



Qualifizierter Mietspiegel 2020  
für die Stadt Remscheid

Herausgegeben von der Stadt Remscheid

Stand 01. Dezember 2020



# Inhaltsverzeichnis

---

<b>MIETSPIEGELERSTELLUNG .....</b>	<b>3</b>
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS .....	4
GELTUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS.....	5
BEGRIFFSDEFINITIONEN .....	6
MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT .....	8
<b>BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE .....</b>	<b>9</b>
SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS.....	10
SCHRITT 2: ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN .....	11
SCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE .....	13
<b>BERECHNUNGSHILFE UND BERATUNGSSTELLEN .....</b>	<b>16</b>
ANWENDUNGSBEISPIEL .....	16
AUSKUNFT UND BERATUNG ZUM MIETSPIEGEL.....	17
ANLAGE A: BETRIEBSKOSTENVERORDNUNG.....	18
ANLAGE B: STRAßENVERZEICHNIS .....	22

## WOHNUNGEN GESUCHT!



**Die Agentur für Wohnen der Stadt Remscheid  
sucht im gesamten Stadtgebiet  
Wohnungen jeglicher Größe im unteren  
Preisniveau!**

**Kontakt:  
(0 21 91) 16 – 3956 oder 16 - 3278**

**[agenturfuerwohnen@remscheid.de](mailto:agenturfuerwohnen@remscheid.de)**

# **Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht**

---

## **Mietspiegelerstellung**

---

Der qualifizierte Mietspiegel Remscheid 2020 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Auswertung nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Remscheid erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von April 2020 bis Juli 2020 bei 8.000 Eigentümern von Wohnungsbeständen in der Stadt Remscheid eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von Vermietern durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet.

Über den gesamten Erstellungszeitraum hinweg wurden die Arbeiten durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet, der vom Fachdienst Soziales und Wohnen der Stadt Remscheid geleitet wurde. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter folgender Institutionen an:

- Haus & Grund Remscheid und Umgebung e. V.
- Mieterverein Remscheid, Wermelskirchen und Umgebung e. V.
- GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG Remscheid
- GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid
- LEG Immobilien AG
- Stadt Remscheid, Fachdienst Umwelt
- Stadt Remscheid, Fachdienst Recht und Datenschutz
- Stadt Remscheid, Fachdienst Bauen, Vermessung und Kataster
- Stadt Remscheid, Dezernat für Bildung, Jugend, Soziales, Gesundheit und Sport
- Technische Betriebe Remscheid

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde dem Arbeitskreis erstmalig am 24. August 2020 vorgestellt. Er wurde von den Remscheider Mieter- und Vermietervertretern anerkannt und durch den Oberbürgermeister der Stadt Remscheid, Herrn Burkhard Mast-Weisz zum 01. Dezember 2020 in Kraft gesetzt.

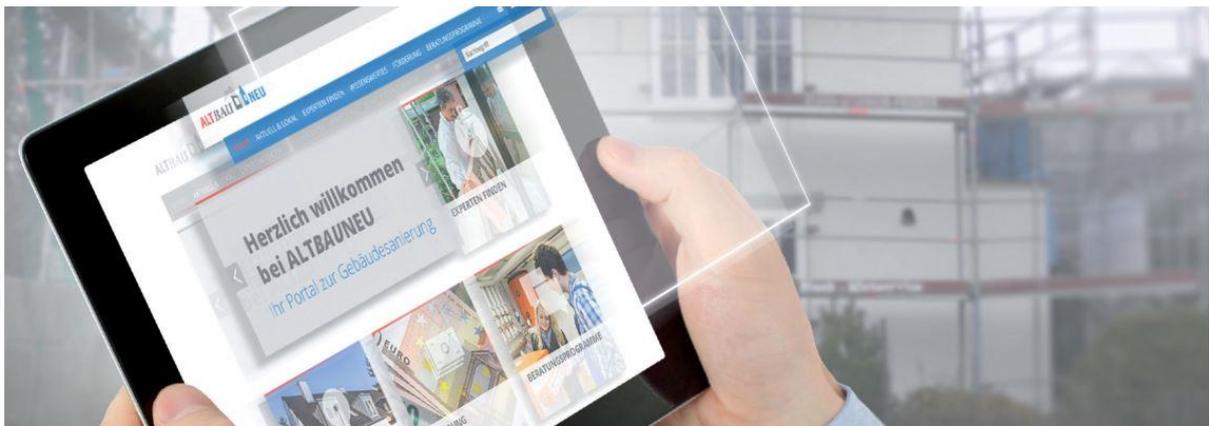
Mit seinem Inkrafttreten zum 01. Dezember 2020 verliert der Mietspiegel 2018 seine Gültigkeit.

Der Mietspiegel 2020 steht auch als Online-Rechner unter [www.remscheid.de](http://www.remscheid.de) zur Verfügung.

## Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558c und § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in Remscheid gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= *ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten 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. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.



### Ihr Haus kann mehr!

Mehr Energieeffizienz – Mehr Wert – Mehr Komfort – Besseres Klima  
Ihr Sanierungsportal: [www.alt-bau-neu.de/remscheid](http://www.alt-bau-neu.de/remscheid)



Stadt Remscheid  
Fachdienst Umwelt  
Elberfelder Straße 36  
42853 Remscheid

Ihre Ansprechpartnerin  
Monika Meves  
Telefon 02191 / 16 - 3313  
[umweltamt@remscheid.de](mailto:umweltamt@remscheid.de)

## Geltungsbereich des Mietspiegels

---

Dieser Mietspiegel gilt für Wohnungen in Remscheid, die bis zum 01.04.2020 bezugsfertig geworden sind. Für Mietwohnungen, die zu einem späteren Zeitpunkt bezugsfertig wurden, kann die Miete in Anlehnung an die Mietwerte dieses Mietspiegels vereinbart werden.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer 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,
- 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,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen).

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** anwendbar auf

- preisgebundenen Wohnraum (sog. Sozialwohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen,
- nicht abgeschlossene Wohnungen.
- für Wohnungen ohne Bad/WC und/oder ohne Heizung.

## Begriffsdefinitionen

---

### **Mietenbegriff "Netto-Kaltmiete"**

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Sammelheizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebskosten und sonstige Nebenkosten. Die einzelnen Betriebskostenbestandteile im Sinne des § 2 der Betriebskosten-verordnung (BetrKV) sind in der Anlage A. dieser Broschüre abgedruckt. Für die Miethöhe der Wohnung ist es unerheblich, ob die Kosten für kleinere Instandsetzungen vom Mieter oder Vermieter getragen werden.

### **Möblierung**

Bei möbliert vermieteten Wohnungen können die Werte des Mietspiegels herangezogen werden. Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und um den Wert der Möblierung zu erhöhen.

### **Vermieterseitige Ausstattung**

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom **Vermieter** gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattung (z. B. Küchenausstattung) werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

### **Sammelheizung**

Eine Sammelheizung ist jede Heizungsart, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus versorgt werden. Gleichzusetzen sind alle Etagen- und Wohnungsheizungen, die automatisch, also ohne Brennstoffnachfüllung von Hand, sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmen.

