Mietspiegelbroschüre zum qualifizierten Mietspiegel 2024

Stadt Wolfsburg

Gültigkeit vom 01.01.2024 – 31.12.2025

WOLFSBURG

Impressum

Mietspiegelbroschüre zum qualifizierten Mietspiegel 2024 - Stadt Wolfsburg

Herausgeber: STADT WOLFSBURG
Der Oberbürgermeister
Referat Daten, Strategien, Stadtentwicklung
Abteilung Statistik und Stadtforschung

Redaktion: Timm Bettels,
Referat Daten, Strategien, Stadtentwicklung
Abteilung Statistik und Stadtforschung
Telefon: 05361-28 1839
E-Mail: mietspiegel@stadt.wolfsburg.de

Mitarbeit: Dr. Jennifer Kreklow
Jan Uwe Lemm

Erhebungsstichtag: 01.03.2023

Gültigkeit vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2025

Anschrift: Stadt Wolfsburg
Referat Daten, Strategien, Stadtentwicklung
Porschestraße 49
38440 Wolfsburg
mietspiegel@stadt.wolfsburg.de
www.wolfsburg.de/mietspiegel

Titelbild: Cube Gardens Westersieck. Philip Mähler, Fabio Di Muro, Chenxi Zhong, Milijo Dzeko, Nicolas Habets, 2015, Universität Kassel, Fachbereich 06 / ASL, Stadt- und Regionalplanung, Prof. Dr.-Ing. Ulf Hahne

Lizenz: Falls nicht anders bezeichnet, ist der Inhalt dieser Veröffentlichung unter der folgenden Lizenz veröffentlicht:
Creative Commons Namensnennung 3.0 Deutschland

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet und das generische Maskulinum angewendet. Sämtliche Personenbezeichnungen und personenbezogene Hauptwörter gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keinerlei Wertung.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort **4**

1 Erläuterungen zum Mietspiegel **5**

1.1 Vorbemerkungen 5

1.2 Aufgaben und Zweck des Mietspiegels 5

1.3 Geltungsbereich 7

2 Anwendung des Mietspiegels **9**

2.1 Der Grundbetrag 9

2.2 Ermittlung der Zu- und Abschläge zum Grundbetrag 9

2.2.1 Baujahr und Größe 10

2.2.2 Ausstattung 11

2.2.3 Beschaffenheit 13

2.2.4 Lage 15

2.3 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete 16

3 Einordnung der Wohnung innerhalb der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete **17**

4 Beratung zum Mietspiegel **19**

Anlagen **20**

I Gesetzestexte **20**

I.A Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) 20

I.B Auszug aus der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) 22

II Übersicht der Zentren **24**

II.A Karten 24

II.B Adressverzeichnis 27

III Baudenkmäler **33**

III.A Karte 33

III.B Adressverzeichnis 33

Vorwort

Liebe Wolfsburgerinnen und Wolfsburger,

ich freue mich, Ihnen den ersten Mietspiegel für die Stadt Wolfsburg präsentieren zu können. Mit Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) am 01. Juli 2022 sind Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohner*innen zur Mietspiegelerstellung verpflichtet. Wir haben uns dabei für die Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels entschieden. Dieser bietet eine höhere Rechtssicherheit, da er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird. Der Mietspiegel bietet eine verlässliche Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in Wolfsburg und kommt sowohl den Mieter*innen als auch den Vermieter*innen zu Gute. Die ortsübliche Vergleichsmiete entspricht den üblichen Mieten für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert wurden. Mit dem Mietspiegel können Vermieter*innen ihre Mieten künftig rechtssicher ermitteln und Mieter*innen werden vor ungerechtfertigt hohen Mieten geschützt.

Im Rahmen einer Befragung wurden von Anfang März bis Mitte Mai 2023 Daten zu Mietwohnungen und Mietverträgen erhoben. Von den 5.000 zufällig ausgewählten Haushalten haben nur etwa 2.000 direkt einen Fragebogen erhalten. Aufgrund der besonderen Wohnungsmarktstruktur in Wolfsburg war es möglich den Befragungsaufwand zu minimieren. Auf Nachfrage haben sich die vier Wohnungsgesellschaften Neuland, Volkswagen Immobilien, Allertal und Sahle dazu bereit erklärt, das Ausfüllen der Fragebögen stellvertretend für Ihre Mieter*innen, die Teil der Stichprobe sind, zu übernehmen.

Für fast 95% der Wohnungen haben wir eine Rückmeldung erhalten. Hierfür möchte ich mich ganz herzlich bei allen Teilnehmer*innen bedanken. Auch wenn die Auskunft auf Grund der Gesetzesänderung verpflichtend war, ist mir bewusst, dass das Ausfüllen des Fragebogens eine gewisse Zeit in Anspruch genommen hat. Dieser Aufwand hat sich gelohnt, da fast 3.000 Wohnungen des Rücklaufs die Kriterien erfüllen, um als mietspiegelrelevant in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einfließen zu können, was eine sehr belastbare Datengrundlage darstellt.

Durch den mittels eines Regressionsverfahrens berechneten Mietspiegel lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete in wenigen Schritten ermitteln. Hierfür können Sie entweder den Erklärungen in dieser Broschüre folgen oder unter www.wolfsburg.de/mietspiegel ab Anfang 2024 auf den Online-Mietspiegel-Rechner zurückgreifen. Der Mietspiegel tritt am 01.01.2024 in Kraft.

Abschließend möchte ich meinen Dank noch einmal ausdrücklich an die Wolfsburgerinnen und Wolfsburger sowie die unterstützenden Wohnungsunternehmen richten, die mit ihren Antworten den Mietspiegel ermöglicht haben. Gleiches gilt für die Vertreter*innen im Arbeitskreis Mietspiegel, insbesondere für die beiden Interessenvertretungen Haus & Grund Wolfsburg und Umgebung e.V. sowie Mieterverein Wolfsburg e.V., die die Mietspiegelerstellung mit ihrer fachlichen Expertise in vielen gemeinsamen Sitzungen begleitet haben.

Der qualifizierte Mietspiegel wurde von den beteiligten Interessenvertretungen im Arbeitskreis Mietspiegel (Haus & Grund Wolfsburg und Umgebung e.V. sowie Mieterverein Wolfsburg e.V.) und vom Rat der Stadt Wolfsburg anerkannt.

Kai-Uwe Hirschheide
Erster Stadtrat und Stadtbaurat der Stadt Wolfsburg
Wolfsburg, im Dezember 2023

1 Erläuterungen zum Mietspiegel

1.1 Vorbemerkungen

Der Mietspiegel ermöglicht die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die Erhebung der Preise und Merkmale von Wohnungen erfolgte auf Grundlage von Art. 238 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB). Die Statistikstelle (Abteilung Statistik und Stadtforschung) im Referat Daten, Strategien, Stadtentwicklung der Stadt Wolfsburg hat den Mietspiegel auf Basis einer wissenschaftlichen Auswertung einer Stichprobenerhebung erarbeitet. Der Prozess wurde vom Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) wissenschaftlich begleitet.

Die Erstellung des Mietspiegels wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel, insbesondere mit den Interessenvertretungen der Mieter- und Vermieterseite fachlich begleitet. Im Arbeitskreis sind vertreten:

- Haus & Grund Wolfsburg und Umgebung e.V.
- Mieterverein Wolfsburg e.V.
- Neuland Wohnungsgesellschaft mbH
- Volkswagen Immobilien GmbH
- Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg
- Jobcenter Wolfsburg
- Stadt Wolfsburg - Geschäftsbereich Grundstücks- und Gebäudemanagement
- Stadt Wolfsburg - Geschäftsbereich Soziales
- Stadt Wolfsburg - Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung
- Stadt Wolfsburg - Stabsstelle Datenschutzmanagement
- Stadt Wolfsburg - Abteilung Geoinformation und Geodatenanalyse
- Stadt Wolfsburg - Abteilung Statistik und Stadtforschung

Beim vorliegenden ersten Wolfsburger Mietspiegel handelt es sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ gem. § 558d BGB unter Einhaltung der Anforderungen der Mietspiegelverordnung (MsV). Anders als bei einem „einfachen Mietspiegel“ wird die Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt.

Der qualifizierte Wolfsburger Mietspiegel 2024 wurde gem. § 558d Abs. 1 Satz 1 BGB am 27.09.2023 im Arbeitskreis Mietspiegel von den Interessenvertretungen der Mieter- und Vermieterseite, dem Mieterverein Wolfsburg e.V. sowie Haus & Grund Wolfsburg und Umgebung e.V., als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Gem. § 4 Nr. 12 Allgemeine Zuständigkeitsverordnung für die Gemeinden und Landkreise zur Ausführung von Bundesrecht (AllgZustVO-Kom) wurde die Stadt Wolfsburg als nach Landesrecht zuständige Behörde bestimmt. Zur Erhöhung der Vermutungswirkung erfolgte daher am 06.12.2023 im Rahmen eines Ratsbeschlusses (V 2023/0696) zusätzlich die Anerkennung durch den Rat der Stadt Wolfsburg. Der qualifizierte Mietspiegel wird im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst. Nach vier Jahren erfolgt eine komplette Neuerstellung.

Die **Dokumentation zum qualifizierten Wolfsburger Mietspiegel 2024 (Methodenbericht)** steht ab 01.01.2024 unter www.wolfsburg.de/mietspiegel zum kostenfreien Download zur Verfügung. Dort wird ab Anfang 2024 zusätzlich ein Online-Mietspiegel-Rechner angeboten. Das Ergebnis der Berechnung kann dann als PDF-Dokument zur weiteren Verwendung heruntergeladen werden.

1.2 Aufgaben und Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel dient als Instrument zur Bestimmung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn und zur Begründung oder Prüfung von Mieterhöhungsverlangen. Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung entspricht den Entgelten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert wurden (von Betriebskostenerhöhungen nach § 560 BGB abgesehen). Bei einem qualifizierten Mietspiegel nach § 558d Absatz 3 BGB wird vermutet, dass die angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Mieterhöhungen

Ist eine Erhöhung nicht durch Vereinbarung oder andere Umstände ausgeschlossen, kann der Vermieter gem. § 558 BGB vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete verlangen, wenn

1. die Miete seit 15 Monaten unverändert ist. Erhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen gem. § 559 BGB und Betriebskostenerhöhungen gem. § 560 BGB sind ausgenommen. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden;
2. die verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt;
3. die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöht wurde (Kappungsgrenze). Erhöhungen gem. § 559 und § 560 BGB sind ausgenommen.

   Wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist, ist der Prozentsatz auf 15% begrenzt. Diese Gebiete müssen von der Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmt sein (§ 2 Niedersächsische Mieterschutzverordnung, siehe Abschnitt „Niedersächsische Mieterschutzverordnung“).

Gem. § 558a Abs. 3 BGB hat der Vermieter im Mieterhöhungsverlangen die Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete der Wohnung nach dem qualifizierten Mietspiegel mitzuteilen. Das gilt auch dann, wenn sich der Vermieter bei seinem Erhöhungsverlangen auf ein anderes Begründungsmittel (§ 558a Abs. 2 BGB) beruft, sofern Angaben zu der Wohnung im qualifizierten Mietspiegel enthalten sind und dieser die Vorschrift des § 558d Abs. 2 BGB einhält.

Zulässige Höhe bei Mietbeginn

Sofern die Stadt Wolfsburg in § 1 Abs. 1 der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgeführt ist (siehe Abschnitt „Niedersächsische Mieterschutzverordnung“), darf die Miete bei Neuvermietungen die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10% übersteigen (§ 556d Abs. 1 BGB). Ausnahmen der Mietspreisbremse:

1. Liegt die Miete, die der vorherige Mieter schuldete, mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete, darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart wurden, dürfen nicht berücksichtig werden (§ 556e Abs. 1 BGB).
2. Die Wohnung wurde in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses modernisiert, sodass die ortsübliche Vergleichsmiete um den Modernisierungserhöhungsbetrag gem. § 559 BGB überschritten werden darf (§ 556e Abs. 2 BGB).
3. Die Wohnung wurde nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet (§ 556f Satz 1 BGB).
4. Es handelt sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung (§ 556f Satz 2 BGB). Zur Definition einer umfassenden Modernisierung siehe BGH-Urteil vom 11.11.2020 (Az. VIII ZR 369/18).

Mittels eines Mietspiegels kann im Einzelfall auch festgestellt werden, ob möglicherweise eine Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) vorliegt.

Niedersächsische Mieterschutzverordnung

Das BGB ermöglicht den Landesregierungen, durch Rechtsverordnung Gebiete festzulegen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen Gebieten gelten besondere Schutzregelungen für Mieter. Wie bereits beschrieben, greift die Mietpreisbremse bei Neuvermietungen (siehe „Zulässige Höhe bei Mietbeginn“) und die abgesenkte Kappungsgrenze bei der Mieterhöhung von bestehenden Mietverhältnissen (siehe „Mieterhöhungen“).

Das Land Niedersachsen hat mit der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung vom 22.12.2020 die Stadt Wolfsburg gem. § 556d BGB in die Gebietskulisse der angespannten Wohnungsmärkte aufgenommen. Die Mietpreisbremse sowie die abgesenkte Kappungsgrenze sind zum 31.12.2020 in Kraft getreten und nach jetziger Verordnung **bis zum 31.12.2025** gültig.

Aktuell überarbeitet das Land Niedersachsen die Verordnung und im Laufe des Jahres 2024 ist mit einer neuen Verordnung zu rechnen. Auf www.wolfsburg.de/mietspiegel wird über eine mögliche Änderung mit Auswirkung auf die Mietspiegelanwendung informiert.

Wichtig: Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar, es dürfen durchaus niedrigere, jedoch aufgrund der geschilderten gesetzlichen Bestimmungen nicht wesentlich höhere Mieten gefordert werden.

In Anlage I sind die relevanten Gesetzestexte als Auszug angefügt.

1.3 Geltungsbereich

Der Mietspiegel tritt als qualifizierter Mietspiegel zum 01.01.2024 in Kraft und ist bis zum 31.12.2025 gültig. Er gilt nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 3 oder mehr Wohnungen an der Anschrift (gemeint ist der Hauseingang) im Wohnflächenbereich zwischen 26 und 175 Quadratmetern im Stadtgebiet Wolfsburg.

