



# Mietspiegel

## Wilhelmshaven 2026

STADT  
WILHELMS  
HAVEN



**Herausgegeben von:**

Stadt Wilhelmshaven  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Rathausplatz 9  
26382 Wilhelmshaven  
E-Mail: [stadtplanung@wilhelmshaven](mailto:stadtplanung@wilhelmshaven)

**Datenanalyse und Auswertung:**

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH  
Schopenstehl 15  
20095 Hamburg

**Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch den Rat  
der Stadt Wilhelmshaven**

**Gültig ab 01.01.2026**

## 1. Anwendung

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

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

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup>. Er ist nicht anwendbar für Wohnungen oder Häuser, welche kein Badezimmer oder WC haben oder keine von dem/der Vermieter/-in gestellte Heizung. Ebenso ist er nicht anwendbar auf Wohnungen mit Einzelöfen als überwiegender Beheizungsart. Aufgrund eines Beschlusses des Rates der Stadt Wilhelmshaven gilt der Mietspiegel zudem nur für Wohnungen bis einschließlich Baujahr 2015. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen darüber hinaus nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

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

mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den/die Mieter/-in bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

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

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Einzelne WG-Zimmer oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Wohnungen in weiteren Wohnheimen (z.B. Pflegeheim) oder Service-Wohnanlagen

## 2. Nettokaltmiete

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

Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten:

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

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

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

### 3. Das Mieterhöhungsverfahren

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

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist, und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht.

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

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

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

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

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

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

## 4. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel wurde auf Grundlage einer Befragung von Mieter/-innen und Vermieter/-innen erstellt. Der Stichtag der Befragung war der 1. April 2025. Die erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Details dazu sind der Dokumentation zum Mietspiegel Wilhelmshaven 2026 zu entnehmen. Die Dokumentation ist auf der [Homepage der Stadt Wilhelmshaven](#) veröffentlicht.

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

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

### 5.1 Ermittlung der Basismiete nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt einen Grundwert für das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für jede Wohnfläche zwischen 30 und 140 m<sup>2</sup> in €/m<sup>2</sup> und Monat wieder. Sie ist Ausgangspunkt der Berechnung, entspricht aber nicht der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete: Diese ergibt sich erst nach Anwendung aller zutreffenden Zu- und Abschläge, die in den folgenden Tabellen bestimmt werden.

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

#### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

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

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

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>
30	7,47	60	5,65	90	5,38	120	5,25
31	7,33	61	5,63	91	5,38	121	5,24
32	7,19	62	5,62	92	5,37	122	5,24
33	7,07	63	5,60	93	5,37	123	5,23
34	6,96	64	5,58	94	5,37	124	5,23
35	6,85	65	5,57	95	5,36	125	5,22
36	6,76	66	5,56	96	5,36	126	5,21
37	6,67	67	5,54	97	5,36	127	5,20
38	6,58	68	5,53	98	5,35	128	5,20
39	6,50	69	5,52	99	5,35	129	5,19
40	6,43	70	5,51	100	5,34	130	5,18
41	6,36	71	5,50	101	5,34	131	5,17
42	6,30	72	5,49	102	5,34	132	5,16
43	6,24	73	5,48	103	5,33	133	5,16
44	6,18	74	5,47	104	5,33	134	5,15
45	6,13	75	5,46	105	5,32	135	5,14
46	6,08	76	5,46	106	5,32	136	5,13
47	6,04	77	5,45	107	5,32	137	5,12
48	6,00	78	5,44	108	5,31	138	5,11
49	5,96	79	5,44	109	5,31	139	5,10
50	5,92	80	5,43	110	5,30	140	5,09
51	5,88	81	5,43	111	5,30		
52	5,85	82	5,42	112	5,29		
53	5,82	83	5,41	113	5,29		
54	5,79	84	5,41	114	5,28		
55	5,76	85	5,40	115	5,28		
56	5,74	86	5,40	116	5,27		
57	5,71	87	5,40	117	5,27		
58	5,69	88	5,39	118	5,26		
59	5,67	89	5,39	119	5,26		



## 5.2 Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete

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

Um die **Wohnlage** im Mietspiegel zu berücksichtigen, wurde das Wilhelmshavener Stadtgebiet in fünf Wohnlagen eingestuft. Die Einstufung kann dem Adressverzeichnis in Abschnitt 7 entnommen werden. Wählen Sie die Wohnlage aus, in der Ihre Wohnung liegt und übertragen Sie diese in Tabelle 2.