### **Bad**

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche sowie einem Waschbecken ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt durch einen Durchlauferhitzer oder durch eine zentrale Anlage. Das Bad muss mit Bodenfliesen und einer Wandkachelung mit mindestens 1,40 m Höhe ausgestattet sein.

### **Isolierverglasung**

Sämtliche Fenster und andere Außenverglasungen der Wohnung bestehen aus einem aus mindestens zwei Glasscheiben zusammengesetzten Bauelement mit luftdicht verschlossenem Hohlraum zur Wärmedämmung.

## Wohnlage

Die Wohnlageeinstufung einer Adresse gibt die Lagequalitäten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im Stadtgebiet Remscheid wieder. Die Lageeinteilung erfolgt dabei in den drei Kategorien einfache, normale und gute Wohnlage.

Die Zuordnung in einfach, normale und gute Wohnlage ist anhand der nachfolgenden Erläuterungen zu treffen:

- Einfache Wohnlage:
  - Hierunter fallen Wohnungen, bei denen die Lagenachteile gegenüber den normalen Wohnungen überwiegen.
- Normale Wohnlage:
  - Der Großteil der Wohnungen liegt in normaler Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile.
- Gute Wohnlage:
  - Hierunter fallen Wohnlagen, bei denen die Lagevorteile gegenüber der normalen Wohnlage überwiegen

Die Lagevorteile bzw. Lagenachteile hängen von verschiedenen Kriterien ab, die hier beispielhaft aufgeführt sind:

- Art der Bebauung (aufgelockert, stark verdichtet, durchgrünt oder blockhaft)
- Erreichbarkeit
  - von Grün-, Erholungs-, Freizeit-, und Waldflächen
  - von kulturellen oder sozialen Einrichtungen sowie
- Einkaufsmöglichkeiten
  - mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Lage zu Industrie- oder störenden Gewerbegebieten
- Lärmbelästigung (ruhige Anliegerstraße, Verkehrslärm oder sonstige Ursachen)
  - landschaftliche reizvolle Lage
  - Straßenbild (gepflegt oder unansehnlich)
  - Wohnform (aufwendig, Villencharakter, Grundstückszuschnitt)
  - Innenstadtlage

Zur Orientierung und hilfsweisen Bestimmung der Wohnlage hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Remscheid ein Wohnlagenverzeichnis für das Remscheider Stadtgebiet erstellt. Das Straßenverzeichnis finden Sie als Anlage B.

Mit der Klassifizierung ist keine verbindliche Aussage über die Wohnlage und den Mietwohnwert der Einzelwohnung getroffen worden. Diese kann innerhalb einer Straße und innerhalb eines Hauses variieren und im Zweifel nur im Rahmen eines Mietwertgutachtens festgestellt werden. In der Regel ist aber die hier getroffene Einstufung für die Mehrzahl der Mietwohnungen in der jeweiligen Straße zutreffend. Die Bereiche, in denen unterschiedliche Wohnlagen zusammentreffen, sind besonders zu würdigen.

In den Mietspiegeltabellen werden die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen in normaler Wohnlage ausgewiesen.

Im Einzelfall kann es zu Abweichungen bei der Bewertung von einzelnen Gebäuden/Wohnanlagen oder Wohnungen kommen. In begründeten Ausnahmefällen kann daher von dem vorgegebenen Zu- oder Abschlag im Rahmen der Spanneneinordnung abgewichen werden.

## Mieterhöhung nach dem Mietrecht

---

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete seit fünfzehn Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB),
- die angestrebte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt,
- der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als zwanzig von Hundert erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich 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 und Mietspiegel.

Seit der Mietrechtsreform 2001 ist die Stellung von Mietspiegeln aufgewertet. Neben einfachen Mietspiegeln gibt es jetzt das Instrument des „**qualifizierten Mietspiegels**“. Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, 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 Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei **Neuvermietungen** kann der Mietzins im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich frei vereinbart werden. Jedoch sind zum einen die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) zu beachten. Nach § 5 WiStG ist die vorsätzliche oder leichtfertige Forderung eines unangemessen hohen Entgeltes für die Vermietung von Räumen zum Wohnen als Ordnungswidrigkeit zu ahnden. Zum anderen müssen Regelungen gemäß § 556d BGB berücksichtigt werden - Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ("Mietpreisbremse").

Der Mietspiegel sollte daher auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen werden.

## Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in drei Schritten:

1. Im **Schritt 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr bestimmt.
2. Im **Schritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau insbesondere aufgrund von Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt.
3. Im **Schritt 3** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.



Stefanie und Luc Löwe,  
Haus & Grund-Mitglieder seit 2012

**Unsere  
Immobilie?  
Dafür haben  
wir jemanden!**

**Service rund um Ihre Immobilie!**  
Beratung bei immobilien-rechtlichen Problemen | Mieterhöhungen | Nebenkostenabrechnungen | Schriftverkehr mit Mietern, Behörden etc. | Verwaltung von Miet- und Wohnungseigentumsobjekten | Wohnraummiet-, Gewerberaum- und Garagenmietverträge | Wohnungsabnahmen einschließlich schriftlicher Dokumentation | SolvenzCheck

Haus & Grund Remscheid und Umgebung e. V. | Daniel-Schürmann-Str. 25 | 42853 Remscheid  
Telefon: 0 21 91 / 4 97 03-0 | E-Mail: info@hausundgrundrs.de | Internet: www.hausundgrundrs.de

  
**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Remscheid und Umgebung e. V.

## Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

---

**Tabelle 1** bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächen- und Baujahresklassen in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat, ohne Berücksichtigung der Merkmale Art, Ausstattung und Wohnlage wieder.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Zi. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Das Merkmal "Beschaffenheit" wird im Mietspiegel durch das **Baujahr** dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes, wobei zwei Ausnahmen bestehen:

- Nachträglich errichtete bzw. ausgebauten Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.
- Grundlegend modernisierte Wohnungen können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens ein Drittel der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten.

### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile die Baujahresklasse, in der das Gebäude errichtet worden ist.
3. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Feld A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr							
	vor 1949	1949 - 1959	1960 -1969	1970 -1984	1985 -1994	1995 -2005	2006 -2015	ab 2016
m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>
25 - 28	5,77	6,43	6,11	6,46	6,68	7,18	7,40	7,82
29 - 32	5,56	6,20	5,89	6,23	6,43	6,92	7,13	7,53
33 - 36	5,40	6,03	5,73	6,06	6,26	6,73	6,94	7,33
37 - 40	5,29	5,90	5,61	5,93	6,13	6,59	6,79	7,17
41 - 44	5,21	5,81	5,52	5,84	6,03	6,49	6,68	7,06
45 - 48	5,14	5,74	5,45	5,77	5,96	6,41	6,60	6,98
49 - 52	5,10	5,69	5,41	5,71	5,90	6,35	6,54	6,91
53 - 56	5,06	5,65	5,37	5,68	5,86	6,31	6,50	6,87
57 - 60	5,04	5,63	5,35	5,65	5,84	6,28	6,47	6,84
61 - 65	5,02	5,61	5,33	5,63	5,82	6,26	6,45	6,81
66 - 70	5,01	5,60	5,32	5,62	5,81	6,25	6,44	6,80
71 - 75	5,01	5,59	5,32	5,62	5,80	6,25	6,44	6,80
76 - 80	5,02	5,60	5,32	5,62	5,81	6,25	6,44	6,81
81 - 85	5,03	5,61	5,33	5,64	5,82	6,27	6,46	6,82
86 - 90	5,04	5,63	5,35	5,65	5,84	6,28	6,47	6,84
91 - 95	5,06	5,65	5,37	5,67	5,86	6,31	6,50	6,87
96 - 100	5,08	5,67	5,39	5,70	5,89	6,34	6,53	6,90
101 - 105	5,11	5,70	5,42	5,73	5,92	6,37	6,56	6,93
106 - 110	5,14	5,73	5,45	5,76	5,95	6,40	6,59	6,96
111 - 120	5,18	5,78	5,49	5,80	6,00	6,45	6,65	7,02
121 - 130	5,24	5,85	5,56	5,88	6,07	6,53	6,73	7,11
131 - 140	5,31	5,93	5,63	5,95	6,15	6,62	6,82	7,21
141 - 150	5,39	6,01	5,71	6,04	6,24	6,71	6,91	7,30
151 - 160	5,46	6,10	5,79	6,12	6,32	6,81	7,01	7,41

## Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen zum durchschnittlichen Mietniveau

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für Standardwohnungen in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter an. Daneben können Besonderheiten bei Ausstattung, Gebäudetyp und Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Tabelle 2 weist **Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete** aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte.

### Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen.
2. Tragen Sie zutreffende Zu- und/oder Abschläge in das Feld „Übertrag“ am Rand der Tabelle 2 ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Zu-/Abschlag	Übertrag
<b>Kategorie 1) Wohnungsausstattung</b>		
Zweites Bad in der Wohnung	+ 4,2 %	
Bad wurde in den letzten 10 Jahren vollständig modernisiert (Elektro, Sanitärinstallationen und Fliesen)	+ 2,7 %	
Hochwertiger Bodenbelag (Marmor, Parkett) in mindestens der Hälfte der Grundfläche der Wohnung <i>Wenn der Bodenbelag stark beschädigt oder stark abgenutzt ist, bitte in die Kategorie Normaler Bodenbelag einordnen.</i>	+ 4,7 %	
Normaler Bodenbelag (z. B.: PVC, Linoleum, Laminat, Teppich) in mindestens der Hälfte der Grundfläche der Wohnung <i>Wenn der Bodenbelag stark beschädigt oder stark abgenutzt ist, bitte in die Kategorie Kein Bodenbelag einordnen.</i>	0 %	
Kein Bodenbelag (Estrich)	- 5,7 %	
Einbauküche (vom Vermieter gestellt mit mindestens 3 Gas- oder Elektrogeräten)	+ 14,6 %	
Keine vollständige Isolierverglasung an allen Fenstern	- 6,7 %	
Rollläden (an allen Wohn- und Schlafräumen)	+ 3,5 %	
Wohnung ist barrierearm (Mindestens: bodengleiche Dusche, niedrige Schwellen (max. 2 cm Höhe), Badezimmer min. 180x220 cm)	+ 7,4 %	
Garten vorhanden (alleinige Gartennutzung durch den Mieter)	+ 3,1 %	
Heizung durch Einzelöfen oder Elektroheizung	- 12,3 %	
<b>Kategorie 2) Gebäudetyp</b>		
Einfamilienhaus/Reihenhaus	+ 5,6 %	
<b>Kategorie 3) Wohnlage*</b>		
Einfache Wohnlage	- 4,5 %	
Normale Wohnlage	0 %	
Gute Wohnlage	+ 2,2 %	
<b>Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:</b>		

\*) Die Einteilung der Wohnlage kann dem Straßenverzeichnis aus der Anlage B entnommen werden.

### Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. **Ein Anwendungsbeispiel finden Sie auf Seite 16.**

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den 3 Kategorien Wohnungsausstattung, Gebäudetyp und Wohnlage der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe. Übertragen Sie die Summe in das Feld B. Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup> um (Feld C), indem Sie die Basismiete (Feld A) durch 100 teilen und mit der Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

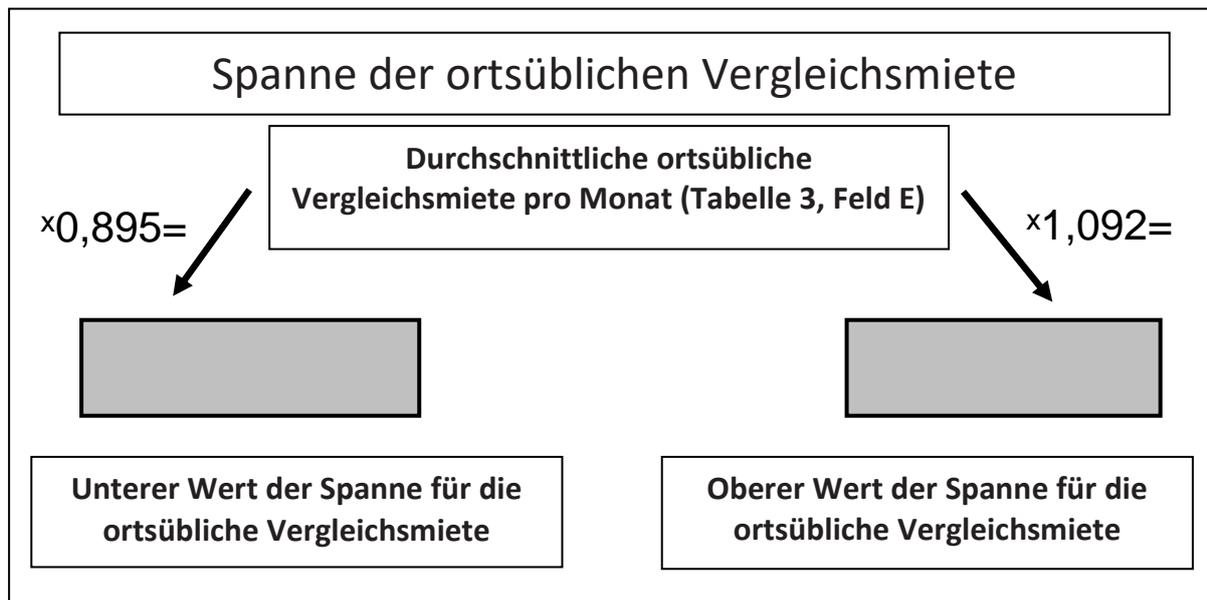
SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PROZENT	EURO/M <sup>2</sup>	FELD
<b>Schritt 1</b> (Tabelle 1)	Wohnfläche				A
	Baujahr				
<b>Schritt 2</b> (Tabelle 2)	Kategorie 1) Wohnungsausstattung				
	Kategorie 2) Gebäudetyp				
	Kategorie 3) Wohnlage				
	<b>Summe der Zu-/Abschläge von Tabelle 2:</b>				B
<b>Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup>:</b>	Feld A	: 100	* Feld B	=	C
<b>mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:</b> (Euro/m <sup>2</sup> )		Feld A	+ Feld C	=	D
<b>mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:</b> (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=	E

## Spannbreite

In den bisherigen Schritten haben Sie die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, die im Durchschnitt für eine Wohnung mit den vorliegenden Eigenschaften gezahlt wird. Die tatsächlich für eine bestimmte Wohnung gezahlte Miete kann vom Durchschnitt abweichen.