Nicht anzuwenden ist der Mietspiegel auf

- ein Erhöhungsverlangen innerhalb der Laufzeit von Staffel- und Indexmietvereinbarungen (§§ 557a und 557b BGB);
- preisgebundenen Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB). Hier gilt die Bindung aus der Förderzusage;
- 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 selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat (§ 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 (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Nicht unmittelbar ist der Mietspiegel anwendbar auf folgende besondere Wohnraummietverhältnisse. Diese sind zwar nicht grundsätzlich vom Anwendungsbereich der §§ 556d und 558 BGB ausgenommen, weichen jedoch von der üblichen Vertragsgestaltung ab oder liegen nicht oder nur in unzureichender Zahl in der Datenerhebung vor:

- Wohnungen mit weniger als 26 oder mehr als 175 Quadratmetern Wohnfläche;
- Wohnungen in Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern oder Doppelhaushälften (weniger als 3 Wohnungen an der Adresse);
- Wohnungen ohne Heizung, Toilette, Bad oder Küchenraum;
- Wohnraum in Heimen und heimähnlichen Unterkünften, wie Alten- und Pflegeheime, Internate, Gemeinschaftsunterkünfte oder betreutes Wohnen;
- Wohnraum, für den mehrere Mietverhältnisse mit unterschiedlichen Personen (eigene Verträge) abgeschlossen wurden (insb. Wohngemeinschaften);
- Untermietverhältnisse (Wohnraummietverhältnisse, die nur Teile einer Wohnung betreffen);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die vom Arbeitgeber im Rahmen des Arbeitsverhältnisses überlassen wurden;
- Wohnraum, der ganz oder teilweise gewerblich genutzt wird (Arbeitszimmer oder Homeoffice zählen nicht dazu);
- Wohnraum, der möbliert oder teilmöbliert überlassen wurde (Einbauküche oder Einbauschränke zählen nicht dazu. Es geht um Einrichtungsgegenstände wie Betten, Tische oder Stühle, die gemäß Mietvertrag mitvermietet werden).

Für diese Wohnraummietverhältnisse kann der vorliegende Mietspiegel gegebenenfalls als Begründungsmittel z.B. beim Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden. Allerdings dient der Mietspiegel hier nur als Orientierungshilfe. Die gesetzliche Vermutung gem. § 558d Abs. 3 BGB, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben, gilt nicht. Die üblichen Entgelte sollten daher weitgehend über vergleichbare Wohnungen

ermittelt und durch Zu- und Abschläge an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Bei der Anwendung des vorliegenden Mietspiegels auf Wohnraummietverhältnisse in Einfamilienhäusern wird auf das BGH-Urteil vom 17.09.2008 (Az. VIII ZR 58/08) verwiesen. Demnach kann ein Vermieter zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens für ein Einfamilienhaus auf einen Mietspiegel, der keine Angaben zu Einfamilienhäusern enthält, jedenfalls dann Bezug nehmen, wenn die geforderte Miete innerhalb des Mietpreisspektrums für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt.

2 Anwendung des Mietspiegels

Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden wie in **Abb. 1** dargestellt, die Zu- und Abschläge auf den Grundbetrag addiert bzw. von ihm subtrahiert.

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die monatliche Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche einer Wohnung. Das ist die auch als Nettokaltmiete bekannte Zahlung an den Vermieter. Darin sind keine Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV), sonstige Nebenkosten oder Zuschläge für z.B. einen Stellplatz enthalten.

In der Praxis sind Mietverträge unterschiedlich gestaltet. Sind z.B. Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (Inklusiv-/Teilinklusivmiete), muss der Betrag vor Anwendung des Mietspiegels um die enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

2.1 Der Grundbetrag

Der Grundbetrag ist nicht als ortsübliche Vergleichsmiete zu verstehen. Dieser fließt unabhängig von konkreten Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein. Der Grundbetrag repräsentiert somit die Miete einer „mittleren“ Wohnung, in der keines der im Mietspiegel enthaltenen Merkmale existiert und bei Merkmalen mit mehr als zwei Ausprägungen die Referenzkategorie mit Zu-/Abschlägen von 0 €/m² zutrifft (siehe z.B. Baujahr).

Der Grundbetrag für Wolfsburg beträgt 6,35 Euro je Quadratmeter

2.2 Ermittlung der Zu- und Abschläge zum Grundbetrag

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Zu- und Abschlagsmerkmale betrachtet. Für jedes Merkmal ist ein Zu- oder Abschlag in Euro je Quadratmeter ausgewiesen. Ist ein Merkmal zutreffend, so ist es zu übernehmen. Soweit nicht anders angegeben oder inhaltlich ausgeschlossen, sind Zuschläge und Abschläge kombinierbar. Für jedes Kapitel werden Summen der Zu- und Abschläge gebildet und in Kapitel 2.3 übertragen.

Es sind nur solche Merkmale bzw. Ausstattungen zu berücksichtigen, die von dem Vermieter bereitgestellt wurden. Vom Mieter beschaffte oder vom Vormieter übernommene Ausstattungen dürfen nicht berücksichtigt werden. Häufig wird nach der überwiegenden Ausstattung gefragt. Ist z.B. bei vier Wohn- und Schlafräumen unterschiedlicher Bodenbelag in je zwei Räumen verlegt, ergibt sich der überwiegende Anteil aus der Größe der Räume bzw. dem flächenhaften Anteil des Bodenbelages.

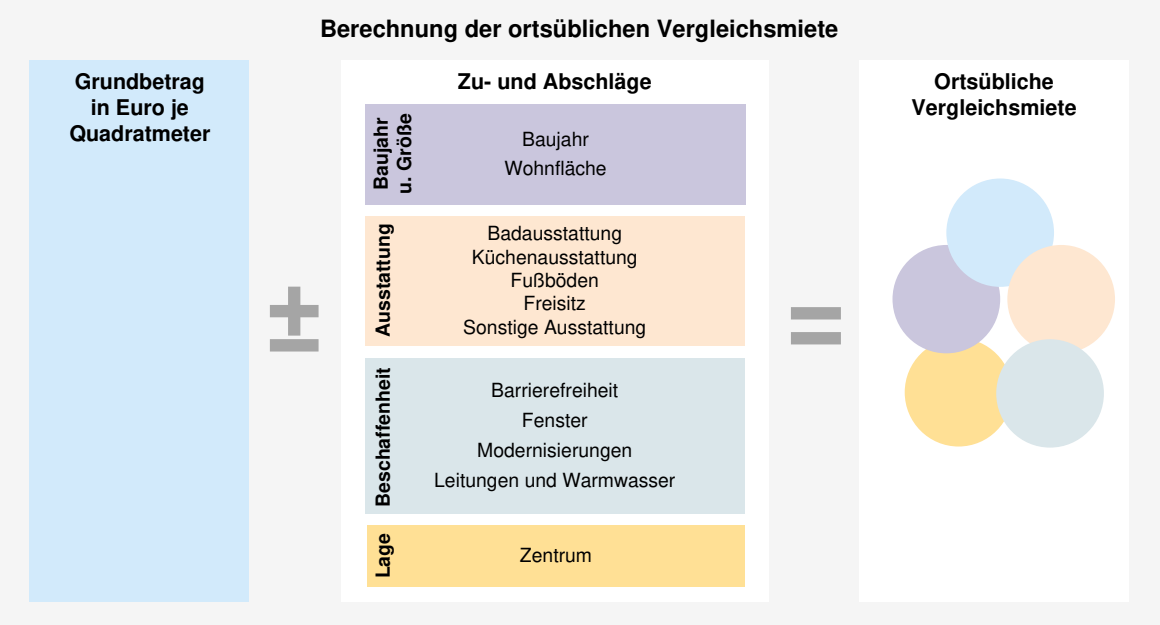


Abb. 1: Schematische Darstellung der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Creative Commons Namensnennung - Keine Bearbeitung 3.0 Deutschland BY-ND

2.2.1 Baujahr und Größe

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude fertiggestellt wurde. Ggf. ist das Baujahr z.B. beim Vermieter zu erfragen. Eine Einordnung in die dargestellten Baualtersklassen ist ausreichend. In bestimmten Fällen darf von dem Baujahr des Gebäudes abgewichen werden (z.B. nachträgliche Errichtung einer Dachgeschosswohnung). Allerdings stellt die Rechtsprechung hierfür hohe Hürden (vgl. BFH vom 31.03.1992, Az.: IX R 175/87). Ob eine Abweichung vom ursprünglichen Baualter gerechtfertigt ist, sollte vorab intensiv geprüft werden.

Zusätzlich zum Baujahr ist über die Anlage I oder im Internet im Denkmalatlas Niedersachsen auf https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/searchadvanced zu bestimmen, ob es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt.

Bei der Ermittlung der Wohnfläche kann der Mietvertrag oder eine Betriebskostenabrechnung herangezogen werden. Maßgeblich ist die tatsächliche Wohnfläche, die sich entsprechend den Vorgaben Wohnflächenverordnung (WoFlV) berechnet (siehe Anlage I.B). Bei der Berechnung der Wohnfläche sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Flächen mit 1 bis unter 2 Meter Deckenhöhe werden zur Hälfte angerechnet;
- Balkone, Loggien und Terrassen werden in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte angerechnet.

NICHT zur Wohnfläche gehören Flächen unter 1 m Höhe, Kellerräume, Waschküchen, Garagen oder sonstige Räume außerhalb der Wohnung.

	Zuschläge	*Ihre Berechnungen*	Abschläge	*Ihre Berechnungen*
Baujahr und Größe der Wohnung *(Beträge in €/m²)*				
Baujahr				
Baujahr vor 1961 und Gebäude steht unter Denkmalschutz	+0,19			
Baujahr vor 1961 und Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz	0		0	
Baujahr zwischen 1961 und 1999	0		0	
Baujahr ab 2000	+1,50			
Wohnfläche				
unter 45 Quadratmeter	+0,75			
45 bis unter 60 Quadratmeter	+0,19			
60 bis unter 90 Quadratmeter	0		0	
90 bis unter 105 Quadratmeter			-0,33	
105 oder mehr Quadratmeter			-0,44	
Zwischensumme **ZUSCHLÄGE** und **ABSCHLÄGE**				

2.2.2 Ausstattung

Die **Badausstattung** ist bei mehreren Badezimmern für das besser/umfangreicher ausgestattete Bad (Hauptbad) zu beurteilen. Das Hänge-WC wird direkt an der Wand montiert und hat keinen Kontakt zum Boden. Eine bodengleiche oder ebenerdige Dusche ist eine stufenlos begehbare Dusche und weist einen Einstieg von maximal 2 cm Höhe auf.

Im Bereich **Küchen(-ausstattung)** kann die offene Wohnküche (Küchenraum ist Teil eines Wohnraumes) berücksichtigt werden, wenn sich die Wohnung in einem Gebäude mit Baujahr vor 2000 befindet. Bei Baujahren ab 2000 wird der Zuschlag nicht gewährt. Offene Wohnküchen sind dabei kein abgeschlossener, separater Raum, sondern teilweise optisch durch einen anderen Bodenbelag abgegrenzte Bereiche innerhalb eines Wohnraumes. Gemeint ist lediglich der Raum selbst, nicht die Ausstattung der Küche. Für alle Küchenräume (mit einer Tür abgeschlossener, separater Raum oder ein Teil eines Wohnraumes) ab 10 Quadratmeter Größe kann unabhängig vom Baujahr ein Zuschlag berücksichtigt werden. Bei Offenen Wohnküchen darf jedoch nur der Küchenbereich berücksichtigt werden, der bspw. wie oben beschrieben abgegrenzt ist. Zusätzlich ist eine Einbauküche relevant, wenn diese vom Vermieter bereitgestellt wurde und aus einer fest verbundenen Kombination aus überwiegend Spüle, Arbeitsplatte, Küchenschränken, Backofen und Kochfeld besteht. Für die Einbauküche darf keine Zahlung zusätzlich zur Nettokaltmiete vertraglich vereinbart worden sein, damit der Zuschlag berücksichtigt werden kann.

KEINEN Zuschlag gibt es für sogenannte Mini-/ Single-/ Pantryküchen (ca. 1 Meter breite Kombination, üblicherweise aus Spüle, Kochfeld und Kühlschrank bestehend).

Beim **Fußboden** ist es unerheblich, welche Art von Fußboden in den Wohn- und Schlafräumen überwiegend (mehr als die Hälfte der Fläche) bereitgestellt wurde. Wohn- und Schlafräume sind Schlaf-, Wohn-, Kinder-, Arbeits-, Esszimmer usw. und haben hierbei mindestens 6 Quadratmeter Größe. Keine Wohn- und Schlafräume sind Küche, Bad, Flure und Abstellräume. Wurde ein Fußbodenbelag vom Vermieter bereitgestellt, ist zusätzlich zu beurteilen, ob dieser vor 2013 oder seit 2013 verlegt bzw. erneuert wurde. Wohnungen mit Baujahren seit 2013 fallen hierbei automatisch in die Klasse seit 2013, wenn ein Fußbodenbelag vom Vermieter gestellt wird. Bei allen anderen Wohnungen ist der Zeitpunkt des Verlegens bzw. der Erneuerung des Fußbodenbelags entscheidend. Für den Fußbodenbelag darf keine Zahlung zusätzlich zur Nettokaltmiete vertraglich vereinbart worden sein, damit der Zuschlag berücksichtigt werden kann.

Bei der Betrachtung der **Freiflächen** sind Balkone/Loggien und Dachterrassen relevant:

- Balkon/Loggia sind nach außen offene Freisitze oberhalb der Geländeoberfläche. Sie können vor die Außenwand hervortreten (Balkon) oder in das Gebäude eingezogen sein (Loggia) und nach außen durch Glasflächen geschlossen sein. Zur Berücksichtigung in der Zuschlagsberechnung müssen sie eine Tiefe von mindestens 2 Metern haben. Gemessen wird senkrecht von der Hauswand bis zum Geländer bzw. zur Außenkante. Bei einem Freisitz mit ungleichmäßiger Tiefe, ist die tiefste Stelle zu messen. Bei mehreren Balkonen wird der tiefste Balkon herangezogen. Der Zuschlag kann auch bei mehreren Balkonen nur einmal geltend gemacht werden.
- Dachterrassen haben einen unmittelbaren Anschluss an die Wohnung und sind auf dem Gebäudedach oder auf zurückgesetzten Geschossen des Gebäudes gebaut. Sie sind nach mindestens einer Seite offen. Der Zuschlag kann auch bei mehreren Dachterrassen nur einmal geltend gemacht werden.

