,11	42	8,33	51	7,99	60	7,86

Wohnfläche m ²	Nettokalt-Miete €/m	Wohnfläche m ²	Nettokalt-Miete €/m	Wohnfläche m ²	Nettokalt-Miete €/m	Wohnfläche m ²	Nettokalt-Miete €/m
61	7,85	76	7,90	91	8,08	106	8,29
62	7,85	77	7,91	92	8,09	107	8,31
63	7,85	78	7,92	93	8,11	108	8,32
64	7,85	79	7,93	94	8,12	109	8,34
65	7,85	80	7,94	95	8,14	110	8,35
66	7,85	81	7,95	96	8,15	111	8,37
67	7,85	82	7,96	97	8,16	112	8,38
68	7,85	83	7,98	98	8,18	113	8,39
69	7,86	84	7,99	99	8,19	114	8,41
70	7,86	85	8,00	100	8,21	115	8,42
71	7,87	86	8,01	101	8,22	116	8,43
72	7,87	87	8,03	102	8,24	117	8,45
73	7,88	88	8,04	103	8,25	118	8,46
74	7,89	89	8,05	104	8,27	119	8,47
75	7,89	90	8,07	105	8,28	120	8,49

3. Beschaffenheit (Baujahr)

Im Mietspiegel wird das Kriterium der Beschaffenheit berücksichtigt, indem neun Baujahresklassen 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 (Baujahr) der Wohnung

Baujahr

bis 1918	± 0 %
1919 bis 1948	- 5 %
1949 bis 1960	- 3 %
1961 bis 1967	- 7 %
1968 bis 1977	- 9 %
1978 bis 1994	- 3 %
1995 bis 2009	+ 4 %
2010 bis 2015	+ 12 %
2016 bis 2020	+ 34 %

4. Modernisierung

Modernisierungen erhöhen den Wohnwert einer Wohnung. Bitte prüfen Sie anhand von Tabelle 4, ob die genannten Modernisierungen auf Ihre Wohnung zutreffen. Es werden nur Modernisierungen berücksichtigt, die **vom Vermietenden** durchgeführt wurden. Wurde die Wohnung auf Kosten des **Mietenden** modernisiert, bleibt dies unberücksichtigt.

Die Zuschläge gelten nur sofern die Sanitäreinrichtungen und/oder Elektroinstallationen nach dem 1.1.2010 modernisiert wurden und die Modernisierungen zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung geführt haben.

Tabelle 4: Prozentuale Zuschläge auf die Basis-Nettomiete nach Modernisierung der Wohnung

Modernisierung

Modernisierung der Sanitäreinrichtungen oder Elektroinstallation seit dem 1.1.2010 (Baujahr der Wohnung vor 2010)	+ 4 %
Modernisierung der Sanitäreinrichtungen und Elektroinstallation seit dem 1.1.2010 (Baujahr der Wohnung vor 2010)	+ 8 %
Fensteraustausch ab 2016 (Baujahr der Wohnung vor 2016)	+ 3 %

5. Allgemeine Ausstattung und Geschosslage

Besondere Ausstattungsmerkmale können einen positiven oder negativen Einfluss auf die Miethöhe haben. Bitte gehen Sie die in Tabelle 5 aufgeführten Merkmale durch und ermitteln, welche hiervon auf Ihre Wohnung zutreffen. Es ist die Ausstattung maßgeblich, die **vom Vermietenden** gestellt wurde. Ausstattungsmerkmale, die vom **Mietenden** in Eigenleistung geschaffen wurden, bleiben unberücksichtigt.

Tabelle 5: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettokaltmiete nach Ausstattung und Geschosslage der Wohnung

Hochwertige Kücheneinrichtung mit Herd, Spüle, Arbeitsplatte, Schränken sowie hochwertigem Küchengerät (z. B. Glaskeramik-Kochmulde/Ceran-Kochfeld, Einbaukühlschrank, Geschirrspülmaschine, Gefrierschrank oder -truhe, Mikrowellenherd)	+ 13 %
Wohnung ist schwellenfrei	+ 3 %
Gartennutzung (nur dem Mietenden zugängliche und zur Verfügung stehende Grünfläche)	+ 2 %
Hochwertiger Fußbodenbelag (z. B. Parkett oder aufgearbeiteter/neuer Dielenboden) in mindestens der Hälfte der Räume	+ 2 %
Kein Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume	- 4 %
Wohnung liegt im Erdgeschoss/Hochparterre	- 2 %

6. Sanitärausstattung

Für die Beurteilung der Sanitärausstattung müssen zunächst die positiven und negativen Merkmale ermittelt und gegeneinander aufgerechnet werden. Bitte prüfen Sie, welche der nachfolgenden Sanitärausstattungen auf Ihre Wohnung zutreffen. Bewerten Sie die positiven Merkmale mit einem Pluspunkt und die negativen Merkmale mit einem Minuspunkt. Danach addieren Sie die Plus- und Minuspunkte. Das Endergebnis verrät Ihnen, in welche Ausstattungskategorie (einfach, durchschnittlich, gehoben oder sehr gehoben) Ihre Sanitäreinrichtungen einzuordnen sind.

Positive Merkmale:

- Zweites WC (Gäste-WC)
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung
- Badewanne und separate Einzelduschkabine vorhanden
- Bodengleiche Dusche

Negative Merkmale:

- Keine Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag
- Ver- und Entsorgungsleitungen überwiegend freiliegend

Eine durchschnittliche Sanitärausstattung ist gegeben, wenn die Summe aus den positiven und negativen Merkmalen null ergibt. Überwiegt im Ergebnis mindestens ein negatives Merkmal, gilt das Bad als einfach ausgestattet. Liegt in der Summe ein positives Merkmal vor, handelt es sich um eine gehobene, ab einer Mehrzahl von mindestens zwei positiven Merkmalen um eine sehr gehobene Sanitärausstattung.

Die Zu- und Abschläge für die unterschiedlichen Ausstattungsgrade bei den Sanitäreinrichtungen können Sie Tabelle 6 entnehmen.

