
Dokumentation zum qualifizierten Mietspiegel Strausberg 2024

November 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Ablauf.....	2
3	Datenschutz.....	3
4	Aufbereitung der Datenbasis.....	4
5	Befragung	5
5.1	Filterfragen	5
5.2	Befragung	6
5.3	Bereinigung Nettostichprobe.....	6
6	Auswertung mittels Tabellenanalyse	8
6.1	Berücksichtigung der gesetzlichen Merkmale	8
6.2	Bildung des Tabellenrasters	8
6.3	Auswertungsergebnisse	10
7	Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung	12
7.1	Merkmalsgruppe Bad/WC	12
7.2	Merkmalsgruppe Küche	13
7.3	Merkmalsgruppe Wohnung.....	13
7.4	Merkmalsgruppe Gebäude	14
7.5	Merkmalsgruppe Wohnumfeld	15
7.6	Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung.....	16
7.6.1	Gewichtung der Merkmalsgruppen	16
8	Schlussbemerkungen.....	18
9	Anlage	19
9.1	Abfragemaske	19
9.2	Histogramme der Tabellenfelder	22
9.3	Verzeichnis der verkehrsbelasteten Straßen.....	26

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c 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.

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 (§ 558d BGB).

Die Stadt Strausberg verfügt bereits über einen qualifizierten Mietspiegel, der zuletzt 2021 erstellt wurde. Das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH wurde im Mai 2024 von der Stadt Strausberg damit beauftragt, einen neuen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

Die Mietspiegelerstellung in Strausberg erfolgte nach den Anforderungen in § 558d Abs. 1 BGB sowie der Mietspiegelverordnung (MsV). Bei der Erstellung wurden die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (1. Auflage 2024) berücksichtigt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter gleichermaßen.

2 Ablauf

Nach Beauftragung fand zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel statt. Dem Arbeitskreis gehörten neben der Stadtverwaltung Strausberg folgende Akteure an:

- der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- der Mieterbeirat der SWG
- die MieterInnen Initiative Strausberg
- der Mieterverein Strausberg und Umgebung e.V.
- die Neues Wohnen Wohnungsgenossenschaft eG
- die Pruß Hausverwaltung e.K.
- die SWG Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
- die TAG Wohnen & Service GmbH
- die Vonovia SE
- die Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Strausberg eG.

Die Beteiligung der Interessenvertretungen von Mietern sowie örtlichen Vermietern im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Auf der ersten von vier Arbeitskreissitzungen am 17. Juni 2024 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie einen Entwurf für eine Excel-Abfragemaske vor. Die Abfragemaske wurde diskutiert und Anregungen wurden aufgenommen. Nach der Sitzung haben die Vertreter die fertige Abfragemaske im Juli 2024 erhalten. Die abgefragten Sachverhalte sowie das zugehörige Informationsschreiben sind im Anhang dargestellt.

Die Abfragemaske enthielt Fragen...

- ... zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- ... zum Mietverhältnis
- ... zur Beschaffenheit und zur Ausstattung der Wohnung/des Gebäudes

Parallel zur Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt (siehe Abschnitt 3). Im Anschluss erfolgte auf Basis der beschlossenen Abfragemaske die Erhebung (siehe Abschnitt 4). Auf Wunsch der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel als Tabellenmietspiegel erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 5).

Am 26. August 2024 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Eine weitere Sitzung mit zusätzlichen Auswertungen fand am 15. Oktober 2024 statt. Die Ergebnisse wurden diskutiert und der Mietspiegel wurde auf der Sitzung durch die Interessenvertretungen der Mieter (Mieterverein Strausberg und Umgebung e.V.) und Vermieter (BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.) anerkannt.

3 **Datenschutz**

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

Der Name und die Anschrift der Vermieter wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Ein Rückschluss auf den einzelnen Vermieter ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

4 Aufbereitung der Datenbasis

Grundlage jeder Erhebung eines qualifizierten Mietspiegels ist die Schaffung einer geeigneten Datenbasis. In Deutschland existiert kein zentrales Mietwohnungsregister; die vorhandenen Daten, auf die aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Kommune zu Kommune. Im Falle der Stadt Strausberg wurde ALP von der Auftraggeberin eine Liste aller bekannten Vermieter in Strausberg inkl. Kontaktdaten zur Verfügung gestellt.

Da auf Wunsch der Auftraggeberin für den Mietspiegel in Strausberg eine vermierterseitige Vollbefragung durchgeführt werden sollte, wurde keine Erhebungsgrundgesamtheit gebildet. Als Datenbasis diente die Liste mit Vermietern in der Stadt Strausberg. Die Vermieter wurden gebeten, zu allen vermieteten Wohnungen, die für die Erstellung des Mietspiegels relevant sind, Angaben zu machen. Als relevant gelten solche Wohnungen, die nicht durch die in Abschnitt 5.1 genannten Filterfragen aus der Befragung herausfallen.

5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Vermieterbefragung zum Stichtag 1. Juli 2024 abgefragt. Die Befragung begann im Juli 2024.

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

Alle bis zum 16. August 2024 bei ALP eingegangenen Datensätze wurden für die Auswertung berücksichtigt.

5.1 Filterfragen

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen 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 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, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

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

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder

- Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeistertätigkeit) ermäßigte Mieten vereinbart wurden;
- Wohnungen, die (teil-) möbliert vermietet werden (gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
 - Wohnungen, die vollständig untervermietet sind;
 - Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime
 - Wohnungen im Ortsteil Hohenstein.

Da nach § 558 Abs. 2 BGB ausschließlich solche Wohnungen zu berücksichtigen sind, für die in den letzten sechs Jahren die Miete neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden ist, wurden das Einzugs- und das letzte Mietänderungsdatum abgefragt. Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren keine Neuvermietung oder Mietänderung stattfand, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

5.2 Befragung

Die Vermieterbefragung wurde mit Hilfe einer Excel-Abfragemaske durchgeführt. Die Vermieter erhielten im Juli 2024 ein Anschreiben der Fachgruppe Stadtplanung der Stadt Strausberg, in dem um Unterstützung bei der Befragung zum Mietspiegel 2024 geworben wurde. Die Vermieter wurden gebeten, Angaben zu allen von ihnen vermieteten Wohnungen in Strausberg zu machen. Sie wurden auf die Auskunftspflicht im Rahmen der Befragung nach Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) hingewiesen. Insgesamt wurden Angaben für 7.495 Wohnungen geliefert (Nettostichprobe). Von den 22 angeschriebenen Vermietern haben sich 15 an der Befragung beteiligt.

5.3 Bereinigung Nettostichprobe

Insgesamt wurden 676 Datensätze des Rücklaufs aus der Auswertung ausgeschlossen. Der Großteil der ausgeschlossenen Datensätze wurde aufgrund der Sechs-Jahres-Regel oder anderen Filterfragen nicht berücksichtigt. Außerdem können zum Stichtag leerstehende Wohnungen nicht berücksichtigt werden. Des Weiteren wurde der Ortsteil Hohenstein vom Geltungsbereich des Mietspiegels ausgeschlossen. Zuletzt wurden Wohnungen mit einer unplausibel niedrigen oder unplausibel hohen Nettokaltmiete/m² ausgeschlossen. Wohnungen ohne Sammelheizung, Bad oder WC gab es im Rücklauf nicht, entsprechende Ausschlüsse mussten daher nicht vorgenommen werden.

Tabelle 1: Rücklauf der Vermieterbefragung

Rücklauf insgesamt	7.495
Ausschlüsse	676
<i>Leerstand</i>	<i>50</i>
<i>Sechs-Jahres-Regel</i>	<i>441</i>
<i>Weitere Filterfragen</i>	<i>179</i>
<i>Wohnungen aus Hohenstein</i>	<i>2</i>
<i>Unplausibel</i>	<i>4</i>
Verwertbarer Rücklauf	6.819

Der verwertbare Rücklauf (bereinigte Nettostichprobe) aus der Vermieterbefragung umfasst insgesamt 6.819 Datensätze. Dies ist eine ausreichende Anzahl, um die Stichprobenanforderung gemäß § 11 Abs. 2 MsV, dass die bereinigte Nettostichprobe mindestens 30 Wohnungen je Tabellenfeld umfassen soll, für eine ausreichend hohe Zahl von Tabellenfeldern zu erfüllen.

6 Auswertung mittels Tabellenanalyse

Die erhobenen Daten können sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse ausgewertet werden. Bei der Tabellenanalyse werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Im Falle der Stadt Strausberg wurde sich für die Auswertung mittels Tabellenanalyse entschieden.