Sollte die Wohnungen über Balkon/Loggia UND Dachterrasse verfügen, sind beide Zuschläge anzuwenden.

Die Gegensprechanlage mit Video im Bereich der **sonstigen Ausstattung** kann nur für Gebäude mit Baujahr ab 2010 berücksichtigt werden. Die Gegensprechanlage bezieht sich auf die Haustür und nicht auf die Wohnungstür.

Tabelle auf der nächsten Seite

	Zuschläge	*Ihre Berechnungen*	Abschläge	
Ausstattung *(Beträge in €/m²)*				
Badausstattung (des Hauptbades)				
Hänge-WC	+0,22			
Bodengleiche/ebenerdige Dusche (Kante bis max. 2 cm)	+0,30			
Handtuchheizkörper	+0,31			
Fenster zur Lüftung im Bad	+0,17			
Küchen(-ausstattung)				
Küchenraum ist Teil eines Wohnraumes (offene Küche) und Baujahr des Gebäudes vor 2000	+0,17			
Küchenraum mit 10 oder mehr Quadratmeter Fläche	+0,13			
Einbauküche (Keine Mini-/Single-/Pantryküche) vom Vermieter gestellt	+0,61			
Fußböden				
Kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag in Wohn- und Schlafräumen (überwiegend)	0		0	
Fußbodenbelag in Wohn- und Schlafräumen (überwiegend) vor 2013 vom Vermieter verlegt oder erneuert	+0,11			
Fußbodenbelag in Wohn- und Schlafräumen (überwiegend) seit 2013 vom Vermieter verlegt oder erneuert	+0,54			
Freisitze				
Balkon/Loggia mit mind. 2 Metern Tiefe	+0,20			
Dachterrasse	+0,62			
Sonstige Ausstattung				
Gegensprechanlage mit Video und Baujahr des Gebäudes ab 2010	+1,04			
Zwischensumme **ZUSCHLÄGE** und **ABSCHLÄGE**				

2.2.3 Beschaffenheit

Als Merkmal für **Barrierefreiheit** des Gebäudes wird der Weg vom Gehweg bis zur Wohnungseingangstür betrachtet. Dieser muss frei von Stufen und Schwellen sein. Für Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses wird somit mindestens ein Aufzug vorausgesetzt. Die Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung ist nicht gemeint.

Fenster mit Dreifachverglasung werden berücksichtigt, sofern sie überwiegend in der Wohnung verbaut sind. Sie bestehen aus drei Glasscheiben und haben dadurch eine besondere Schalldämmung sowie eine verbesserte Energieeffizienz. Zu erkennen ist Dreifachverglasung mit einem Blick in den Fensterrahmen oder alternativ mit dem Feuerzeugtest. Dazu wird eine Flamme eines Feuerzeugs oder einer Kerze vor die Innenseite der Scheibe gehalten und die Anzahl der Reflexionspaare der Flamme gezählt.

Eine **Modernisierung** bzw. Verbesserung der Wohnung oder des Gebäudes muss immer nachträglich erfolgt sein. Modernisierungen der Sanitärobjekte seit 2013 beinhalten demnach KEINE Neubauten, in denen der Sanitärbereich erstmalig verbaut wurde. Erst eine nachträgliche Modernisierung eines bereits bestehenden Sanitärbereichs (Sanitärobjekte und Oberflächen) seit 2013 rechtfertigen den Zuschlag. Bei mehreren Badezimmern bezieht sich die Modernisierung lediglich auf das das besser/ umfangreicher ausgestattete Bad. Ein Zuschlag ist auch für die nachträgliche Dämmung SÄMTLICHER Außenwände gerechtfertigt, allerdings muss diese hier 2010 oder später erfolgt sein. Die Dämmung einzelner Gebäudeseiten genügt nicht. Bei geschlossener Bauweise (bspw. Blockrandbebauung) müssen lediglich die offenen (nicht an andere Gebäude angrenzenden) Außenwände gedämmt sein.

Sind **Leitungen** (Wasser-, Heizungs-, Gas- oder Elektroleitungen / Elektroinstallationen) in der Wohnung „auf Putz liegend“, d.h. sichtbar, ist der entsprechende Abschlag zu berücksichtigen. NICHT relevant sind z.B. kurze Zuleitungen von Heizungskörpern oder Sockelleisten mit integrierten Leitungskanälen. Hierbei genügt es, wenn die Leitungen mindestens in einem der in der nachfolgenden Tabelle zu diesem Punkt aufgeführten Räume über Putz liegen. In den Wohn- und Schlafräumen müssen die Leitungen hierbei überwiegend „auf Putz liegend“ sein.

Verfügt das Gebäude über keine zentrale **Warmwasseraufbereitung** ist ebenfalls ein Abschlag zu berücksichtigen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt also überwiegend dezentral durch z.B. Durchlauferhitzer/Boiler oder eine Gasetagenheizung (Kombitherme).

Tabelle auf der nächsten Seite

	Zuschläge	*Ihre Berechnungen*	Abschläge	*Ihre Berechnungen*
Beschaffenheit *(Beträge in €/m²)*				
Barrierefreiheit				
Wohnungseingangstür ist vom Gehweg aus ohne die Überwindung von Stufen oder Schwellen erreichbar	+0,14			
Fenster				
Überwiegend Fenster mit Dreifachverglasung	+0,37			
Modernisierung				
Sanitärbereich (Sanitärobjekte und Oberflächen) seit 2013 erneuert	+0,17			
Nachträgliche Dämmung sämtlicher Außenwände 2010 oder später	+0,18			
Leitungen und Warmwasser				
Überwiegend dezentrale Warmwasserversorgung (z.B. Durchlauferhitzer/Boiler oder Kombitherme)			-0,20	
Wasser-, Heizungs-, Gas- oder Elektroleitungen / Elektroinstallationen liegen über Putz. Zutreffend, wenn mindestens eine Antwort gewählt wird: ☐ in der Küche ☐ im Bad ☐ in Wohn- und Schlafräumen (überwiegend)			-0,23	
Zwischensumme **ZUSCHLÄGE** und **ABSCHLÄGE**				

2.2.4 Lage

In § 19 der Mietspiegelverordnung (MsV) sind die Vorgaben zu Wohnlagen im Mietspiegelkontext geregelt. Die Stadt Wolfsburg hat durch Analyse & Konzepte immo.consult in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel eine Wohnlagenkarte für Wolfsburg entsprechend der gesetzlichen Vorgaben erarbeiten lassen. Im Rahmen der Mietspiegelberechnung konnte jedoch kein signifikanter Einfluss der erfolgten Wohnlageneinstufung auf den Mietpreis ermittelt werden. Da nach § 19 MsV Wohnlagen nur dann ausgewiesen werden sollen, sofern sie einen mietpreisbildenden Einfluss haben, werden sie in dieser Broschüre nicht weiter vorgestellt.

Alternativ wurde geprüft, ob die Einzelindikatoren, die in die Wohnlageneinstufung eingeflossen sind, einen signifikanten mietpreisbildenden Einfluss haben. Eine Signifikanz wurde für das Merkmal „Lage im Hauptzentrum (Stadtmitte) oder in den Subzentren (Fallersleben oder Vorsfelde)“ festgestellt. Die Abgrenzung dieser Zentren stammt aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015/2016 der Wolfsburg Wirtschaft und Marketing GmbH (WMG). Die im Juni 2023 vorgestellte und vom Rat der Stadt Wolfsburg beschlossene Version mit leicht abweichenden Abgrenzungen in den Bereichen Stadtmitte und Fallersleben konnte auf Grund der zeitlichen Überschneidung mit der bereits laufenden Modellierungsphase des Mietspiegels nicht mehr berücksichtigt werden.

Dieses Merkmal ist somit für Ihre Wohnung zutreffend, wenn sie sich innerhalb der in Anlage II dargestellten Bereiche befindet. Nutzen Sie am besten das Adressverzeichnis in Anlage II.B.

	Zuschläge		Abschläge	
		Ihre Berechnungen		
Lage *(Beträge in €/m²)*				
Lage im Hauptzentrum (Stadtmitte) oder in den Subzentren Fallersleben oder Vorsfelde	+0,16			
Zwischensumme **ZUSCHLÄGE** und **ABSCHLÄGE**				

2.3 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die in den Kapiteln 2.2.1 bis 2.2.4 (Baujahr und Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) ermittelten Zu- und Abschläge werden in die untenstehende Tabelle übertragen (A) und aufaddiert (B). Anschließend wird die Summe beider Werte (Zuschläge abzüglich Abschläge) berechnet (C). Dieser Wert wird auf den in Kapitel 2.1 genannten Grundbetrag (D) aufaddiert.

Das Ergebnis ist die ortsübliche Vergleichsmiete in Euro je Quadratmeter (E) für Wohnungen, die anhand der Kriterien Baujahr, Wohnungsgröße, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar sind.

Durch Multiplikation mit der Wohnfläche (F) wird die ortsübliche Vergleichsmiete in Euro für die gesamte Wohnung (G) berechnet. Hierbei handelt es sich, wie eingangs erwähnt, um die Nettokaltmiete ohne weitere Entgelte für Betriebs- oder Heizkosten.

	Zuschläge	Abschläge
A) Summe der ausgewählten Zu- und Abschläge *(aus Kapitel 2.2.1 bis 2.2.4)*		
Baujahr und Größe	€/m²	€/m²
Ausstattung	€/m²	€/m²
Beschaffenheit	€/m²	€/m²
Lage	€/m²	€/m²
B) Summe der **ZUSCHLÄGE** und **ABSCHLÄGE**	+ €/m²	- €/m²
C) **ZUSCHLÄGE** abzüglich **ABSCHLÄGE**	€/m²	
	+	
D) **Grundbetrag** *(aus Kapitel 2.1)*	**6,35** €/m²	
	=	
E) **Ortsübliche Vergleichsmiete in € je m²**	€/m²	
	*	
F) Wohnfläche in m²	m²	
	=	
G) **Ortsübliche Vergleichsmiete in € (gesamte Wohnung)**	€	

3 Einordnung der Wohnung innerhalb der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete

Bei dem in Kapitel 2.3 ermittelten Ergebnis handelt es sich um die ortsübliche Vergleichsmiete, die pro Monat gezahlt wird. **Grundsätzlich ist bei der Vergleichsmietenbestimmung von diesem ermittelten Wert auszugehen.**

Allerdings kann die Vielfalt und qualitative Spannweite der mietpreisbildenden Merkmale durch keine empirische Erhebung vollständig abgedeckt werden. Unterschiedliche Einflüsse des Marktes auf den Mietpreis bewirken, dass für ähnliche Wohnungen verschiedene Mieten gezahlt werden. Darüber hinaus gibt es mietpreisbildende Merkmale, die z.B. aufgrund zu geringer Anzahl in der Stichprobe nicht ausgewiesen oder aber in der Erhebung nicht eindeutig erfasst werden können (z.B. unterschiedliche Qualitäten von Ausstattungsmerkmalen).

Dennoch können diese mietpreisbildenden Merkmale im Einzelfall Einfluss auf die Miethöhe haben. Um diese Spannweite der Mietpreisgestaltung abzubilden, wird auf die untenstehende Berechnung der Mietpreisspannen hingewiesen.

Für eine differenziertere Betrachtung wurden die Spannenbereiche für jede in Kapitel 2.2.1 dargestellte Baualtersklasse berechnet. Die hier gewählte Baualtersklasse muss der Auswahl in Kapitel 2.2.1 entsprechen.

Alle Beträge im Bereich zwischen dem unteren und oberen Spannenwert können anstelle des Grundbetrags aus Kap. 2.1 als neue Grundbeträge herangezogen werden. Darauf kann wie beschrieben der Wert der „Zuschläge abzüglich Abschläge“ aus Feld C von Seite 16 addiert werden.

Die Abweichung nach unten und oben sind durch den Anwender des Mietspiegels anhand zusätzlicher, den individuellen Wohnwert bestimmender Faktoren zu begründen. Die Betrachtung muss objektiv erfolgen, d.h. positive wie negative Faktoren sind zu berücksichtigen. Entscheidend ist jedoch weiterhin, dass die zur Begründung herangezogene Ausstattung vom Vermieter gestellt wurde. Im Ergebnis steht die sogenannte Einzelvergleichsmiete, also die konkrete ortsübliche Vergleichsmiete für die betrachtete Wohnung innerhalb der Spanne. Die Feststellung der Einzelvergleichsmiete darf sich hierbei nicht grundsätzlich am höchsten Wert der Spanne orientieren, da sonst die Angabe von Spannen in einem Mietspiegel jegliche Funktion verlieren würde (vgl. BGH Karlsruhe, Urteil vom 20.04.2005 – AZ VIII ZR 110/04, m.w.N.).

Tabelle auf der nächsten Seite

Baujahr	unterer Spannenwert	oberer Spannenwert
Baujahr vor 1961 UND Gebäude steht unter Denkmalschutz	5,72 €/m²	7,31 €/m²
Baujahr vor 1961 UND Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz	5,87 €/m²	6,85 €/m²
Baujahr zwischen 1961 und 1999	5,87 €/m²	6,85 €/m²
Baujahr ab 2000	5,18 €/m²	7,76 €/m²

Spannenwert pro m² in €		ZUSCHLÄGE abzüglich ABSCHLÄGE (+/-) (siehe Feld A auf Seite 16)		Ortsübliche Vergleichsmiete pro m² in €		Wohn-fläche in m²		Ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat in €
Unterer	+	€/m²	=	€/m²	*		=	€
Oberer	+	€/m²	=	€/m²	*		=	€

4 Beratung zum Mietspiegel

Weitere Hinweise und Informationen zum Wolfsburger Mietspiegel finden Sie auf der Internetseite www.wolfsburg.de/mietspiegel. Neben der **Dokumentation zum qualifizierten Wolfsburger Mietspiegel 2024 (Methodenbericht)** wird dort auch ein **Online-Mietspiegelrechner** zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten.