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



**Anwendungsanleitung für Tabelle 2:**

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

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

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
<b>Baujahr *</b>			
Baujahr bis 1977	± 0,00 €		
Baujahr 1978 bis 2001	+ 0,36 €		
Baujahr 2002 bis 2015	+ 0,70 €		
<b>Wohnlage</b> (bitte entnehmen Sie die Wohnlage dem Adressverzeichnis in Abschnitt 7)			
Wohnlage 1		-0,19 €	
Wohnlage 2	± 0,00 €		
Wohnlage 3	+ 0,21 €		
Wohnlage 4	+ 0,62 €		
Wohnlage 5	+ 1,70 €		
Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (z. B. Richtung Garten, Grünanlage, Park)	+ 0,36 €		
Starke Begrünung ** (z. B. parkähnliche Anlagen, Wiesen, Alleen)	+ 0,28 €		
<b>Sanitärausstattung ***</b>			
Keine Heizmöglichkeit im Bad		- 0,36 €	
Barrierearme Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)	+ 0,22 €		
Fußbodenheizung im Bad	+ 0,53 €		
<b>Zwischensumme der Zu- und Abschläge =</b>			

\* Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr.

\*\* Begrünungsgrad unmittelbar vor und hinter dem Gebäude

\*\*\* bezieht sich auf das am besten ausgestattete Bad der Wohnung

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
<b>Übertrag von der vorigen Seite</b>			
<b>Ausstattung der Wohnung</b>			
Komplette Einbauküche * (Herd, Backofen, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)	+ 0,18 €		
Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z. B. Parkettboden, Naturstein, Vinyl-/Designboden)	+ 0,42 €		
Überwiegend 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster (drei fest verbundene Scheiben)	+ 0,27 €		
Wohnung stufenfrei erreichbar	+ 0,39 €		
Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia vorhanden (mit ausreichend Platz für Tisch/ Stühle)	+ 0,24 €		
<b>Modernisierungen</b>			
Wohnung/Gebäude wurde <b>zwischen 2002 und 2015 kernsaniert **</b>	+ 0,31 €		
Wohnung/Gebäude wurde <b>seit 2016 kernsaniert**</b>	+ 0,63 €		
Modernisierung der Sanitäreinrichtungen <b>seit 1.1.2002 ***</b> (mind. Fliesen im Bad, Badewanne/ Duschtaße und Waschbecken)	+ 0,23 €		
<b>Zwischensumme der Zu- und Abschläge =</b>			

\* ohne zusätzliche Mietzahlung

\*\* Durch eine Kernsanierung werden Wohnungen und Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem Neubau entspricht. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind z. B. die energetische Verbesserung der Außenwände sowie die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Fenster, der Wandbeläge der Innenwände, der Innen- und Außentüren, der Fußböden sowie sämtlicher technischer Systeme wie der Heizung. Häufig finden Grundrissveränderungen statt. Gilt nur für Baujahre vor 2010

\*\*\* Von Vermieter:in durchgeführt; führte zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung. Gilt nur für Baujahre vor 2010. Nicht anwendbar, wenn Zuschlag für Kernsanierung anfällt

## 5.3 Spannbreite

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

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten befinden. Diese 2/3-Spanne liegt für die Stadt Wilhelmshaven bei **-8 %** und **+ 8 %**.

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

- Merkmale liegen vor, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden und/oder
- ein oder mehrere Merkmale weichen in ihrer Art, ihrem Umfang oder ihrer Qualität wesentlich stärker vom ortsüblichen Standard ab.

## 5.4 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

### Anwendungsanleitung für Tabelle 3:

- Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
- Zeile B: Ermitteln Sie jeweils die Summe der Zu- bzw. der Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
- Zeile C: Berechnen Sie die **durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m<sup>2</sup>**, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis Zeile A) mit dem Zu- bzw. Abschlagsbetrag (Ergebnis Zeile B) summieren.
- Zeile D: Berechnen Sie die **durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in €**, indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> und Monat (Ergebnis Zeile C) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.
- Zeile E: Berechnen Sie den **unteren Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in €**, indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € (Ergebnis Zeile D) mit 0,92 multiplizieren.
- Zeile F: Berechnen Sie den **oberen Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in €**, indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € (Ergebnis Zeile D) mit 1,08 multiplizieren.

**Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu-/Abschläge in €/m <sup>2</sup>	
C	A + B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €/m <sup>2</sup>	
D	C x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €	
E	D x 0,92	Unterer Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete in €	
F	D x 1,08	Oberer Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete in €	

## 5.5 Berechnungshilfen

### Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert. Diese Wohnung ist 65 m<sup>2</sup> groß, Baujahr 1956 (+/- 0,00 €), in der Wohnlage 3 (+ 0,21 €), mit Einbauküche (+ 0,18 €) und Balkon (+ 0,24 €). Das am beste ausgestattete Bad in der Wohnung verfügt über eine barrierearme Dusche (+ 0,22 €).

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	5,57 €/m <sup>2</sup>
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu-/Abschläge in €/m <sup>2</sup>	+ 0,85 €/m <sup>2</sup>
C	A + B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €/m <sup>2</sup>	6,42 €/m <sup>2</sup>
D	C x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €	417,30 €/m <sup>2</sup>
E	D x 0,92	Unterer Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete in €	383,92 €/m <sup>2</sup>
F	D x 1,08	Oberer Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete in €	450,68 €/m <sup>2</sup>

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die fiktive Wohnung liegt also zwischen 383,92 € und 450,68 € im Monat, mit einem Mittelwert von 417,30 €.

## 6. Die Ermittlung der Wohnfläche

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

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

### § 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. [...]
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
  1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
  2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung [...] gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
  1. 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 Metern aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
  2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
  3. Türnischen und
  4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
  2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

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

#### **§ 4 Anrechnung der Grundflächen**

Die Grundflächen

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

#### **§ 5 Überleitungsvorschrift**

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

## 7. Wohnlageverzeichnis

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Abel-Tasman-Straße	2	Am Hochschuldorf	2	August-Hinrichs-Straße	2
Accumer Landstraße	2	Am Holling	2	August-Hinrichs-Weg	2
Accumer Straße	3	Am Kirchhof	2	Auricher Straße	2
Accumer Weg	2	Am Kirchplatz	1	Austernstraße	2
Accumersiel	2	Am Knull	2	Bahnhofplatz	2
Achtern Diek	2	Am Neuender Busch	4	Bahnhofstraße 1-43	2
Ackerstraße	2	Am Priel	2	Bahnhofstraße 8-44	2
Adalbertstraße	2	Am Schützenhof	1	Bahnhofstraße 61-117	1
Adele-Tiesler-Weg	2	Am Siel	2	Bahnzeile	2
Adlatenthun	2	Am Tiefen Fahrwasser	2	Bakenstraße	2
Admiral-Klatt-Straße	1	Am Wallgraben	2	Baltrumstraße	2
Adolfstraße	1	Am Wiesenhof 1-129	3	Banter Deich 1-3	5
Ahmstraße	1	Am Wiesenhof 4-130	3	Banter Deich 2-18	1
Ahrstraße	1	Am Wiesenhof 133	2	Banter Markt	1
Akazienstraße	1	Am Wiesenhof 134	2	Banter Mühle	1
Albert-Schweitzer-Straße	3	Am Wiesenhof 135-151	3	Banter Weg 5-129	1
Albrechtstraße	2	Am Wiesenhof 136-152	3	Banter Weg 12-26	2
Aldenburger Straße	3	Amerigo-Vespucci-Straße	2	Banter Weg 104-122	1
Alekestraße	2	Amrumweg	2	Banter Weg 128-182	2
Alfred-Eckhardt-Straße	2	Amundsenweg	2	Banter Weg 131-175	2
Alinenhofer Weg	2	An der Heete	2	Barghamm	2
Alkostraße	2	An der Junkerei	2	Baudissinweg	2
Allensteinweg	2	An der Norderwarf	2	Baugrodenstraße	2
Allerstraße	1	An der Vogelwarte	2	Beethovenstraße	4
Allmersstraße	2	An der Wurt	2	Beim Pumpwerk	2
Alt-Voslapp	2	Angelika-Kauffmann-Weg	2	Benlepstraße	2
Alte Gärtnerei	2	Ankerstraße	1	Bentinckstraße	3
Altemarkstraße	2	Annenstraße	1	Benzstraße	2
Altengrodener Weg 12-114	3	Ansgaristraße	1	Beringallee	2
Altengrodener Weg 23-25	3	Anton-Dohrn-Weg	2	Berliner Platz	2
Altengrodener Weg 31-49	2	Anton-Günther-Straße	3	Bernauer Weg	2
Altengrodener Weg 61-71	3	Anton-Müller-Straße	1	Billrothweg	3
Altengrodener Weg 85-117	4	Antonslust	2	Birkenweg	2
Altengrodener Weg 118-120	4	Anzetel	2	Bismarckstraße 1-261	2
Alter Banter Weg	2	Anzeteler Weg	2	Bismarckstraße 2-168	2
Alter Deichsweg	2	Arngaststraße	2	Bismarckstraße 168-198	1
Altona	2	Arnoldsdorfer Straße	2	Bismarckstraße 200-268	2
Altonaer Weg	2	Arthur-Grunewald-Straße	2	Blaue Balje	2
Am Adalbertplatz	2	Astrid-Lindgren-Weg	2	Blaue Straße	2
Am Deich	2	Athenstraße	2	Blumenstraße	1
Am Fort Schaar	2	Atlantik	2	Bodelschwinghweg	2
Am Großen Hafen	1	Auf dem Klei	2	Bohnenburg	2
Am Handelshafen	1	Auf der Wiesbadenbrücke	5	Bohnenburger Deich	2
Am Heilig Land	2	August-Bebel-Weg	4	Bohnenburger Reihe	2