6.1 Berücksichtigung der gesetzlichen Merkmale

Die Mietspiegelverordnung gibt vor, dass Tabellenfelder durch die Kombination gesetzlicher Merkmale zu bilden sind (§ 13 Abs. 1 MsV). Für den Mietspiegel Strausberg 2024 wurden die gesetzlichen Wohnwertmerkmale wie folgt berücksichtigt:

Tabelle 2: Berücksichtigte gesetzliche Merkmale

Wohnwertmerkmal	Berücksichtigung
Art	Beschränkung auf Mehrfamilienhäuser mit mindestens drei Wohnungen
Größe	Bildung von Wohnflächenklassen
Ausstattung	Festlegung der Mindestausstattung
Beschaffenheit	Bildung von Baujahresklassen
Lage	Ausschluss des Ortsteils Hohenstein

Zusätzlich zur Mietspiegeltabelle stellt der Arbeitskreis Mietspiegel eine Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung zur Verfügung (siehe Abschnitt 7). Diese Orientierungshilfe ist zwar nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels, soll jedoch eine differenziertere Berücksichtigung der gesetzlichen Merkmale (insbesondere der Ausstattung) im Rahmen der ausgewiesenen Spannen ermöglichen.

Die Tabellenfelder sollen so gebildet werden, dass sie in sich möglichst homogen und gegenüber anderen Tabellenfeldern möglichst verschieden sind (§ 13 Abs. 1 MsV). Dies ermöglicht keine pauschale Festlegung von Feldgrenzen, sondern erfordert eine entsprechende Analyse.

6.2 Bildung des Tabellenrasters

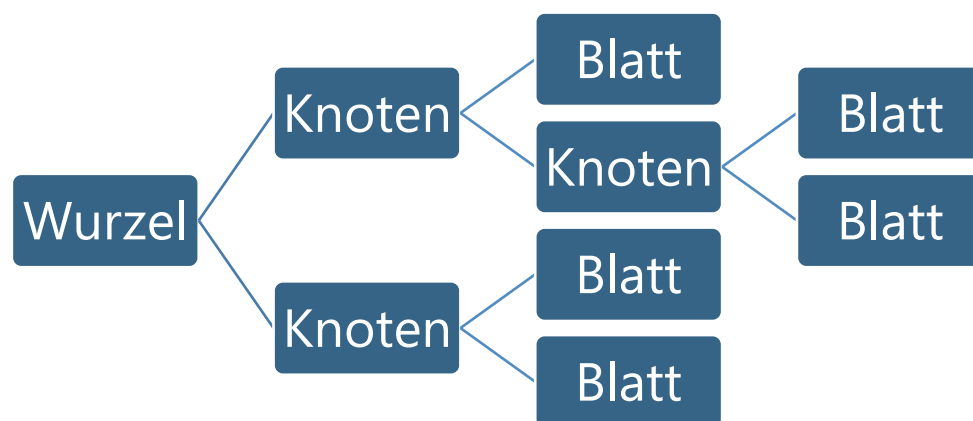
In § 13 der MsV heißt es: „Wird die ortsübliche Vergleichsmiete mithilfe der Tabellenanalyse ermittelt, so sind Tabellenfelder durch Kombinationen wohnwertrelevanter gesetzlicher Merkmale zu bilden mit dem Ziel, in sich möglichst homogene Tabellenfelder zu erzeugen, die gegenüber anderen Tabellenfeldern möglichst verschieden sind.“

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gibt die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ heraus.

Bezüglich der Bildung von Tabellenfeldern heißt es in den Handlungsempfehlungen: *„Grundsätzlich ist daher im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze ein **daten-getriebener Ansatz** zur Klassenbildung und Bildung von komplexen Wohnwertmerkmalen zu empfehlen. Hier bieten sich sogenannte baumbasierte Verfahren als möglicher methodischer Ansatz an. Die Methodik ist auch bekannt unter dem Begriff ‚Classification and Regression Trees (CART)‘. (S. 49, Hervorhebung durch ALP)*

Der CART-Algorithmus wurde für die Ermittlung der Tabellenstruktur angewendet. Für den CART-Algorithmus wird die Nettokaltmiete pro m² als zu erklärende Variable (y) verwendet. Als erklärende Variablen (X) dienen die Baujahresklassen und die Wohnfläche. Die Wohnfläche wird dabei auf ganze 5-m²-Intervalle gerundet. Dadurch wird eine übersichtlichere Tabellenstruktur gewährleistet, indem die Grenze von Tabellenfeldern zum Beispiel nicht zwischen 52 und 53 m² liegen kann. Gleichzeitig sind die Grenzen noch fein genug, um eine differenzierte Analyse zu ermöglichen. Die Baujahresklassen wurden als ordinale Variable in das Modell gegeben, dadurch war es möglich, dass Tabellenfelder mehrere Baujahresklassen umfassen. Die Grenzen der Baujahresklassen selbst sind nicht beeinflussbar, sie wurden bereits für die Befragung festgelegt, um insbesondere Mieter/-innen die Einstufung ihrer Wohnung zu erleichtern.

Abbildung 1: Schema eines Regressionsbaums



Der CART-Algorithmus wurde in Form eines Regressionsbaums angewendet, da die Nettokaltmiete pro m² eine kontinuierliche Variable ist. Der Regressionsbaum besteht aus einer Wurzel, die als Startpunkt für die Gruppierung der Datenbasis dient. An der Wurzel wird die Datenbasis das erste Mal aufgeteilt. Die Aufteilung geschieht so, dass die beiden neu entstandenen Gruppen in sich möglichst homogen sind. Dabei wird jene erklärende Variable als Trennungskriterium verwendet, die eine bestmögliche Aufteilung der Gruppen ermöglicht (z. B. die Abgrenzung älterer Baujahresklassen von neueren Baujahresklassen). Es folgen weitere Knoten im Regressionsbaum, an denen sich die verbliebene Datenbasis stets auf zwei Gruppen aufteilt. So entstehen verschiedene Pfade im Regressionsbaum. Am Ende jedes Pfades befindet sich ein Blatt. Die Blätter des Regressionsbaums definieren letztlich die Tabellenfelder der Mietspiegeltabelle.

Als Modellparameter wurden vorgegeben:

- Die Mindestfallzahl der Datenbasis an einem Blatt liegt bei 30, diese Mindestfallzahl ergibt sich aus der Mietspiegelverordnung (§ 11 MsV) und führt dazu, dass keine Mietspiegelfelder entstehen, die aufgrund einer zu niedrigen Fallzahl nicht ausgewiesen werden können.
- Als Entscheidungskriterium an den Knoten wird der durchschnittliche absolute Fehler (Mean Absolute Error, MAE) betrachtet, da im Mietspiegel der Median als Mittelwert ausgewiesen wird; die Trennung der Daten erfolgt so, dass der MAE minimiert wird.

Um eine übersichtliche Tabellenstruktur zu gewährleisten, in der sich die Tabellenfelder auch hinreichend stark voneinander unterscheiden, wurde das sogenannte Cost Complexity Pruning angewendet. Pruning bedeutet, den Baum zu begrenzen, also eine zu starke Ausdifferenzierung zu vermeiden. Als Parameter des Prunings dient der Alpha-Wert. Je größer dieser Wert ist, desto weniger Tabellenfelder werden durch den Regressionsbaum erzeugt. Für den Mietspiegel Strausberg wurde der Wert auf 0,000001 gesetzt. Der Parameterwert wurde auf diesen Wert gesetzt, da dies einerseits eine hinreichend starke Differenzierung der Tabellenstruktur ermöglichte, die Tabelle jedoch auch nicht zu kleinteilig wurde. Ein kleinerer Wert hätte zur Folge gehabt, dass viele „benachbarte“ Tabellenfelder mit sehr ähnlichen Werten ausgewiesen worden wären.

6.3 Auswertungsergebnisse

Für den Mietspiegel Strausberg wurde sich dafür entschieden, den Median als Mittelwert sowie eine 2/3-Spanne in jedem Tabellenfeld auszuweisen. Die Spanne wird durch die Berechnung des 1/6-Quantils und des 5/6-Quantils gebildet. Eine Ausreißerbereinigung wurde vor der Auswertung nicht vorgenommen. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass Ausreißerbereinigungen in Tabellenmietspiegeln grundsätzlich sparsam eingesetzt werden sollen. Zudem wurde sich für die Ausweisung des Medians als Mittelwert entschieden, welcher gegenüber Ausreißern relativ unempfindlich ist.