Auskünfte zur Erstellung und Anwendung des Mietspiegels

erhalten Sie bei der:

Stadt Wolfsburg

Referat Daten, Strategien, Stadtentwicklung – Abteilung Statistik und Stadtforschung

ANSCHRIFT: Porschestraße 49, 38440 Wolfsburg
TELEFON: 05361 - 28 1839
E-MAIL: mietspiegel@stadt.wolfsburg.de
INTERNET: www.wolfsburg.de/mietspiegel

HINWEIS: *Die Stadt Wolfsburg ist nicht berechtigt, Auskünfte zu Mietrechtsfragen zu erteilen.*

Beratung und Auskunft zu Fragen des Mietrechts

erhalten Sie bei den Interessenverbänden von Vermietern und Mietern:

Haus & Grund Wolfsburg und Umgebung e.V.

ANSCHRIFT: Amselweg 2, 38446 Wolfsburg
TELEFON: 05361 - 1 29 46
E-MAIL: info@hug-wob.de
INTERNET: www.hug-wob.de

[geänderte Kontaktdaten seit dem 01.01.2024]

Mieterverein Braunschweig und Umgebung e.V.

ANSCHRIFT: Goethestraße 53, 38440 Wolfsburg (Außenstelle)
TELEFON: 05361 – 1 67 09
E-MAIL: kontakt@mieterverein-braunschweig.de
INTERNET: www.mieterverein-braunschweig.de

HINWEIS: *Rechtsberatung erfolgt nur für Mitglieder des jeweiligen Interessenverbands.*

Anlagen

I Gesetzestexte

Die hier abgedruckten Auszüge aus den folgenden Gesetzen haben den Stand August 2023. Die aktuellen Fassungen können unter www.gesetze-im-internet.de abgerufen werden.

I.A Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3a und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

§ 556f Ausnahmen

§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung

geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Absatz 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem

Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558c Mietspiegel; Verordnungsermächtigung

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

I.B Auszug aus der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie

2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zubehörräume, insbesondere:
   a) Kellerräume,
   b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
   c) Waschküchen,
   d) Bodenräume,
   e) Trockenräume,
   f) Heizungsräume und
   g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und
6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

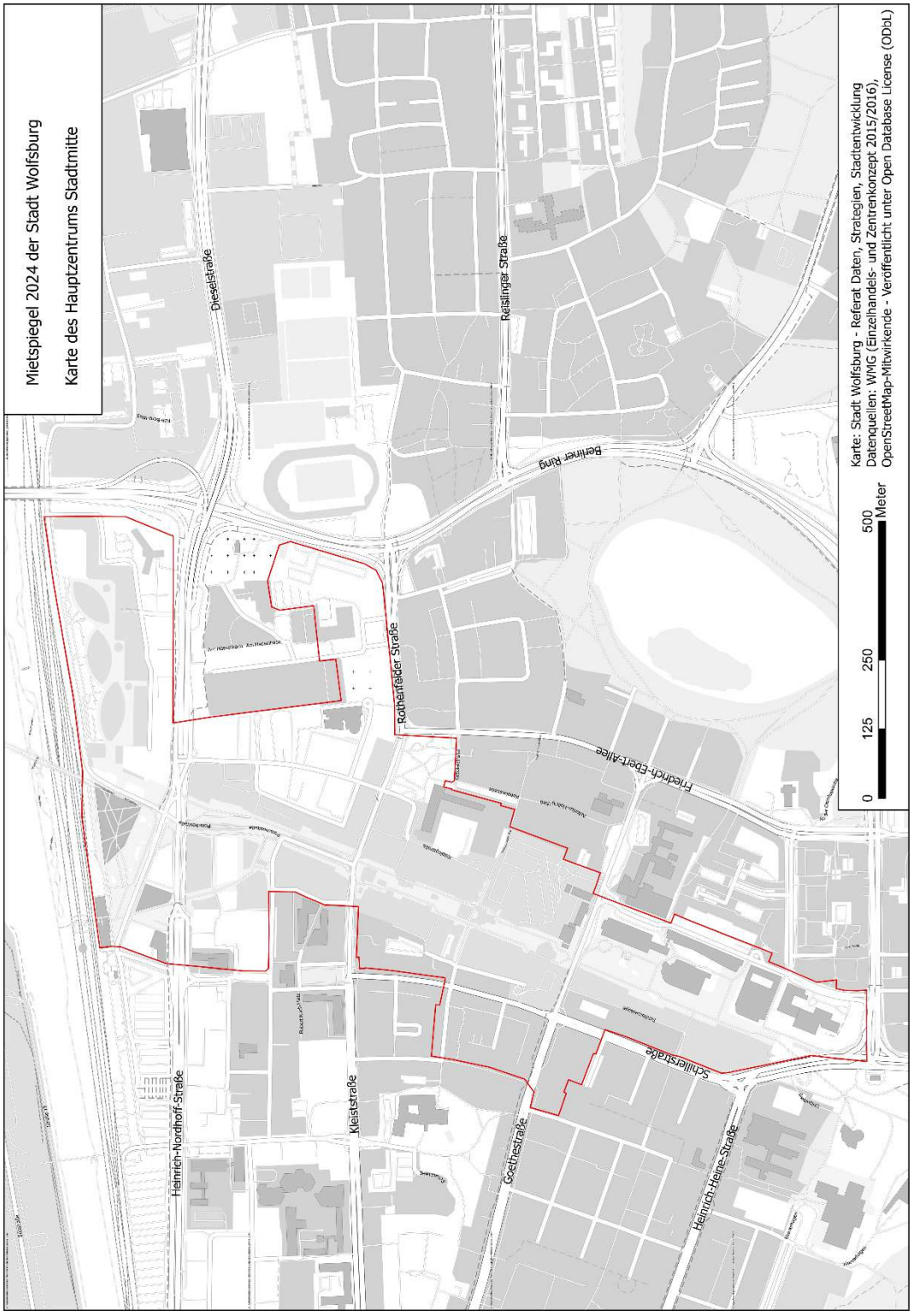
1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten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

anzurechnen.

II Übersicht der Zentren

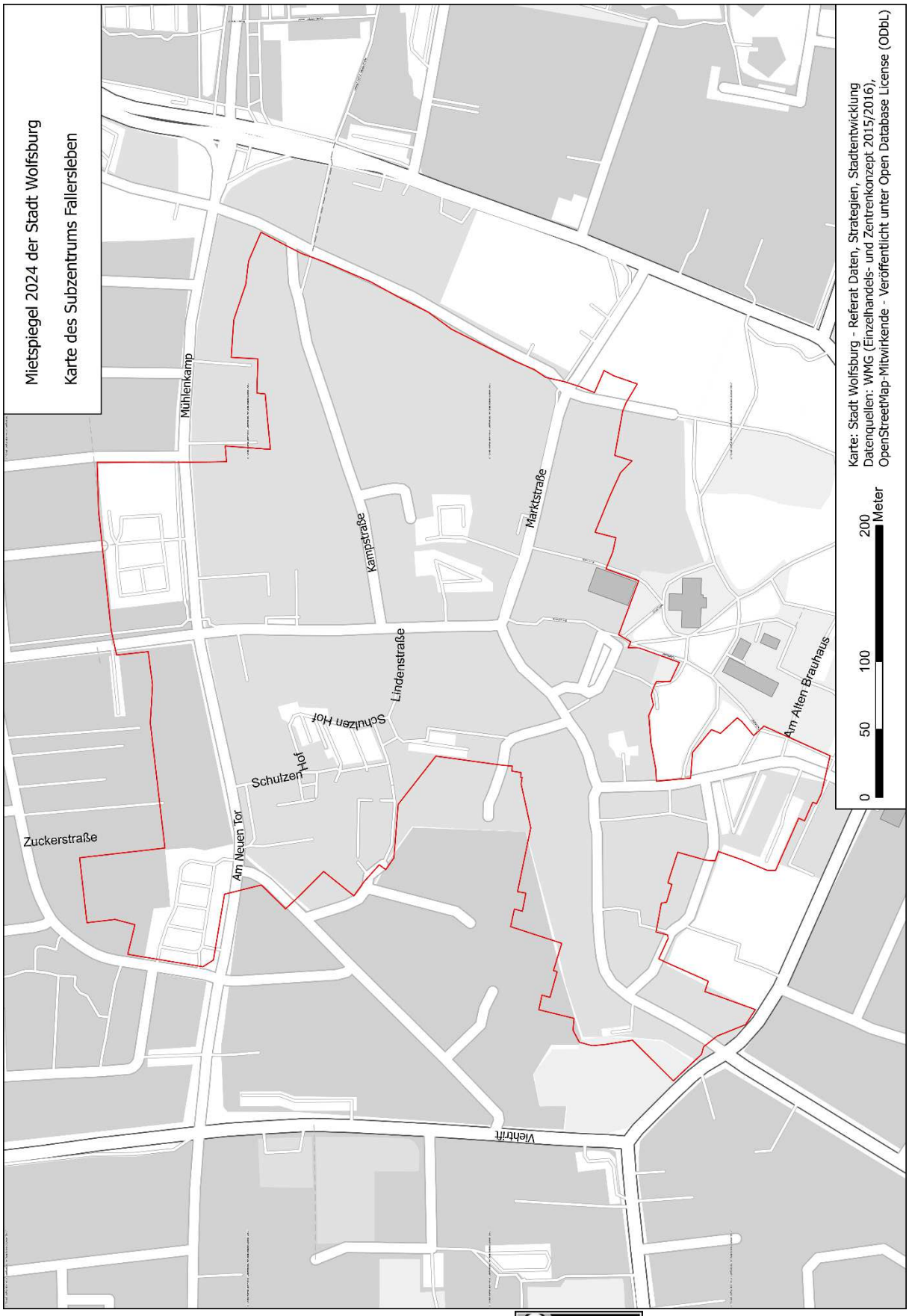
II.A Karten

Hauptzentrum Stadtmitte



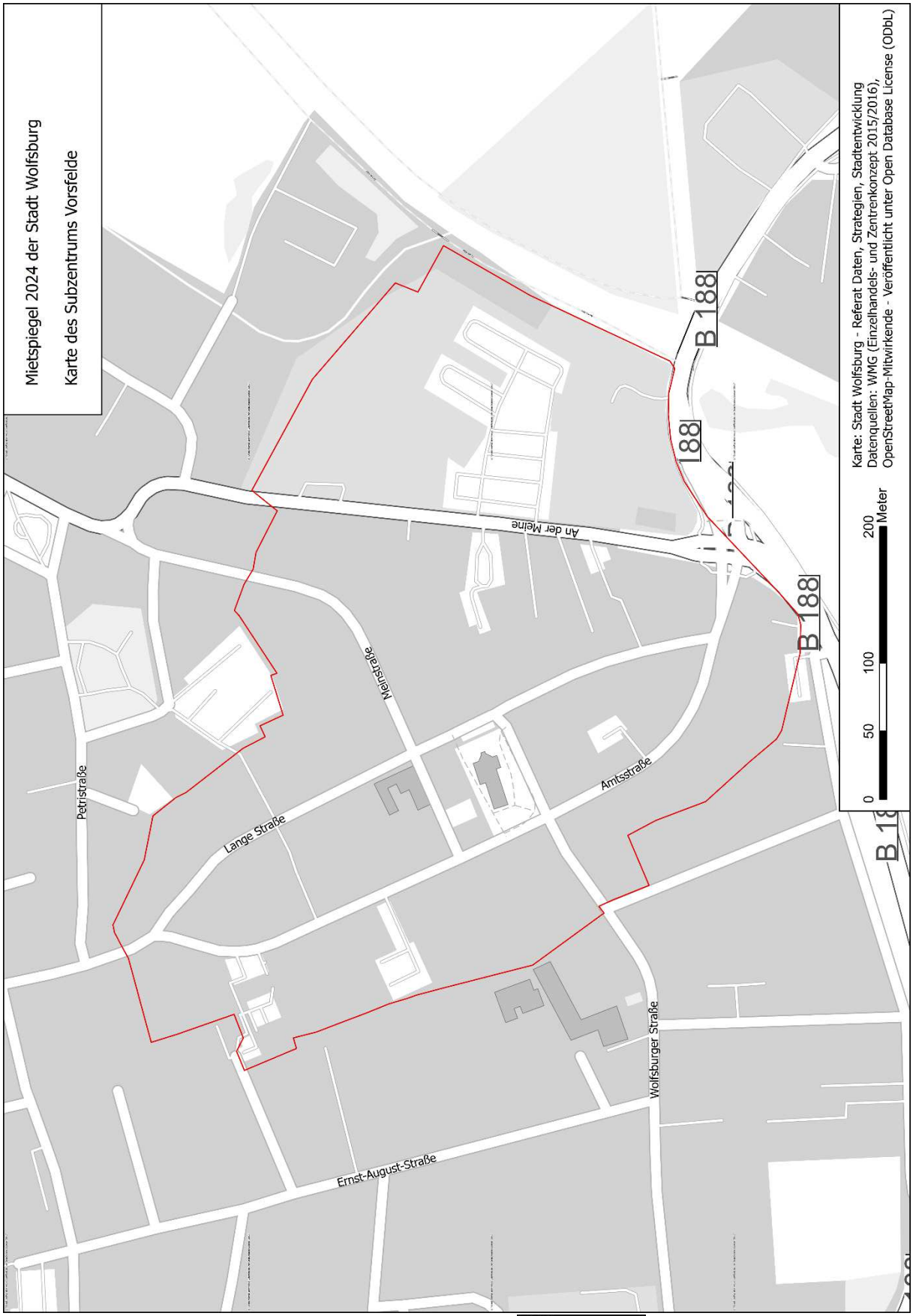
Creative Commons Namensnennung - Keine Bearbeitung 3.0 Deutschland BY-ND

Subzentrum Fallersleben



Creative Commons Namensnennung - Keine Bearbeitung 3.0 Deutschland

Subzentrum Vorsfelde



Creative Commons Namensnennung - Keine Bearbeitung 3.0 Deutschland BY-ND

II.B Adressverzeichnis

(Stand: September 2023)