Tabelle 6: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettokaltmiete nach Sanitärausstattung der Wohnung

Einfache Sanitärausstattung (in der Summe mindestens ein negatives Merkmal)	- 2 %
Durchschnittliche Sanitärausstattung (die Summe ergibt null)	± 0 %
Gehobene Sanitärausstattung (in der Summe ein positives Merkmal)	+ 2 %
Sehr gehobene Sanitärausstattung (in der Summe mindestens zwei positive Merkmale)	+ 5 %

7. 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 eine Einstufung in insgesamt vier unterschiedliche Wohnlagen vorgenommen. Zur konkreten Einordnung Ihrer Wohnung dient das alphabetische Straßenverzeichnis der Wohnlagen in der Landeshauptstadt Kiel, Anlage 1 (siehe Seite 22). Die Zu- und Abschläge können Sie Tabelle 7 entnehmen:

Tabelle 7: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettokaltmiete nach Lage der Wohnung

Wohnlage

Einfache Wohnlage	- 11 %
Normale Wohnlage	± 0 %
Gute Wohnlage	+ 4 %
Sehr gute Wohnlage	+ 12 %

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.

Die Straßen und Straßenabschnitte sind 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 Wohnlage in derselben Straße je nach Straßenabschnitt unterschiedlich sein. Für diesen Fall sind im Straßenverzeichnis die Straßenabschnitte numerisch getrennt aufgeführt. Ein Beispiel zur Verdeutlichung: Bülowstraße Nr. 3–19 und Nr. 4–16 fallen in die sehr gute Wohnlage, die Nummern 21–29 und 22–26 fallen in die gute Wohnlage.

Berechnungsschema der ortsüblichen Vergleichsmiete

Aus den Ergebnissen der Tabelle 2 bis Tabelle 7 wird in Tabelle 8 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 7 werden die prozentualen Zu- und Abschläge für die Merkmale Beschaffenheit (Baujahr), Modernisierung, allgemeine Ausstattung und Art, Sanitärausstattung 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 8: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Berechnungsschema

Schritt	Bezeichnung		
1.	Basis-Nettomiete je Wohnfläche		(a) €/m ²
2.	Beschaffenheit (Baujahr)		
	Modernisierung		
	Allgemeine Ausstattung und Geschosslage		
	Sanitärausstattung		
	Lage		
	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 7 anzuwenden sind. Dabei liegt folgender Fall zugrunde:

- Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von 82 m², Baujahr 1980, hochwertiger Fußbodenbelag in allen Räumen, Modernisierung der Sanitäreinrichtungen im Jahr 2012, normale Wohnlage

Tabelle 9: Anwendungsbeispiel zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anwendungsbeispiel

Schritt	Bezeichnung		
1.	Basis-Nettomiete je Wohnfläche		(a) 7,96 €/m ²
2.	Beschaffenheit (Baujahr)	-3 %	
	Modernisierung	4 %	
	Allgemeine Ausstattung und Geschosslage	0 %	
	Sanitärausstattung	0 %	
	Lage	0 %	
	Summe der prozentualen Zu- und Abschläge	(b) +1 %	
3.	Umrechnung der Zu- und Abschläge	(a x b /100) 7,96 x 1/100	(c) 0,0796 €/m ²
4.	Monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	(a + c) 7,96 + 0,0796	(d) 8,04 €/m ²
5.	Monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete insgesamt	(d x m ²) 8,04 x 82	(e) 659,28 €

Mietspannen: Berücksichtigung weiterer Merkmale und Besonderheiten

Zur grundsätzlichen Erläuterung der Mietspannen siehe Seite 8.

Beim Kieler Mietspiegel 2023 beträgt die statistisch ermittelte Mietpreisspanne $\pm 15\%$. Das bedeutet, dass die mit Hilfe der vorstehenden Tabellen errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu $\pm 15\%$ verändert werden kann, um z. B. Merkmale zu berücksichtigen, die in den Tabellenwerten der Tabellen 3 bis 7 noch nicht berücksichtigt wurden. Für die praktische Anwendung bedeutet dies, dass die in Tabelle 9 berechnete ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu $\pm 15\%$ bei der Berechnung der individuellen Miete für Ihre Wohnung, also zwischen 560,39 € (-15 %) und 758,17 € (+ 15 %), variieren kann.

Um von der in Tabelle 9 ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete abzuweichen, muss mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Abweichung der speziellen Wohnung von der festgelegten Wohnlage 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 $\pm 15\%$ rechtfertigen können. Diese ist Liste nicht abschließend und basiert auf Einschätzungen des Arbeitskreises Mietspiegel. Sie ist nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels.

Lage der Wohnung im Gebäude/Lage des Gebäudes

positiv:

- Wohnungen im Obergeschoss von Hochhäusern oder in Wohnhäusern mit geringer Wohnungszahl
- Wohnungen mit überwiegender Südausrichtung der Wohnräume
- Wohnungen in besonders günstiger Lage, etwa in Sackgasse/Verkehrsberuhigt

negativ:

- Wohnungen im Dachgeschoss, sofern es sich nicht um Neubauten oder moderne Ausbauten handelt
- Wohnungen im Souterrain
- Wohnungen 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
- Vorhandensein eines Balkons, Wintergartens, einer Loggia oder Terrasse mit größerer Nutzfläche, der/die nicht überwiegend nach Norden ausgerichtet ist

negativ:

- Vorhandensein gefangener Räume (Zimmer, die ausschließlich über andere Räume zu erreichen sind)

Allgemeine Ausstattung

positiv:

- Besondere Decken und Wände in gutem Zustand (z. B. Stuck)
- Besonders gute Badausstattung (z. B. zweites Waschbecken, aufwendige Fliesen)
- Videogegensprechanlage in Gebäuden
- Aufzug (Wohnung errichtet vor 2016)
- Fußbodenheizung (Bad ist ausgenommen)

negativ:

- WC und Bad außerhalb der Wohnung
- Die Wohnung verfügt weder über Bad noch über Zentralheizung
- Küche hat nur eine Spüle, Herd, keine weitere Ausstattung
- keine Warmwasserversorgung in der Küche und/oder im Bad
- Fenster mit Einfachverglasung
- Wasser- & Abwasserleitungen in den Räumen, ausgenommen das Bad, sind überwiegend freiliegend