In Tabelle 3 wird die Mietspiegeltabelle dargestellt. Neben dem Mittelwert und der Spanne enthält die Tabelle auch die Fallzahlen der Tabellenfelder. In der Spalte Feld Nr. werden zudem die Felder durchnummeriert.

Um die Tabelle möglichst übersichtlich zu gestalten, wurden Tabellenfelder, die mehrere Baujahresklassen umfassen, mehrmals ausgewiesen. Das wird durch die entsprechenden Nummern der Tabellenfelder deutlich. So gibt es beispielsweise ein Tabellenfeld für Wohnungen „bis unter 35 m²“ Wohnfläche für die Baujahresklassen „Bis 1945“. Das Feld wird einmal für die Baujahresklasse „Bis 1918“ und einmal für die Baujahresklasse „1919 bis 1945“ in der Tabelle ausgewiesen. In der Auswertung handelt es sich jedoch nur um ein Tabellenfeld, weshalb auch alle ausgewiesenen Werte identisch sind. Im Anhang werden zudem die Mieten innerhalb der jeweiligen Felder als Histogramme abgebildet.

Tabelle 3: Mietspiegeltabelle Strausberg inkl. Fallzahlen

Baujahresklasse	Wohnfläche	Mittelwert	Spanne	Fallzahl	Feld Nr.
Bis 1918	bis unter 35 m ²	9,07 €	7,98 € - 9,41 €	72	1
	35 bis unter 85 m ²	7,53 €	5,88 € - 9,51 €	98	2
	ab 85 m ²	7,34 €	6,90 € - 9,44 €	30	3
1919 bis 1945	bis unter 35 m ²	9,07 €	7,98 € - 9,41 €	72	1
	35 bis unter 45 m ²	6,88 €	6,12 € - 8,84 €	61	4
	45 bis unter 50 m ²	6,12 €	5,43 € - 7,08 €	323	5
	50 bis unter 60 m ²	6,50 €	5,48 € - 8,85 €	61	6
	60 bis unter 90 m ²	6,50 €	5,33 € - 8,55 €	73	7
	ab 90 m ²	8,37 €	5,89 € - 10,00 €	46	8
1946 bis 1973	bis unter 35 m ²	9,07 €	7,98 € - 9,41 €	72	1
	35 bis unter 45 m ²	6,88 €	6,12 € - 8,84 €	61	4
	45 bis unter 50 m ²	6,12 €	5,43 € - 7,08 €	323	5
	50 bis unter 60 m ²	6,21 €	5,38 € - 7,06 €	872	9
	60 bis unter 65 m ²	6,28 €	5,42 € - 7,15 €	315	10
	65 bis unter 70 m ²	6,11 €	4,72 € - 7,00 €	743	11
	70 bis unter 75 m ²	5,67 €	5,02 € - 7,17 €	160	12
	75 bis unter 90 m ²	6,11 €	5,39 € - 7,08 €	94	13
	ab 90 m ²	8,37 €	5,89 € - 10,00 €	46	9
1974 bis 1990	bis unter 35 m ²	5,87 €	4,66 € - 6,99 €	195	14
	35 bis unter 45 m ²	6,34 €	5,13 € - 7,22 €	201	15
	45 bis unter 50 m ²	5,85 €	5,12 € - 6,80 €	342	16
	50 bis unter 55 m ²	6,00 €	5,20 € - 7,98 €	121	17
	55 bis unter 60 m ²	5,28 €	4,70 € - 6,23 €	1.373	18
	60 bis unter 65 m ²	6,20 €	5,28 € - 6,70 €	310	19
	65 bis unter 70 m ²	5,26 €	4,84 € - 6,16 €	379	20
	70 bis unter 85 m ²	5,88 €	5,11 € - 7,05 €	222	21
	ab 85 m ²	5,27 €	4,36 € - 6,50 €	59	22
1991 bis 2000	bis unter 60 m ²	7,99 €	7,36 € - 9,76 €	82	23
	60 bis unter 80 m ²	7,37 €	7,17 € - 8,58 €	121	24
	80 bis unter 90 m ²	7,17 €	6,91 € - 7,53 €	41	25
	ab 90 m ²	7,59 €	6,53 € - 9,82 €	33	26
2001 bis 2010	bis unter 60 m ²	8,81 €	6,43 € - 10,13 €	66	27
	ab 60 m ²	8,31 €	6,68 € - 9,00 €	40	28
2011 bis 2020	bis unter 55 m ²	10,00 €	9,99 € - 10,53 €	31	29
	55 bis unter 85 m ²	10,00 €	9,14 € - 10,00 €	78	30
	ab 85 m ²	9,00 €	8,00 € - 10,79 €	33	31
2021 bis 2024	bis unter 60 m ²	11,00 €	10,00 € - 12,00 €	39	32
	60 bis unter 85 m ²	12,00 €	10,00 € - 12,50 €	72	33
	ab 85 m ²	11,00 €	10,00 € - 13,40 €	33	34

7 Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat als Hilfestellung eine Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung entwickelt. Grundlage der Diskussion war die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung des letzten Mietspiegels für die Stadt Strausberg. Die Orientierungshilfe ist nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels.

Hinweis: Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mietsache bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unberücksichtigt.

7.1 Merkmalsgruppe Bad/WC

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
Kein Handwaschbecken im Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)	Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
Bad mit WC ohne Fenster und ohne Lüftung	Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor)
WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung	
Kleines Bad (kleiner als 3,8 m ²)	Mindestens ein Bad größer als 8 m ²
	Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
Dielenfußboden (nicht feuchtraumgeeignet) im Bad	Wandbekleidung und Fußbodenbelag hochwertig
Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche geschützt	
Keine Duscharmöglichkeit	Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine oder bodengleiche Dusche (oder Schwelle max. 3 cm) ohne Badewanne
Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/ Kohleheizung oder Elektroheizstrahler älter als 15 Jahre	Fußbodenheizung
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler größer 60 Liter)	Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
Hochhängender Spülkasten bzw. Kettenspülung	Wandhängendes WC
	Strukturheizkörper als Handtuchwärmer

7.2 Merkmalsgruppe Küche

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
Küche ohne Fenster oder ausreichende Entlüftung	Dunstabzug
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)	Hochwertiger Wand- und Bodenbelag (z.B. Feuchtraumlaminat, Fliesen, Parkett, Terrazzo, Design-PVC)
Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	Separate Küche mit mindestens 14 m ² Grundfläche
Geschirrspüler in der Küche nicht aufstellbar oder anschießbar	Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle

7.3 Merkmalsgruppe Wohnung

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
Kein Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia und Winter-/ Dachgarten (gilt nicht, wenn das Merkmal aus rechtlichen Gründen nicht zulässig ist)	Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Winter-/ Dachgarten (über 5 m ² Nutzfläche)
Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz	
Heizungsrohre nicht nur auf der Heizkörperseite, sondern auch über der Fußbodenleiste unverkleidet auf Putz verlegt	Überwiegend Fußbodenheizung
Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz	
Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschießbar	
Schlechter Schnitt (z.B. gefangener Raum und/oder Durchgangsraum)	Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
Kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden	Abstellraum oder Einbauschränk innerhalb der Wohnung (zusätzlich zum Kellerabteil oder Abstellraum außerhalb der Wohnung)
	Hochwertiges Parkett, Natur-/ Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
	Zusätzliche Einbruchssicherung für die Wohnungstür (z.B. hochwertiger Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

7.4 Merkmalsgruppe Gebäude

Wohnwertmindernde Merkmale, generell	Wohnwerterhöhende Merkmale, generell
Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller-, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)	Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude(-teils), in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach)
Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand	Repräsentativer Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag)
Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
Hauseingangstür nicht verschließbar	
	Abschließbarer leicht zugänglicher, ebenerdiger Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück
	Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Gemeinschaftsraum)
	Personenaufzug
Wohnwertmindernde Merkmale zur Berücksichtigung energetischer Aspekte	Wohnwerterhöhende Merkmale zur Berücksichtigung energetischer Aspekte
Energieverbrauchskennwert größer als 145 kWh/(m²a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m²a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m²a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)

Ergänzende Bestimmungen/Anmerkungen zu der Verwendung der Energieverbrauchskennwerte:

- Der Energieverbrauchskennwert kann dem Energieausweis zur Wohnung entnommen werden.
- Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser.
- Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchskennwerte um 20 % zu erhöhen.
- Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.