Achtenbüttelweg 2
Alessandro-Volta-Str. 1
Alessandro-Volta-Str. 3
Alessandro-Volta-Str. 5
Alessandro-Volta-Str. 6
Alessandro-Volta-Str. 7A
Alessandro-Volta-Str. 8
Alessandro-Volta-Str. 9
Alessandro-Volta-Str. 10
Alessandro-Volta-Str. 11
Alessandro-Volta-Str. 12
Alessandro-Volta-Str. 13
Alessandro-Volta-Str. 14
Alessandro-Volta-Str. 16
Alessandro-Volta-Str. 18
Alessandro-Volta-Str. 20
Alessandro-Volta-Str. 22
Alessandro-Volta-Str. 24
Alessandro-Volta-Str. 26
Am Neuen Tor 1
Am Neuen Tor 2
Am Neuen Tor 3
Am Neuen Tor 3A
Am Neuen Tor 4
Am Neuen Tor 5
Am Neuen Tor 6
Am Neuen Tor 9
Am Neuen Tor 10
Am Neuen Tor 11
Am Neuen Tor 12
Am Neuen Tor 13
Am Neuen Tor 14
Am Neuen Tor 14A
Am Neuen Tor 15
Am Neuen Tor 16
Am Neuen Tor 17
Am Neuen Tor 18
Am Neuen Tor 19
Am Neuen Tor 20
Am Neuen Tor 21
Am Spieker 1
Am Spieker 6
Am Spieker 7
Am Spieker 8
Am Spieker 9
Am Westertor 2
Am Westertor 4
Amtsstr. 1
Amtsstr. 2
Amtsstr. 3
Amtsstr. 4
Amtsstr. 5
Amtsstr. 6
Amtsstr. 7
Amtsstr. 8
Amtsstr. 9
Amtsstr. 10
Amtsstr. 11
Amtsstr. 12
Amtsstr. 13
Amtsstr. 14
Amtsstr. 15
Amtsstr. 16
Amtsstr. 16A
Amtsstr. 16B
Amtsstr. 16C
Amtsstr. 17
Amtsstr. 18
Amtsstr. 19
Amtsstr. 20
Amtsstr. 21
Amtsstr. 22
Amtsstr. 23
Amtsstr. 24
Amtsstr. 25
Amtsstr. 26
Amtsstr. 27
Amtsstr. 28
Amtsstr. 29
Amtsstr. 30
Amtsstr. 30A
Amtsstr. 30B
Amtsstr. 30C
Amtsstr. 30D
Amtsstr. 31
Amtsstr. 32
Amtsstr. 32A
Amtsstr. 32B
Amtsstr. 32C
Amtsstr. 33
Amtsstr. 34
Amtsstr. 35
Amtsstr. 36
Amtsstr. 37
Amtsstr. 37A
Amtsstr. 38
Amtsstr. 38A
Amtsstr. 39
Amtsstr. 39A
Amtsstr. 41
Amtsstr. 43
Amtsstr. 45
Amtsstr. 47
Amtsstr. 49
Amtsstr. 49A
Amtsstr. 51
Amtsstr. 53
An der Aller 3
An der Meine 1
An der Meine 3
An der Meine 4
An der Meine 4A
An der Meine 5
An der Meine 6
An der Meine 8
An der Meine 8A
An der Meine 9
An der Meine 10
An der Meine 11
An der Meine 12
An der Meine 15
An der Meine 17
An der Meine 19
An der Meine 23
An der Meine 23A
An der Propstei 1
An der Propstei 2
An der Propstei 4
An der Propstei 6
An der Propstei 8
An der Propstei 10
An der Vorburg 1
An der Vorburg 2
Bahnhofspassage 2
Bahnhofspassage 3
Bahnhofspassage 4

Bahnhofspassage 6
Bahnhofspassage 8
Bahnhofspassage 10
Bahnhofstr. 6
Bahnhofstr. 7
Bahnhofstr. 7A
Bahnhofstr. 8
Bahnhofstr. 9
Bahnhofstr. 9A
Bahnhofstr. 10
Bahnhofstr. 11
Bahnhofstr. 12
Bahnhofstr. 13
Bahnhofstr. 14
Bahnhofstr. 15
Bahnhofstr. 16
Bahnhofstr. 17
Bahnhofstr. 18
Bahnhofstr. 19
Bahnhofstr. 20
Bahnhofstr. 20A
Bahnhofstr. 22
Bahnhofstr. 23
Bahnhofstr. 24
Bahnhofstr. 25
Bahnhofstr. 26
Bahnhofstr. 27
Bahnhofstr. 28
Bahnhofstr. 29
Bahnhofstr. 30
Bahnhofstr. 31
Bahnhofstr. 31A
Berliner Ring 10
Berliner Ring 12
Berliner Ring 14
Denkmalplatz 1
Denkmalplatz 2
Denkmalplatz 3
Denkmalplatz 3A
Denkmalplatz 3B
Denkmalplatz 4
Denkmalplatz 5
Denkmalplatz 6
Denkmalplatz 7
Denkmalplatz 8
Eichendorffstr. 20
Fontanehof 1
Fontanehof 2
Fontanehof 3
Fontanehof 4
Fontanehof 5
Fontanehof 6
Fontanehof 7
Fontanehof 8
Fontanehof 10
Goethestr. 42A
Goethestr. 44
Goethestr. 46
Goethestr. 48
Goethestr. 50
Goethestr. 51
Goethestr. 52
Goethestr. 53
Goethestr. 54
Goethestr. 55
Goethestr. 56
Goethestr. 57
Goethestr. 58
Goethestr. 59
Goethestr. 59A
Goethestr. 61
Gröpertor 1
Heinrich-Nordhoff-Str. 2
Heinrich-Nordhoff-Str. 49
Heinrich-Nordhoff-Str. 51
Heinrich-Nordhoff-Str. 53
Helmstedter Str. 1
Helmstedter Str. 3
Heßlinger Str. 1
Heßlinger Str. 5
Heßlinger Str. 7
Heßlinger Str. 9
Heßlinger Str. 11
Heßlinger Str. 12
Heßlinger Str. 13
Heßlinger Str. 15
Heßlinger Str. 17
Heßlinger Str. 19
Heßlinger Str. 19A
Heßlinger Str. 21
Heßlinger Str. 23
Heßlinger Str. 25
Heßlinger Str. 27
Hofekamp 1
Hoffmannstr. 1
Hoffmannstr. 2
Hoffmannstr. 3
Hoffmannstr. 4
Hoffmannstr. 8
Hoffmannstr. 9
Hoffmannstr. 10
Hollerplatz 1
Hugo-Junkers-Weg 2
Hugo-Junkers-Weg 4
Hugo-Junkers-Weg 5
Hugo-Junkers-Weg 6
Hugo-Junkers-Weg 7
Hugo-Junkers-Weg 8
Hugo-Junkers-Weg 9
Hugo-Junkers-Weg 10
Hugo-Junkers-Weg 11
Immermannhof 2
Immermannhof 4
Immermannhof 6
Kampstr. 1
Kampstr. 2
Kampstr. 2A
Kampstr. 3
Kampstr. 4
Kampstr. 5
Kampstr. 5A
Kampstr. 6
Kampstr. 7
Kampstr. 8
Kampstr. 9
Kampstr. 10
Kampstr. 11
Kampstr. 12
Kampstr. 13
Kampstr. 14
Kampstr. 15
Kampstr. 16
Kampstr. 16A
Kampstr. 17
Kampstr. 17A
Kampstr. 18
Kampstr. 19
Kampstr. 20
Kampstr. 20A
Kampstr. 21
Kampstr. 21A
Kampstr. 22
Kampstr. 23
Kattenstr. 1

Kattenstr. 3
Kattenstr. 5
Kattenstr. 7
Kaufhof 1
Kaufhof 2
Kaufhof 3
Kaufhof 4
Kaufhof 5
Kaufhof 6
Kaufhof 7
Kaufhof 8
Kaufhof 9
Kaufhof 10
Kaufhof 11
Kaufhof 12
Kaufhof 13
Kaufhof 14
Kaufhof 15
Kaufhof 16
Kaufhof 17
Kaufhof 19
Kaufhof 21
Kaufhof 23
Kaufhof 25
Kaufhofpassage 1
Kaufhofpassage 2
Kaufhofpassage 2A
Kaufhofpassage 3
Kaufhofpassage 4
Kaufhofpassage 5
Kaufhofpassage 6
Kaufhofpassage 7
Kaufhofpassage 8
Kettelerstr. 2
Kleiststr. 1
Kleiststr. 1A
Kleiststr. 3
Kleiststr. 3A
Kleiststr. 5
Kleiststr. 7
Kleiststr. 9
Kleiststr. 11
Kolpingstr. 1
Kolpingstr. 3
Lange Str. 1
Lange Str. 2
Lange Str. 3
Lange Str. 4
Lange Str. 5
Lange Str. 6
Lange Str. 7
Lange Str. 8
Lange Str. 9
Lange Str. 10
Lange Str. 11
Lange Str. 12
Lange Str. 13
Lange Str. 14
Lange Str. 15
Lange Str. 16
Lange Str. 17
Lange Str. 18
Lange Str. 19
Lange Str. 20
Lange Str. 21
Lange Str. 22
Lange Str. 23
Lange Str. 24
Lange Str. 25
Lange Str. 25A
Lange Str. 26
Lange Str. 27
Lange Str. 28
Lange Str. 29
Lange Str. 29A
Lange Str. 30
Lange Str. 31
Lange Str. 32
Lange Str. 33
Lange Str. 33A
Lange Str. 33B
Lange Str. 33C
Lange Str. 33D
Lange Str. 33E
Lange Str. 34
Lange Str. 35
Lange Str. 36
Lange Str. 37
Lange Str. 38
Lange Str. 39
Lange Str. 40
Lange Str. 41
Lange Str. 42
Lange Str. 43
Lange Str. 44
Lange Str. 44A
Lange Str. 45
Lange Str. 46
Lange Str. 48
Lange Str. 50
Lange Str. 52
Lange Str. 54
Lange Str. 56
Lange Str. 58
Lange Str. 60
Lange Str. 62
Lange Str. 64
Marktstr. 1
Marktstr. 2
Marktstr. 3
Marktstr. 4
Marktstr. 5
Marktstr. 6
Marktstr. 7
Marktstr. 8
Marktstr. 9
Marktstr. 10
Marktstr. 11
Marktstr. 12
Marktstr. 13
Marktstr. 14
Marktstr. 15
Marktstr. 16
Marktstr. 17
Marktstr. 18
Marktstr. 19
Marktstr. 20
Marktstr. 21
Marktstr. 22
Marktstr. 23
Marktstr. 24
Marktstr. 25
Marktstr. 26
Marktstr. 26A
Marktstr. 27
Marktstr. 28
Meinstr. 1
Meinstr. 2
Meinstr. 3
Meinstr. 4
Meinstr. 4A
Meinstr. 4B
Meinstr. 5
Meinstr. 6

Meinstr. 7
Meinstr. 8
Meinstr. 8A
Meinstr. 9
Meinstr. 10
Meinstr. 11
Meinstr. 12
Meinstr. 13
Meinstr. 14
Meinstr. 15
Meinstr. 16
Meinstr. 18
Mühlenkamp 9A
Mühlenkamp 9B
Mühlenkamp 10A
Mühlenkamp 11
Mühlenkamp 12
Mühlenkamp 13
Mühlenkamp 14
Mühlenkamp 15
Mühlenkamp 15A
Obere Tor 1
Obere Tor 2
Obere Tor 3
Pestalozziallee 1
Pestalozziallee 1A
Pfeiffers Weg 1
Pfeiffers Weg 3
Pfeiffers Weg 5
Pfeiffers Weg 7
Pfeiffers Weg 9
Pfeiffers Weg 11
Pfeiffers Weg 13
Pfeiffers Weg 15
Pfeiffers Weg 17
Pfeiffers Weg 19
Pfeiffers Weg 21
Pfeiffers Weg 23
Pfeiffers Weg 25
Pfeiffers Weg 27
Pfeiffers Weg 29
Pfeiffers Weg 31
Porschestr. 1
Porschestr. 2
Porschestr. 2C
Porschestr. 3
Porschestr. 4
Porschestr. 5
Porschestr. 7
Porschestr. 9
Porschestr. 11
Porschestr. 13
Porschestr. 15
Porschestr. 17
Porschestr. 19
Porschestr. 21
Porschestr. 21A
Porschestr. 21B
Porschestr. 21C
Porschestr. 22
Porschestr. 23
Porschestr. 24
Porschestr. 25
Porschestr. 26
Porschestr. 27
Porschestr. 28
Porschestr. 30
Porschestr. 31
Porschestr. 32
Porschestr. 33
Porschestr. 33A
Porschestr. 34
Porschestr. 34A
Porschestr. 34B
Porschestr. 34C
Porschestr. 34D
Porschestr. 34E
Porschestr. 34F
Porschestr. 34G
Porschestr. 34H
Porschestr. 34I
Porschestr. 35
Porschestr. 35A
Porschestr. 36
Porschestr. 37
Porschestr. 37A
Porschestr. 37B
Porschestr. 38
Porschestr. 39
Porschestr. 40
Porschestr. 41B
Porschestr. 41C
Porschestr. 41D
Porschestr. 41E
Porschestr. 42
Porschestr. 43
Porschestr. 43A
Porschestr. 43C
Porschestr. 43D
Porschestr. 44A
Porschestr. 44B
Porschestr. 45
Porschestr. 46
Porschestr. 46A
Porschestr. 46B
Porschestr. 47
Porschestr. 47A
Porschestr. 48
Porschestr. 49
Porschestr. 50
Porschestr. 51
Porschestr. 52
Porschestr. 54
Porschestr. 56
Porschestr. 56A
Porschestr. 56B
Porschestr. 58
Porschestr. 58A
Porschestr. 60
Porschestr. 62
Porschestr. 64
Porschestr. 64A
Porschestr. 64B
Porschestr. 66
Porschestr. 68
Porschestr. 70
Porschestr. 72
Porschestr. 74
Porschestr. 76
Porschestr. 78
Porschestr. 80
Porschestr. 82
Porschestr. 82A
Porschestr. 84
Porschestr. 86
Porschestr. 88
Porschestr. 90
Porschestr. 92
Porschestr. 94
Porschestr. 96
Porschestr. 98
Porschestr. 100
Porschestr. 102
Poststr. 1