Gründe für diese Abweichung können unterschiedlichste Ursachen sein. Eine Miete wird zwischen Mieter und Vermieter vereinbart und bei der Preisbildung können auch Mietdauer und soziale Aspekte eine Rolle spielen. Zudem können Lage- und Ausstattungsmerkmale unterschiedlich ausgeprägt sein. Beispielsweise ist die Einbauküche in einer Wohnung eben nicht genau gleichwertig zur Einbauküche in einer anderen Wohnung. Auch aus diesen Gründen werden unterschiedliche Mieten gezahlt, auch wenn zwei Wohnungen nach den oben genannten Kriterien als gleich anzusehen wären. Für die ortsübliche Miete kann also nicht ein bestimmter Wert angegeben werden, der dann genau einzuhalten wäre. Darüber hinaus gibt es Merkmale, die in den Mietzuschlägen und Mietabschlägen (siehe Tabelle 2) nicht berücksichtigt sind (zum Beispiel Balkone, Aufzüge, Durchgangszimmer, Modernisierungsmaßnahmen etc.), welche ebenso auf die Preisbildung wirken können.

Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht in der Stadt Remscheid von +9,2 % bis – 10,5 % bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete in Tabelle 3 (Feld E).



Bitte beachten Sie beim Vergleich der laut Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, dass hier nur die Netto-Kaltmiete für die gemietete Wohnfläche betrachtet wird. Weitere Nebenleistungen sind darin nicht enthalten



Die GWG stellt seit mehr als 100 Jahren gesunden und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung.

Wir verwalten unsere rund 1.100 Wohnungen in Remscheid und Wermelskirchen und investieren einen großen Teil der aus der Miete erzielten Einnahmen in die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes. So können wir hochwertigen Wohnraum zu moderaten Preisen anbieten.

Die Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft ist für die Nutzung des Angebotes erforderlich. Werden auch Sie Mitglied!

**GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG**

Im Rosenhof 11 · 42859 Remscheid

Telefon: 02191/46 46 0-0 · Fax: 02191/46 46 0-199

E-Mail: [kontakt@gwg-remscheid.de](mailto:kontakt@gwg-remscheid.de) · [www.gwg-remscheid.de](http://www.gwg-remscheid.de)

# Berechnungshilfe und Beratungsstellen

## Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
<b>Schritt 1</b> (Tabelle 1)	Wohnfläche	66 m <sup>2</sup>	6,25 Euro/m <sup>2</sup>
	Baujahr	1999	
<b>Schritt 2</b> (Tabelle 2)	Kat. 1) Wohnungsausstattung	<i>Zweites Bad in der Wohnung</i>	+ 4,2 %
		<i>Hochwertiger Bodenbelag in mindestens der Hälfte der Grundfläche der Wohnung</i>	+ 4,7 %
		<i>Garten vorhanden (alleinige Gartennutzung durch den Mieter)</i>	+ 3,1 %
	Kat. 2) Gebäudetyp	<i>Mehrfamilienhaus</i>	0 %
	Kat. 3) Wohnlage	<i>Einfache Wohnlage (siehe Straßenverzeichnis)</i>	- 4,5 %

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PROZENT	EURO/M <sup>2</sup>	FELD
<b>Schritt 1</b> (Tabelle 1)	Wohnfläche			6,25	A
	Baujahr				
<b>Schritt 2</b> (Tabelle 2)	Kategorie 1) Wohnungsausstattung		+ 12,0 %		
	Kategorie 2) Gebäudetyp		0 %		
	Kategorie 4) Wohnlage		- 4,5 %		
	<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>		+ 7,5 %		
<b>Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m<sup>2</sup>:</b>	Feld A	: 100	* Feld B	=	C
	6,25	: 100	* 7,5 %	= 0,47	
<b>mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:</b>		Feld A	+ Feld C	=	D
(Euro/m <sup>2</sup> )		6,25	0,47	= 6,72	
<b>mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:</b>		Feld D	* Wohnfläche	=	E
(Euro)		6,72	* 66	= 443,52	

**Spannbreite:** Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 6,72 Euro/m<sup>2</sup>. Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall um +9,2 % bis -10,5 % um 6,72 Euro/m<sup>2</sup> befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 6,01 und 7,34 Euro/m<sup>2</sup>.

## Auskunft zum Mietspiegel

---

- Haus & Grund Remscheid und Umgebung e.V.  
Daniel-Schürmann-Str. 25  
42853 Remscheid  
Tel: 02191 / 49703-0  
Fax: 02191 / 49703-10  
E-Mail: info@hausundgrundrs.de
  
- Mieterverein Remscheid - Wermelskirchen e.V.  
Bismarckstr. 138  
42859 Remscheid  
Tel: 02191 / 385850  
Fax: 02191 / 386023  
E-Mail: mietervereins@t-online.de
  
- Stadt Remscheid  
Fachdienst Soziales und Wohnen  
Haddenbacher Straße 38-42  
42855 Remscheid  
Tel: 02191/ 16-3744  
E-Mail: wohnen@remscheid.de

## Impressum

### Herausgeber:

Stadt Remscheid  
Fachdienst Soziales und Wohnen  
Haddenbacher Straße 38-42  
42855 Remscheid

### Auswertung:

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH  
Gasstraße 10  
22761 Hamburg

### Copyright beim Herausgeber:

© 2020 Stadt Remscheid

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

# Anlage A

---

## Betriebskostenverordnung (BetrKV)

---

### **Betriebskostenverordnung (BetrKV) § 1**

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

### **Nicht zu den Betriebskosten gehören**

#### **a) Verwaltungskosten**

Diese umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung.

#### **b) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten**

Hierzu gehören die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel zu beseitigen.

### **Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV)**

Zu den Betriebskosten zählen gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV):

#### **1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks**

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.

#### **2. Die Kosten der Wasserversorgung**

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungstoffe.

#### **3. Die Kosten der Entwässerung**

Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

#### **4. Die Kosten**

- a.** des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung oder
- b.** des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihre Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder
- c.** der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a oder
- d.** der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionschutzgesetz.

#### **5. Die Kosten**

- a.** des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
- b.** der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
- c.** der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft.