- Es ist möglich, mehrere Merkmale auszuwählen, je nach Höhe des Energiekennwertes. Liegt der Energieverbrauchskennwert z.B. bei 240 kWh/(m²a), werden alle drei wohnwertmindernden Merkmale ausgewählt.
- Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

7.5 Merkmalsgruppe Wohnumfeld

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
Besonders lärmbelastete Lage und/oder unmittelbar an verkehrsbelasteter Lage (siehe Verzeichnis der verkehrsbelasteten Straßen, Abschnitt 9.3)	Besonders ruhige Lage
Besonders geruchsbelastete Lage	
Lage in stark vernachlässigter Umgebung	Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz, Sitzbänke oder Ruhezonen, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)
	Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang
Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück	Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes, gemäß Stellplatzsatzung ausreichendes PKW-Parkplatzangebot außerhalb der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßenverkehrsfläche

7.6 Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

7.6.1 Gewichtung der Merkmalsgruppen

Die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale sind in der Mietspiegel-tabelle nicht gesondert ausgewiesen. Die Merkmalsgruppen können aber die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ mit jeweils 20 % beeinflussen:

Merkmal	Anteil der Merkmalsgruppe
Ausstattung des Bades/WC	20 %
Ausstattung der Küche	20 %
Ausstattung der Wohnung	20 %
Ausstattung des Gebäudes	20 %
Wohnumfeld	20 %
Insgesamt	100 %

Der Anwender beurteilt für jede Merkmalsgruppe, welche Merkmale der wohnwertmin-dernden und der wohnwerterhöhenden Kategorie auf die betrachtete Wohnung zutref-fen. Überwiegen in einer Merkmalsgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20 % des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmals-gruppe, ist ein Abzug von 20 % des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Span-nenunterwert angemessen. Das überwiegende Merkmal innerhalb einer Merkmals-gruppe ergibt sich durch einfache Überzahl.

Die fünf Merkmalsgruppen werden gegeneinander aufgerechnet. Anschließend ist zu-nächst die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Mittelwert und dem errechneten Spannenwert nach der Orientierungshilfe zu berechnen.

Überwiegen in allen fünf Merkmalsgruppen die wohnwerterhöhenden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am oberen Spannenwert. Überwiegen in allen fünf Kate-gorien die wohnwertmindernden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am un-teren Spannenrand.

Beispiel für die Spanneneinordnung einer konkreten Wohnung

Die Beispielwohnung hat eine Fläche von 53 m² und wurde 1950 gebaut. Aus der Miet-spiegeltabelle ergibt sich zunächst folgendes Tabellenfeld:

Baujahresklasse	Wohnfläche	Mittel-wert	Spanne
1946 bis 1973	50 bis unter 60 m ²	6,21 €	5,38 € - 7,06 €

Die Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung brachte folgendes Ergebnis:

Merkmalsgruppe	Anzahl zutreffender wohnwerterhöhender Merkmale	Anzahl zutreffender wohnwertmindernder Merkmale	Effekt in der Spanneneinordnung
Ausstattung des Bades/ WC	1	3	- 20 %
Ausstattung der Küche	3	2	+ 20 %
Ausstattung der Wohnung	1	0	+ 20 %
Ausstattung des Gebäudes	2	2	± 0 %
Wohnumfeld	2	2	± 0 %
Insgesamt			+ 20 %

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Beispielwohnung:

Zeile	Bezeichnung	Rechen-schritt	Ergebnis
A	Mittelwert		6,21 €
B	Oberer Spannenwert		7,06 €
C	Differenz zwischen oberem Spannenwert und Mittelwert	B - A	0,85 €
D	Ergebnis aus der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung		+20 %
E	Abweichung vom Mittelwert	C x D	0,17 €
F	Ortsübliche Vergleichsmiete pro m²	A + E	6,38 €

Sofern die Abschläge für eine Wohnung überwiegen, muss analog mit dem unteren Spannenwert gerechnet werden.

8 Schlussbemerkungen

Die Interessenvertretungen der Mieterinnen und Mieter sowie der Vermieterinnen und Vermieter haben den Mietspiegel am 15. Oktober 2024 anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. November 2024. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die Stadt und/oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Ergänzend zum vorliegenden Bericht wird eine Mietspiegelbroschüre veröffentlicht, in der die Mietspiegel-Tabelle abgebildet wird. Die Mietspiegelbroschüre kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Strausberg heruntergeladen werden.