Gemeinschaftseinrichtungen

positiv:

- Sauna, Schwimmbad, Hobbyraum
- Kinderspielplatz
- Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Einzel-, Tiefgarage
- Repräsentatives Treppenhaus

negativ:

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

Berechnung der nicht umgelegten Betriebskosten und der ortsüblichen Vergleichsmiete

Wie bereits erläutert (siehe Seite 9), gibt es Mietverhältnisse, bei denen eine **Inklusivmiete** oder **Teil-inklusivmiete** 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 November 2022 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:
 - Aus der Tabelle 9 wählen Sie die monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete und übertragen diese in Feld (a) der Tabelle 10.
 - 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 10.
 - Addieren Sie die monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete mit der Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in € pro m² (Feld (c)).
 - 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 Mietänderungserklärung, wobei gegebenenfalls Mietzuschläge z. B. für Garagen- und Stellplatznutzung oder Untervermietung von der Miete abgezogen werden müssen.

Tabelle 10: 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 Mietenden haben mit dem Vermieter eine **Inklusivmiete** vereinbart (Erläuterung siehe Seite 9). Aus den Berechnungen in der Tabelle 13 ergibt sich in diesem Fall eine Summe der nicht umgelegten Betriebskosten von **1,62 €** pro m² und Monat. Lediglich die Kosten für die Heizung und Warmwasserbereitung werden umgelegt. Die Mietenden leisten dafür eine monatliche Vorauszahlung von 85,50 €, die in der monatlichen Mietzahlung von 835,00 € enthalten ist und jährlich abgerechnet wird.

Tabelle 11: Anwendungsbeispiel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten (Fall A)

Anwendungsbeispiel

Schritt	Bezeichnung		
1.	Monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (siehe Tabelle 9)		7,96 €/m ²
2.	Summe der nicht umgelegten Betriebskosten (siehe Tabelle 13)		1,62 €/m ²
3.	Summe der monatlichen, durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten	7,96 + 1,62	9,58 €/m ²
4.	Summe der monatlichen, durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten insgesamt	9,58 x 82 m ²	785,56 €

Die tatsächliche Miete von **749,50 €** (835,00 € abzüglich der Vorauszahlung von 85,50 € für Heizung/ Warmwasser) ist um 36,06 € niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete von 785,56 €. Somit wäre eine Erhöhung der monatlichen Mietzahlung bis zur Höhe der Differenz von rund 36 € gerechtfertigt, bei Einhaltung der übrigen rechtlichen Grundlagen (siehe Seite 6).

Fall B:

Die Mietenden haben mit dem Vermietenden eine **Teilinklusivmiete** vereinbart (Erläuterung siehe Seite 9). In der Betriebskostenabrechnung, die die Vermietenden einmal jährlich aufstellen, sind die Kosten für Straßenreinigung, Gebäudereinigung und Gartenpflege **nicht** aufgeführt. D. h., es handelt sich bei den Posten um **nicht umgelegte Betriebskosten**. Folglich werden nur die Beträge für Straßenreinigung, Gebäudereinigung und Gartenpflege addiert (Tabelle 13). Somit ergibt sich für die nicht umgelegten Betriebskosten also ein Gesamtbetrag von **0,35 €** pro m² und Monat. Für die übrigen **umgelegten Betriebskosten** wird eine monatliche Vorauszahlung von 115,00 € erhoben. Für die ebenfalls umgelegten Kosten für die Heizung und Warmwasserbereitung leisten die Mietenden eine monatliche Vorauszahlung von 85,50 €. Beide Vorauszahlungen sind in der monatlichen Mietzahlung von 835,00 € enthalten.

Tabelle 12: Anwendungsbeispiel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten (Fall B)

Anwendungsbeispiel

Schritt	Bezeichnung		
1.	Monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (siehe Tabelle 9)		7,96 €/m ²
2.	Summe der nicht umgelegten Betriebskosten (siehe Tabelle 13)		0,35 €/m ²
3.	Summe der monatlichen, durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten	7,96 + 0,35	8,31 €/m ²
4.	Summe der monatlichen, durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten insgesamt	8,31 x 82 m ²	681,42 €

In diesem Fall ist die tatsächliche Miete von **634,50 €** (835,00 € abzüglich der Vorauszahlungen von 115,00 € für Betriebskosten und 85,50 € für Heiz- und Warmwasserkosten) um **46,92 €** niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete von **681,42 €**. Damit wäre unter Einhaltung der übrigen rechtlichen Grundlagen eine Erhöhung der monatlichen Mietzahlung bis höchstens **46,92 €** gerechtfertigt.

Tabelle 13: Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m² und Monat (Anwendungsbeispiele)

Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m ² und Monat (die grau unterlegten Betriebskosten fallen grundsätzlich in jedem Mietverhältnis an)		Übertrag für nicht umgelegte Betriebskosten	
		Fall A	Fall B
Grundsteuer / laufende öffentliche Lasten	0,19	0,19	
Wasserversorgung / Entwässerung / Kanalgebühren	0,36	0,36	
Müllabfuhr	0,21	0,21	
Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom)	0,05	0,05	
Versicherungen (Sach- und Haftpflichtversicherung)	0,17	0,17	
Hauswart*in / Hausmeister*in	0,19		
Straßenreinigung / Gehwegreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)	0,04	0,04	0,04
Gebäudereinigung (Hausreinigung / Ungezieferbekämpfung; sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)	0,17	0,17	0,17
Gartenpflege (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)	0,14		0,14
Schonsteinreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)	0,05	0,05	
Schneebeseitigung (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)	0,04		
Gemeinschaftsantenne / Kabelanschluss	0,14	0,14	
Wartung der Heizungsanlage	0,06	0,06	
Wartung der Warmwassergeräte	0,06	0,06	
Aufzug	0,15		
Rauchmelder	0,02	0,02	
Sonstige Betriebskosten (nur zu verwenden, wenn tatsächlicher Betrag bekannt ist)			
Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in € pro m²	2,04	1,52	0,35

