



► Nr. VO/2023/12795
öffentlich

Lübeck, 27.11.2023

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
2.500 - Soziale Sicherung

Bearbeitung: Karin Glosch (E-Mail: karin.glosch@luebeck.de Telefon: 122-6417)

Lübecker Mietspiegel 2023

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.12.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
05.12.2023	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Vorberatung
12.12.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.01.2024	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der auf der Grundlage des Gutachtens der Firma FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH als Fortschreibung erstellte Lübecker Mietspiegel 2023 wird durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck anerkannt und gilt damit als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558 d BGB

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
Arbeitskreis Mietspiegel	zustimmend
1.102 Logistik, Statistik und Wahlen	zustimmend (über den Arbeitskreis Mietspiegel)
Beirat für Seniorinnen und Senioren	zustimmend (über den Arbeitskreis Mietspiegel)
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend
1.300 Recht	zustimmend
Frauenbüro	Zur Kenntnis genommen
Behindertenbeirat	zustimmend (über den Arbeitskreis Mietspiegel)

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja
 Nein-

Begründung:

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist nicht erforderlich, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch diese Vorlage nicht im besonderen Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Mietspiegelreform-

<input type="checkbox"/>	gesetz

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

--	--

Begründung:

Die Lübecker Bürgerschaft hat am 28.03.2019 beschlossen, den Lübecker Mietspiegel regelmäßig, mindestens alle zwei Jahre zu aktualisieren.

Mit Einführung des Mietspiegelreformgesetzes am 01.07.2022 sind Städte mit mehr als 50.000 Einwohner verpflichtet, Mietspiegel zu erstellen.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Die Erstellung des Lübecker Mietspiegels 2023 wurde durch den Bereich Logistik beschränkt ausgeschrieben. Die formelle und preisliche Prüfung der eingegangenen Angebote erfolgte von dort, die fachliche Prüfung durch den Fachbereich 2. Am 23.05.2023 wurde der Arbeitskreis Mietspiegel unter Federführung des Fachbereiches Wirtschaft und Soziales einberufen, um die Angebote zu sichten und zu bewerten. Dem Arbeitskreis Mietspiegel gehören u.a. die Interessenvertreter der Mieterinnen und Mieter, der Vermieterinnen und Vermieter, der Lübecker Wohnungsunternehmen sowie der Fraktionen der Lübecker Bürgerschaft an. Der Arbeitskreis beschloss am 23.05.2023 dass der Auftrag zur Erstellung des Mietspiegels 2023 an FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH vergeben werden soll. Der Zuschlag für die Erstellung wurde FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH am 25.05.2023 erteilt. Die Arbeiten wurden vom Arbeitskreis Mietspiegel und dem Fachbereich Wirtschaft und Soziales, Bereich Soziale Sicherung, begleitet.

Mietspiegelverfahren

Die Datenerhebung zur Neuerstellung des Mietspiegels erfolgte durch eine Zufallsstichprobe. Grundlage hierfür waren die Einwohnermelde- und die Grundsteuerdatei. Die Datengrundlage wurde im Vorwege um nicht mietspiegelrelevante Wohnungsbestände (z.B. Heime) bereinigt. Zum Erhebungsstichtag 01.05.2023 wurden aus einer Bruttostichprobe (1.800 sogenannte Screeningabfragen auf Mieter:innenseite und 2.250 auf Vermieter:innenseite) insgesamt 1.539 Datensätze mietspiegelrelevanter Wohnungen bei den Mieterinnen und Mietern und Vermieterinnen und Vermietern erhoben. Dieses entspricht einer Rücklaufquote, welche nach allgemein anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen für ausreichend gehalten wird, um repräsentative Ergebnisse zu erhalten. Aus diesen Daten wurde die Mietspiegeltabelle für den Mietspiegel 2023 erstellt.

Der Mietspiegel weist in der Mietspiegeltabelle je Tabellenfeld nach Wohnungsgröße und Baualterklasse einen Mittelwert sowie einen oberen und unteren Spannenwert für die zugrundeliegenden Mietverhältnisse aus, wenn abzüglich der Bereinigung von Extremwerten mindestens 15 Fälle zugrunde liegen. Liegen nur 10 – 14 Fälle zugrunde, haben die ausgewiesenen Werte nur bedingte Aussagekraft für die Anwendung des Mietspiegels

(3 Felder im Mietspiegel 2023) und werden in der Mietspiegeltabelle entsprechend gekennzeichnet. Liegen weniger als 10 Fälle vor, werden keine Werte im Tabellenfeld ausgewiesen (6 Felder im Mietspiegel 2023).

Ein Vergleich zum Mietspiegel 2021 zeigt, dass das durchschnittliche Mietpreisniveau um 0,79 € (5,1 % pro Jahr), die unteren Spannenwerte um durchschnittlich 0,42 € (3,1 % pro Jahr) und die oberen Spannenwerte um 0,93 € (5,2 % pro Jahr) je m² gestiegen sind. So liegt die Durchschnittsmiete 2023 über den gesamten Mietspiegel gesehen bei 8,46 € je m². Für die einfache Wohnlage ergibt sich ein Abschlag von -0,67 € je m² und für die gute Wohnlage ein Zuschlag von +0,79 € je m².

Der Arbeitskreis Mietspiegel wurde über die gesamte Verfahrensdauer beteiligt: Neben der Stichprobenerhebung erarbeitete der Arbeitskreis Mietspiegel unter Beteiligung von FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH gemeinsam und mit mehrheitlich gefassten Beschlüssen den nun vorliegenden Lübecker Mietspiegel 2023 auf Basis der von FUB IGES Wohnen+Immobilien+ Umwelt GmbH erhobenen Grundlagendaten.

Weiteres Verfahren

Gem. § 558 d Absatz 1 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel ein Mietspiegel, der nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist.

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH hat den Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, entsprechende Methoden wurden bei der Datenerhebung und Auswertung angewendet. Der zum Mietspiegelverfahren gehörende Methodenbericht (Dokumentation / Gutachten) wird im Bereich Soziale Sicherung zur Einsichtnahme vorgehalten und im Internet veröffentlicht.

Nach Anerkennung des vorgelegten Lübecker Mietspiegels 2023 durch die Lübecker Bürgerschaft gilt dieser danach als qualifizierter Mietspiegel.

Die für die Anwendung des Mietspiegels notwendigen Tabellen, Ausführungen, Erläuterungen und Hinweise sowie das Wohnlagenverzeichnis wurden vom Fachbereich Wirtschaft und Soziales, Bereich Soziale Sicherung, in Zusammenarbeit mit FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH in Form einer Broschüre zusammengestellt (s. Anlage 2). Diese wird vor Drucklegung noch um ein Grußwort ergänzt werden.

Die Broschüre wird auf den Internet-Seiten der Hansestadt Lübeck als Datei öffentlich zugänglich gemacht und kann als PDF-Datei heruntergeladen werden. Im Verwaltungszentrum Mühlentor kann die Broschüre eingesehen werden, ggf. kann ein Ausdruck der Pdf ausgehändigt werden.

Die Interessensvertretungen der Mieter und Vermieter erhalten als wesentliche Akteure jeweils eine begrenzte Anzahl an Mietspiegelbroschüren für ihre Aufgabe.

Anlagen:

Anlage 1 - Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2 - Mietspiegelbroschüre 2023 (Entwurf)

Senatorin Pia Steinrücke