Poststr. 1A
Poststr. 2
Poststr. 4
Poststr. 6
Poststr. 9
Poststr. 20
Poststr. 22
Poststr. 24
Poststr. 26
Rathausstr. 1
Rosenwinkel 4
Rosenwinkel 5
Rothenfelder Str. 1
Rothenfelder Str. 2
Rothenfelder Str. 3
Rothenfelder Str. 4
Rothenfelder Str. 5
Rothenfelder Str. 6
Rothenfelder Str. 7
Rothenfelder Str. 8
Rothenfelder Str. 9
Rothenfelder Str. 9A
Rothenfelder Str. 9B
Rothenfelder Str. 10
Rothenfelder Str. 11
Rothenfelder Str. 11A
Rothenfelder Str. 11B
Rothenfelder Str. 12
Rothenfelder Str. 13
Rothenfelder Str. 14
Rothenfelder Str. 15
Rothenfelder Str. 16
Rothenfelder Str. 17
Rothenfelder Str. 18
Rothenfelder Str. 19
Rothenfelder Str. 21
Rothenfelder Str. 21A
Rothenfelder Str. 21B
Rothenfelder Str. 23
Rothenfelder Str. 25
Rothenfelder Str. 27
Rothenfelder Str. 29
Rothenfelder Str. 31
Rothenfelder Str. 33
Rothenfelder Str. 35
Rothenfelder Str. 37
Rothenfelder Str. 39
Rothenfelder Str. 41
Rothenfelder Str. 43
Rothenfelder Str. 45
Rothenfelder Str. 47
Sandkämper Str. 21
Sandkämper Str. 22
Sandkämper Str. 23
Sandkämper Str. 24
Sandkämper Str. 25
Sandkämper Str. 26
Sandkämper Str. 27
Sandkämper Str. 27A
Sandkämper Str. 28
Sandkämper Str. 28A
Sandkämper Str. 29
Sandkämper Str. 30
Sandkämper Str. 31
Sandkämper Str. 32
Sandkämper Str. 34
Schillerpassage 1
Schillerpassage 2
Schillerpassage 3
Schillerpassage 4
Schillerpassage 5
Schillerpassage 7
Schillerpassage 9
Schillerpassage 11
Schillerstr. 2
Schillerstr. 4
Schillerstr. 6
Schillerstr. 8
Schillerstr. 12
Schillerstr. 14
Schillerstr. 16
Schillerstr. 18
Schillerstr. 21
Schillerstr. 22
Schillerstr. 23
Schillerstr. 24
Schillerstr. 25
Schillerstr. 26
Schillerstr. 28
Schillerstr. 30
Schillerstr. 31
Schillerstr. 33
Schillerstr. 35
Schillerstr. 37
Schillerstr. 38
Schillerstr. 39
Schillerstr. 40
Schillerstr. 41
Schillerstr. 42
Schillerstr. 43
Schillerstr. 44
Schillerstr. 46
Schillerstr. 48
Schillerstr. 50
Schillerstr. 52
Schillerstr. 54
Schillerstr. 56
Schillerstr. 58
Schillerstr. 60
Schillerstr. 60A
Schillerstr. 62
Schillerstr. 64
Schillerstr. 66
Schloßplatz 1
Schloßplatz 3
Schulzen Hof 2
Schulzen Hof 3
Schulzen Hof 4
Schulzen Hof 5
Schulzen Hof 6
Schulzen Hof 8
Schulzen Hof 10
Schulzen Hof 12
Schulzen Hof 14
Schulzen Hof 16
Schulzen Hof 18
Schulzen Hof 20
Schulzen Hof 22
Schulzen Hof 24
Schulzen Hof 26
Schulzen Hof 28
Schulzen Hof 30
Schulzen Hof 32
Schulzen Hof 34
Schulzen Hof 36
Siegfried-Ehlers-Str. 1
Siegfried-Ehlers-Str. 3
Siegfried-Ehlers-Str. 5
Siegfried-Ehlers-Str. 7
Siegfried-Ehlers-Str. 9
Siegfried-Ehlers-Str. 11
Siegfried-Ehlers-Str. 13
Sperlingsgasse 1
Weidenkamp 1

Weidenkamp 1A
Weidenkamp 2
Westerstr. 1
Westerstr. 4
Westerstr. 5
Westerstr. 6
Westerstr. 7
Westerstr. 8
Westerstr. 9
Westerstr. 9A
Westerstr. 9B
Westerstr. 10
Westerstr. 10A
Westerstr. 11
Westerstr. 12
Westerstr. 13
Westerstr. 14
Westerstr. 15
Westerstr. 15A
Westerstr. 15B
Westerstr. 15C
Westerstr. 16
Westerstr. 16A
Westerstr. 17
Westerstr. 18
Westerstr. 19
Westerstr. 20
Westerstr. 21
Westerstr. 22
Westerstr. 23
Westerstr. 23A
Westerstr. 24
Westerstr. 25
Westerstr. 26
Westerstr. 27
Westerstr. 28
Westerstr. 29
Westerstr. 30
Westerstr. 31
Westerstr. 32
Westerstr. 33
Westerstr. 34
Westerstr. 35
Westerstr. 36
Westerstr. 37
Willy-Brandt-Platz 1
Willy-Brandt-Platz 2
Willy-Brandt-Platz 3
Willy-Brandt-Platz 4
Willy-Brandt-Platz 8
Wolfsburger Str. 2
Wolfsburger Str. 2A
Wolfsburger Str. 2B
Wolfsburger Str. 2C
Wolfsburger Str. 2D
Wolfsburger Str. 2E

III Baudenkmäler

III.A Karte

Den aktuellen Stand der denkmalgeschützten Gebäude finden Sie auf folgender Internetseite:
https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/searchadvanced

III.B Adressverzeichnis

(Stand: März 2022)

Ahornweg 1	Ahornweg 27	Alte Landstr. 15	Alte Landstr. 40
Ahornweg 1A	Ahornweg 28	Alte Landstr. 16	Alte Landstr. 41
Ahornweg 2	Ahornweg 29	Alte Landstr. 17	Alte Landstr. 42
Ahornweg 3	Ahornweg 30	Alte Landstr. 18	Alte Landstr. 43
Ahornweg 3A	Ahornweg 31	Alte Landstr. 19	Alte Landstr. 44
Ahornweg 4	Ahornweg 32	Alte Landstr. 20	Alte Landstr. 45
Ahornweg 5	Ahornweg 33	Alte Landstr. 21	Alte Landstr. 46
Ahornweg 6	Ahornweg 34	Alte Landstr. 21A	Alte Landstr. 47
Ahornweg 7	Ahornweg 35	Alte Landstr. 22	Alte Landstr. 48
Ahornweg 8	Ahornweg 36	Alte Landstr. 23	Alte Landstr. 49
Ahornweg 9	Almker Str. 6	Alte Landstr. 24	Alte Landstr. 50
Ahornweg 10	Almker Str. 10	Alte Landstr. 25	Alte Landstr. 51
Ahornweg 11	Almker Str. 10B	Alte Landstr. 25A	Alte Landstr. 52
Ahornweg 12	Alte Handelsstr. 8	Alte Landstr. 26	Alte Landstr. 53
Ahornweg 13	Alte Landstr. 1	Alte Landstr. 27	Alte Landstr. 55
Ahornweg 14	Alte Landstr. 2	Alte Landstr. 28	Alte Landstr. 57
Ahornweg 15	Alte Landstr. 3	Alte Landstr. 29	Alte Landstr. 59
Ahornweg 16	Alte Landstr. 4	Alte Landstr. 30	Alte Landstr. 61
Ahornweg 17	Alte Landstr. 5	Alte Landstr. 31	Alte Landstr. 63
Ahornweg 18	Alte Landstr. 6	Alte Landstr. 31A	Alte Landstr. 65
Ahornweg 19	Alte Landstr. 7	Alte Landstr. 32	Alte Landstr. 67
Ahornweg 20	Alte Landstr. 8	Alte Landstr. 33	Alte Landstr. 69
Ahornweg 21	Alte Landstr. 9	Alte Landstr. 34	Alte Landstr. 71
Ahornweg 22	Alte Landstr. 10	Alte Landstr. 35	Alte Landstr. 73
Ahornweg 23	Alte Landstr. 11	Alte Landstr. 36	Alte Landstr. 75
Ahornweg 24	Alte Landstr. 12	Alte Landstr. 37	Alte Landstr. 77
Ahornweg 25	Alte Landstr. 13	Alte Landstr. 38	Alte Landstr. 79
Ahornweg 26	Alte Landstr. 14	Alte Landstr. 39	Am Alten Brauhaus 7

Am Alten Brauhaus 9
Am Haselborn 2
Am Hasselbach 2
Am Hasselbach 3
Am Kirchbrunnen 3
Am Kirchbrunnen 5
Am Kirchbrunnen 7
Am Kirchbrunnen 7A
Am Kirchbrunnen 9
Am Kleifeld 9
Am Krokusplan 1
Am Küsterberg 3
Am Küsterberg 4
Am Küsterberg 9
Am Lindenberg 14
Am Mühlengraben 8
Am Park 5
Am Sandberg 1
Am Sandberg 7
Am Sandberg 15
Am Sandberg 26
Am Sandberg 28
Am Sandberg 30
Am Sandberg 34
Am Sandberg 36
Am Schmiedeberg 8
Am Seeteich 1
Am Seeteich 1A
Am Seeteich 1B
Am Wiesengrund 1
Am Wiesengrund 2
Am Wiesengrund 3
Am Wiesengrund 4
Am Wiesengrund 5
Am Wiesengrund 6
Am Wiesengrund 7
Am Wiesengrund 8
Am Wiesengrund 9
Am Wiesengrund 10
Am Wiesengrund 11
Am Wiesengrund 12
Am Wiesengrund 13
Am Wiesengrund 14
Am Wiesengrund 15
Am Wiesengrund 16
Am Wiesengrund 17
Am Wiesengrund 18
Am Wiesengrund 19
Am Wiesengrund 20
Am Wiesengrund 21
Am Wiesengrund 22
Am Wiesengrund 23
Am Wiesengrund 24
Am Wiesengrund 25
Am Wiesengrund 26
Am Wiesengrund 27
Am Wiesengrund 28
Am Wiesengrund 29
Am Wiesengrund 31
Am Wiesengrund 33
Am Wiesengrund 35
Am Wiesengrund 37
Am Wiesengrund 39
Am Wiesengrund 41
Am Wiesengrund 43
Am Wiesengrund 43A
Am Wiesengrund 45
Am Wiesengrund 47
Am Wiesengrund 49
Am Wiesengrund 51
Am Wiesengrund 53
Am Wiesengrund 55
Amtsstr. 2
Amtsstr. 4
Amtsstr. 8
Amtsstr. 9
Amtsstr. 10
Amtsstr. 11
Amtsstr. 12
Amtsstr. 13
Amtsstr. 14
Amtsstr. 15
Amtsstr. 16
Amtsstr. 17
Amtsstr. 18
Amtsstr. 21
Amtsstr. 25
Amtsstr. 27
Amtsstr. 30
Amtsstr. 30A
Amtsstr. 31
Amtsstr. 33
Amtsstr. 35
Amtsstr. 37
Amtsstr. 39
Amtsstr. 41
Amtsstr. 47
Amtsstr. 49
Amtsstr. 49A
An der Christuskirche 2
An der Christuskirche 3A
An der Christuskirche 6
An der Christuskirche 7
An der Kirche 2
An der Kirche 3
An der Kirche 5
An der Kirche 8
An der Kirche 10
An der Meine 9
An der Propstei 2
An der St. Annen-Kirche 1
An der St. Annen-Kirche 11
An der St. Annen-Kirche 13
An der St. Annen-Kirche 22
An der St. Annen-Kirche 24
An der St. Annen-Kirche 28
An der Wassermühle 10
An der Wassermühle 10A
Antonius-Holling-Weg 21
Bäckerstr. 4
Bäckerstr. 7
Bahnhofstr. 23
Bahnhofstr. 25
Bahnhofstr. 27
Bahnhofstr. 28
Bahnhofstr. 29
Barnstorfer Str. 10
Bebelstr. 1
Bebelstr. 2
Bebelstr. 3
Bebelstr. 4
Bebelstr. 5
Bebelstr. 6
Bebelstr. 7
Bebelstr. 8
Bebelstr. 9
Bebelstr. 10
Bebelstr. 11
Bebelstr. 12
Bebelstr. 13
Bebelstr. 14
Bebelstr. 15
Bebelstr. 16
Bebelstr. 17

Bebelstr. 18
Bebelstr. 19
Bergmannskamp 2
Bergstr. 3
Berliner Ring 3
Berliner Ring 5
Berliner Ring 7
Berliner Ring 9
Berliner Ring 11
Berliner Ring 13
Berliner Ring 15
Berliner Ring 17
Berliner Ring 19
Berliner Ring 21
Berliner Ring 41
Birkenweg 1
Birkenweg 2
Birkenweg 3
Birkenweg 4
Birkenweg 5
Birkenweg 6
Birkenweg 7
Birkenweg 8
Birkenweg 9
Birkenweg 10
Birkenweg 11
Birkenweg 12
Birkenweg 13
Birkenweg 14
Birkenweg 15
Birkenweg 16
Birkenweg 17
Birkenweg 18
Birkenweg 19
Birkenweg 20
Birkenweg 21
Birkenweg 22
Birkenweg 23
Birkenweg 24
Birkenweg 25
Birkenweg 26
Birkenweg 27
Birkenweg 28
Birkenweg 29
Birkenweg 30
Birkenweg 32
Birkenweg 33
Birkenweg 34
Birkenweg 35
Birkenweg 36
Birkenweg 37
Birkenweg 39
Birkenweg 41
Birkenweg 43
Birkenweg 45
Birkenweg 47
Birkenweg 49
Birkenweg 51
Brandenburger Platz 1
Brandenburger Platz 2
Brandenburger Platz 3
Brandenburger Platz 4
Brandenburger Platz 5
Brandenburger Platz 6
Brandenburger Platz 7
Brandenburger Platz 8
Brandenburger Platz 9
Brandenburger Platz 10
Brandenburger Platz 11
Brandenburger Platz 12
Brandenburger Platz 13
Brandenburger Platz 14
Brandenburger Platz 16
Brandenburger Platz 18
Brandenburger Platz 20
Brandenburger Platz 22
Braunschweiger Str. 21
Braunschweiger Str. 21B
Braunschweiger Str. 23
Braunschweiger Str. 25
Braunschweiger Str. 27
Braunschweiger Str. 29
Braunschweiger Str. 89
Bruderstieg 2
Buchenberg 1
Buchenpfad 1
Buchenpfad 2
Buchenpfad 3
Buchenpfad 5
Buchenpfad 6
Buchenpfad 7
Buchenpfad 8
Buchenpfad 9
Buchenpfad 10
Buchenpfad 11
Buchenpfad 12
Buchenpfad 13
Burgallee 2
Burgallee 4
Burgallee 6
Burgallee 8
Burgallee 10
Dantehof 1
Dantehof 2
Dantehof 3
Dantehof 4
Dantehof 5
Dantehof 6
Dantehof 7
Dantehof 8
Dantehof 9
Dantehof 10
Denkmalplatz 4
Denkmalplatz 5
Detmeroder Markt 6
Dorfstr. 6
Dorfstr. 13
Dorfstr. 27
Düsterhoopring 11A
Eckernweg 1
Eckernweg 2
Eckernweg 3
Eckernweg 4
Eckernweg 5
Eichelkamp 2
Eichelkamp 4
Eichendorffstr. 1
Eichendorffstr. 2
Eichendorffstr. 3
Eichendorffstr. 4
Eichendorffstr. 5
Eichendorffstr. 6
Eichendorffstr. 7
Eichendorffstr. 9
Eichendorffstr. 10
Eichendorffstr. 11
Eichendorffstr. 12
Eichendorffstr. 13
Eichendorffstr. 14
Eichendorffstr. 17
Eichendorffstr. 18
Eichendorffstr. 19
Eichendorffstr. 20
Fallersleber Str. 22A