Alphabetisches Straßenverzeichnis der Wohnlagen in der Landeshauptstadt Kiel

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
A alborgring	Einfach	Arndtplatz	Gut
Aarhusstraße	Einfach	Arnold-Heller-Straße 2–6	Normal
Achterkamp	Normal	Ascheberger Straße	Einfach
Adalbertstraße	Einfach	Asmusstraße	Einfach
Adelheidstraße	Normal	Auberg	Einfach
Adolfplatz	Gut	Aubrook	Normal
Adolfstraße	Gut	Augustenstraße	Einfach
Ahlmannstraße	Normal	August-Sievers-Ring	Einfach
Albert-Schweitzer-Weg	Einfach	B äckergang	Normal
Alfons-Huysmans-Ring	Einfach	Bahnhofstraße	Einfach
Allgäuer Straße	Einfach	Bärenkrog	Normal
Alsenstraße	Normal	Barkauer Straße	Einfach
Alte Chaussee	Normal	Bartelsallee	Sehr gut
Alte Dorfstraße	Normal	Baumgartenstraße	Normal
Alte Eichen	Normal	Baumweg	Normal
Alte Feuerwache	Gut	Baustraße	Gut
Alte Lübecker Chaussee	Einfach	Bebelplatz	Einfach
Alte Ziegelei	Einfach	Behmweg	Normal
Altenrade	Normal	Bellmannstraße	Normal
Altenteichstraße	Einfach	Bendixenstraße	Normal
Alter Markt	Gut	Berchtesgadener Straße	Einfach
Alter Nienbrügger Weg	Normal	Bergenring	Einfach
Am Blöcken	Normal	Bergstraße	Normal
Am Dorfplatz	Normal	Beselerallee 1–25	Sehr gut
Am Forsthaus Wittland	Normal	Beselerallee 2–30	Sehr gut
Am Germaniahafen	Normal	Beselerallee 29–69a	Gut
Am Hofe	Normal	Beselerallee 32–70	Gut
Am Kirchberg	Normal	Bielenbergstraße	Einfach
Am Russee	Normal	Bismarckallee	Sehr gut
Am Seefischmarkt	Einfach	Blaumeisenweg	Normal
Am Seeufer	Normal	Blitzstraße	Einfach
Am Wellsee	Einfach	Blocksberg	Gut
Am Wiesenhof	Normal	Blücherplatz	Gut
Amrumring	Normal	Blücherstraße	Gut
Amselsteig	Normal	Bogenstraße	Einfach
An den Birken	Normal	Boiestraße	Normal
An der Holsatiamühle	Einfach	Boksberg	Einfach
An der Schanze	Einfach	Boninstraße	Normal
Andreas-Hofer-Platz	Einfach	Bornholmer Weg	Einfach
Andresenstraße	Normal	Bothwellstraße	Einfach
Ankerplatz	Normal	Brammerkamp	Einfach
Annenstraße	Gut	Brandkuhle	Normal
Apenrader Straße	Normal	Braunsberger Weg	Einfach
Arfrade	Einfach		

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Braustraße	Normal	Dietrichsdorfer Höhe	Einfach
Bräutigamweg	Normal	Dithmarscher Straße	Einfach
Breiter Weg	Gut	Dittmarweg	Normal
Bremerstraße	Normal	Dorf	Einfach
Britzweg	Normal	Dorfstraße	Einfach
Brodersdorfer Straße	Einfach	Dornbusch	Normal
Brückenstraße	Einfach	Dorotheenstraße	Einfach
Brüggerfelde	Normal	Drachenbahn	Normal
Brunnenweg	Normal	Dreiecksplatz	Normal
Brunsrade	Normal	Droysenstraße	Gut
Brunswiker Straße	Normal	Dubenhorst	Normal
Brüttweg	Einfach	Düppelstraße 1–63	Sehr gut
Bruxer Weg	Normal	Düppelstraße 2–54	Sehr gut
Buernkrog	Normal	Düppelstraße 58–88	Gut
Bugenhagenstraße	Normal	Düppelstraße 65–91	Gut
Bülowstraße 3–19	Sehr gut	Düsternbrooker Weg	Sehr gut
Bülowstraße 4–16	Sehr gut	Düvelsbeker Weg	Gut
Bülowstraße 21–29	Gut		
Bülowstraße 22–26	Gut	Eckenerplatz	Normal
Bünsowstraße	Normal	Eckernförder Straße 11–31	Gut
Burgstraße	Gut	Eckernförder Straße 16–30	Gut
Buschblick	Einfach	Eckernförder Straße 32–462	Normal
Buschfeldstraße	Einfach	Eckernförder Straße 33–441	Normal
Buschkoppel	Einfach	Eduard-Adler-Straße	Normal
Bustorfer Weg 59–95	Normal	Eekberg	Einfach
Bustorfer Weg 64–98	Normal	Eekbrook	Normal
		Egerstraße	Einfach
Calvinstraße	Normal	Eggerstedtstraße	Gut
Caprivistraße	Sehr gut	Eichenbergskamp	Einfach
Carl-Loewe-Weg	Sehr gut	Eichendorffstraße	Normal
Charles-Roß-Ring	Normal	Eichhofstraße	Normal
Chemnitzstraße	Normal	Eichkamp	Normal
Christianistraße	Normal	Elbenkamp	Einfach
Christian-Kruse-Straße	Normal	Elendsredder	Normal
Christianspries	Einfach	Elisabethstraße	Einfach
Clausewitzstraße	Gut	Ellerbeker Weg	Einfach
		Ellerkrug	Normal
Dahlmannstraße	Gut	Elmschenhagener Allee 5–37a	Normal
Dammstraße	Gut	Erlenkamp	Einfach
Damperhofstraße	Gut	Ernestinenstraße	Einfach
Danckwerthstraße	Normal	Esbjergweg	Einfach
Danewerkstraße	Normal	Esmarchstraße 1–19	Sehr gut
Dänische Straße	Gut	Esmarchstraße 2–28	Sehr gut
Danziger Straße	Einfach	Esmarchstraße 21–91	Gut
Dehnckestraße	Normal	Esmarchstraße 42–94	Gut
Deliusstraße	Normal	Eutiner Straße	Einfach
Diekmissen	Einfach	Exerzierplatz	Normal
Dieselweg	Einfach		
Diesterwegstraße	Normal		

