

Lübecker Mietspiegel 2025

Im März wurde der neue Lübecker Mietspiegel veröffentlicht. Die in der Tabelle ausgewiesenen Zahlen beziehen sich auf den Stichtag 1. Mai 2025. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel gem. § 558d BGB, was zweierlei bedeutet: Zum einen wird vermutet, dass die in der Mietspiegeltabelle bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Zum anderen ist ein Erhöhungsverlangen im Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels nur wirksam, wenn zum Nachweis der ortsüblichen Miete Daten aus ihm herangezogen werden.

Mietspiegel bieten eine zuverlässige Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Miete und leisten einen wertvollen Beitrag für Transparenz und Rechtssicherheit. Die Zusammenarbeit im Arbeitskreis Mietspiegel, dem Haus & Grund, Vertreter der Wohnungswirtschaft, der Mieterverein und weitere Akteure angehören, hat unter Federführung der Hansestadt gut funktioniert.

Ergebnis der Datenerhebung

Betrachtet man die Zahlen aus der Tabelle unabhängig von Baujahr und Größe der Wohnungen über sämtliche Felder hinweg, ergibt sich eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 8,69 Euro/m². Für einfache Wohnlagen wurde ein Abschlag von 0,47 Euro, für gute Wohnlagen ein Zuschlag von 0,44 Euro ermittelt. Beim Mietspiegel 2023 betrug die durchschnittliche Miete 8,46 Euro. Bei näherer Betrachtung der Tabellenfelder ist festzustellen, dass sich die Mieten im Vergleich zum vorherigen Mietspiegel von 2023 neben einigen wenigen Reduzierungen teils deutlich erhöht haben.

Damit steigt das Mietniveau bei den Bestandsmieten weiter, allerdings nicht mehr ganz so steil wie bei den beiden vorangegangenen Mietspiegeln. Im Bereich der Angebotsmieten ist die Situation deutlich dramatischer mit einem Anstieg von 2015 zu 2025 um 71 Prozent, womit Lübeck bundesweit hinter Berlin auf Platz 2 rangiert.

Mieterhöhung prüfen lassen

Die Veröffentlichung eines Mietspiegels weckt erfahrungsgemäß Begehrlichkeiten für Mietanpassungen. Es ist sehr zu empfehlen, Mieterhöhungsverlangen unter rechtlichen Gesichtspunkten prüfen zu lassen. Oft sind die Forderungen fehlerhaft und es wäre ärgerlich, Monat für Monat ein unangemessen hohes Entgelt für die Wohnung zu zahlen, das dann vielleicht auch noch im Zuge der nächsten Mietspiegelerstellung zu einem ungerechtfertigt starken Anstieg des ortsüblichen Mietniveaus beiträgt.

In Lübeck gilt seit Mai 2024 die Kappungsgrenzenverordnung, so dass die Kaltmiete innerhalb von drei Jahren nur um 15 statt um 20 Prozent und maximal bis zur ortsüblichen Miete erhöht werden darf. Die 15-Prozent-Grenze ist mit Blick auf unsere Beratungspraxis bei einigen Vermietern nicht angekommen, die weiter Erhöhungen von 20 Prozent fordern. Bei einem förmlichen Mieterhöhungsverlangen ist Mietern eine Zustimmungs-

frist von mindestens zwei vollen Kalendermonaten einzuräumen. So steht genug Zeit zur Verfügung für eine rechtliche Prüfung durch den Mieterverein, wovon bitte Gebrauch gemacht werden sollte.

Mietspiegel in der Praxis

Der neue Mietspiegel ist wie seine Vorgänger in Tabellenform gestaltet mit einzelnen Feldern, die einen Mittelwert sowie einen unteren und oberen Spannenwert ausweisen. Eine Orientierungshilfe mit fünf Merkmalgruppen ermöglicht es, die Miete innerhalb der jeweiligen Preisspanne ausloten zu können. Im Wohnlagenverzeichnis ist ablesbar, welche Straßen in einfache, mittlere oder gute Wohnlagen eingestuft sind. Eine Anleitungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Miete ist im Mittelteil zu finden. Er ist als Broschüre bei der Stadt, bei Haus & Grund und beim Mieterverein erhältlich und kann auch unter www.mieterverein-luebeck.de heruntergeladen werden. ■

Veränderung Lübecker Mietspiegel 2023 zu 2025 relativ in Prozent

Wohnungsgröße	Baujahr		bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2001	2002 bis 2013	2014 bis 2020	2021 bis 4/2025
			A	B	C	D	E	F	G	H	I	I
25 bis unter 45 m ²	1	AM	8,7%	18,9%	3,2%	5,4%	2,5%		-3,7%		-3,5%	32,5%
		OS	8,1%	27,3%	10,6%	6,7%	1,2%		2,8%		-4,9%	32,2%
		US	3,7%	7,3%	-3,5%	20,8%	13,6%		-11,9%		-6,9%	27,0%
45 bis unter 65 m ²	2	AM	5,7%	1,7%	16,9%	5,3%	15,7%	5,1%	6,9%	2,9%	-3,5%	32,5%
		OS	11,3%	5,3%	21,1%	7,3%	7,9%	8,5%	15,6%	-1,0%	-4,9%	32,2%
		US	-0,4%	2,6%	20,9%	0,9%	31,1%	-4,4%	0,4%	2,8%	-6,9%	27,0%
65 bis unter 85 m ²	3	AM	14,9%	-3,9%	2,1%	5,8%	12,7%	14,8%	0,0%	-3,3%	11,7%	23,7%
		OS	17,2%	-4,8%	3,7%	5,2%	21,1%	30,0%	-0,8%	-5,2%	-0,2%	7,6%
		US	8,8%	-1,5%	-2,9%	2,2%	10,3%	14,9%	-2,6%	-6,9%	10,8%	35,4%
85 m ² und mehr	4	AM	5,5%				2,9%		14,0%	29,6%	4,4%	25,7%
		OS	3,3%				-3,7%		17,3%	39,2%	1,7%	24,1%
		US	1,3%				11,5%		3,1%	16,0%	4,6%	18,4%

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