Fallersleber Str. 22B
Fallersleber Str. 22C
Fichtestr. 1
Fichtestr. 2
Fichtestr. 3
Fichtestr. 4
Fichtestr. 5
Fichtestr. 7
Fontanehof 1
Fontanehof 2
Fontanehof 3
Fontanehof 4
Fontanehof 5
Fontanehof 6
Fontanehof 7
Fontanehof 8
Fontanehof 10
Forsthausweg 3
Forsthausweg 4
Frauenteichstr. 4A
Friedrich-Ebert-Str. 7
Friedrich-Ebert-Str. 9
Friedrich-Ebert-Str. 11
Friedrich-Ebert-Str. 12
Friedrich-Ebert-Str. 13
Friedrich-Ebert-Str. 14
Friedrich-Ebert-Str. 15
Friedrich-Ebert-Str. 16
Friedrich-Ebert-Str. 17
Friedrich-Ebert-Str. 18
Friedrich-Ebert-Str. 19
Friedrich-Ebert-Str. 20
Friedrich-Ebert-Str. 20A
Friedrich-Ebert-Str. 21
Friedrich-Ebert-Str. 22
Friedrich-Ebert-Str. 23
Friedrich-Ebert-Str. 24
Friedrich-Ebert-Str. 25
Friedrich-Ebert-Str. 26
Friedrich-Ebert-Str. 27
Friedrich-Ebert-Str. 28
Friedrich-Ebert-Str. 29
Friedrich-Ebert-Str. 31
Friedrich-Ebert-Str. 33
Friedrich-Ebert-Str. 35
Friedrich-Ebert-Str. 37
Friedrich-Ebert-Str. 39
Friedrich-Ebert-Str. 41
Friedrich-Ebert-Str. 43
Friedrich-Ebert-Str. 45
Friedrich-Ebert-Str. 47
Friedrich-Ebert-Str. 49
Friedrich-Ebert-Str. 51
Friedrich-Ebert-Str. 53
Fritz-Reuter-Str. 1
Fritz-Reuter-Str. 2
Fritz-Reuter-Str. 3
Fritz-Reuter-Str. 4
Fritz-Reuter-Str. 5
Fritz-Reuter-Str. 6
Fritz-Reuter-Str. 7
Fritz-Reuter-Str. 8
Fritz-Reuter-Str. 9
Ganghoferstr. 1
Ganghoferstr. 2
Ganghoferstr. 3
Ganghoferstr. 4
Ganghoferstr. 5
Ganghoferstr. 6
Ganghoferstr. 7
Ganghoferstr. 8
Ganghoferstr. 9
Ganghoferstr. 10
Ganghoferstr. 11
Ganghoferstr. 12
Ganghoferstr. 13
Ganghoferstr. 14
Ganghoferstr. 15
Ganghoferstr. 16
Gartenweg 1
Gatze 1
Gifhorner Str. 3
Gifhorner Str. 28
Goethestr. 1
Goethestr. 2
Goethestr. 3
Goethestr. 4
Goethestr. 5
Goethestr. 6
Goethestr. 7
Goethestr. 8
Goethestr. 9
Goethestr. 10
Goethestr. 11
Goethestr. 12
Goethestr. 13
Goethestr. 14
Goethestr. 15
Goethestr. 16
Goethestr. 17
Goethestr. 18
Goethestr. 19
Goethestr. 20
Goethestr. 21
Goethestr. 22
Goethestr. 23
Goethestr. 24
Goethestr. 25
Goethestr. 26
Goethestr. 27
Goethestr. 28
Goethestr. 29
Goethestr. 30
Goethestr. 31
Goethestr. 32
Goethestr. 33
Goethestr. 34
Goethestr. 35
Goethestr. 36
Goethestr. 37
Goethestr. 38
Goethestr. 39
Goethestr. 40
Goethestr. 41
Goethestr. 42
Goethestr. 42A
Goethestr. 43
Goethestr. 44
Goethestr. 45
Goethestr. 46
Goethestr. 47
Goethestr. 48
Goethestr. 49
Goethestr. 50
Goethestr. 51
Goethestr. 52
Goethestr. 53
Goethestr. 54
Goethestr. 55
Goethestr. 56
Goethestr. 57
Goethestr. 59
Goethestr. 59A
Gröpertor 1

Gustav-Freytag-Str. 1
Gustav-Freytag-Str. 2
Gustav-Freytag-Str. 3
Gustav-Freytag-Str. 4
Gustav-Freytag-Str. 5
Gustav-Freytag-Str. 6
Gustav-Freytag-Str. 7
Gustav-Freytag-Str. 8
Gustav-Freytag-Str. 9
Gustav-Freytag-Str. 10
Gustav-Freytag-Str. 11
Halbehof 1
Halbehof 2
Halbehof 3
Halbehof 4
Halbehof 5
Halbehof 6
Halbehof 7
Halbehof 8
Halbehof 9
Halbehof 10
Halbehof 11
Halbehof 13
Händelstr. 1
Händelstr. 3
Händelstr. 5
Hannoversche Str. 15
Hannoversche Str. 17
Hattorfer Str. 7
Hattorfer Str. 21
Hattorfer Str. 21A
Hauptstr. 36
Haydnring 2
Haydnring 4
Haydnring 6
Haydnring 8
Haydnring 10
Haydnring 12
Haydnring 14
Haydnring 16
Haydnring 18
Haydnring 20
Haydnring 22
Haydnring 24
Haydnring 26
Haydnring 28
Haydnring 45
Haydnring 47
Haydnring 49
Haydnring 51
Haydnring 53
Haydnring 55
Hehlinger Str. 1
Hehlinger Str. 5
Hehlinger Str. 11
Heinrich-Heine-Str. 1
Heinrich-Heine-Str. 2
Heinrich-Heine-Str. 3
Heinrich-Heine-Str. 5
Heinrich-Heine-Str. 7
Heinrich-Heine-Str. 9
Heinrich-Heine-Str. 11
Heinrich-Heine-Str. 13
Heinrich-Heine-Str. 15
Heinrich-Heine-Str. 17
Heinrich-Heine-Str. 19
Heinrich-Heine-Str. 20
Heinrich-Heine-Str. 21
Heinrich-Heine-Str. 22
Heinrich-Heine-Str. 23
Heinrich-Heine-Str. 24
Heinrich-Heine-Str. 25
Heinrich-Heine-Str. 26
Heinrich-Heine-Str. 27
Heinrich-Heine-Str. 28
Heinrich-Heine-Str. 29
Heinrich-Heine-Str. 30
Heinrich-Heine-Str. 31
Heinrich-Heine-Str. 32
Heinrich-Heine-Str. 33
Heinrich-Heine-Str. 34
Heinrich-Heine-Str. 35
Heinrich-Heine-Str. 37
Heinrich-Heine-Str. 39
Heinrich-Heine-Str. 41
Heinrich-Heine-Str. 43
Heinrich-Heine-Str. 45
Heinrich-Heine-Str. 45A
Heinrich-Heine-Str. 47
Heinrich-Heine-Str. 49
Heinrich-Heine-Str. 51
Heinrich-Heine-Str. 53
Heinrich-Heine-Str. 55
Helle 2
Helle 4
Helle 7
Herzogin-Clara-Str. 33B
Hinterm Hagen 12
Hinterm Hagen 12A
Hinterm Hagen 12B
Hofekamp 6
Hofekamp 10
Hoffmannstr. 4
Hoffmannstr. 7
Hoffmannstr. 8
Hoffmannstr. 9
Hoffmannstr. 10
Hohensteinstr. 2
Hohensteinstr. 4
Hohensteinstr. 6
Hohensteinstr. 8
Hohensteinstr. 10
Hohensteinstr. 12
Hohnstedter Str. 10
Hölle 2B
Hölle 2C
Im Dorfe 1
Im Dorfe 2
Immermannhof 1
Immermannhof 2
Immermannhof 3
Immermannhof 4
Immermannhof 5
Immermannhof 6
Immermannhof 7
Immermannhof 8
Immermannhof 9
Immermannhof 10
John-F.-Kennedy-Allee 7
Kampstr. 7
Kampstr. 14
Kampstr. 15
Kampstr. 16
Kampstr. 17
Kantallee 1
Kantallee 3
Kantallee 5
Kantallee 7
Kantallee 9
Kantallee 11
Kantor-Wurm-Str. 5
Kapellenstr. 21
Kapellenstr. 28
Kastanienallee 2

Kastanienallee 2A
Kastanienallee 2B
Kastanienallee 4
Kästorfer Str. 1
Kattenstr. 1
Kattenstr. 3
Kattenstr. 5
Kattenstr. 7
Katthagen 4
Katthagen 7
Katthagen 14
Kiebitzweg 1
Kiebitzweg 3
Kiebitzweg 5
Kiebitzweg 7
Kiebitzweg 9
Kiebitzweg 11
Kiebitzweg 13
Kiebitzweg 15
Kiebitzweg 17
Kiebitzweg 19
Kiebitzweg 21
Kiebitzweg 22
Kiebitzweg 23
Kiebitzweg 24
Kiebitzweg 25
Kiebitzweg 26
Kiebitzweg 28
Kiebitzweg 30
Kiefernweg 1A
Kiefernweg 1B
Kiefernweg 2
Kiefernweg 3
Kiefernweg 4
Kiefernweg 5
Kiefernweg 6
Kiefernweg 7
Kirchbergstr. 1
Kirchbergstr. 3
Kirchbergstr. 10
Kirchstr. 5
Kirchstr. 5A
Kirchstr. 10
Kirchstr. 11
Kirchstr. 12
Kirchstr. 13
Kleiststr. 7
Kleiststr. 9
Kleiststr. 11
Kleiststr. 12
Kleiststr. 13
Kleiststr. 14
Kleiststr. 15
Kleiststr. 16
Kleiststr. 17
Kleiststr. 19
Kleiststr. 21
Kleiststr. 23
Kleiststr. 25
Kleiststr. 27
Kleiststr. 29
Kleitschestr. 1
Kleitschestr. 2
Klieverhagen 1
Klieverhagen 48
Klieverhagen 50
Klöppelnstr. 6
Klöppelnstr. 15
Krugstr. 7
Krugstr. 18
Krugstr. 20
Krugstr. 20A
Krugstr. 21
Krugstr. 22
Krugstr. 24
Krugstr. 24A
Krugstr. 26
Krugstr. 29
Krugstr. 33
Krugstr. 35
Kuckuckstr. 1
Laagbergstr. 46
Laagbergstr. 48
Laagbergstr. 50
Lange Str. 1
Lange Str. 10
Lange Str. 18
Lange Str. 19
Lange Str. 25
Lange Str. 25A
Lange Str. 27
Lange Str. 29
Lange Str. 29A
Lange Str. 31
Lange Str. 33
Lange Str. 34
Lange Str. 35
Lange Str. 36
Lange Str. 37
Lange Str. 38
Lange Str. 39
Lange Str. 40
Lange Str. 41
Lange Str. 42
Lange Str. 43
Lange Str. 46
Lange Str. 48
Lange Str. 50
Lange Str. 56
Lange Str. 58
Lange Str. 60
Lange Str. 62
Lessingstr. 12
Lessingstr. 13
Lessingstr. 14
Lessingstr. 15
Lessingstr. 16
Lessingstr. 17
Lessingstr. 18
Lessingstr. 19
Lessingstr. 20
Lessingstr. 21
Lessingstr. 22
Lessingstr. 23
Lessingstr. 24
Lessingstr. 25
Lessingstr. 26
Lessingstr. 27
Lessingstr. 28
Lessingstr. 29
Lessingstr. 30
Lessingstr. 31
Lessingstr. 32
Lessingstr. 33
Lessingstr. 34
Lessingstr. 35
Lessingstr. 36
Lessingstr. 37
Lessingstr. 38
Lessingstr. 39
Lessingstr. 40
Lessingstr. 41
Lessingstr. 42
Lessingstr. 43