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
F abrikstraße	Gut	Gazellestraße	Einfach
Faeschstraße	Normal	Gefionstraße	Gut
Falckensteiner Straße	Einfach	Geibelallee	Normal
Falckstraße	Gut	Geibelplatz	Normal
Fanöweg	Einfach	Geigerstraße	Gut
Fargauweg	Einfach	Geldbeutel	Einfach
Faulmannweg	Einfach	Gellertstraße	Normal
Fehmarnwinkel	Normal	Georg-Pfingsten-Straße	Einfach
Feldstraße 1–139	Normal	Gerhardstraße	Gut
Feldstraße 2–142	Normal	Glücksburger Straße	Einfach
Feldstraße 143–177	Gut	Gneisenaustraße	Gut
Feldstraße 144–172	Gut	Goerdelerring	Normal
Feldstraße 213–257	Normal	Goethestraße	Sehr gut
Feldstraße 234–238	Normal	Gorch-Fock-Straße	Einfach
Feuerbachstraße	Normal	Göteborgring	Einfach
Fichtestraße	Gut	Gotlandwinkel	Einfach
Flämische Straße	Gut	Grabastraße	Einfach
Fleethörn	Gut	Graf-Luckner-Straße	Normal
Flemhuder Straße	Normal	Graf-Spee-Straße	Sehr gut
Flensburger Straße	Normal	Gravelottestraße	Normal
Fliegender Holländer	Normal	Gravensteiner Straße 1–93	Einfach
Flintbeker Straße 18–74a	Normal	Gravensteiner Straße 2–52	Einfach
Flintbeker Straße 37–61	Normal	Gravensteiner Straße 54–100	Normal
Fockstraße	Normal	Gravensteiner Straße 95–121a	Normal
Fontanestraße	Einfach	Grazer Straße	Einfach
Forstweg	Sehr gut	Grebener Weg	Einfach
Franckestraße	Normal	Greifstraße	Einfach
Franzensbader Straße	Einfach	Grenzstraße	Einfach
Franziusallee	Einfach	Griesingerstraße	Normal
Freiligrathstraße	Normal	Grillenbergring	Normal
Frerich-Frerichs-Allee	Normal	Grimmstraße	Normal
Frerichsstraße	Normal	Groenhoffweg	Normal
Friedenstraße	Einfach	Grönhorst	Normal
Friedlander Weg	Einfach	Groß Ebbenkamp	Einfach
Friedrichsorter Straße	Einfach	Groß Kielstein	Normal
Friedrichruher Weg	Einfach	Große Ziegelstraße	Einfach
Fritz-Lau-Straße	Einfach	Großer Kamp	Einfach
Fritz-Reuter-Straße	Einfach	Grot Steenbusch	Normal
Fröbelstraße	Normal	Grüffkamp	Einfach
Fünenweg	Einfach	Gudegastkoppel	Einfach
Funkstellenweg	Normal	Gurlittplatz	Normal
		Gurlittstraße	Normal
G abelsbergerstraße	Einfach	Gustav-Falke-Straße	Einfach
Gablenzstraße	Normal	Gustav-Schatz-Hof	Einfach
Gaffelweg	Normal	Gut Schwartenbek	Normal
Gänsewiese	Normal	Gutenbergstraße	Normal
Gartenstraße	Gut		
Gärtnerstraße	Normal	H aderslebener Straße	Normal
Gaußstraße	Einfach	Hagener Straße	Einfach

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Hahnbusch	Einfach	Holstenstraße	Gut
Hamburger Chaussee	Einfach	Holtenauer Straße 1–17	Normal
Hangstraße	Einfach	Holtenauer Straße 2–14	Normal
Hansaring	Normal	Holtenauer Straße 16–234	Gut
Hansastraße	Normal	Holtenauer Straße 19–199	Gut
Hanssenstraße	Normal	Holtenauer Straße 203–327	Normal
Hardenbergstraße	Gut	Holtenauer Straße 236–356	Normal
Harmsstraße	Normal	Holtenauer Straße 331–353	Einfach
Harriesstraße	Normal	Holtenauer Straße 360–364	Einfach
Haselbusch 9–11	Einfach	Holunderbusch	Normal
Haseer Straße	Normal	Homannstraße	Normal
Hasseldieksdammer Weg	Normal	Hopfenstraße	Normal
Hasselmanstraße	Normal	Hornheimer Weg	Normal
Hasselteich 6–12	Normal	Howaldtstraße	Normal
Hauptstraße	Einfach	Hügelstraße	Einfach
Hauskoppel	Normal	Hultschiner Straße	Einfach
Havemeisterstraße	Einfach	Hummelwiese	Normal
Hayßenstraße	Normal	Husumer Weg	Normal
Hebbelstraße	Normal		
Hecktstraße 3–27	Einfach	Illerweg	Einfach
Hedinweg	Einfach	Ittisstraße	Einfach
Heider Straße	Normal	Im Anscharpark	Einfach
Heikendorfer Weg	Einfach	Im Brauereiviertel	Normal
Heintzestraße	Einfach	Im Dorfe	Normal
Heischstraße	Einfach	Im Waldwinkel	Normal
Helenenstraße	Einfach	Im Winkel	Normal
Helgolandstraße	Normal	Immelmannstraße	Einfach
Helmholtzstraße	Einfach	Innweg	Einfach
Helsinkistraße 2–122	Einfach	Insterburger Straße	Einfach
Herderstraße	Normal	Isarweg	Einfach
Hermann-Boßdorf-Weg	Einfach	Itzehoer Straße	Normal
Hermannstraße	Einfach	Ivensring	Einfach
Hermann-Weigmann-Straße	Normal		
Herthastraße	Einfach	Jachmannstraße	Einfach
Hertzstraße	Einfach	Jaegerallee	Normal
Herzog-Friedrich-Straße	Normal	Jägersberg	Gut
Hiddenseer Weg	Normal	Jägerstraße	Einfach
Hinterkronsberg	Normal	Jahnstraße	Gut
Hofholzallee 2–220	Normal	Jensendamm	Gut
Hofholzallee 7–223	Normal	Jeßstraße	Normal
Hofholzallee 222–280	Einfach	Jettkorn	Normal
Hofholzallee 225–275	Einfach	Joachim-Mähl-Straße	Einfach
Hofkoppel	Normal	Joachimsthaler Weg	Einfach
Hofstraße	Einfach	Johannesstraße	Einfach
Hohenleuchte	Einfach	Johann-Fleck-Straße	Normal
Hohenrade	Normal	Johann-Sump-Straße	Normal
Hohwachter Weg	Einfach	Julienluster Weg	Normal
Hollmannstraße	Einfach	Julienstraße	Einfach
Hollwisch	Einfach	Julius-Brecht-Straße	Einfach