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

9 Anlage

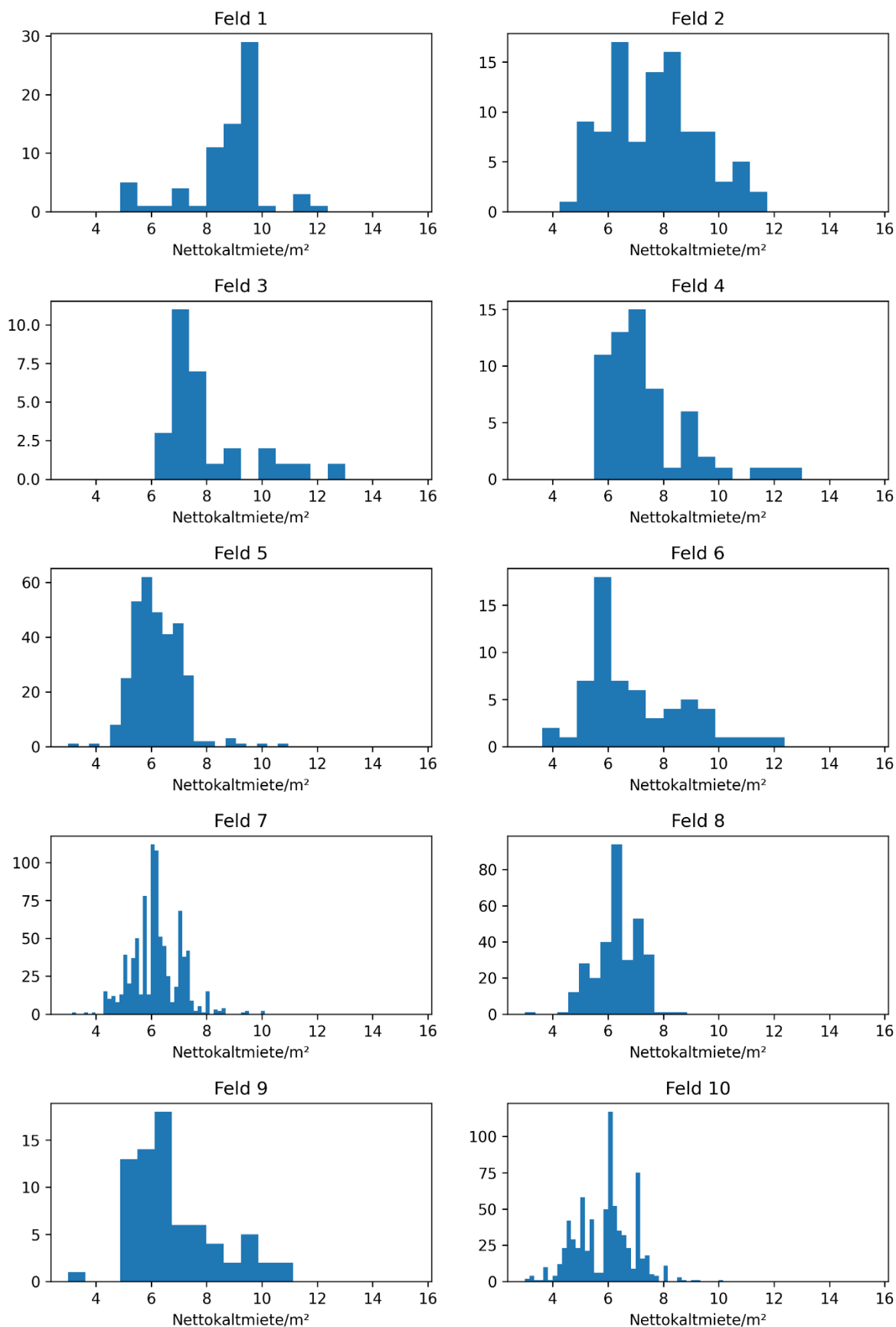
9.1 Abfragemaske

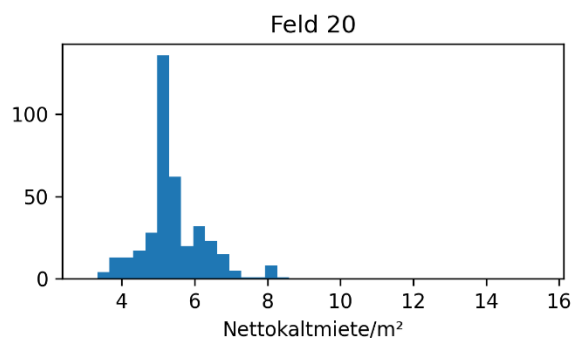
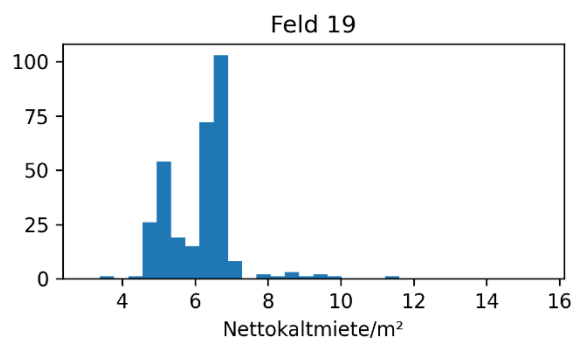
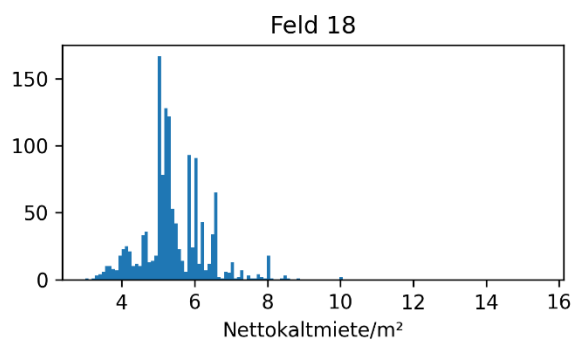
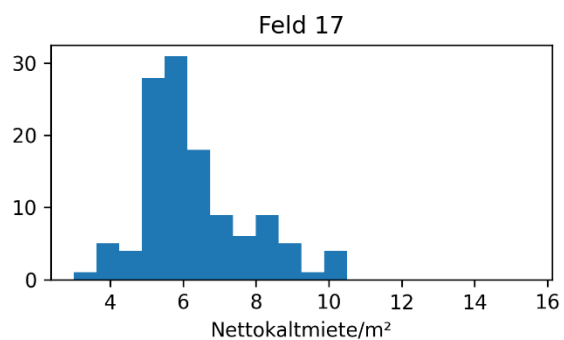
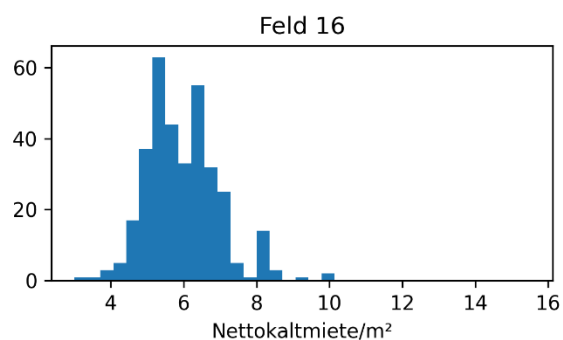
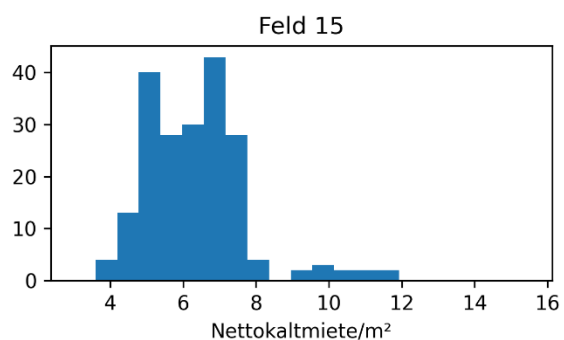
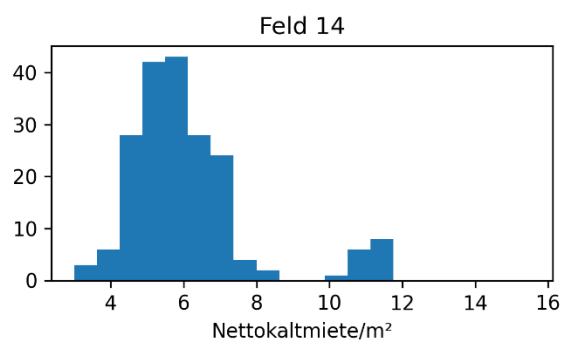
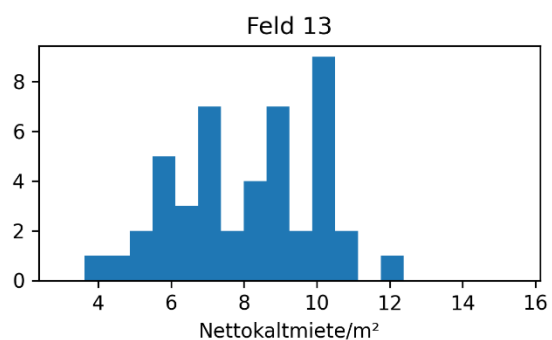
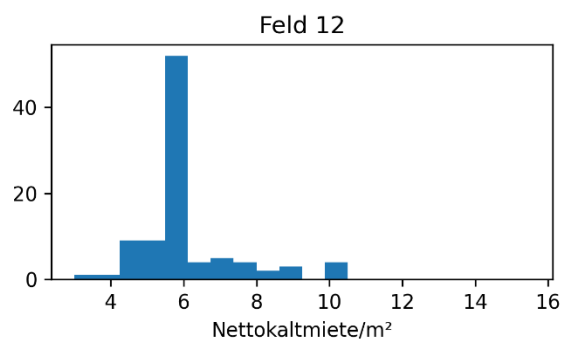
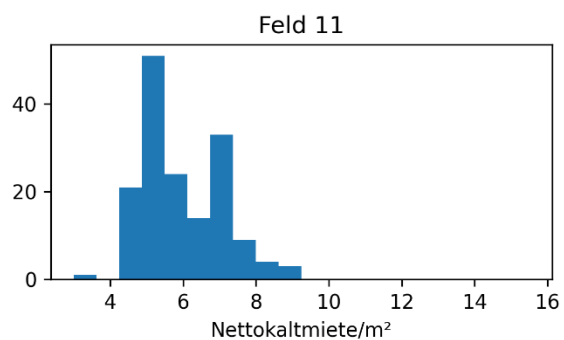
Frage A: Vermieten Sie die Wohnung im Juli 2024 an...	Eine*n Mieter*in: 1 Eine*n Untermieter*in 2 --> Ende Oder steht die Wohnung leer?: 3 --> Ende
Frage B: Haben Sie die Wohnung nach dem 01.07.2018 neu vermietet?	Ja: 1 --> weiter ab Frage C Nein: 0 --> weiter
Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.07.2018 verändert? (<i>Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint</i>)	Ja: 1 Nein: 0 --> Ende
Frage C: Liegt die Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus?	Ja: 1 --> Ende Nein: 0
Frage D: Beahlt der/die Mieter:in aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (<i>etwa Hausmeister:innentätigkeit</i>) eine ermäßigte Miete oder keine Miete?	Ja: 1 --> Ende Nein: 0
Frage E: Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden? (<i>Öffentlich geförderter Wohnraum, etwa "Sozialwohnung" oder sonstige Mietpreisbindung</i>)	Ja: 1 --> Ende Nein: 0 Unbekannt: 2
Frage F: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (<i>z. B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim, „Betreutes Wohnen“</i>)	Ja: 1 --> Ende Nein: 0
Frage G: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (<i>Arbeitszimmer zählen nicht dazu</i>)	Ja: 1 --> Ende Nein: 0
Frage H: Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert vermietet? (<i>gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke</i>)	Ja: 1 --> Ende Nein: 0