#### **6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**

- a.** bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
- b.** bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
- c.** bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

## **7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs**

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

## **8. Die Kosten der Straßenreinigung und der Müllbeseitigung**

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

## **9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung**

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

## **10. Die Kosten der Gartenpflege**

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

## **11. Die Kosten der Beleuchtung**

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

## **12. Die Kosten der Schornsteinreinigung**

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

## **13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung**

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstigen Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

## **14. Die Kosten für den Hauswart**

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

## **15. Die Kosten**

**a.** des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörenden Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen; oder

**b.** des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse.

## **16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen zur Wäschepflege**

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

## **17. Sonstige Betriebskosten**

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

# Anlage B

## Wohnlagenverzeichnis

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
Abraham-Hering-Str.	gut	Am Johannisberg	einfach
Ackerstr.	normal	Am Kegelhäuschen	gut
Adam-Stegerwald-Str.	normal	Am Kleebach	gut
Adlerstr.	normal	Am Königstein	normal
Adolf-Clarenbach-Str.	gut	Am Kranen	normal
Adolfstr.	normal	Am Langen Siepen	normal
Adolf-Westen-Str.	normal	Am Lenneper Hof	normal
Agnes-Miegel-Weg	normal	Am Meisenhort	gut
Ahornstr.	normal	Am Müggenbach	normal
Albert-Einstein-Str.	normal	Am Ostbahnhof	-
Albert-Schmidt-Allee	gut	Am Rather Berg	normal
Albert-Schweitzer-Str.	normal	Am Schellenberg	normal
Albert-Strasmann-Weg	normal	Am Schützenplatz	normal
Albert-Tillmanns-Weg	normal	Am Sieper Park	gut
Albertstr.	einfach	Am Singerberg	normal
Albrecht-Thaer-Str.	gut	Am Stadion	normal
Alexanderstr.	einfach	Am Stadtwald	normal
Alleestr.	normal	Am Ueling	normal
Alma-Mühlhausen-Str.	normal	Am Wahlbusch	normal
Alte Bismarckstr.	normal	Am Wallenberg	normal
Alte Freiheitstr.	einfach	Am Weidenbroich	-
Alte Kölner Str.	einfach	Am Weyerhofsfield	gut
Alte Pulvermühle	-	Am Wiesenhang	normal
Alte Rathausstr.	normal	Amboßweg	normal
Alte Str.	normal	Ambr.-Vassbender-Platz	-
Altenhammer	-	An den Hülsen	normal
Alter Markt	normal	An der Hasenjagd	-
Am alten Flugplatz	normal	An der Tuchwiese	gut
Am Anger	normal	An der Windmühle	normal
Am Bahnhof	einfach	Annette-v.-Droste-Hülshoff-Weg	normal
Am Blaffertsberg	einfach	Anton-Küppers-Weg	normal
Am Breithammer	normal	Arnoldstr.	normal
Am Bruch	einfach	Arnold-Wilhelm-Str.	einfach
Am Brunnen	normal	Artur-Sommer-Str.	gut
Am Buchenwald	normal	Arturstr.	einfach
Am Drosselsang	gut	Asternweg	gut
Am Eichholz	-	Aue	normal
Am Finkenschlag	gut	Auf dem Knapp	-
Am Ginsterbusch	-	Auf dem Langefeld	einfach
Am Goldenbergshammer	normal	Auf der Hardt	normal
Am Grafenwald	gut	Auf'm Heidchen	normal
Am Hagen	normal	August-Brauer-Weg	normal
Am Hardtpark	gut	Augustenstr.	einfach
Am Hasenclev	normal	August-Erschloe-Str.	normal
Am Hohen Wald	normal	Augustinusstr.	gut
Am Holscheidsberg	normal	Augustplatz	gut
Am Honsbergspark	normal	Auguststr.	gut

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
<b>B</b>	
Bachstr.	normal
Bäckerstr.	normal
Bahnhof	normal
Bahnhofsplatz	einfach
Bahnhofstr.	normal
Bahnstr.	normal
Baisiepen	normal
Baisieper Hang	normal
Baisieper Str.	normal
Bandwirkerweg	normal
Bankstr.	normal
Bärenhammer	-
Barlachweg	gut
Barmer Str.	einfach
Baumschulenweg	normal
Baustr.	normal
Becherstr.	normal
Beeck	-
Beethovenplatz	-
Beethovenstr.	normal
Bergfrieder Weg	gut
Berghausen	normal
Berghauser Str.	normal
Bergisch Born	einfach
Bergstr.	normal
Bergwerkstr.	normal
Berliner Str.	normal
Bermesgasse	gut
Bernhardstr.	normal

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
Birke	normal
Birkenstr.	normal
Birker Feld	normal
Birker Weg	normal
Bismarckstr.	einfach
Blecherweg	gut
Bliedinghauser Kotten	-
Bliedinghauser Str.	normal
Blücherstr.	normal
Blume	einfach
Blumenstr.	einfach
Blumentalstr.	normal
Bocksgasse	normal
Boelckestr.	normal
Bogenstr.	normal
Böhlefeld	normal
Bongartshof	normal
Bornbach	normal
Bornbacher Str.	normal
Bornefelder Str.	normal
Borner Str.	einfach
Bornsiepen	normal
Bornstal	normal
Botengasse	normal
Brandgasse	normal
Bredestr.	normal
Brehmstr.	gut
Breitenbruch	normal
Bremen	einfach
Breslauer Str.	normal
Brucher Str.	normal
Brückenstr.	normal
Brüderstr.	gut
Brunnengasse	normal
Büchel	normal
Büchelstr.	normal
Büchener Str.	einfach
Buchenstr.	gut
Buchholzen	normal
Buchholzer Weg	normal
Bungestr.	normal
Burger Str. 1-220	normal
Burger Str. 221-Ende	gut
Buscher Hof	normal
Buschstr.	normal
<b>C</b>	
Carl-Borchardt-Str.	normal
Carl-Friederichs-Str.	normal
Carl-Grüber-Weg	gut
Carl-Hessenbruch-Weg	-
Carl-Klein-Str.	normal
Christhauser Str.	normal
Christian-Meyer-Str.	normal
Christianstr.	normal



Beyenburger Str.	normal
Bilscheider Hof	-
Birgden I	normal
Birgden II	einfach
Birgden III	normal
Birgdener Berg	normal
Birgder Hammer	normal
Birgderkamper Brücke	-

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
Claudiusweg	normal	Emil-Nohl-Str.	normal
Cleffstr.	normal	Emil-Rittershaus-Str.	normal
Clemenshammer	normal	Emil-von-Bernuth-Str.	gut
<b>D</b>		Endringhausen	normal
Dachsweg	normal	Endringhauser Str.	normal
Dahlienweg	gut	Engelbertstr. 1-14	normal
Damaschkestr.	normal	Engelbertstr. 20-Ende	gut
Dammstr.	normal	Engelsberg	normal
Daniel-Schürmann-Str.	normal	Engelsburg	normal
Danielshammer	-	Engelspassage	normal
Danziger Str.	normal	Erdelenstr.	normal
David-Dominicus-Str.	normal	Erholungsstr.	normal
Dicke Eiche	normal	Erich-Thienes-Str.	gut
Diederichsstr.	normal	Erlenstr.	gut
Diepmannsbach	normal	Ernststr.	normal
Diepmannsbacher Str.	normal	Erwin-Stursberg-Weg	normal
Doddestr.	normal	Eschbachtal	-
Dorfmühler Str.	normal	Eschenstr.	gut
Dorfmüllershammer	normal	Eugenstr.	normal
Dorfstr.	gut	Eversbergweg	-
Dörpe	normal	Ewaldstr.	normal
Dörperhöhe	normal	<b>F</b>	
Dörpholz	normal	Fachschulstr.	normal
Dörpmühle	normal	Falkenberg	normal
Dörrenberg	normal	Falkenberger Str.	normal
Dowidatsiedlung	normal	Färberweg	normal
Dr.-Walter-Lorenz-Weg	normal	Farrenbracken	normal
Dr.-Walther-Hartmann-Str.	normal	Fasanenweg	gut
Dreherstr.	-	Fastenrathstr.	normal
Dreiangelstr.	normal	Feilenhauerweg	normal
Dresdner Str.	normal	Felder Hof	normal
Düppelstr.	normal	Felder Höhe	normal
Durchsholz	normal	Feldstr.	gut
Düringer Str.	normal	Ferdinand-Lassalle-Str.	normal
Düstergasse	normal	Fichtenstr.	normal
<b>E</b>		Finkengasse	normal
Eberhardstr.	normal	Fischerstr.	normal
Edelhoffstr.	normal	Fliederweg	normal
Eduardstr.	normal	Flügel	-
Ehringhausen	normal	Flurstr.1-62	normal
Eibenweg	normal	Flurstr.63-Ende	gut
Eichendahler Hof	normal	Flurweg	normal
Eichendorffweg	normal	Föhrenstr.	gut
Eichenhof	normal	Fontanestr.	normal
Eichenstr.	normal	Forsten	normal
Einigkeitstr.	normal	Franckestr.	gut
Eisenstr.	einfach	Frantzenhäßchen	-
Eisernsteinstr.	normal	Franz-Heinrich-Str.	normal
Elberfelder Str.	normal	Franzstr.	normal
Elbersstr.	gut	Franz-Vogt-Str.	-
Elisabethplatz	normal	Freiheitstr.	einfach
Elisabethstr.	normal	Freiherr-vom-Stein-Str.	normal
Elsa-Brandström-Weg	-	Friedensstr.	normal
Emilienstr.	gut	Friedhofstr.	gut