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Julius-Fürst-Weg	Einfach	Knivsberg	Normal
Julius-Leber-Straße	Normal	Knooper Weg	Normal
Jungfernstieg	Gut	Knorrstraße	Normal
Jungmannstraße	Gut	Koldingstraße	Gut
Jütlandring	Einfach	Koloniestraße	Einfach
Kaiserstraße	Einfach	Kolonnenweg	Einfach
Kämpenstraße	Normal	Königstraße	Normal
Kanalstraße	Normal	Königsweg	Normal
Kappeler Straße	Normal	Konrad-Adenauer-Damm	Einfach
Karlsbader Straße	Einfach	Kopenhagener Allee	Einfach
Karlstal	Einfach	Kopperpahler Teich	Normal
Karolinenweg	Sehr gut	Körnerstraße 2–32	Gut
Karpfenteich	Normal	Körnerstraße 3–31	Gut
Kastanienallee	Normal	Krausstraße	Normal
Kastanienstraße	Normal	Kreienbarg	Normal
Katharinenstraße	Einfach	Kreisauer Ring	Normal
Kehdenstraße	Gut	Kreisauer Straße	Normal
Kehrwieder	Einfach	Kronshagener Weg	Normal
Kieler Kamp	Einfach	Krummbogen	Normal
Kieler Kuhle	Einfach	Krusenrotter Weg 1–31	Einfach
Kieler Straße	Einfach	Krusenrotter Weg 2–24	Einfach
Kieler Weg 1–173	Normal	Krusenrotter Weg 32–102	Normal
Kieler Weg 2–166a	Normal	Krusenrotter Weg 41–127	Normal
Kieler Weg 175–185	Einfach	Kuchelstraße	Einfach
Kieler Weg 176–180	Einfach	Kuhlacker	Einfach
Kiellinie	Sehr gut	Kürkoppel	Normal
Kirchenberg	Normal	Kurt-Schumacher-Platz	Einfach
Kirchenstraße	Sehr gut	Küterstraße	Gut
Kirchenweg	Einfach	Landecker Weg 51–55a	Einfach
Kirchhofallee	Normal	Landskroner Weg	Einfach
Kirschberg	Einfach	Lange Reihe	Normal
Kirunastraße	Einfach	Langelandweg	Einfach
Klagenfurter Weg 1–19	Einfach	Langenbeckstraße	Normal
Klausbrooker Weg	Normal	Langenfelde	Normal
Klausdorfer Weg 2–272	Einfach	Langenkampweg	Einfach
Klausdorfer Weg 19–277	Einfach	Langensaal	Einfach
Klaus-Groth-Straße	Einfach	Langer Holm	Normal
Kleine Koppel	Normal	Langer Rehm	Einfach
Kleine Ziegelstraße	Einfach	Langer Segen	Gut
Klein-Ebbenkamp	Einfach	Lantziusstraße	Normal
Kleiner Kuhberg	Gut	Lauenburger Straße	Einfach
Kleiststraße	Gut	Lechweg	Einfach
Klopstockstraße	Gut	Legienstraße	Gut
Klosterkirchhof	Gut	Lehmberg	Normal
Klosterstraße 1–7	Einfach	Lensahner Straße	Einfach
Klosterstraße 4–10	Einfach	Lenschstraße	Einfach
Klotzstraße	Normal	Lerchenstraße	Normal
Klunkerwiese	Normal	Lessingplatz	Gut

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Leuschnerweg	Normal	Möllenholt	Normal
Lilienthalstraße	Normal	Möllingstraße	Gut
Lindenallee	Sehr gut	Moltkestraße	Sehr gut
Lindenstraße	Normal	Monsberg	Einfach
Lindenweg	Normal	Mönweg	Einfach
Lorentzendamm	Gut	Moorblek	Normal
Lornsenstraße 1–13	Sehr gut	Moorblöcken	Einfach
Lornsenstraße 2–14	Sehr gut	Moorkamp	Normal
Lornsenstraße 18–60	Gut	Mühlenbrook	Normal
Lornsenstraße 21–65	Gut	Mühlenkamp	Normal
Lübscher Baum 4–6	Einfach	Mühlenstraße	Einfach
Lübscher Baum 17–23	Normal	Mühlenweg	Normal
Lübscher Baum 18–32	Normal	Muhliusstraße	Gut
Lüdemannstraße	Normal		
Lüderitzstraße	Einfach	Nachtigalstraße	Einfach
Luisenstraße	Einfach	Nanthingasse	Einfach
Lutherstraße	Normal	Nehringweg	Normal
Lütjenburger Straße	Einfach	Nelkenweg	Einfach
Lütjohannstraße	Normal	Nettelbeckstraße	Gut
Lütt Steenbusch	Normal	Neuenrade 1–19	Normal
Lützowstraße	Gut	Neuenrade 2–14	Normal
		Niebuhrstraße 1–3	Normal
Mählsweg	Normal	Niebuhrstraße 5–61	Gut
Malmöweg	Einfach	Niebuhrstraße 6–18	Normal
Mangoldtstraße	Normal	Niebuhrstraße 24–58	Gut
Marienbader Straße	Einfach	Niemannsweg	Sehr gut
Marienstraße	Einfach	Nienbrügger Weg	Normal
Marienwerderstraße	Einfach	Nietzschestraße	Normal
Martenshofweg	Normal	Niobeweg	Normal
Marthastraße	Normal	Nissenstraße	Einfach
Maßmannstraße	Normal	Norddeutsche Straße	Einfach
Masurenring	Einfach	Nordseestraße	Normal
Mathildenstraße	Einfach		
Max-Planck-Straße	Normal	Obere Straße	Einfach
Maybachstraße	Normal	Odensestraße	Einfach
Medusastraße	Einfach	Olbrichtweg	Normal
Meimersdorfer Moor 8	Einfach	Oldenburger Straße	Einfach
Meimersdorfer Moor 29–31	Einfach	Oldesloer Straße	Einfach
Meimersdorfer Weg	Normal	Oldestraße	Einfach
Melanchthonstraße	Normal	Olshausenstraße	Normal
Melsdorfer Straße	Normal	Osloring	Einfach
Mensingstraße	Einfach	Ostpreußenweg	Einfach
Mercatorstraße	Normal	Ostring	Einfach
Metzstraße	Normal	Otto-Ernst-Weg	Einfach
Meyerhofstraße	Normal	Ottomar-Enking-Straße	Einfach
Michelsenstraße	Normal		
Minnastraße	Einfach	Papenkamp	Normal
Mittelstraße	Normal	Pappelweg	Normal
Möhrkestraße	Einfach	Partenkirchener Straße	Einfach

