



**FUB**

**IGES**

WOHNEN  
IMMOBILIEN  
UMWELT

# Qualifizierter Mietspiegel Lübeck 2023

Dokumentation und Methodenbericht

Im Auftrag der Hansestadt Lübeck Bereich Soziale Sicherung

Hamburg, Dezember 2023

FUB00260

---

# INHALT

<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>I</b>
<b>1 VORBEMERKUNG</b>	<b>1</b>
<b>2 WOHNWERTMERKMALE DES MIETRECHTS IM BGB ALS GRUNDRASTER FÜR DEN LÜBECKER MIETSPIEGEL</b>	<b>2</b>
2.1 Art des Mietobjekts	2
2.2 Größe	3
2.3 Ausstattung	3
2.4 Beschaffenheit	4
2.5 Lage des Mietobjekts	5
<b>3 GRUNDGESAMTHEIT UND STICHPROBE</b>	<b>7</b>
<b>4 DATENERHEBUNG</b>	<b>9</b>
4.1 Erhebungsinstrumente	9
4.2 Datenschutz	9
4.3 Interviewende Person	10
4.4 Durchführung der Feldarbeit	11
4.4.1 Mieter:innenbefragung	11
4.4.2 Vermieter:innenbefragung	12
4.4.3 Kontrollinterviews	13
4.4.4 Stichprobenausschöpfung	13
<b>5 DATENAUSWERTUNG</b>	<b>15</b>
5.1 Plausibilitätskontrollen	15
5.2 Datengewichtung	16
5.3 Bereinigung um Ausreißer	18
5.4 Feldbesetzung	18
5.5 Mietenstruktur und Mietenentwicklung	20
5.6 Sonderanalysen	23
5.6.1 Ab- und Zuschläge für die Wohnlage	23
5.6.2 Energetische Gebäudequalität	23
<b>6 ORIENTIERUNGSHILFE ZUR SPANNENEINORDNUNG</b>	<b>25</b>
6.1 Überprüfung einzelner Ausstattungsmerkmale	25
6.2 Überarbeitung der Orientierungshilfe	26
<b>7 MIETSPIEGELBROSCHÜRE</b>	<b>30</b>
<b>8 SITZUNGEN ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL</b>	<b>31</b>

# TABELLENVERZEICHNIS

Tab.4.1 Stichprobenausschöpfung Lübecker Mietspiegel 2023	14
Tab. 5.1 Ergebnisse der Plausibilitätskontrollen	15
Tab. 5.2 Gewichtungsmatrix Lübecker Mietspiegel 2023	17
Tab. 5.3 Ausreißerbereinigung Lübecker Mietspiegel 2023	18
Tab. 5.4 Feldbesetzung Lübecker Mietspiegel 2023	19
Tab. 5.5 Mietspiegel der Hansestadt Lübeck 2023	20
Tab. 5.6 Vergleich der Mietekwerte 2023 und 2021 (mittleren Wohnlage) – Nettokaltmiete in € /m <sup>2</sup> *	22
Tab. 5.7 Verteilung der Energiekennwerte*	24
Tab. 5.8 Grenzwerte der energetischen Gebäudequalität für die Orientierungshilfe	24
Tab.6.1 Analyse der Ausstattungsmerkmale – Anteil „vorhanden“ in Prozent	26
Tab. 6.2 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Lübecker Mietspiegel 2023	28

# 1 VORBEMERKUNG

Der vorliegende Lübecker Mietspiegel 2023 wurde im Auftrag der Hansestadt Lübeck, Fachbereich Wirtschaft und Soziales, Bereich Soziale Sicherung durch FUB IGES Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg erstellt. Es handelt sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne von § 558d BGB. Die Hansestadt Lübeck verfügt seit 1993 über einen Mietspiegel, der fortlaufend der aktuellen Marktentwicklung angepasst wird.

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht über die in Lübeck im Mai 2023 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dar. Nach den gesetzlichen Vorschriften sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen (Betriebskostenerhöhungen), geändert worden sind (Mieterhöhungen). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Der neue Lübecker Mietspiegel wurde als Fortschreibung auf einer verringerten Stichprobe aus der mietspiegelrelevanten Grundgesamtheit erstellt. Er gibt einen repräsentativen Überblick über die zurzeit am Markt tatsächlich gezahlten Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Der Stichtag, auf den sich die erhobenen Daten beziehen, ist der 1. Mai 2023. Gegenüber dem letzten Lübecker Mietspiegel von 2021 wurde die Mietspiegeltabelle angepasst und die neueste Baualtersklasse entsprechend verlängert und lautet nun „2014 bis 4/2023“.