<b>Straße</b>	<b>Wohn- lage</b>	<b>Straße</b>	<b>Wohn- lage</b>	<b>Straße</b>	<b>Wohn- lage</b>
Boingstraße	2	Danziger Straße	1	Flemingweg	2
Bojenweg	2	Dauensfeld	2	Flensburger Straße	2
Bonnhausen	2	Deichsticker-Straße	2	Fliegerdeich	5
Bontekai	1	Deichstraße	1	Flotowweg	4
Borchersstraße	2	Deichstrich	2	Flutstraße	2
Bordumstraße	1	Dettmar-Coldewey-Weg	2	Focko-Ukena-Straße	2
Borkumstraße	2	Dirschauer Straße	2	Fontaneweg	2
Brahestraße	2	Doberaner Weg	2	Franz-Radziwill-Weg	2
Brahmsstraße	4	Dodoweg	2	Fredeborgstraße	2
Brandenburger Straße	2	Doraweg	2	Freiligrathstraße	2
Braunschweigstraße	2	Dorfmark	2	Friedenstraße	2
Breddewarden	2	Drostestraße	2	Friederikenstraße	2
Breddewarder Weg	2	Ebbestraße	2	Friedhofsweg	3
Bremer Straße 2-98	2	Eberswalder Straße	2	Friedlandstraße	2
Bremer Straße 9-105	2	Ebertstraße 9-29	2	Friedrich-Paffrath-Str. 2-26	2
Bremer Straße 102-144	1	Ebertstraße 16-220	1	Friedrich-Paffrath-Str. 5-101	2
Bremer Straße 107-143	1	Ekkeriege	2	Friedrich-Paffrath-Str. 98-116	3
Bremer Straße 146-234	2	Edenburgstraße	2	Friesendamm	2
Bremer Straße 151-233	2	Edo-Wiemken-Straße	2	Friesenweg	2
Breslauer Straße	2	Edzardstraße	2	Fritz-Frerichs-Straße	2
Bromberger Straße	2	Eichendorffstraße	2	Fritz-Höger-Karree	2
Brommystraße	2	Einigungsstraße	2	Fritz-Reuter-Straße	2
Brucknerstraße	4	Einsteinweg	2	Fröbelweg	2
Brumund	2	Eisenbahnstraße	1	Fulfsweg	2
Brumunder Ring	2	Elbinger Straße	2	Föhrer Weg	2
Brunssstraße	2	Elsa-Brandström-Straße	3	Gartenstraße	2
Brüsseler Straße	2	Emder Straße	2	Gartenweg	2
Buhnenstraße	2	Emil-Buscher-Straße	2	Gdingener Straße	2
Bunsenstraße	2	Emil-Lueken-Straße	4	Geniusbankstraße	2
Burg Kniphausen	2	Emil-Nolde-Straße	2	Genossenschaftsstr. 1-73	1
Butjadinger Straße	2	Emma-Ritter-Weg	2	Genossenschaftsstr. 2-64	1
Börgerweg	2	Emsstraße 1-43	1	Genossenschaftsstr. 74-138	2
Börsenstraße 1-73	2	Emsstraße 20-68	2	Genossenschaftsstr. 81-125	2
Börsenstraße 2-74	2	Ennostraße	2	Georg-Schipper-Straße	2
Börsenstraße 75-119	1	Erich-Heckel-Ring	2	Gerdastraße	2
Börsenstraße 78-130	1	Erich-Kästner-Ring	2	Gerhart-Hauptmann-Straße	2
Böttcherstraße	1	Erikastraße	2	Gerichtsstraße	2
Bülowstraße	2	Ernastraße	2	Gerkostraße	2
Carl-Zeiss-Weg	2	Ernst-Barlach-Straße	2	Geschwister-Scholl-Straße	4
Celler Straße	2	Ernst-M.-Arndt-Straße	2	Geskeweg	2
Chaukenweg	2	Europaring	2	Gewerbegebiet Greethun	2
Cirksestraße	2	Fedderwarder Landstraße	2	Gezeitenweg	2
Claudiusweg	2	Fedderwarder Straße	2	Glettkauer Weg	2
Coldewei	2	Fehrbelliner Straße	2	Gnesener Straße	2
Coldeweier Schulweg	2	Feldmark	3	Goedeke-Michel-Straße	2
Comeniusweg	2	Fichtestraße	2	Goedenser Weg	2