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Paul-Fuß-Straße	Normal	Richthofenstraße 1–77	Normal
Pestalozzistraße	Normal	Richthofenstraße 2–60a	Normal
Peter-Hansen-Straße	Einfach	Richtweg	Normal
Petersburger Weg	Normal	Ringelnatzstraße	Einfach
Philosophengang	Gut	Ringstraße	Normal
Pickertstraße	Einfach	Ripener Weg	Einfach
Pillauer Straße	Einfach	Robert-Koch-Straße	Normal
Pinguinweg	Normal	Roggestraße	Normal
Plöner Straße	Einfach	Röhbarg	Einfach
Poggendorfer Weg	Einfach	Rohrsängerweg	Einfach
Pommernweg	Einfach	Rönner Weg	Einfach
Poppenbrügger Weg	Einfach	Röntgenstraße	Einfach
Poppenrade	Einfach	Roonstraße	Sehr gut
Postillionweg	Normal	Roskilder Weg	Einfach
Poststraße	Einfach	Rungholtplatz	Normal
Pottberghang	Einfach	Russeer Weg 1–91	Normal
Pötterweg	Normal	Russeer Weg 2–90b	Normal
Preetzer Chaussee	Einfach	Russeer Weg 94–218	Einfach
Preetzer Straße	Einfach	Russeer Weg 111–237	Einfach
Preußerstraße	Gut	Rüsterstraße 2–30	Normal
Prieser Höhe	Einfach	Rüsterstraße 3–29	Normal
Prieser Strand	Einfach	Rüsterstraße 31–37	Einfach
Prinzenstraße	Einfach	Rüsterstraße 44–50	Einfach
Prinz-Heinrich-Straße 1–29	Einfach	Rutkamp	Normal
Probsteier Platz	Einfach		
Probsteier Straße	Einfach	Saarbrückenstraße	Normal
Projensdorfer Straße	Normal	Sachaustraße	Normal
Prüne	Normal	Saldernstraße	Normal
		Salzburger Straße	Einfach
Quinckestraße	Gut	Samlandweg	Einfach
Quittenstraße	Einfach	Samwerstraße	Normal
		Sanddornwinkel	Normal
Raaschstraße	Einfach	Sandkrug	Einfach
Radsredder	Einfach	Sandkuhle	Normal
Randersstraße	Einfach	Scharnhorststraße	Gut
Rarsrott	Einfach	Scharweg	Einfach
Rathausstraße	Gut	Schafßstraße	Normal
Redderkamp	Normal	Schauenburgerstraße 1–51	Gut
Redinskamp	Einfach	Schauenburgerstraße 10–60	Gut
Reeperbahn	Einfach	Schauenburgerstraße 57–93	Normal
Reichenberger Allee	Einfach	Schauenburgerstraße 62–116	Normal
Reichweinweg	Einfach	Schevenbrücke	Gut
Reinickendorfer Straße	Normal	Schilkseer Straße	Normal
Rendsburger Landstraße 7–225	Normal	Schillerstraße	Sehr gut
Rendsburger Landstraße 20–228	Normal	Schillstraße	Gut
Rendsburger Landstr. 230–504	Einfach	Schlehenkamp 1–5	Einfach
Rendsburger Landstr. 251–489	Einfach	Schlehenkamp 2–12	Einfach
Reventloulallee	Sehr gut	Schleswiger Straße	Normal
Richterstraße	Normal	Schleusenstraße	Einfach