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
Friedrich-Ebert-Platz	-
Friedrich-Naumann-Weg	normal
Friedrichstr.	normal
Fritz-Figge-Weg	normal
Fritz-Reuter-Str.	normal
Fritz-Ruhrmann-Str.	normal
Fritz-Schulz-Str.	gut
Fuchsweg	normal
Fürberg	normal
Fürberger Land	normal
Fürberger Str.	normal

## **G**

Gabelsbergerstr.	gut
Gänsemarkt	normal
Garnixhäuschen	einfach
Garschager Heide	normal
Garschager Str.	normal
Gartenstr.	normal
Geibelstr.	normal
Georg-Schirmer-Str.	normal
Gerberstr.	gut
Gerdastr.	einfach
Gerhart-Hauptmann-Str.	normal
Gerstau	normal
Gertenbachstr.	normal
Geschwister-Scholl-Str.	normal
Gesundheitsstr.	normal
Gewerbeschulstr.	normal
Glassiepen	normal
Glockenstahlstr.	-
Gneisenaustr.	gut
Gockelshütte	normal
Goethestr.	normal
Goetheweg	gut
Goldenberg	normal
Goldenerger Kirchweg	normal
Grenzwall	normal
Greuel	einfach
Greuelgasse	normal
Greulingstr.	einfach
Großberghausen	normal
Großhülsberg	einfach
Grund	normal
Grunder Schulweg	normal
Gründerhammer	normal
Grüne	normal
Grünenplatz	-
Grünenplatzstr.	einfach
Grünental	normal
Grunerstr.	normal
Grünstr.	normal
Güldenwerth	normal
Güldenwerther Bahnhofstr.	normal
Gustav-Hermann-Halbach-Str.	normal

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
Gustav-Michel-Weg	-
Gustavstr.	normal
Gustav-Theill-Str.	normal
Güterstr.	normal



## **H**

Hackenberg	normal
Hackenberger Str.	normal
Haddenbacher Str.	einfach
Haddenbrocker Str.	normal
Hagedornweg	normal
Hägener Mühle	normal
Hägener Str.	normal
Hainstr.	normal
Halbach	normal
Halle	normal
Halskestr.	normal
Hammerstr.	normal
Hammertal	normal
Hammertalweg	gut
Hammesberger Str.	einfach
Handelsweg	normal
Hangberger Mühle	normal
Hangweg	normal
Hans-Bertram-Weg	normal
Hans-Böckler-Str.	normal
Hans-Potyka-Str.	normal
Hardtstr.	normal
Haselnußweg	normal
Hasenberger Weg	normal
Hasencleverstr.	gut
Hastener Str.	einfach
Haster Aue	normal
Hatzelangk	normal
Hebbelstr.	normal
Heidestr.	gut
Heidmannstr.	normal
Heienbrucher Hammer	-
Heinrich-Geißler-Str.	normal

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
Heinrich-Hertz-Str.2-36	gut	Hügelstr.	einfach
Heinrich-Hertz-Str.38-Ende	normal	Hugo-Paul-Str.	normal
Heintjeshammer	normal	Hülsberger Str.	normal
Henkelshof	normal	Humboldtstr.	normal
Henkeshammer	-	Hüttenhammer	-
Hentzenallee-nördl.Ringstr	normal	Hüttenstr.	normal
Hentzenallee-südl.Ringstr	gut	Hütz	normal
Herbringhauser Str.	normal	<b>I</b>	
Herderstr.	gut	Ibacher Feld	normal
Hermann-Löns-Str.	gut	Ibacher Mühle	normal
Hermannsmühle	normal	Ibacher Str.	normal
Hermannstr.	normal	Ibrucher Str.	normal
Heusiepen	normal	Im Alten Berge	normal
Heydt	normal	Im Haddenbruch	normal
Hildegardstr.	-	Im Laspert	normal
Hindemithstr.	gut	Im Loborn	einfach
Hindenburgstr.	normal	Im Loh	gut
Hinter dem Anger	normal	Im Mittenfeld	normal
Hittorfstr.	normal	Im Rosenhof	normal
Hochstr.	normal	Im Schmittenhof	normal
Hof Glassiepen	normal	Im Ziegelfeld	normal
Hof Güldenwerth	normal	In der Fleute	-
Hof Heidhof	normal	In der Kasch	normal
Hof Vieringhausen	normal	In der Lehmkuhle	einfach
Hoffeldstr.	gut	Industriehof Trecknase	-
Hoffmeisterstr.	normal	Industriestr.	-
Hofstr.	normal	Intzeplatz	normal
Hohenbirke	normal	Intzestr.	normal
Hohenbirker Str.	normal	<b>J</b>	
Hohenhagen	normal	Jacobsmühle	normal
Hohenhagener Str.	normal	Jagenbergshammer	-
Höhenweg	normal	Jänergasse	normal
Hölkenstr.	normal	Jägerwald	einfach
Holunderweg	normal	Jahnstr.	-
Holz	normal	Jammertal	normal
Holzer Str.	normal	Jan-Wellem-Str.	normal
Honsberg Sonnenbad	normal	Joachimstr.	normal
Honsberger Str.	einfach	Johann-Daniel-Fuhrmann-Str.	gut
Horrenbeek	normal	Johanneshammer	-
		Johannesstr.	normal
		Johanniterstr.	normal
		Johann-Peter-Arns-Weg	-
		Johann-Peter-Frohn-Str.	gut
		Johann-Scheibler-Str.	gut
		Johann-Sebastian-Bach-Str.	normal
		Johann-Vaillant-Platz	-
		Josefstr.	normal
		Jöstingstr.	normal
		Julius-Cäsar-Str.	gut
		Julius-Koch-Weg	-
		Julius-Landsberg-Straße	gut
		Julius-Leber-Str.	normal
		Julius-Lindenberg-Str.	normal
		Julius-Plücker-Str.	normal