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Goerdelerstraße	4	Heisterberg	2	Jadeallee 28-106	5
Goethestraße	1	Helaweg	2	Jadeallee 31	5
Gökerstraße 2-4	1	Helderei	2	Jadeallee 55-81	2
Gökerstraße 3-159	2	Helenenstraße	2	Jadelehstraße	2
Gökerstraße 14-222	2	Helgastraße	2	Jahnstraße	2
Gottorpstraße	2	Helgolandstraße	2	Jakob-Kaiser-Straße	4
Graf-Ulrich-Weg	2	Helmholtzstraße	2	James-Cook-Weg	2
Grashaus	3	Henry-Stanley-Weg	2	Jeversche Landstraße	2
Graudenzer Straße	2	Henschelstraße	2	Jeversche Straße	1
Greifswalder Straße	2	Heppenser Straße	2	Joh.-Seb.-Bach-Str. 2-14	2
Grenzstraße	2	Herbartstraße	2	Joh.-Seb.-Bach-Str. 40-110	4
Grimmstraße	2	Herderstraße	2	Johann-Janßen-Ring	2
Grodenstraße	2	Hermann-Ehlers-Straße	4	Johannisstraße	2
Grothstraße	2	Hermannstraße	2	Juiststraße	2
Groß Belt	2	Hessenser Weg	2	Julius-Leber-Weg	4
Groß Buschhausen	2	Heuweg	2	Kaakstraße	2
Groß Frankreich	2	Hildesheimer Straße	2	Kajedeich	2
Gräfin-Theda-Weg	2	Hoffmannstraße	2	Kanalstraße	1
Gustav-Noske-Straße	4	Hohensalzaer Weg	2	Kanalweg 1-3	1
Güstrower Straße	2	Hohewegstraße	2	Kanalweg 6	1
Gutenbergweg	2	Hohewerth	2	Kanalweg 11-49	2
Güterstraße 2-10	2	Hohewerther Grashaus	2	Kanalweg 12-48	2
Güterstraße 9-51	2	Hohewerther Weg	2	Kantstraße	2
Güterstraße 10	1	Holsteinstraße	2	Karl-Arnold-Weg	4
Güterstraße 12-88	2	Holtermannstraße	2	Karl-Ferdinand-Braun-Weg	2
Hafeninsel	2	Humboldtring	2	Karlstraße	2
Halligenweg	2	Hundertwasserallee	2	Kasinostraße	2
Hamburger Straße	1	Hunrichsstraße	2	Katharinenstraße	2
Hannoversche Straße	2	Huntestraße	1	Keplerstraße	2
Harlestraße	2	Händelweg	4	Kerschensteinerweg	2
Harlinger Weg	2	Hölderlinstraße	2	Kettenstraße	1
Hasenweg	2	Ida-Pfeiffer-Weg	2	Kieler Straße	2
Hauffstraße	2	Idschenhausen	2	Kindergang	1
Hauptstraße	2	Ikoweg	2	Kirchgang	2
Havermonikenstraße	1	Im Ried	3	Kirchreihe	2
Haydnstraße	4	Im Werder	2	Kirchweg	2
Hebbelweg	2	Indik	2	Kleekamp	3
Heddoburg	2	Industriestraße	2	Klein Buschhausen	2
Heddostraße	2	Inhausen	2	Klein Schöningroden	2
Heetestraße	2	Inhauser Landstraße	2	Klein Westerhausen	2
Hegelstraße	2	Inhauser Straße	3	Kleine Reihe	2
Heiligengroden	2	Inhausersieler Straße	2	Kleinhörn	2
Heinrich-Heine-Ring	2	Inostraße	2	Kleinsthofweg	2
Heinrich-Zille-Gang	2	Insterweg	2	Kleiststraße	2
Heinrichstraße	2	Jadeallee 23-29	1	Kleyhauerweg	2
Heisenbergweg	2	Jadeallee 24	1	Klinkeburg	2