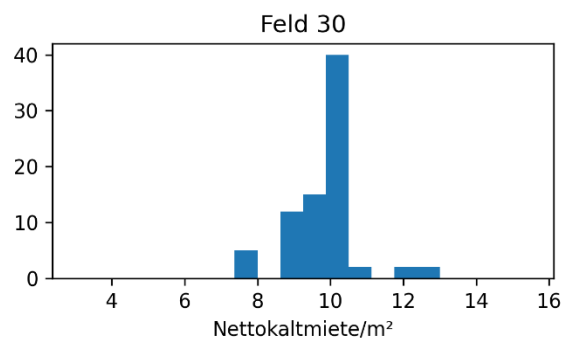
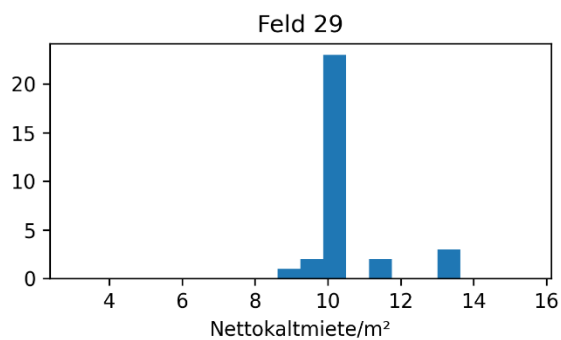
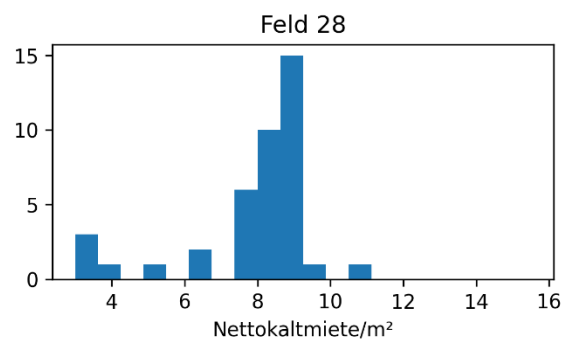
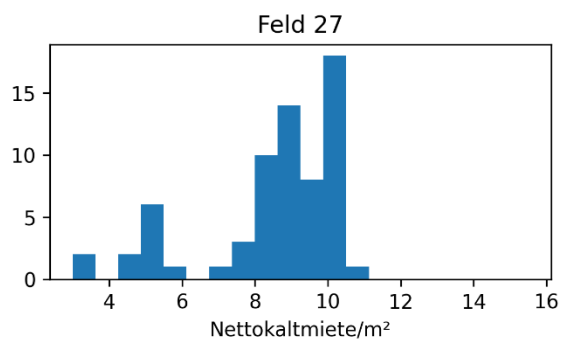
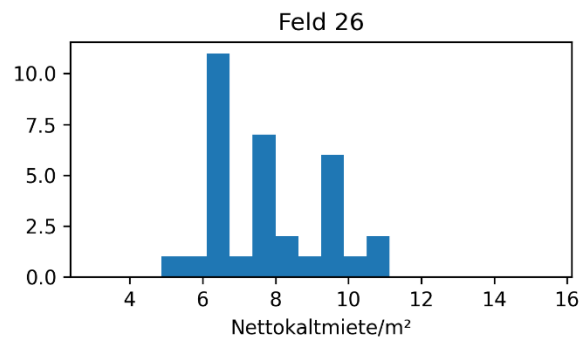
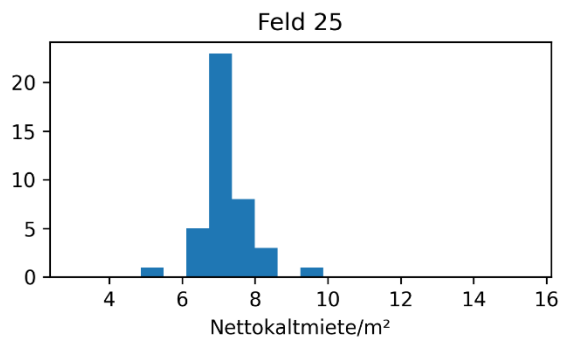
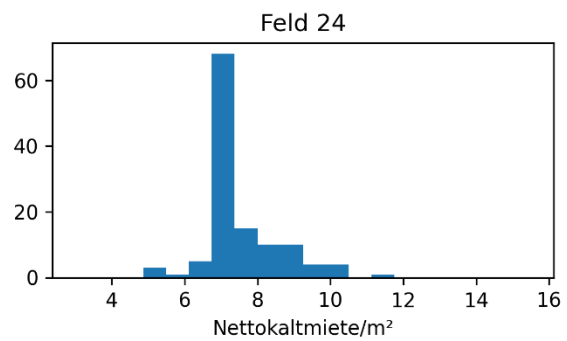
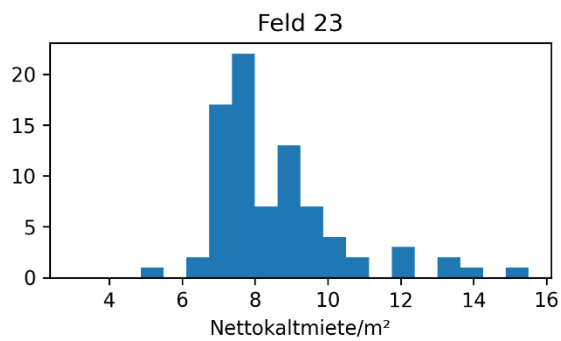
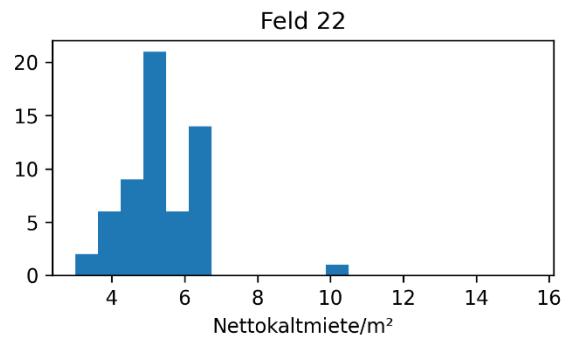
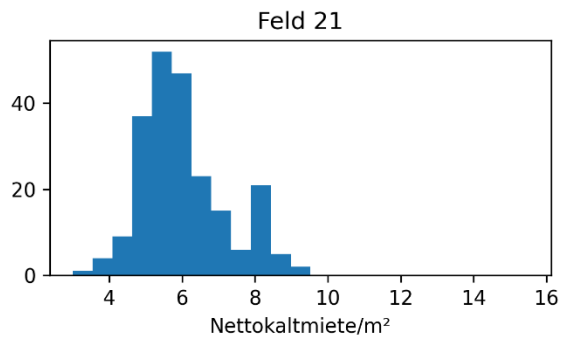
Frage I: Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)	Ja: 1 --> Ende Nein: 0
Frage J: Haben Sie die Wohnung vorübergehend vermietet? (Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung)	Ja: 1 --> Ende Nein: 0
Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	Monat Jahr
Frage 2: Wie hoch ist die für Juli 2024 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)	Ich erhalte insgesamt von der/dem Mieter:in (Gesamtbetrag): (Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)
	a) Nettokaltmiete (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage)
	b) Heiz- / Neben- / Betriebskosten (Monatliche Pauschale / Vorauszahlung)
	c) Garage / Stellplatz
	d) Andere Kosten / Zuschläge für (ggf. in Klammern angeben für was)
Frage 3: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? (ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten)	Letzte Mietänderung (Monat) Letzte Mietänderung (Jahr) Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert Ja: 1
Frage 4: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (Laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung oder Betriebskostenabrechnung)	Wohnfläche in m ²
Frage 5: Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (<u>nicht</u> dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)	Zimmeranzahl:

Frage 6: Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig? <i>(Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr)</i>	Baujahr <i>Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung?</i> Bis 1918: 1 1919 bis 1945: 2 1946 bis 1973: 3 1974 bis 1990: 4 1991 bis 2000: 5 2001 bis 2010: 6 2011 bis 2020: 7 2021 bis 2024: 8 Unbekannt: 9
Frage 7: Befindet sich ein WC in der Wohnung?	Ja: 1 Nein: 0
Frage 8: Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer?	Ja: 1 Nein: 0
Frage 9: Verfügt die Wohnung über eine Fern-, Block-, Zentral- oder auch andere Wohnungsheizung, die alle Wohnräume von einer zentralen Stelle beheizt und mit automatischer Brennstoffzufuhr versehen ist – auch Gasetagen- und Nachtspeicherheizung?	Ja: 1 Nein: 0