<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
Julius-Spriestersbach-Str.	normal	Kranerhöhe	normal
Justus-von-Liebig-Str.	normal	Kraspütt	normal
<b>K</b>		Kratzberger Str.	normal
Kaiser-Wilhelm-Str.	normal	Kräwinklerbrücke	normal
Kaltenborn	normal	Kremenholl	normal
Kantstr.	normal	Kremenholler Str.1-25	einfach
Karl-Arnold-Str.	normal	Kremenholler Str.26-Ende	normal
Karl-Dowidat-Str.	normal	Kreuzbergstr.	einfach
Karl-Evang-Str.	normal	Krimstr.	normal
Karl-Heinz-Bona-Str.	gut	Kronenstr.	normal
Karl-Jarres-Platz	-	Kronprinzenstr.	einfach
Karl-Kahlhöfer-Str.	-	Küchengasse	normal
Karl-Lips-Str.	gut	Küppelstein	normal
Karl-Michel-Str.	normal	Küppelsteiner Str.1-23,6-44	normal
Karlsruhe	normal	Küppelsteiner Str.35-Ende	gut
Karlstr.	einfach	Kurze Str.	normal
Kastanienstr.	gut	<b>L</b>	
Keiperstr.	normal	Ladestr.	-
Kellershammer	normal	Lange Str.	normal
Kimmenau	-	Langenbusch	normal
Kimmenauer Weg	normal	Langenhaus	gut
Kippdorfstr.	normal	Lärchenstr.	normal
Kipperstr.	einfach	Leipziger Str.	normal
Kippshütte	einfach	Lempstr.	-
Kirchberg	normal	Lenhartzhammer	normal
Kirchgasse	normal	Lenneper Str.	einfach
Kirchhofstr.	normal	Lerchenweg	gut
Kirchplatz	normal	Lessingstr.	normal
Kirmesplatz	-	Leverkusen	normal
Klausen	normal	Leverkuser Str.	normal
Klausener Str.	normal	Leyermühle	normal
Klauser Delle	normal	Liegnitzer Str.	normal
Klauser Feld	normal	Lieserstr.	gut
Klauser Kirchweg	normal	Linde	einfach
Kleebach	normal	Lindenallee	normal
Klein-Becker-Str.	normal	Lindenhofstr.	normal
Kleine Flurstr.	normal	Linkläuer Str.	einfach
Kleine Güterstr.	normal	Lobach	einfach
Klostergasse	normal	Lobachstr.	normal
Knusthöhe	normal	Lobirke	normal
Kochstr.	normal	Loborner Str.	einfach
Kölner Str.	einfach	Lockfinker Str.	normal
Kölner Str.(Altstadt)	normal	Lohengrinstr.	normal
Kolpingstr.	normal	Losenbücheler Str.	normal
Königsberger Str.	normal	Luchsweg	gut
Königstr.	normal	Luckhausen	normal
Konrad-Adenauer-Str.	normal	Luckhauser Str.	einfach
Konsumterrasse	-	Lüdorf	normal
Kottenweg	einfach	Ludwig-Lemmer-Str.	normal
Kotthausgäßchen	-	Ludwig-Steil-Platz	normal
Kranenholl	normal	Ludwigstr.	einfach
Kranenholler Hammer	-	Luisenstr.	normal
Kraner Hof	normal	Lüttringhauser Schützenplatz	-
Kraner Weg	normal	Lüttringhauser Str.	normal

**Straßenname**                      **Wohnlage**

**M**

Magdeburger Str.	normal
Mandtstr.	normal
Marathonstr.	normal
Marienstr.	gut
Markt	normal
Marktgasse	normal
Martin-Luther-Str.	gut
Martinsgasse	normal
Martinstr.	normal
Masurenstr.	normal
Mattheystr.	normal
Mauerstr.	normal
Max-Eyth-Str.	normal
Max-Planck-Str.	gut
Maxstr.	normal
Max-von-Laue-Str.	normal
Mebusmühle	normal
Meistersingerstr.	normal
Memeler Str.	normal
Menninghauser Str.	einfach
Metzer Str.	normal
Minoritengasse	normal
Mittelgarschagen	normal
Mixsieper Str.	normal
Mollplatz	normal
Moltkestr.	normal
Montanusweg	normal
Moritzstr.	normal
Morsbach	normal
Morsbacher Str.	normal
Morsbachtalstr.	normal
Mozartstr.	normal
Mühlenstr.	normal
Mühlenteich	normal
Müllersberg	normal
Munsterplatz	normal

**N**

Nagelsberg	normal
Nelkenweg	gut
Neuenhammer	-
Neuenhof	normal
Neuenkamper Brücke	-
Neuenkamper Str.	einfach
Neuenteich	normal
Neuenweg	normal
Neugasse	normal
Neuland	normal
Neumeyerstr.	normal
Neuplatz	normal
Neuplatzer Weg	normal
Neustr.	normal
Niederfeldbach	normal
Niederlangenbach	normal

**Straßenname**                      **Wohnlage**

Nordstr.	einfach
Nüdelshalbach	normal
<b>O</b>	
Oberfeldbach	normal
Obergarschagen	normal
Oberhölterfelder Str.	normal
Oberhützer Str.	normal
Oberlangenbach	normal
Oberreinshagen	normal
Oberstr.	normal
Obertalstr.	normal
Oelingrath	gut
Ölmühle	normal
Olper Höhe	normal
Osterbusch	einfach
Oststr.	normal
Oswald-Greb-Str.	normal
Otto-Hahn-Str.	normal
Otto-Lilienthal-Weg	normal
Otto-Pfeiffer-Weg	normal
Ottostr.	gut



**P**

Palmstr.	normal
Papenberg	einfach
Papenberger Str.1-22	normal
Papenberger Str.23-Ende	einfach
Parallelstr.	normal
Parkstr.	normal
Parzivalstr.	normal
Pastoratstr.	normal
Paul-Figge-Str.	normal
Paul-Kottsieper-Str.	normal
Paul-Krause-Str.	gut
Paulsgasse	normal
Paulstr.	normal
Paul-Windgassen-Str.	normal
Pestalozzistr.	gut
Petersgasse	normal
Peterstr.	normal

