

Lübecker Mietspiegel 2016

Ende September 2016 hat die Lübecker Bürgerschaft den neuen Mietspiegel in Kraft gesetzt. Er ist nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter anerkannt worden.

Arbeitskreis

Unter Federführung des Fachbereichs Wirtschaft und Soziales wurde ein Arbeitskreis einberufen, dem Vertreter des Mietervereins, der Wohnungswirtschaft, von Haus & Grund, der Fraktionen in der Lübecker Bürgerschaft, des Seniorenbeirates und weiterer Einrichtungen angehörten. In mehreren Sitzungen hat sich der Arbeitskreis mit Grundlegenden Daten und Detailfragen befasst und auch die Wohnlageneinstufung des Straßenverzeichnisses überarbeitet. Ein großes Lob gebührt Karin Glosch und Matthias Wulf vom Fachbereich Wirtschaft und Soziales, die den Arbeitskreis kompetent durch die anspruchsvolle Materie geführt und dazu beigetragen haben, dass einvernehmliche Lösungen gefunden werden konnten.

Datenbasis

Grundlage des Mietspiegels ist ein Gutachten der Firma F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg, die im

Mietspiegeltabelle
Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, Stichtag: 01.02.2016

Wohnungsgröße		25 bis unter 40 m ²	40 bis unter 65 m ²	65 bis unter 85 m ²	85 bis unter mehr
Baujahr		1	2	3	4
bis 1918	A	7,60 5,29 - 9,00	7,02 5,80 - 8,02	6,82 5,77 - 8,00	7,06 5,76 - 7,88
	B	8,16 5,88 - 6,58	5,90 5,20 - 6,95	6,05 5,41 - 6,81	6,00 5,11 - 7,62
1919-1948	C	5,70 5,30 - 6,12	5,69 5,23 - 6,22	6,24 5,58 - 7,03	
1949-1957	D	5,20 4,79 - 7,52	5,89 5,08 - 6,80	5,79 5,00 - 6,50	6,16 * 5,00 - 8,22
	L	8,21 4,81 - 7,73	6,13 5,33 - 7,18	5,02 4,04 - 5,58	5,98 4,94 - 5,86
1958-1968	F		6,88 6,00 - 7,80	6,82 6,00 - 7,86	7,11 * 5,57 - 8,14
1969-1978	G		7,93 6,98 - 9,00	7,58 7,02 - 8,10	6,81 * 6,24 - 7,84
1979-1990	H		8,67 7,80 - 9,75	8,46 7,62 - 9,00	8,86 7,98 - 10,05
1991-2001					
2002-2015					

Jedes Feld der Mietspiegeltabelle weist einen Mittelwert sowie einen unteren und oberen Spannenwert aus

Erläuterungen zur Tabelle:

* Diese Felder haben wegen der geringen Zahl ermittelter Mietwerte (zwischen 10-14) nur bedingte Aussagekraft.

Beträge in EUR/m² monatlich

Oberer Wert: Mittelwert (arithmetisches Mittel); untere Werte: Preisspannen (2/3-Werte)

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Anzahl von Mietwerten (weniger als 10) vor.

ersten Halbjahr 2016 die aktuell in Lübeck gezahlten Wohnungsmieten erhoben und ausgewertet hat. Allen Mietern und Vermietern, die sich an der Befragung beteiligt haben, ist herzlich zu danken. Denn die Qualität eines Mietspiegels hängt ganz wesentlich davon ab, dass mög-

lichst viele Daten erfasst und verwertet werden können.

In die Mietspiegeltabelle sind rund 2.000 Mietwerte eingegangen. Er steht damit auf einer belastbaren Grundlage. Gleichwohl gibt es bei den insgesamt 32 Tabellenfeldern, die nach Baujahr und Wohnungsgröße unter-

gliedert sind, auch vier Leerfelder, für die nicht genug Daten vorlagen.

Ergebnis der Datenerhebung

Betrachtet man die Zahlen aus der Mietspiegeltabelle unabhängig von Wohnungsgröße und Baujahr über sämtliche Mietspiegelfelder hinweg, so errechnet sich im Durchschnitt ein monatlicher Mietpreis in Höhe von 6,64 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Es handelt sich dabei um die reine Grundmiete, also ohne Heiz- und Betriebskosten. Für die einfache Wohnlage ergibt sich ein Abschlag von 0,30 Euro und für die gute Wohnlage ein Zuschlag von 0,47 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Bei dem Mietspiegel 2012 lag der Mietpreis im Durchschnitt bei 5,92 Euro, so dass eine Steigerung um 0,72 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise um zwölf Prozent innerhalb von vier Jahren festzustellen ist.