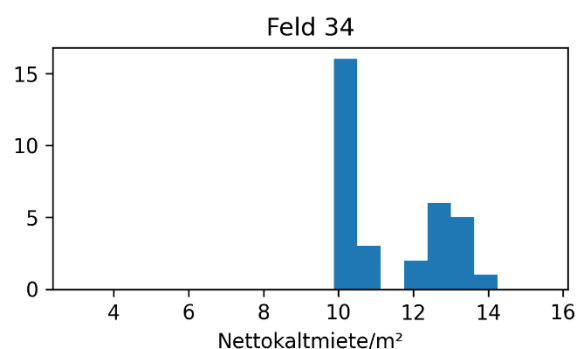
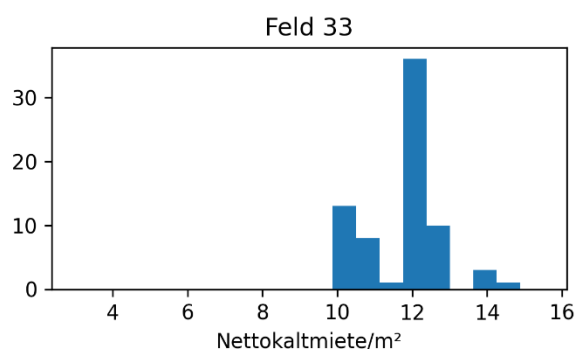
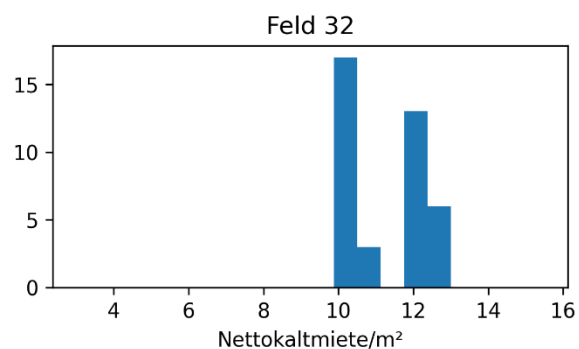
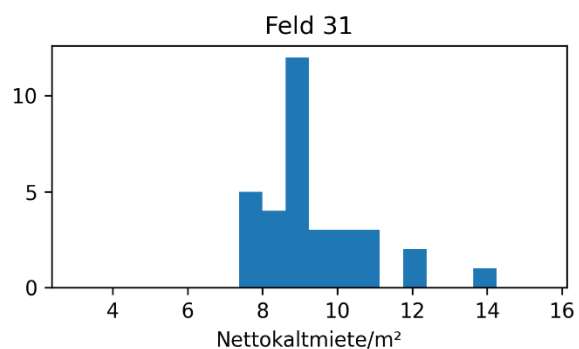
9.2 Histogramme der Tabellenfelder







Anlage



9.3 Verzeichnis der verkehrsbelasteten Straßen

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich dafür entschieden, im Mietspiegel 2024 ein adressscharfes Verzeichnis der verkehrsbelasteten Straßen auszuweisen. Im Gegensatz zum bisherigen Vorgehen, bei dem die Einstufung für ganze Straßen vorgenommen wurde, wird nun die Lärmbelastung der einzelnen Adressen berücksichtigt.

Die Einstufung der Adressen beruht auf den Ergebnissen der Lärmkartierung 2022 des Landesamtes für Umwelt des Landes Brandenburg¹ sowie des Eisenbahnbundesamtes². Als Grenzwert diente eine Lärmbelastung von mindestens 60 dB. Für jede Adresse wurde geprüft, ob eine Lärmbelastung von 60 dB oder mehr durch Straßen- oder Schienenlärm besteht. Adressen, für die dieser Grenzwert überschritten wurde, gelten als lärmbelastet.

¹ https://viewer.brandenburg.de/strassenlaerm_2022/

² <https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/>

Adresse	Lärmbelastung	Adresse	Lärmbelastung
Ahornstraße	nein	August-Bebel-Straße 11-15	ja
Akazienstraße	nein	August-Bebel-Straße 17	nein
Albin-Köbis-Ring	nein	August-Bebel-Straße 17a-43	ja
Alt-Ruhlsdorf	nein	August-Bebel-Straße 32	nein
Alter Feldweg	nein	August-Bebel-Straße 34-42	ja
Altlandsberger Chaussee	ja	August-Bebel-Straße 43a	nein
Am Adlerhorst	nein	August-Bebel-Straße 44	nein
Am Annafließ 1a-17	nein	August-Bebel-Straße 45	ja
Am Annafließ 2a-16c	nein	August-Bebel-Straße 45a	nein
Am Annafließ 18-22c	ja	August-Bebel-Straße 46	ja
Am Annafließ 24-38	nein	August-Bebel-Straße 46a	nein
Am Annatal	nein	August-Bebel-Straße 47-59	ja
Am Biotop	nein	August-Bebel-Straße 48-60	ja
Am Burgwall	nein	Backsmannstraße	nein
Am Flugplatz	nein	Badstraße	nein
Am Fuchsbau	nein	Bahnhofstraße 2-12	nein
Am Försterweg	nein	Bahnhofstraße 3-19	nein
Am Hasengrund	nein	Bahnhofstraße 14	ja
Am Herrensee	nein	Bahnhofstraße 16-26	nein
Am Hirschwechsel	nein	Bahnhofstraße 21	ja
Am Igelpfuhl	nein	Bahnhofstraße 23-25a	nein
Am Kieferngrund	nein	Bahnhofstraße 25b	ja
Am Marienberg	nein	Barnimstraße 1-19	nein
Am Mondsee	nein	Barnimstraße 2-10	nein
Am Sportpark	nein	Barnimstraße 18	ja
Am Stadtwald	nein	Baumblütenweg	nein
Am Walde	nein	Beerenstraße	nein
Am Waldessaum	nein	Bergstraße	nein
Am Wasserwerk	nein	Berliner Straße 2-28a	ja
Am Weiher	nein	Berliner Straße 3-53	ja
Am Wäldchen	nein	Berliner Straße 30	nein
Amselweg 1-3	ja	Berliner Straße 32-52	ja
Amselweg 2	ja	Berliner Straße 54	nein
Amselweg 3a-5b	nein	Berliner Straße 55-69	nein
Amselweg 4-6	nein	Berliner Straße 69a-77c	ja
An den Ahorngärten	nein	Berliner Straße 74-102	ja
An der Schnellstraße	ja	Berliner Straße 77d	nein
An der Stadtmauer 1-7	nein	Berliner Straße 81-103	ja
An der Stadtmauer 2-4	nein	Birkenstraße	nein
An der Stadtmauer 11	ja	Blockweg	nein
Artur-Becker-Straße	nein	Bruno-Bürgel-Straße	nein
August-Bebel-Straße 1-9	ja	Buchenstraße	nein
August-Bebel-Straße 2-2a	ja	Buchhorst	nein
August-Bebel-Straße 2b	nein	Böttnerstraße	nein
August-Bebel-Straße 4-30	ja	Debnoer Straße	nein
August-Bebel-Straße 9a-9c	nein	Dorfstraße	nein