Das Kriterium der Lage wird im Lübecker Mietspiegel nicht gesondert in der Tabelle ausgewiesen, sondern in Form von Zu- bzw. Abschlägen angegeben. Im Rahmen der Fortschreibung erfolgte keine Neuberechnung der Wohnlage, es wurden lediglich neue Straßen eingestuft.

Der Lübecker Mietspiegel stellt nach Auffassung der Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel ein verlässliches Instrument bei der Begründung von Mieterhöhungen dar.

Der Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte und -ergebnisse der Erstellung des qualifizierten Lübecker Mietspiegels 2023.

## **2 WOHNWERTMERKMALE DES MIETRECHTS IM BGB ALS GRUNDRASTER FÜR DEN LÜBECKER MIETSPIEGEL**

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundannahme, dass für einigemaßen gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden sollte. Dieses System gibt Vermietenden den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe, den Mietenden soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit dem 01.09.2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§ 535 ff) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage<sup>1</sup>.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelerstellenden überlassen, er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt<sup>2</sup>.

In der Hansestadt Lübeck hat sich die folgende Praxis der Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale – die in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel erfolgt ist – seit Jahren bewährt.

### **2.1 Art des Mietobjekts**

Der Lübecker Mietspiegel gilt insbesondere für abgeschlossene frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten. Darunter fallen sowohl normale Etagenwohnungen als auch Dachgeschoss-, Souterrain- und Maisonettewohnungen. Ausgeschlossen sind hingegen Einzelzimmer (d. h. Zimmer innerhalb einer Wohnung, z. B. Zimmer in einer Wohngemeinschaft) sowie Wohnungen unter 25 m<sup>2</sup>, Penthouse-Wohnungen, Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern, möblierte oder teilmöblierte Wohnungen sowie Wohnungen, für die mehrere

---

<sup>1</sup> Seit einer Entscheidung des OLG Hamm (zit. in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1983, S. 108) wird allgemein die Auffassung vertreten, dass die genannten fünf Merkmale als abschließende Liste zu interpretieren sind, also keine weiteren Merkmale zur Ermittlung der Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen (z. B. Vermietungsdauer, Art des Vermieters). Vgl. Börstinghaus/Clar: Mietspiegel. Beck-Verlag München 1997, Rdn 170f.

<sup>2</sup> Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn 82 ff.

Mietverträge bestehen. Die Wohnungen müssen zudem über ein Bad, ein Innen-WC und eine Sammelheizung verfügen.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern er ist auch bereits bei der Datenerhebung so weit wie möglich zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich deckungsgleich sind.

## 2.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) erfolgen. Die Wohnungsgröße umfasst dabei die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie z. B. Keller, Waschküche oder Garage).

Im Lübecker Mietspiegel werden vier Größenklassen abgebildet:

25 m<sup>2</sup> bis unter 45 m<sup>2</sup>

45 m<sup>2</sup> bis unter 65 m<sup>2</sup>

65 m<sup>2</sup> bis unter 85 m<sup>2</sup>

85 m<sup>2</sup> und mehr

## 2.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermietenden gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung.

Entsprechend der Abstimmung im Arbeitskreis erfolgt die Ausweisung im Lübecker Mietspiegel nur für Wohnungen, die ein vermietetseitig gestelltes Bad, Innen-WC und Sammelheizung aufweisen. Wohnungen mit einer Minderausstattung werden nicht im Lübecker Mietspiegel ausgewiesen, auch nicht über einen Abschlag.

Die Ausstattungsmerkmale sind wie folgt definiert:

**Ausstattung Bad:**

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne und/oder Dusche und einem Waschbecken ausgestattet ist.

**Ausstattung Innen-WC:**

Unter einem Innen-WC ist ein separater Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen und/oder das WC ist ein Bestandteil des Badezimmers.

Ausstattung Sammelheizung:

Unter einer Sammelheizung (SH) sind alle Heizungsarten wie Zentral-, Fern-, Block- oder Etagenheizungen zu verstehen, bei denen die Wärme zentral erzeugt wird und alle Wohnräume erwärmt. Dem gleichzusetzen sind Nachtstromspeicherheizungen.