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Schlieffenallee	Sehr gut	Stadtfeldkamp	Normal
Schloßgarten 12–14	Gut	Stadtrade	Normal
Schlossplatz	Gut	Starnberger Straße	Einfach
Schloßstraße 1–23	Gut	Starweg	Normal
Schloßstraße 2–10	Gut	Stauffenberggring	Normal
Schlüsbecker Weg	Einfach	Steenbeker Weg	Normal
Schmiedekoppel	Normal	Steinberg	Normal
Schönberger Straße	Einfach	Steindamm	Normal
Schönkirchener Straße	Einfach	Steinfurther Weg 4–12a	Einfach
Schönwohlder Weg 37–39	Einfach	Steinkamp	Einfach
Schönwohlder Weg 52–58	Einfach	Steinstraße	Gut
Schreyweg	Einfach	Stephan-Heinzel-Straße	Normal
Schuhmacherstraße	Gut	Sternstraße	Gut
Schülperbaum	Normal	Sternwartenweg	Sehr gut
Schulredder	Normal	Stettiner Platz	Einfach
Schulstraße	Einfach	Stiftstraße	Gut
Schulweg	Normal	Stiller Winkel	Normal
Schurskamp	Einfach	Stockholmstraße	Einfach
Schusterkrug	Einfach	Stolzeweg	Einfach
Schützenwall	Normal	Stormarnstraße	Einfach
Schwanenseeplatz	Einfach	Stoschstraße	Einfach
Schwedendamm	Einfach	Strandstraße 1–15b	Normal
Schweffelstraße	Normal	Strandstraße 2	Gut
Schwentinestraße	Einfach	Strandstraße 14	Normal
Schwester-Therese-Straße	Normal	Strandstraße 20–40	Gut
Sedanstraße	Normal	Streitkamp	Normal
Seeblick	Gut	Strohredder	Einfach
Seelandweg	Einfach	Stromeyerallee	Einfach
Segeberger Landstraße	Normal	Stromeyerstraße	Normal
Selenter Straße	Einfach	Sukoring	Normal
Sibeliusweg	Einfach	Sylter Bogen	Normal
Skagenweg 1–23	Einfach		
Skagenweg 2–4	Einfach	Tauernweg	Einfach
Skagerrakufer	Einfach	Teichstraße	Normal
Skandinaviendamm	Einfach	Teplitzer Allee	Einfach
Sohststraße	Einfach	Theodor-Heuss-Ring 49–159	Einfach
Sokratesplatz	Einfach	Theodor-Heuss-Ring 56–140	Einfach
Solomit	Einfach	Theodor-Storm-Straße	Normal
Sonderburger Platz	Normal	Tiefe Allee	Einfach
Sonthofener Straße	Einfach	Timkestraße	Einfach
Sophienblatt	Normal	Timmerberg	Einfach
Sören	Einfach	Timm-Kröger-Straße	Einfach
Sörensenstraße 4–46	Einfach	Tingleffer Straße	Normal
Sörensenstraße 35–39	Einfach	Tinnholz	Normal
Speckterweg	Einfach	Tiroler Ring 1–113	Einfach
Spichernstraße	Normal	Tonberg	Einfach
Spitzenkamp	Einfach	Tönniesstraße	Normal
Spreeallee	Normal	Torfende	Normal
Spritzengang	Normal	Trautenauer Weg	Einfach

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Trenndiek	Normal	Werftstraße	Einfach
Trenntrader Weg	Einfach	Werner-Siemens-Straße	Einfach
Tromsöstraße 1–7	Einfach	Wesselburener Straße	Normal
Tröndelweg	Einfach	Westenhofstraße	Normal
Troppauer Straße	Einfach	Westring	Normal
Turnstraße	Einfach	Weststraße	Einfach
		Wetterbek	Normal
U hlandstraße	Normal	Wichmannstraße	Normal
Uhlenhorster Weg	Einfach	Wiener Allee	Einfach
Uhlenkrog 1–31	Normal	Wiepenkrog	Normal
Uhlenkrog 8–26	Normal	Wiker Straße	Normal
Untere Straße	Einfach	Wikingerstraße	Einfach
Ursinusweg	Normal	Wilhelm-Busch-Straße	Einfach
		Wilhelminenstraße	Gut
V aasastraße	Einfach	Wilhelm-Lobsien-Weg	Einfach
Verdieckstraße	Einfach	Wilhelmsplatz	Normal
Viborgweg	Einfach	Wilhelm-Raabe-Weg	Einfach
Vieburger Weg	Normal	Wilhelmshavener Straße	Gut
Vinetaplatz	Einfach	Wilhelmstraße	Einfach
Virchowstraße	Normal	Willestraße	Gut
Vogelhain	Normal	Willy-Jacob-Weg	Einfach
Von-der-Goltz-Allee	Normal	Winterbeker Weg	Normal
Von-der-Groeben-Straße	Einfach	Wischhofstraße	Einfach
Von-der-Horst-Straße	Normal	Wißmannstraße	Einfach
Von-der-Tann-Straße	Normal	Wittenbrook	Normal
Von-der-Wisch-Straße	Normal	Woermannstraße	Einfach
Vorderkronsberg	Normal	Wolperdingstraße	Normal
		Woltersweg	Normal
W agnerring	Einfach	Wörthstraße	Normal
Wahlestraße	Einfach	Wrangelstraße 3–21	Sehr gut
Waisenhofstraße	Gut	Wrangelstraße 4–16	Sehr gut
Waitzstraße 1–17	Sehr gut	Wrangelstraße 25–61	Gut
Waitzstraße 4–16	Sehr gut	Wrangelstraße 28–62	Gut
Waitzstraße 19–75c	Gut	Wulfsbrook	Normal
Waitzstraße 20–70	Gut	Wullestraße	Normal
Waitzstraße 72–98	Normal		
Waitzstraße 77–101	Normal	Y orckstraße	Gut
Waldeck	Normal		
Waldwiesenstraße	Einfach	Z astrowstraße	Normal
Walkerdamm 1–17	Normal	Zehlendorfer Straße	Normal
Walkerdamm 2–24	Normal	Zeppelinring	Einfach
Wall	Gut	Zeyestraße	Einfach
Wassilystraße	Normal	Ziegelteich	Normal
Weberstraße	Normal	Ziethenstraße	Sehr gut
Wehdenweg	Einfach	Zum Brook	Einfach
Weinberg	Einfach	Zum Dänischen Wohld	Einfach
Weißenburgstraße	Normal	Zum Forst	Normal
Wellingdorfer Straße	Einfach		
Wellseer Weg	Einfach		

Anlage 2:

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist

§ 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).
 2. 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 hauseigenen 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 9-31

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)

Herausgeberin:



Landeshauptstadt Kiel

Adresse: Pressereferat, Postfach
1152, 24099 Kiel, **Redaktion:** Amt
für Wohnen und Grundsicherung,
Titelbild: Landeshauptstadt Kiel/
Bodo Quante, **Gestaltung und**
Barrierefreiheit: schmidtund-
weber, **Hinweis:** Vervielfältigung,
Speicherung und Nachdruck – auch
auszugsweise – ist ohne schriftliche
Genehmigung der Herausgeberin
und der Redaktion nicht gestattet.