Adresse	Lärmbelastung	Adresse	Lärmbelastung
Drosselweg 1	nein	Georg-Kurtze-Straße	nein
Drosselweg 1a	ja	Gerhart-Hauptmann-Straße	nein
Drosselweg 2a	ja	Gielsdorfer Chaussee	nein
Drosselweg 2b-14	nein	Gielsdorfer Straße	nein
Drosselweg 3-7a	nein	Gladowshöher Bergstraße	nein
Eggersdorfer Weg	ja	Gladowshöher Fliederweg	nein
Eichenstraße	nein	Gladowshöher Goethestraße	nein
Elisabethstraße	nein	Gladowshöher Grenzweg	nein
Erich-Weinert-Straße	nein	Gladowshöher Lessingstraße	nein
Ernst-Menger-Straße	nein	Gladowshöher Mittelstraße	nein
Ernst-Thälmann-Straße	nein	Gladowshöher Schillerweg	nein
Eschenstraße	nein	Gladowshöher Wiesenweg	nein
Espenweg	nein	Goethestraße	nein
Fasanenpark	nein	Gorkistraße	nein
Felix-Schulz-Straße	nein	Grenzweg	nein
Fichteplatz	ja	Große Straße 1-3	ja
Finkenweg 1	ja	Große Straße 2	ja
Finkenweg 1a-23	nein	Große Straße 4-74	nein
Finkenweg 2-24	nein	Große Straße 5-75	nein
Fischerkietz	nein	Große Straße 76	ja
Fliederweg	nein	Grunower Weg	nein
Fließstraße	nein	Grüner Weg	nein
Flugplatzstraße F1	nein	Grünstraße	nein
Flugplatzstraße F2	nein	Gustav-Kurtze-Promenade	nein
Flurstraße	nein	Hans-Beimler-Ring	nein
Fontanestraße	nein	Haselnussweg	nein
Frankenthaler Straße	nein	Hauptweg	nein
Freiligrathstraße	nein	Hegermühlenstraße 1-1a	ja
Friedensstraße	nein	Hegermühlenstraße 2-60	nein
Friedrich-Ebert-Straße 1	nein	Hegermühlenstraße 3-57	nein
Friedrich-Ebert-Straße 1a	ja	Heidestraße	nein
Friedrich-Ebert-Straße 1b	nein	Heinrich-Dorrenbach-Straße	nein
Friedrich-Ebert-Straße 2	ja	Heinrich-Heine-Straße 1-5	nein
Friedrich-Ebert-Straße 2a-2e	nein	Heinrich-Heine-Straße 2-4a	nein
Friedrich-Ebert-Straße 3	ja	Heinrich-Heine-Straße 4b	ja
Friedrich-Ebert-Straße 3a-109	nein	Heinrich-Heine-Straße 6	nein
Friedrich-Ebert-Straße 4	ja	Heinrich-Rau-Straße	nein
Friedrich-Ebert-Straße 4a-110	nein	Hennickendorfer Chaussee 1-1c	nein
Friedrich-Engels-Straße	nein	Hennickendorfer Chaussee 1d	ja
Fritz-Heckert-Straße	nein	Hennickendorfer Chaussee 2-20	nein
Fritz-Reuter-Straße	nein	Hennickendorfer Chaussee 3-19	nein
Gartenstraße	nein	Herrenseeallee	nein
Garzauer Chaussee	nein	Hirschfelder Straße	nein
Garzauer Straße	nein	Hohensteiner Chaussee 1-1a	ja
Garziner Straße	nein	Hohensteiner Chaussee 2-18	nein
Garziner Weg	nein	Hohensteiner Chaussee 3-19	nein

Adresse	Lärmbelastung	Adresse	Lärmbelastung
Hohensteiner Pflaster	nein	Krumme Straße	nein
Hopfenweg	nein	Käthe-Kollwitz-Straße 1	ja
Hubertusallee	nein	Käthe-Kollwitz-Straße 2-8	nein
Hufenweg 1-1a	nein	Käthe-Kollwitz-Straße 3-9	nein
Hufenweg 2	nein	Käthe-Kollwitz-Straße 10	ja
Hufenweg 3-7	ja	Landhausstraße	nein
Hufenweg 6	ja	Lehmkuhlenring	nein
Hufenweg 8-136	nein	Leistikowweg 1	ja
Hufenweg 9-137	nein	Leistikowweg 2	ja
Hufenweg 138	ja	Leistikowweg 2a-12	nein
Hufenweg 139	ja	Leistikowweg 3-13a	nein
Hufenweg 140-142a	nein	Leistikowweg 14	ja
Hufenweg 141-143	nein	Lessingstraße	nein
Im Grund	nein	Lilienthalstraße	nein
Johanneshof	nein	Lindenplatz	nein
Josef-Zettler-Ring 1	ja	Lindenpromenade	nein
Josef-Zettler-Ring 2-6	ja	Luisenstraße	nein
Josef-Zettler-Ring 3-5	nein	Markt	nein
Josef-Zettler-Ring 7-9	ja	Max-Liebermann-Straße	nein
Josef-Zettler-Ring 8-20	nein	Max-Reichpietsch-Ring	nein
Josef-Zettler-Ring 11-21	nein	Mirabellenweg	nein
Jungfernstraße	nein	Mittelallee	nein
Jägerstraße	nein	Mittelfeldring	nein
Karl-Lehnert-Straße	nein	Mittelstraße	nein
Karl-Marx-Straße	nein	Märkische Straße	nein
Kastanienallee	nein	Mühlenweg 1-7h	nein
Kavelweg	nein	Mühlenweg 2-10f	nein
Kelmstraße 1-7	nein	Mühlenweg 7i	ja
Kelmstraße 2-8	nein	Mühlenweg 9-11f	nein
Kelmstraße 7a-9	ja	Müncheberger Straße 1-1a	ja
Kiefernweg	nein	Müncheberger Straße 2-28	nein
Kirschallee	nein	Müncheberger Straße 3-29	nein
Klosterdorfer Chaussee 1-3	ja	Nelkenweg	nein
Klosterdorfer Chaussee 2	ja	Nordstraße 1-19	nein
Klosterdorfer Chaussee 3a-15	nein	Nordstraße 2-18	nein
Klosterdorfer Chaussee 4-16	nein	Nordstraße 20	ja
Klosterdorfer Chaussee 17	ja	Nordstraße 21	ja
Klosterdorfer Chaussee 18	ja	Otto-Grotewohl-Ring	nein
Klosterdorfer Straße	nein	Otto-Langenbach-Ring	nein
Klosterdorfer Weg	nein	Pappelstraße	nein
Klosterstraße	nein	Parkstraße	nein
Konradstraße	nein	Paul-Singer-Straße	nein
Kopernikusstraße 1	ja	Peter-Göring-Straße	nein
Kopernikusstraße 2-10	nein	Philipp-Müller-Straße 1	ja
Kopernikusstraße 3-9	nein	Philipp-Müller-Straße 1a-57a	nein
Kornblumenweg	nein	Philipp-Müller-Straße 10-74	nein

Adresse	Lärmbelastung	Adresse	Lärmbelastung
Philipp-Müller-Straße 59	ja	Straße der Jugend	nein
Poetensteig	nein	Straße des Friedens	nein
Predigerstraße	nein	Tereziner Straße	nein
Provinzialsiedlung	nein	Tolstoistraße	nein
Prötzeler Chaussee 1-7	ja	Torfhaus	nein
Prötzeler Chaussee 2	nein	Treuenhof	nein
Prötzeler Chaussee 4-6	ja	Tulpenweg	nein
Prötzeler Chaussee 7a-7b	nein	Uhlandstraße	nein
Prötzeler Chaussee 7c	ja	Umgehungsstraße	ja
Prötzeler Chaussee 7d	nein	Waldemarstraße	nein
Prötzeler Chaussee 7e-7f	ja	Waldhausstraße	ja
Prötzeler Chaussee 7k	nein	Waldstraße	nein
Prötzeler Chaussee 7l-7m	ja	Walkmühlenstraße	nein
Prötzeler Chaussee 8-8b	nein	Wallstraße	ja
Prötzeler Chaussee 9	nein	Wegendorfer Straße	nein
Prötzeler Chaussee 12-14a	ja	Weinbergstraße 1	ja
Prötzeler Chaussee 13	ja	Weinbergstraße 2-14	nein
Prötzeler Chaussee 20	nein	Weinbergstraße 3-13a	nein
Prötzeler Chaussee 25	nein	Wendehammer	nein
Rehfelder Straße	nein	Wesendahler Straße 1-3	ja
Rennbahnstraße	nein	Wesendahler Straße 2-2f	ja
Richardsdorfer Straße	nein	Wesendahler Straße 2g-40	nein
Ringstraße	nein	Wesendahler Straße 5-43a	nein
Rosa-Luxemburg-Straße	nein	Wiesengrund	nein
Rosenweg	nein	Wiesenweg	nein
Roter Hof	nein	Wildrosenweg	nein
Rudolf-Breitscheid-Straße	nein	Wilhelmshof	nein
Rudolf-Egelhofer-Straße	nein	Wilkendorfer Straße	nein
Ruhlsdorfer Straße 1	ja	Wilkendorfer Weg	nein
Ruhlsdorfer Straße 2-40	nein	Wirtschaftsweg	nein
Ruhlsdorfer Straße 3-53	nein	Wriezener Straße 1-37	nein
Scharnhorststraße	nein	Wriezener Straße 2-32	nein
Schillerstraße	nein	Wriezener Straße 39	ja
Schlagmühlenstraße	nein	Zilleweg	nein
Schulstraße	nein	Zum Erlenbruch	nein
Seeblick	nein	Zum Göritzsee	nein
Seepromenade 2-8	nein	Zur Pflaumenplantage	nein
Seepromenade 3-9	nein		
Seepromenade 8a	ja		
Seestraße	nein		
Siedlerweg	nein		
Spechtweg	nein		
Spittelgasse	nein		
Spitzmühlenweg	nein		
Sport- und Erholungspark	nein		
Stadtweg	nein		

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de