Mietspiegel in der Praxis

Mietspiegel bieten verlässliche Informationen zu ortsüblichen Vergleichsmieten und leisten damit einen wertvollen Beitrag für Transparenz, Rechtssicherheit und soziale Stabilität. Der neue Lübecker Mietspiegel ist wie seine Vorgänger in Tabellenform gestaltet mit Feldern, die einen Mittelwert sowie einen unteren und einen oberen Spannenwert ausweisen. Daneben enthält er ein Wohnlagenverzeichnis mit Einstufungen in einfache, mittlere und gute Wohnlagen sowie eine Orientierungshilfe mit fünf Merkmalgruppen, die dazu dienen, die ortsübliche Miete einer Wohnung innerhalb der Preisspanne des jeweiligen Tabellenfeldes ermitteln zu können. Der Mietspiegel ist wie gehabt als Broschüre zum Preis von drei Euro im Verwaltungszentrum Mühlentor, beim Mieterverein und bei Haus & Grund erhältlich. Darüber hinaus kann er auch kostenfrei von der Internetseite der Hansestadt Lübeck oder unter www.mieterverein-luebeck.de heruntergeladen werden. ■

Veränderung Lübecker Mietspiegel 2012 zu 2016 relativ

Baujahr		bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2001	2002 bis 2015
Wohnungsgröße		A	B	C	D	E	F	G	H
25 bis unter 40 m ²	1 AM	25,8%	5,6%	6,3%	10,5%	4,2%			
	OS	28,8%	-6,0%	7,3%	25,3%	13,7%			
	US	39,8%	15,7%	8,0%	0,1%	-10,1%			
40 bis unter 65 m ²	2 AM	14,0%	9,0%	5,5%	14,4%	10,8%	28,4%	9,8%	16,4%
	OS	15,5%	14,1%	7,1%	14,4%	23,4%	36,8%	0,4%	14,7%
	US	7,4%	9,9%	5,2%	12,4%	2,4%	19,5%	24,2%	17,1%
65 bis unter 85 m ²	3 AM	3,0%	11,8%	10,4%	14,2%	4,6%	15,5%	-1,1%	7,9%
	OS	6,7%	12,7%	8,1%	12,8%	7,8%	22,7%	-5,1%	5,9%
	US	-4,3%	10,0%	10,1%	12,8%	5,9%	10,7%	0,4%	12,1%
85 m ² und mehr	4 AM	13,5%	19,3%		17,3%	8,6%			2,6%
	OS	11,7%	35,1%		30,3%	2,4%			-10,7%
	US	9,5%	11,1%		7,0%	26,7%			7,2%

AM = arithmetisches Mittel, OS = oberer Wert der 2/3-Spanne, US = unterer Wert der 2/3-Spanne

Die gravierendsten Mietenanstiege bei den Mittelwerten haben in den Feldern F2, A1, B4 und D4 stattgefunden

Schon seit Jahren prangert der Mieterverein an, dass in Lübeck insbesondere kleine Wohnungen bis 50 Quadratmeter fehlen und die Nachfrage in diesem Segment das Angebot deutlich übersteigt. Die vorhersehbaren Folgen einer solchen Mangelsituation sind jetzt eindrucksvoll an den neuen Mietspiegelwerten abzulesen mit Steigerungen bei den Mietpreisen für kleine Wohnungen von teilweise mehr als 25 Prozent innerhalb von nur vier Jahren. Diese Entwicklung ist äußerst besorgniserregend, und zwar insbesondere vor dem Hintergrund, dass weiterhin nicht genug unternommen wird, um den Bestand an kleinen Wohnungen spürbar zu erhöhen, obwohl die schon vorhandene sehr hohe Nachfrage in diesem Segment immer stärker ansteigt.

Hier ist an alle Lübecker Wohnungsmarktakteure zu appellieren, sich dringend und nachhaltig für eine konsequent am Bedarf orientierte Wohnraumver-

Endlich aufwachen!



Thomas Klempau, Geschäftsführer Mieterverein Lübeck: Politik und Wohnungswirtschaft müssen sich ihrer sozialen Verantwortung für eine ausreichende Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen bewusst sein und auch danach handeln

sorgung einzusetzen und alles dafür zu tun, um vor allen Dingen das Angebot an Wohnungen mit Mieten auf Sozialwohnungsniveau von 5,65 Euro pro Quadratmeter deutlich zu erhöhen.

Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft müssen sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst sein und auch danach handeln. Es wird allerhöchste Zeit!

Erhebungszeitraum vergrößern

Darüber hinaus muss der Gesetzgeber aktiv werden und die Regelung des Paragraphen 558 BGB ändern. Dort ist festgelegt, dass von den abgefragten Mietwerten nur diejenigen in einen Mietspiegel einfließen, die innerhalb der letzten vier Jahre vor dem Erhebungsstichtag neu vereinbart worden sind. Alle anderen Mieten bleiben hingegen unberücksichtigt. Folglich handelt es sich bei den Mietspiegelwerten um solche Mieten, die in jüngerer Zeit durch eine Mieterhöhung angehoben oder aufgrund einer energetischen Gebäudemodernisierung sprunghaft angestiegen oder durch Neuvermietung

oft deutlich über die ortsübliche Vergleichsmiete gedrückt worden sind. Ältere Bestandsmieten, die meist niedriger sind und das Preisniveau nach unten bringen würden, bleiben bei der Datenerhebung außen vor. Das Abbild von Mietwerten eines Wohnungsmarktes in einem Mietspiegel ist in Wirklichkeit also stark eingeschränkt. Hiergegen protestiert der Deutsche Mieterbund bereits seit Jahren.

In Anbetracht der Tatsache, dass das Wohnen immer teurer wird und Mieterinnen und Mieter oftmals mehr als ein Drittel, manchmal sogar bis zur Hälfte ihres verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens und damit so viel wie noch nie für Miete und Energie zahlen, ist eine solche gesetzliche Regelung unbedingt zu ändern und zu fordern, die ortsübliche Miete aus allen Mieten zu bilden, die auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt gezahlt werden, ohne bestimmte Preissegmente auszublenden. Auch hierfür ist es höchste Zeit! ■

Neuer Gewerberaummieter

Nach dem Wegzug des Textilwarengeschäftes „Brands Wear“ konnte der Mieterverein Lübeck die frei gewordene Ladenfläche im Erdgeschoss des Vereinshauses sofort neu vermieten. Anfang Oktober 2016 hat dort das „Christliche Bücherhaus“ eröffnet, welches seit mehr als 25 Jahren in der Mühlenstraße 50 ansässig war und die dortigen Räumlichkeiten zum Ende des ablaufenden Mietvertrages verlassen musste. Die Eheleute Kaufmann haben sich sehr gefreut über die Gelegenheit, nur wenige Hausnummern entfernt neue Räume anmieten und hier ihr Geschäft fortführen zu können.

Der Verlag „Christliche Kommunikation und Verlagsgesellschaft mbH“ bietet gezielte Informationen zu Fragen des christlichen Glaubens. Das Programm



Freuen sich gemeinsam über den Einzug des Christlichen Bücherhauses in das Erdgeschoss des Vereinshauses (v. l.): Peter und Kristine Kaufmann vom Christlichen Bücherhaus mit Thomas Klempau vom Mieterverein Lübeck

umfasst Publikationen für Erwachsene und Kinder, CDs und DVDs, Liederbücher oder beispielsweise eine Hörbibel, die von verschiedenen Sprechern vorgelesen und von Kunden beim Autofahren eingelegt wird. Daneben werden allerlei Geschenkartikel, Taufkerzen,

Schmuck oder Karten für jeden Anlass angeboten.

Auch ihre Tätigkeit für das „Internationale Hilfswerk ROI e. V.“ üben die Eheleute Kaufmann künftig von ihrem neuen Standort in der Mühlenstraße 28 aus. Die Organisation sammelt Hilfsgüter, die per LKW direkt zu den

Bedürftigen gebracht werden, und unterstützt Sozialstationen, Hospize und Einrichtungen in der ambulanten Krankenhilfe in osteuropäischen Staaten.

Geöffnet hat das Christliche Bücherhaus von Montag bis Freitag jeweils von 9.00 bis 18.00 Uhr und Sonnabend von 9.00 bis 13.00 Uhr. Der Mieterverein wünscht den Eheleuten Kaufmann und ihrem Team einen erfolgreichen Start und den Kunden viel Vergnügen beim Stöbern und Einkaufen.

Übrigens: Mitglieder des Mietervereins erhalten auf alle Artikel – außer Bücher – gegen Vorlage ihres Mitgliedsausweises an der Kasse einen Preisnachlass von zehn Prozent. ■

Mieterverein Lübeck e. V., Mühlenstraße 28, 23552 Lübeck, Tel. 04 51/7 12 27. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: Thomas Klempau, Lübeck