<b>Straße</b>	<b>Wohn- lage</b>	<b>Straße</b>	<b>Wohn- lage</b>	<b>Straße</b>	<b>Wohn- lage</b>
Klinkerstraße	2	Lilienburgstraße	2	Mitscherlichstraße 8-62	2
Kniphauser Deich	2	Liliencronstraße	2	Mittelstraße	2
Kniphauser Straße	3	Lindberghweg	2	Modersohn-Becker-Straße	2
Kniprodestraße	2	Lindenstraße	1	Monetstraße	2
Knorrstraße	2	Lise-Meitner-Weg	2	Montsstraße	2
Knud-Rasmussen-Straße	2	Lissaer Zeile	2	Morgensternweg	2
Kolberger Straße	2	Loggerstraße	2	Mörikestraße	2
Kolkweg	2	Lortzingweg	4	Moselstraße	1
Kolpingstraße	2	Lubbeweg	2	Möwenstraße	2
Kolumbusring	2	Luisenstraße	1	Mozartstraße	2
Kopernikusweg	2	Lycker Gang	2	Mühlenstraße	2
Kopperhörner Straße	2	Lönsweg	2	Mühlenweg	2
Korallenring	2	Lübecker Straße	1	Müllerstraße	2
Kornstraße	3	Lüneburger Straße	2	Mutter-Euken-Weg	2
Krabbenweg	2	Maadestraße	3	Nahestraße	1
Kreuzstraße	1	Magellanstraße	2	Nakeler Straße	2
Kreuzweg	2	Maikeweg	2	Nansenweg	2
Krumme Straße	2	Mainstraße	1	Neckarstraße	1
Kulmer Straße	2	Manteuffelstraße	1	Neißestraße	2
Kurt-Schumacher-Str. 135	2	Marco-Polo-Straße	2	Nesse	2
Kurt-Schum.-Str. 140-236	2	Margaretenhof	1	Netzeweg	2
Kurt-Schum.-Str. 235-241	3	Margaretenstraße	2	Neue Straße	2
Kurze Straße	1	Marianne-von-Werefkin-Weg	2	Neuender Reihe	2
Kutterstraße	2	Marie-Curie-Weg	2	Neuengrodendeich	2
Königsberger Straße	1	Marienburger Straße	2	Neuengrodener Weg	2
Ladestraße 2-46	2	Marienstraße	1	Neuruppiner Straße	2
Ladestraße 3	1	Marienwerderstraße	2	Neustrelitzer Straße	2
Lahnstraße	1	Marktgem.-Bromberg-Weg	2	Neuteicher Straße	2
Lange Straße	2	Marktstraße 1-91	2	Niedersachsendamm	2
Langeoogstraße	2	Marktstraße 2-92	2	Nienburgstraße	2
Langewerther Landstraße	2	Marktstraße 93-213	1	Ninive	2
Lautsallee	2	Marktstraße 94-216	1	Nogatstraße	2
Lautshof	2	Marschhof	3	Norder Weg	2
Leberecht-Migge-Weg	2	Masurenstraße	2	Norderneysstraße	2
Leeraner Straße	2	Max-Pechstein-Straße	2	Nordmeer	2
Leibnizstraße	2	Mellumstraße	1	Norfolkstraße	1
Leiteweg	2	Memeler Straße	2	Oderstraße	2
Lenauweg	2	Memershausen	2	Oldebrüggestraße	1
Lessingstraße 1	1	Memershauser Straße	2	Oldenburger Straße	2
Lessingstraße 1-9	2	Mennhauser Weg	2	Oldeoogestraße	1
Lessingstraße 2	1	Metzer Weg	1	Ölhafendamm	2
Lessingstraße 4-14	2	Middelsfährer Landstraße	2	Olivaer Weg	2
Leuchtturmstraße	2	Middelsfährstraße	2	Ollacker	2
Liebigstraße	2	Minsener Oog	2	Onkestraße	2
Liebrechtstraße	2	Mitscherlichstraße 1-49	2	Oranienburger Straße	2
Lilienburgplatz	2	Mitscherlichstraße 2-4	1	Ostfriesenstraße	2

