

Lübecker Mietspiegel 2023

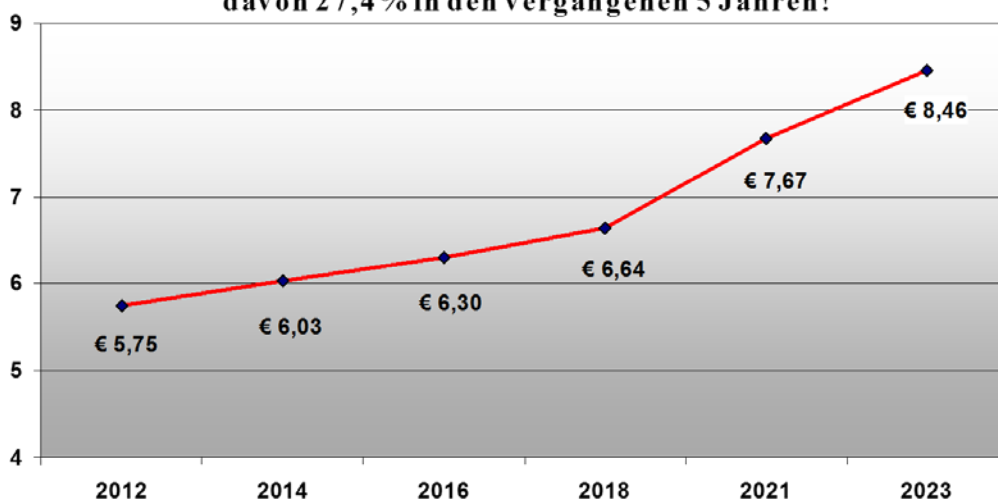
Im Februar wird der neue Lübecker Mietspiegel in Kraft treten, sofern die Bürgerschaft der Beschlussvorlage zugestimmt hat. Die Zahlen in der Mietspiegeltabelle beziehen sich auf den Stichtag 1. Mai 2023. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß Paragraf 558d

teilt haben, ist ausdrücklich zu danken. Es handelt sich um eine turnusmäßige Fortschreibung des Mietspiegels 2021 anhand einer Stichprobenanalyse. Eine vollständige Neuerstellung des Mietspiegels muss alle vier Jahre erfolgen, steht also 2025 an.

fast 510 Euro. Ein derart rasanter Mietenanstieg bereitet große Sorge und korrespondiert regelmäßig nicht mit einer Verbesserung der Wohnqualität aufgrund von Investitionen in das Mietobjekt oder das Wohnumfeld. Stattdessen handelt es sich im Wesentlichen um die Fol-

Entgeltseite eines Mietverhältnisses das Abschöpfen der Folgen einer ungesunden Wohnungsmarkt- und Mietpreisentwicklung weiterhin nahezu ungebremst zu ermöglichen. Die Wohnungs- und Mietpolitik muss dringend umsteuern und die Wohnraumversorgung in einen vernünftigen Ausgleich bringen.

**Mietspiegel 2012 bis 2023: Mietpreisanstieg um 47%
davon 27,4% in den vergangenen 5 Jahren!**



BGB, was zweierlei bedeutet: Zum einen wird vermutet, dass die in der Tabelle ausgewiesenen Beträge die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Zum anderen ist ein Mieterhöhungsverlangen im Geltungsbereich eines qualifizierten Mietspiegels nur dann wirksam, sofern die ortsübliche Miete anhand der Mietspiegeldaten nachgewiesen wird.

Fortschreibung per Stichprobe

Die Hamburger Firma FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH hat 2023 anhand einer Zufallsstichprobe Daten auf dem Lübecker Wohnungsmarkt erhoben und ausgewertet. Allen, die sich an der Befragung be-

Ergebnis der Datenerhebung

Anhand der Zahlen aus dem neuen Mietspiegel ergibt sich eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 8,46 Euro pro m². Für einfache Wohnlagen wurde ein Abschlag von 0,67 und für gute Wohnlagen ein Zuschlag von 0,79 Euro/m² ermittelt. Die Durchschnittsmiete ist gegenüber 2021 um 10,3 Prozent gestiegen. Damit hat sich der steile Anstieg der Bestandsmieten von fünf Prozent pro Jahr in den letzten fünf Jahren verstetigt (Grafik).

Preis-Leistung entkoppelt

Mussten im Jahr 2018 für eine 60 Quadratmeter große Wohnung im Mietspiegeldurchschnitt 400 Euro gezahlt werden, waren es 2023

ge eines beschleunigten Auseinanderdriftens von Angebot und Nachfrage und einer aus dem Ruder gelaufenen Bauland- und Immobilienpreisentwicklung. Ein ausgeglichener Wohnungsmarkt benötigt eine Leerstandsquote von drei bis fünf Prozent. In Lübeck ist diese inzwischen auf 0,6 Prozent gesunken mit der Folge, dass die Angebotsmieten enorm steigen und das Mietpreisniveau entsprechend anheben. Die allgemeine Lohnentwicklung kann nur einen kleinen Teil der Wohnkostenbelastung kompensieren, zu der neben der Miete auch noch Heiz-, Betriebs- und Energiekosten gehören, die ebenfalls enorm gestiegen sind. Es ist nicht hinnehmbar, auf der

Mieterhöhung prüfen lassen

Es ist zu befürchten, dass der neue Mietspiegel Mieterhöhungsbegehrlichkeiten wecken wird. Insofern ist zu empfehlen, einer Forderung nicht gleich zuzustimmen, sondern zunächst deren Rechtmäßigkeit prüfen zu lassen. Bei einem förmlichen Erhöhungsverlangen ist dem Mieter eine Zustimmungsfrist von zwei vollen Monaten einzuräumen plus den Rest des Monats, in dem das Schreiben zugegangen ist. Genug Zeit, sich einen Termin beim Mieterverein für eine Überprüfung zu reservieren. ■



Thomas Klempau, Geschäftsführer des Mietervereins Lübeck