Lessingstr. 43A
Lessingstr. 44
Lessingstr. 45
Lessingstr. 46
Lessingstr. 47
Lessingstr. 48
Lessingstr. 49
Lessingstr. 50
Lessingstr. 51
Lessingstr. 53
Lessingstr. 55
Lindenberg 1
Lindenberg 6
Lönsstr. 1
Lönsstr. 2
Lönsstr. 3
Lönsstr. 4
Lönsstr. 5
Lönsstr. 6
Lönsstr. 7
Lönsstr. 8
Lönsstr. 9
Lönsstr. 10
Lönsstr. 11
Lönsstr. 12
Lönsstr. 13
Lönsstr. 14
Lönsstr. 16
Marktstr. 1
Marktstr. 7
Marktstr. 8
Marktstr. 9
Marktstr. 10
Marktstr. 11
Marktstr. 12
Marktstr. 13
Marktstr. 14
Marktstr. 15
Marktstr. 16
Marktstr. 17
Marktstr. 18
Marktstr. 19
Marktstr. 26
Maschhalbe 2
Maybachweg 3
Mecklenburger Str. 35
Meinstr. 2
Meinstr. 7
Meinstr. 8
Meinstr. 9
Meinstr. 10
Meinstr. 12
Meinstr. 14
Meinstr. 16
Meinstr. 17
Meinstr. 18
Meinstr. 19
Meinstr. 20
Meinstr. 21
Meinstr. 22
Meinstr. 23
Meinstr. 25
Meinstr. 26
Meinstr. 27
Meinstr. 28
Meinstr. 29
Meinstr. 30
Meinstr. 31
Meinstr. 33
Meinstr. 53
Meisenstr. 6
Mörser Str. 40B
Nelkenweg 2
Nelkenweg 4
Nelkenweg 6
Neue Str. 7
Neue Str. 14
Neue Str. 30
Neue Str. 34
Neue Str. 38
Neuhäuser Str. 24
Nicolaistr. 1
Nordstadtstr. 24
Nordstadtstr. 26
Nordsteimker Str. 8
Obere Tor 1
Obere Tor 2
Obere Tor 3
Obere Tor 4
Obere Tor 5
Obere Tor 6
Obere Tor 8
Obere Tor 9
Obere Tor 11
Obere Tor 13
Obere Tor 14
Obere Tor 15
Papenstieg 1
Pestalozziallee 1
Porschestr. 37
Porschestr. 37A
Porschestr. 47A
Porschestr. 49
Porschestr. 51
Rathenauplan 1
Rathenauplan 2
Rathenauplan 3
Rathenauplan 4
Rathenauplan 5
Rathenauplan 6
Rathenauplan 7
Rathenauplan 8
Rathenauplan 9
Rathenauplan 10
Rathenauplan 11
Rathenauplan 12
Rathenauplan 13
Rathenauplan 14
Rathenauplan 15
Rathenauplan 16
Rathenauplan 17
Rathenauplan 18
Rathenauplan 19
Rathenauplan 20
Rathenauplan 21
Rathenauplan 22
Rathenauplan 23
Rathenauplan 25
Rathenauplan 27
Rathenauplan 29
Rathenauplan 31
Rathenauplan 33
Reislinger Str. 1
Reislinger Str. 3
Reislinger Str. 5
Reislinger Str. 7
Reislinger Str. 9
Reislinger Str. 11
Reislinger Str. 13
Reislinger Str. 15
Rilkehof 1
Rilkehof 2
Rilkehof 3
Rilkehof 4

Rilkehof 5
Rilkehof 6
Rilkehof 7
Rilkehof 8
Rilkehof 9
Rilkehof 10
Robert-Koch-Platz 2
Robert-Koch-Platz 4
Robert-Koch-Platz 6
Robert-Koch-Platz 8
Robert-Koch-Platz 10
Robert-Koch-Platz 12
Robert-Koch-Platz 14
Robert-Schuman-Str. 37
Röntgenstr. 2
Röntgenstr. 81
Röntgenstr. 81A
Röntgenstr. 81B
Roseggerstr. 1
Roseggerstr. 2
Roseggerstr. 3
Roseggerstr. 4
Roseggerstr. 5
Roseggerstr. 6
Roseggerstr. 7
Roseggerstr. 8
Roseggerstr. 9
Roseggerstr. 10
Roseggerstr. 11
Roseggerstr. 13
Rosenwinkel 2
Rosenwinkel 5
Rothehof 4
Rothehof 4A
Rothehof 6
Rothehof 7
Rothehof 8
Rothenfelder Markt 4
Rothenfelder Markt 6
Rothenfelder Markt 8
Rothenfelder Markt 10
Rothenfelder Markt 12
Rothenfelder Markt 14
Rothenfelder Markt 16
Rothenfelder Markt 18
Rothenfelder Markt 20
Rundling 4
Rundling 6
Saarstr. 1
Saarstr. 2
Saarstr. 3
Saarstr. 4
Saarstr. 6
Saarstr. 8
Saarstr. 10
Saarstr. 10A
Saarstr. 12
Saarstr. 14
Saarstr. 16
Saarstr. 18
Saarstr. 20
Saarstr. 22
Saarstr. 24
Saarstr. 26
Saarstr. 28
Saarstr. 30
Saarstr. 32
Saarstr. 34
Saarstr. 36
Saarstr. 38
Saarstr. 40
Saarstr. 42
Saarstr. 44
Saarstr. 46
Saarstr. 48
Saarstr. 50
Saarstr. 52
Saarstr. 54
Saarstr. 56
Sackstr. 10
Sackstr. 15
Sandkämper Str. 9
Sandkämper Str. 13
Sandkämper Str. 18
Sandkämper Str. 19
Sandkämper Str. 28
Sandkämper Str. 29
Sauerbruchstr. 9
Scheffelhof 1
Scheffelhof 2
Scheffelhof 3
Scheffelhof 4
Scheffelhof 5
Scheffelhof 6
Scheffelhof 7
Scheffelhof 8
Scheffelhof 9
Scheffelhof 10
Scheffelhof 11
Scheffelhof 12
Scheffelhof 13
Schillerpassage 1
Schillerpassage 2
Schillerpassage 7
Schillerpassage 9
Schillerpassage 11
Schillerstr. 1
Schillerstr. 2
Schillerstr. 3
Schillerstr. 4
Schillerstr. 5
Schillerstr. 6
Schillerstr. 7
Schillerstr. 8
Schillerstr. 9
Schillerstr. 11
Schillerstr. 12
Schillerstr. 13
Schillerstr. 14
Schillerstr. 15
Schillerstr. 16
Schillerstr. 17
Schillerstr. 18
Schillerstr. 19
Schillerstr. 21
Schillerstr. 22
Schillerstr. 23
Schillerstr. 24
Schillerstr. 25
Schillerstr. 26
Schillerstr. 28
Schillerstr. 30
Schillerstr. 31
Schillerstr. 33
Schillerstr. 35
Schillerstr. 37
Schillerstr. 39
Schillerstr. 40
Schillerstr. 41
Schillerstr. 42
Schillerstr. 43
Schillerstr. 44
Schillerstr. 45
Schillerstr. 46

Schillerstr. 47
Schillerstr. 48
Schillerstr. 49
Schillerstr. 50
Schillerstr. 51
Schillerstr. 52
Schillerstr. 53
Schillerstr. 54
Schillerstr. 55
Schillerstr. 56
Schillerstr. 57
Schillerstr. 58
Schillerstr. 60
Schillerstr. 60A
Schillerstr. 62
Schillerstr. 64
Schillerstr. 66
Schleusensiedlung 1
Schleusensiedlung 2
Schleusensiedlung 3
Schleusensiedlung 4
Schleusensiedlung 5
Schleusensiedlung 6
Schleusensiedlung 7
Schleusensiedlung 8
Schleusensiedlung 9
Schleusensiedlung 10
Schleusensiedlung 11
Schleusensiedlung 12
Schleusensiedlung 52
Schloßplatz 1
Schloßplatz 2
Schloßplatz 3
Schloßplatz 6
Schloßstr. 6
Schloßstr. 8
Schloßstr. 9
Schloßstr. 10
Schloßstr. 15
Schloßstr. 17
Schloßstr. 19
Schloßstr. 21
Schloßstr. 23
Schloßstr. 27
Schreberstr. 3
Schreberstr. 5
Schreberstr. 7
Schreberstr. 9
Schreberstr. 11
Schreberstr. 13
Schreberstr. 15
Schreberstr. 17
Schreberstr. 19
Schubertring 2
Schubertring 4
Schubertring 6
Schubertring 8
Schubertring 10
Schubertring 12
Schubertring 16
Schubertring 18
Schubertring 20
Schubertring 22
Schulenburgstr. 4
Schulenburgstr. 6
Schulenburgstr. 6A
Schulenburgstr. 7
Schulenburgstr. 8
Schulenburgstr. 9
Schulenburgstr. 10
Schulenburgstr. 11
Schulenburgstr. 12
Schulenburgstr. 13
Schulenburgstr. 13A
Schulenburgstr. 14
Schulenburgstr. 14A
Schulenburgstr. 16
Schulenburgstr. 18
Schützenring 44
Schützenring 46
Schützenring 48
Schützenring 50
Schwinkermühle 1
Siemensstr. 2
Steinbeker Str. 10
Steinweg 3
Steinweg 6
Steinweg 25
Steinweg 27
Stellfelder Str. 5
Stormhof 1
Stormhof 2
Stormhof 3
Stormhof 4
Stormhof 5
Stormhof 6
Stormhof 8
Stormhof 10
Stormhof 12
Stresemannstr. 1
Stresemannstr. 2
Stresemannstr. 3
Stresemannstr. 4
Stresemannstr. 6
Talstr. 5
Talstr. 7
Tucholskystr. 1
Tucholskystr. 2
Tucholskystr. 3
Tucholskystr. 4
Tucholskystr. 5
Tucholskystr. 6
Tucholskystr. 8
Tucholskystr. 10
Tucholskystr. 12
Uhlandweg 2
Unter den Eichen 1
Unter den Eichen 2
Unter den Eichen 2A
Unter den Eichen 2B
Unter den Eichen 3
Unter den Eichen 3A
Unter den Eichen 3B
Unter den Eichen 4
Unter den Eichen 5
Unter den Eichen 6
Unter den Eichen 7
Unter den Eichen 8
Unter den Eichen 9
Unter den Eichen 10
Unter den Eichen 11
Unter den Eichen 12
Unter den Eichen 13
Unter den Eichen 14
Unter den Eichen 15
Unter den Eichen 16
Unter den Eichen 17
Unter den Eichen 18
Unter den Eichen 19
Unter den Eichen 20
Unter den Eichen 21
Unter den Eichen 22
Unter den Eichen 23
Unter den Eichen 24

Unter den Eichen 25
Unter den Eichen 26
Unter den Eichen 27
Unter den Eichen 28
Unter den Eichen 29
Unter den Eichen 30
Unter den Eichen 31
Unter den Eichen 32
Unter den Eichen 33
Unter den Eichen 33A
Unter den Eichen 34
Unter den Eichen 35
Unter den Eichen 36
Unter den Eichen 37
Unter den Eichen 38
Unter den Eichen 39
Unter den Eichen 40
Unter den Eichen 41
Unter den Eichen 42
Unter den Eichen 43
Unter den Eichen 44
Unter den Eichen 45
Unter den Eichen 46
Unter den Eichen 47
Unter den Eichen 48
Unter den Eichen 49
Unter den Eichen 50
Unter den Eichen 51
Unter den Eichen 52
Unter den Eichen 53
Unter den Eichen 54
Unter den Eichen 55
Unter den Eichen 56
Unter den Eichen 57
Unter den Eichen 58
Unter den Eichen 59
Unter den Eichen 60
Unter den Eichen 61
Unter den Eichen 62
Unter den Eichen 63
Unter den Eichen 64
Unter den Eichen 65
Unter den Eichen 66
Unter den Eichen 67
Unter den Eichen 68
Unter den Eichen 69
Unter den Eichen 70
Unter den Eichen 71
Unter den Eichen 72
Unter den Eichen 73
Unter den Eichen 74
Unter den Eichen 75
Unter den Eichen 76
Unter den Eichen 77
Unter den Eichen 78
Unter den Eichen 79
Unter den Eichen 80
Unter den Eichen 81
Unter den Eichen 82
Unter den Eichen 83
Unter den Eichen 84
Unter den Eichen 86
Unter den Eichen 88
Unter den Eichen 90
Unter den Eichen 92
Waldhof 3A
Waldhof 4
Waldhof 4A
Waldhof 12
Waldpfad 1
Waldpfad 2
Waldpfad 3
Waldpfad 4
Waldpfad 5
Waldpfad 6
Waldpfad 7
Waldpfad 8
Waldpfad 9
Waldpfad 10
Waldpfad 11
Waldpfad 12
Waldpfad 13
Waldpfad 14
Waldpfad 15
Waldpfad 16
Waldpfad 17
Waldpfad 18
Waldpfad 19
Waldpfad 20
Waldpfad 21
Waldpfad 22
Waldpfad 23
Waldpfad 24
Waldpfad 25
Waldpfad 26
Waldpfad 27
Waldpfad 28
Waldpfad 29
Waldpfad 30
Waldpfad 31
Waldpfad 32
Walter-Flex-Weg 2
Walter-Flex-Weg 8
Walter-Flex-Weg 8A
Wellekamp 1
Wellekamp 3
Wellekamp 5
Wellekamp 7
Wellekamp 9
Wellekamp 11
Wellekamp 13
Wellekamp 15
Wellekamp 17
Wellekamp 19
Wellekamp 21
Wellekamp 23
Wellekamp 25
Wellekamp 27
Wellekamp 29
Wellekamp 31
Wellekamp 33
Wellekamp 35
Wellekamp 37
Wellekamp 39
Wellekamp 41
Wellekamp 43
Wellekamp 45
Wellekamp 47
Wellekamp 49
Wellekamp 51
Wendenstr. 4
Wendenstr. 14
Wendenstr. 55
Wendenstr. 69
Wendenstr. 71
Wendenstr. 73
Westerstr. 1
Westerstr. 16A
Westerstr. 18
Westerstr. 23
Westerstr. 23A
Westerstr. 25
Westerstr. 26
Westerstr. 27

Westerstr. 32

Westerstr. 33

Westerstr. 34

Wielandstr. 1

Wielandstr. 2

Wielandstr. 4

Willy-Brandt-Platz 3

Windthorststr. 1

Windthorststr. 2

Windthorststr. 3

Windthorststr. 4

Windthorststr. 5

Windthorststr. 6

Windthorststr. 7

Windthorststr. 8

Wolfsburger Str. 4

Wolfsburger Str. 7

Wolfsburger Str. 9

Wolfsburger Str. 11

Wolfsburger Str. 13

Wolfsburger Str. 15

Wolfsburger Str. 17

Zum Badekoth 25

Zum Badekoth 29

Zum Hasenwinkel 15

Zum Hasenwinkel 19

Zum Hasenwinkel 34

Zum Wiesengarten 4