<b>Straße</b>	<b>Wohn- lage</b>	<b>Straße</b>	<b>Wohn- lage</b>	<b>Straße</b>	<b>Wohn- lage</b>
Ostpreußenstraße	2	Raffineriestraße	2	Samlandstraße	2
Oststraße	2	Rankestraße	2	Sandberg	2
Otto-Lilienthal-Weg	2	Rathausplatz	2	Sandberger Weg	2
Otto-Meentz-Straße	1	Rechternstraße	2	Sauerbruchstraße	3
Oyensburg	2	Redlefsstraße	2	Saßnitzer Weg	2
Ozean-Pier	2	Regerstraße	4	Schaardeich	2
Packhusweg	2	Reichenbacher Straße	2	Schaardreieck	2
Papingasträße	2	Rektor-Harms-Weg	2	Schaarreihe 2-70	2
Pappelstraße	1	Rommelhausen	2	Schaarreihe 3-127	2
Parchimer Weg	2	Rommelhauser Weg	2	Schaarreihe 80-100	3
Parkstraße	2	Rheinstraße 1-199	1	Schaarreihe 120	2
Pascalweg	2	Rheinstraße 2	2	Schafweg	2
Pastorenweg	2	Rheinstraße 14-206	1	Schellingstraße	2
Paul-Ehrlich-Straße	3	Ricarda-Huch-Straße	2	Schilfgraben	3
Paul-Hug-Straße 1-25	2	Richard-Strauß-Weg	4	Schilldeich	2
Paul-Hug-Straße 6-38	2	Richtweg	2	Schillerstraße 3-15	1
Paul-Hug-Straße 27-45	1	Ricklefsweg	2	Schillerstraße 6-82	1
Paul-Hug-Straße 40-62	1	Rieneldstraße	2	Schillerstraße 37-83	2
Paul-Klee-Straße	2	Rilkestraße	2	Schlafdeich Nord	2
Paulstraße	2	Rixhöfter Weg	2	Schlafdeich Süd	2
Pazifik	2	Robert-Schumann-Straße	4	Schleiermacherweg	2
Pellwormweg	2	Robert-Scott-Weg	2	Schlengenweg	2
Pestalozziweg	2	Robert-Tillmanns-Straße	4	Schleusenstraße	2
Peterstraße 1-69	2	Robodesweg	2	Schlosserstraße	1
Peterstraße 10-80	2	Roffhauser Landstraße	2	Schmale Straße	2
Peterstraße 71-103	1	Rominter Straße	2	Schmidtstraße	2
Peterstraße 84-164	1	Röntgenweg	2	Schmiedestraße	1
Peterstraße 111-213	2	Roseggerweg	2	Schnapp	2
Peterstraße 168-170	2	Rosenhügel	2	Schönengroden	2
Pett	2	Rosenstraße	2	Schopenhauerstraße	2
Pillauer Straße	2	Rostocker Straße	2	Schreibpult	2
Planckstraße	2	Rudolf-Kinau-Straße	2	Schubertring	2
Plauenstraße	2	Rudolfstraße	2	Schulstraße	2
Pommersche Straße	2	Rüderstraße	1	Schützenstraße	2
Posener Straße	2	Rügener Zeile	2	Schwarzortor Zeile	2
Postgang	2	Ruhrstraße	1	Schweriner Ring	2
Poststraße	2	Rundum	2	Schwetzer Straße	2
Potsdamer Straße	2	Rüstersieler Straße	2	Schütteweg	2
Prenzlauer Straße	2	Rüstringer Straße	2	Seeburg	2
Preußenstraße	2	Ruselerstraße	1	Seediekstraße	1
Prickenweg	2	Saalestraße	1	Selloweg	2
Putziger Straße	2	Saarbrücker Straße	2	Sengwarder Altendeich	2
Putzwei	2	Sachsenstraße	2	Sengwarder Chausseehaus	2
Pütthauer Straße	2	Salzastraße	2	Sengwarder Grashaus	2
Querstraße	1	Salzwiesenring	2	Sengwarder Landstraße	2
Raabestraße	2	Samaria	2	Sengwarder Straße	2

