

Lübecker Mietspiegel 2021

Ende Februar 2022 wird der neue Mietspiegel in Kraft treten, sofern das Verwaltungsverfahren plangemäß verläuft und die Bürgerschaft der Beschlussvorlage zustimmt. Die im Mietspiegel ausgewiesenen Zahlen beziehen sich auf den 1. Mai 2021.

Es handelt sich erneut um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB, was zweierlei bedeutet: Zum einen wird vermutet, dass die im Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Zum anderen ist ein Mieterhöhungsverlangen im Geltungsbereich eines qualifizierten Mietspiegels nur wirksam, wenn zum Nachweis der ortsüblichen Miete auf die Mietspiegelwerte verwiesen wird.

Überarbeitung der Wohnlagen

Die Firma F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt (Hamburg) hat im Frühjahr 2021 anhand einer Zufallsstichprobe Mietdaten auf dem Lübecker Wohnungsmarkt erhoben und ausgewertet. Allen, die sich an der

Befragung beteiligt haben, ist ausdrücklich zu danken. Ein Schwerpunkt bei der Neuerstellung bestand darin, die Einstufung von Wohnlagen mit einer Diskriminanzanalyse zu überprüfen und so auch diesen Bestandteil des Mietspiegels auf eine wissenschaftliche Grundlage zu stellen.

Ergebnis der Datenerhebung

Betrachtet man die Zahlen aus der Mietspiegeltabelle unabhängig von Baujahr und Größe der Wohnungen über sämtliche Tabellenfelder hinweg, ergibt sich eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,67 Euro pro Quadratmeter. Für einfache Wohnlagen wurde ein Abschlag von 0,57 Euro und für gute Wohnlagen ein Zuschlag von 1,25 Euro ermittelt.

Beim Mietspiegel 2018 lag die durchschnittliche Miete bei 6,64 Euro, so dass eine Verteuerung um 1,03 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 15,5 Prozent innerhalb von drei Jahren eingetreten ist. Damit steigt das Niveau in immer kürzerer Zeit immer steiler.

Preis-Leistung entkoppelt

Mussten im Jahr 2018 für eine 60 Quadratmeter große Wohnung im Mietspiegeldurchschnitt 400 Euro gezahlt werden, waren es 2021 bereits 460 Euro. Ein derart rasanter Anstieg bereitet große Sorge und korrespondiert regelmäßig nicht mit einer entsprechenden Verbesserung der Wohnqualität aufgrund von Investitionen in das Mietobjekt, in das Gebäude oder in das Wohnumfeld.

Stattdessen handelt es sich im Wesentlichen um die Folge des angespannten Wohnungsmarktes und der aus dem Ruder laufenden Bauland- und Immobilienpreisentwicklung. In Lübeck sank die Leerstandsquote auf 0,8 Prozent, was entscheidend dazu beiträgt, dass die Angebotsmieten steil ansteigen und das Mietniveau anheben.

Die allgemeine Lohnentwicklung kann nur einen kleinen Teil des Anstiegs bei der Wohnkostenbelastung kompensieren, zu der neben der Miete Heiz-, Betriebs- und Energiekosten gehören. Es stellt sich die Frage, ob es angemessen und fair ist, auf der Entgeltseite eines Mietverhältnisses das Abschöpfen der Folgen einer ungesunden Wohnungsmarkt- und Mietpreisentwicklung weiter nahezu ungebremst zu ermöglichen und dabei unberücksichtigt zu lassen, ob dem ein adäquater Zuwachs bei der Wohnqualität gegenübersteht und der Vertragspartner finanziell überfordert wird.

Auch die Mietobergrenzen, die im Rahmen der Kosten der Unterkunft festgelegt werden, sind nicht in der Größenordnung angehoben worden, wie sich die Mietpreise verteuert haben. Daher stehen immer mehr Leistungsbezieher vor der Situation, die fehlende Mietdifferenz selbst aufbringen zu müssen, um nicht in Rückstand zu geraten oder sogar die Wohnung zu verlieren. Vor diesem Hintergrund ist es dringend notwendig, die Situation im Bereich der Wohnraumversorgung effektiv und nachhaltig in einen fairen Ausgleich zu bringen.

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, den Mietpreis 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 des Mietspiegels zu finden. Er ist als Broschüre im Verwaltungszentrum Mühlentor erhältlich und kann auch unter www.mieterverein-luebeck.de heruntergeladen werden.

Thomas Klempau
Vorsitzender ■

Mietpreisentwicklung in Lübeck

