

Hansestadt Lübeck Qualifizierter Mietspiegel 2006

Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in mittlerer Wohnlage
Stichtag: 1.10.2006

Baujahr		bis 1918	1919 -1948	1949 -1957	1958 -1968	1969 -1978	1979 -2005
Größe		A	B	C	D	E	F
25 bis unter 40 m ²	1	5,96 5,23 – 6,84	5,09 4,25 – 5,51	5,06 4,70 – 5,38	5,17 4,42 – 5,82		
40 bis unter 65 m ²	2	5,73 4,80 – 6,98	5,13 4,53 – 5,62	4,97 4,64 – 5,15	4,84 4,01 – 5,60	5,63 4,39 – 6,60	6,74 4,86 – 8,37
65 bis unter 85 m ²	3	5,74 4,80 – 7,00	5,28 4,55 – 5,68	5,07 4,23 – 5,73	4,73 4,29 – 5,22	5,18 4,36 – 6,13	7,37 6,43 – 7,85
ab 85 m ²	4	5,76 5,22 – 6,21	5,87 4,32 – 6,60				6,74 6,00 – 7,65

- Beträge in Euro pro m²-Wohnfläche und Monat **ohne** Heiz- und Betriebskostenanteile
 - oben stehender Feldwert = Mittelwert unten stehende Feldwerte = Preisspanne
- Die Tabellenwerte gelten für mittlere Wohnlagen. Bei einer guten oder einfachen Wohnlage (vgl. Mietspiegelbroschüre) ist vom Tabellenwert ein Zu- oder Abschlag vorzunehmen.

NEUER MIETSPIEGEL IN LÜBECK

Mieten um 2,8 Prozent gestiegen

Als dem Arbeitskreis Mietspiegel am 16. Februar 2007 die Eckwerte der Datenerhebung präsentiert wurden, die in den Monaten Oktober bis Dezember 2006 stattfand, war es zunächst überraschend, im Vergleich zum Mietspiegel 2004 einen Anstieg der Mittelwerte um durchschnittlich vier Prozent und der unteren Spannenwerte um durchschnittlich sogar acht Prozent festzustellen. Denn bei einem Seitenblick auf den erst vor wenigen Monaten in Kiel neu erstellten Mietspiegel, bei dem das Mietgefüge im Durchschnitt um zwei Prozent gesunken war, war eigentlich nicht davon auszugehen, dass sich die Erhebungswerte der beiden Mietspiegelstädte in dieser Größenordnung auseinander bewegen. Schaut man allerdings etwas genauer hin, ist zu erkennen, dass sich die in Kiel und in Lübeck zu

zahlenden Mieten in Wirklichkeit angenähert haben. Denn auf Basis der aktuellen Zahlen beträgt die Nettokaltmiete über alle Mietspiegelwerte hinweg pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat im Durchschnitt 5,44 Euro in Lübeck (vorher 5,29 Euro) und 5,41 Euro in Kiel (vorher 5,52 Euro).

Eine weitere interessante Feststellung ist die Tatsache, dass die oberen Spannenwerte aus den Tabellenfeldern des neuen Lübecker Mietspiegels im Vergleich zum vorherigen Mietspiegel durchschnittlich um zwei Prozent gesunken sind. Hier dürfte sich der Umstand auswirken, dass der Wohnungsmarkt ausgeglichener ist, Möglichkeiten für Mietpreisverhandlungen eröffnet und Alternativen bei der Auswahl und Anmietung von Wohnungen bietet.

Insgesamt gesehen haben sich

die Spannenräume, also der Preisunterschied zwischen der niedrigsten und der höchsten Miete, die für Wohnungen einer bestimmten Größen- und Baujahrskategorie gezahlt wird, bis auf wenige Ausnahmen erheblich verkleinert. Ein Grund für diese Entwicklung kann darin zu sehen sein, dass in den vergangenen Jahren zahlreiche Wohnungsbestände modernisiert und auf einen heutzutage üblichen Standard gebracht worden sind, wie beispielsweise Ausstattung mit einem modernen Bad, Isolierverglasung, Mieterkeller, Gegensprechanlage mit Türöffner, Balkon, Terrasse.

Der Mieterverein Lübeck begrüßt nachdrücklich, dass es seit 1993 durchgehend einen Mietspiegel in der Hansestadt Lübeck und damit ein verlässliches und von allen Seiten akzeptiertes Transparenzinstrument gibt,

welches Wohnungssuchenden einen Anhalt für das örtliche Mietpreinsniveau bietet, als zuverlässige Grundlage für Mieter, Vermieter, Gerichte, Ämter und Makler bei einer Beurteilung der ortstüblichen Vergleichsmiete einer Wohnung dient und insbesondere auch der Stadt einen verlässlichen Richtwert liefert für die Berechnung angemessener Unterkunftskosten im Rahmen von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II, für die die Mittelwerte des jeweils gültigen Mietspiegels zugrunde gelegt werden.

Ob der neue Mietspiegel bei Erscheinen dieser Ausgabe der MieterZeitung bereits veröffentlicht wurde und in Kraft getreten ist, war bei Redaktionsschluss Anfang März noch nicht absehbar. Darüber wird aber in den Lübecker Nachrichten und auf der Internetseite des Mietervereins (www.mieterverein-luebeck.de) berichtet. ■