<b>Straße</b>	<b>Wohn- lage</b>	<b>Straße</b>	<b>Wohn- lage</b>	<b>Straße</b>	<b>Wohn- lage</b>
Siebethsburger Straße	2	Tonndeichsweg	2	Wigboldstraße	2
Siedlerweg	2	Tonstraße	2	Wildvangweg	2
Sietwendung	2	Totenweg	2	Wilhelm-Busch-Weg	2
Sillensteder Straße	2	Triftweg	2	Wilhelm-Krüger-Straße	2
Soldauer Weg	2	Ubbostraße	2	Wilhelm-Leuschner-Weg	4
Spiekeroogstraße	2	Uhlandstraße	1	Wilkostraße	2
Sportforum	2	Ulmenstraße	2	Willem-Barents-Weg	2
Stadtparkallee	2	Ulrichstraße	2	Wilmastraße	2
Stargarder Weg	2	Utters	2	Wismarer Straße	2
Steegener Zeile	2	Utwarfe	2	Wittmunder Weg	2
Steindamm	2	Valoisplatz	1	Wupperstraße	1
Steinstraße	2	Valoisstraße	1	Zedeliusstraße	2
Stendaler Allee	2	Van-Gogh-Allee	2	Zeppelinweg	2
Stettiner Straße	1	Vareler Straße	1	Ziegelstraße	2
Stormstraße	2	Vasco-da-Gama-Weg	2	Ziegenreihe	2
Stralsunder Straße	1	Verbindungsstraße	2	Zoppoter Straße	2
Straßburger Allee	2	Viktoriastraße	2	Zum Banter See	2
Straße von Malakka	2	Virchowstraße 1-9	1	Zum Ehrenfriedhof	2
Stresemannweg	4	Virchowstraße 2	1	Zum Entsorgungszentrum	2
Stutthofer Zeile	2	Virchowstraße 11-43	2	Zum Kraftwerk	2
Störtebekerstraße	2	Virchowstraße 28-62	2	Zum Maadesiel	2
Südstrand 1-101	5	von-Münnich-Straße	2	Zum Neuen Hafentor	2
Südstrand 2-96	5	Voslapper Straße	2	Zum Ölhafen	2
Südstrand 106-122	2	Waagestraße	2	Zum Voslapper Leuchtturm	2
Südstrand 113-125	2	Wangeroogestraße	2		
Sven-Hedin-Straße	2	Warthestraße	2		
Swinemünder Weg	2	Wasserturmstraße	2		
Sylter Weg	2	Wattenring	2		
Tammhauser Weg	2	Wehlens	2		
Tanno-Düren-Weg	2	Weichselstraße	2		
Tengestraße	2	Weidenstraße	3		
Theaterplatz	2	Werdumer Straße 4-100	4		
Theilenstraße	2	Werdumer Straße 7-81	4		
Thomas-Mann-Straße	2	Werdumer Straße 97-109	2		
Thorner Straße	2	Werdumer Straße 102-108	2		
Tiarksstraße	2	Werftstraße 1-161	1		
Tidestraße	2	Werftstraße 8-96	1		
Tidofeld	2	Werftstraße 100-190	2		
Tidoweg	2	Werftstraße 165-189	2		
Tiefstraße	2	Werner-Haarnagel-Weg	2		
Tiegenhofer Zeile	2	Weserstraße	1		
Tilsiter Straße	2	Westerhausen	2		
Tischlerstraße	1	Wichernweg	2		
tom-Brok-Straße	2	Widukindstraße	2		
Tommaweg	2	Wierth	2		
Tonndeichstraße	2	Wiesenstraße	2		