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
Philipp-Melanchthon-Str.	gut	Rosenstr.	normal
Pickertstr.	normal	Rosentalstr.	einfach
Piepersberg	normal	Rospattstr.	normal
Pilgergasse	normal	Roswitha-v.-Gandersheim-W.	normal
Pirnaplatz	-	Rotdornallee	gut
Platanenallee	normal	Rötzkotten	einfach
Platz	normal	Rudloffstr.	normal
Poststr.	normal	Rudolf-Diesel-Platz	normal
Postweg	normal	Rudolf-Stosberg-Str.	gut
Prangerkotten	normal	Rudolfstr.	normal
Prešover Straße	-	<b>S</b>	
Professor-Hermann-Platz	-	Saarbrücker Str.	normal
Pulverstr.	normal	Saarlandstr.	-
<b>Q</b>		Sackgasse	normal
Querstr.	normal	Salemstr.	normal
Quimperplatz	-	Sandkuhlstr.	normal
<b>R</b>		Sauerbronnstr.	gut
Rademachershof	normal	Saverneweg	normal
Rader Str.	einfach	Schallerstr.	normal
Raiffeisenstr.	einfach	Scharffstr.	normal
Raspelweg	normal	Scharnhorststr.	normal
Rath	normal	Scheiderstr.	normal
Rathausstr.	normal	Schillerstr.	gut
Rather Höhe	gut	Schimmelbuschweg	normal
Rather Kopf	normal	Schlachthofstr.	normal
Rather Ring	normal	Schlepenpohl	normal
Rather Str.	normal	Schlieperfeld	gut
Reinhard-Mannesmann-Str.	-	Schlittschuhweg	normal
Reinshagener Hammer	-	Schlosserstr.	-
Reinshagener Str.	normal	Schmalkalder Str.	-
Reinwardtstr.	normal	Schmiedestr.	-
Remscheider Str.	normal	Schmitzenbuscher Str.	gut
Repslöh	normal	Schneppendahl	normal
Rheingoldstr.	normal	Schneppendahler Weg	normal
Rheinstr.	normal	Schrevereide	normal
Richard-Heinrich-Platz	-	Schrödershöhe	gut
Richard-Koenigs-Str.	normal	Schulbusch	normal
Richard-Lindenbergr-Platz	-	Schulgasse	normal
Richard-Pick-Str.	gut	Schulstr.	normal
Richardstr.	normal	Schüttendelle	einfach
Richard-Wagner-Platz	-	Schützenplatz	-
Richthofenstr.	normal	Schützenstr.	normal
Richtweg	normal	Schwarzer Weg	normal
Ringelstr.	gut	Schwelmer Str.	normal
Ringstr.	einfach	Schwesterstr.	normal
Ritterstr.	normal	Sedanstr.	normal
Robbelshan	gut	Semmelweisstr.	gut
Robert-Koch-Str.	gut	Sensburger Str.	normal
Robert-Schumacher-Straße	-	Sichelstr.	normal
Röhrenstr.	normal	Siemensstr.	normal
Ronsdorfer Str.	einfach	Sieper Kirchsteig	-
Röntgenstr.	normal	Sieper Str.	normal
Roonstr.	normal	Singerberger Hammer	normal
Rosenhügeler Str.	einfach	Sirachskotten	normal

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
Solinger Str.	einfach	Tente	normal
Sonnenhof	normal	Tenter Weg	normal
Sonnenschein	normal	Tersteegenstr.	normal
Sonnenstr.	normal	Theatergasse	-
Spelsberg	normal	Theodor-Heuss-Platz	-
Spelsberger Hammer	einfach	Theodor-Körner-Str.	normal
Sperberstr.	normal	Theodorstr.	normal
Spichernstr.	normal	Thomasstr.	normal
Spielberggasse	normal	Thüringsberg	normal
Splittergasse	normal	Timmersfeld	normal
Stachelhauser Str.1-32	normal	Trecknase	einfach
Stachelhauser Str.33-Ende	einfach	Treppenstr.	einfach
Stahlstr.	normal	Tuchmachergasse	normal
Stakelhusen	einfach	Tulpenweg	gut
Stauffenbergstr.	normal	Tyrol	normal
Steeggasse	normal	Tyroler Str.	normal
Steinackerstr.	gut	<b>U</b>	
Steinberg	normal	Ueberfeld	normal
Steinberger Str.	normal	Ueberfelder Str.	normal
Steinstr.	normal	Uhlandstr.	normal
Steinweg	normal	Ulmenstr.	normal
Stephanstr.	normal	Untergarschagen	normal
Sternstr.	normal	Unterhöfelfelder Str.	normal
Stettiner Str.	normal	Unterhützer Str.	normal
Stockden	normal	Unterreinshagen	normal
Stockder Str.	normal	Untertalstr.	normal
Stöcken	normal	Unterwesthausen	normal
Stöckenberger Str.	normal	<b>V</b>	
Stollen	normal	Vereinsstr.	normal
Stolper Str.	normal	Vieringhausen	einfach
Stoppelfeld	normal	Viktoriastr.	gut
Stormstr.	normal	Virchowstr.	gut
Stresemannstr.	normal	Volkeshaus	normal
Struck	normal	Von-Bodelschwingh-Siedl.	normal
Strucker Hang	normal	Von-Bottlenberg-Str.	normal
Strucker Str.	normal	Vor dem Anger	normal
Stursberg I	normal	Vorm Berg	normal
Stursberg II	normal	Voßholter Str.	gut
Stursberger Str.	normal	Voßnackstr.	gut
Stuttgarter Str.	normal	Vulkanstr.	normal
Südstr.	einfach	<b>W</b>	
<b>T</b>		Waldhofstr.	normal
Tackermühle	normal	Waldstr.	normal
Talsperre	normal	Walkürenstr.	normal
Talsperrenweg 1-43	normal	Wallburgstr.	gut
Talsperrenweg 44-Ende	gut	Wallstr.	normal
Talstr.	einfach	Walter-Freitag-Str.	-
Tannenbergstr.	normal	Walter-Lenz-Str.	normal
Tannenstr.	normal	Walter-Schlieper-Weg	-
Tannhäuserstr.	normal	Walterstr.	normal
Taubenstr.	einfach	Walther-Rathenau-Str.	normal
Tefental	normal	Wansbeckstr.	-
Tefentaler Str.	normal	Weberstr.	-
Teichstr.	gut	Weidengasse	normal

<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straßenname</b>	<b>Wohnlage</b>
Weißenburgstr.	normal	Wohlfahrtstr.	einfach
Wellershausen	normal	Wolfertshammer	-
Wermelskirchener Str.	normal	Wolfstr.	normal
Werner-Heisenberg-Str.	normal	Wörthstr.	normal
Wernerstr.	gut	Wülfingstr.	einfach
Werner-von-Siemens-Str.	normal	Wupperstr.	normal
Werthstr.	normal	Wüste	normal
Westen	normal	Wüstenhagener Str.	normal
Westenhammer	-	Wüster Hammer	normal
Westerholt	normal	Wüster Kotten	normal
Westhausen	normal	<b>Y</b>	
Westhauser Str.	normal	Yorckstr.	gut
Westring	normal	<b>Z</b>	
Weststr.	einfach	Zentralpunkt	-
Wetterauer Str.	normal	Zeppelinstr.	normal
Wiechertweg	gut	Ziegelstr.	normal
Wiedenhof	normal	Zillertal	normal
Wiedenhofstr.	normal	Zum Brodtberg	normal
Wiehagener Str.	normal	Zum Danielshammer	normal
Wiesenstr.	gut	Zum Schützenfeld	gut
Wilhelm-Aschenberg-Str.	gut	Zum Stadtgarten	normal
Wilhelm-Engels-Str.	gut	Zum Walkhäuschen	normal
Wilhelm-Rees-Str.	gut	Zur Böckerswiese	normal
Wilhelm-Schuy-Str.	normal	Zur Bökerhöhe	normal
Wilhelmstr.	Normal	Zur Eiche	normal
Willy-Brandt-Platz	-	.	
Winkelstr.	normal		
Winterstr.	normal		