Zusätzliche vom Vermietenden gestellte Ausstattungsmerkmale finden im Lübecker Mietspiegel über die Mietenspannen Berücksichtigung. Hierzu wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung erarbeitet, die den Anwendern als Hilfe zur Verfügung steht. Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung ist kein Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

## 2.4 Beschaffenheit

In vielen Mietspiegeln wird das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ zumeist über den Indikator Baualter abgebildet. Grundsätzlich ist mit diesem Merkmal *„... der Zuschnitt der Wohnung einschließlich der mitvermieteten Hausteile sowie Art und Gestaltung der Umgebung gemeint sowie die Bauweise und auch der Instandhaltungsgrad“*<sup>3</sup>. Eine Reihe von Untersuchungen hat gezeigt, dass der Einfluss des mietpreisdifferenzierenden Merkmals aufgrund der zunehmenden Modernisierung geringer geworden ist. Dies betrifft hauptsächlich den Altbauwohnungsbestand.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ über das Baualter im qualifizierten Lübecker Mietspiegel 2023 berücksichtigt. Für den neusten Neubau gibt es die Spalte I in der Mietspiegeltabelle mit der Baualtersklasse von „2014 bis 4/2023“.

Daraus ergeben sich für den Lübecker Mietspiegel 2023 neun Baualtersklassen:

- 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 4/2023

---

<sup>3</sup> Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn 132.

Die Einstufung in eine Baualtersklasse nach Modernisierung ist wie folgt geregelt:

*„Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse der Mietspiegeltabelle einzuordnen, in der das Gebäude erstellt worden ist. Wenn ein Gebäude oder eine Wohnung, vergleichbar einem Rohbau, vollständig saniert und modernisiert oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen worden ist, kann die Einordnung in die Baualtersklasse, in der die Baumaßnahme abgeschlossen worden ist, erfolgen.“*

Zusätzliche vom Vermietenden gestellte Ausstattungsmerkmale werden im Lübecker Mietspiegel über die Mietenspannen Berücksichtigung finden. Hierzu wurde eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung erarbeitet, die den Anwendenden als Hilfe zur Verfügung steht. Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung ist kein Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

## 2.5 Lage des Mietobjekts

Mit der Lage des Mietobjekts ist nach herrschender Meinung sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Gemeinde gemeint. In Mietspiegeln wird zumeist mit dem Lagemerkmale die Wohnlage in der Gemeinde erfasst, die Lage im Haus – wenn überhaupt – nur für bestimmte Sondergruppen wie Souterrainwohnungen oder Dachgeschosswohnungen mittels Zu- oder Abschlägen auf die Mietspiegelwerte berücksichtigt (d. h. der Mietspiegel repräsentiert grundsätzlich eine durchschnittliche Lage im Gebäude).

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wird im Lübecker Mietspiegel 2023, wie auch in der Vergangenheit, die Lage der Wohnung innerhalb der Gemeinde herangezogen (Wohnlage). Das Wohnlagenverzeichnis ist jedoch nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels. Im qualifizierten Mietspiegel 2023 wird nach drei Kategorien unterschieden:

- einfache
- mittlere
- und gute Wohnlage

Die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mietwerte stehen für Wohnungen in mittlerer Wohnlage. Für Wohnungen der einfachen Wohnlage wird ein Abschlag und für Wohnungen in guter Wohnlage ein Zuschlag im Mietspiegel ausgewiesen.

Im Rahmen der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Lübeck 2021 erfolgte eine datengestützte Überprüfung der bisherigen Wohnlageneinstufung, auf Basis des anerkannten statistischen Verfahrens der Diskriminanzanalyse (vgl. Methodenbericht zum qualifizierten Mietspiegel Lübeck 2021).

Im Rahmen der Fortschreibung erfolgte keine Überarbeitung der Wohnlage auf Basis einer statistischen Analyse. Es wurden lediglich neue Straßen bzw. Straßen welche



im offiziellen Straßenverzeichnis der Stadt Lübeck ausgewiesen werden in eine entsprechende Wohnlage eingestuft.

Das aktuelle Wohnlagenverzeichnis, welches zur konkreten Einordnung der Wohnung dient und in der Mietspiegelbroschüre des Lübecker Mietspiegels 2023 im Anhang 3 ausgewiesen wird. Hier sind alle Straßen und Straßenabschnitte aufgeführt, die für den Mietspiegel relevant sind. Zu diesen Straßen und Straßenabschnitten folgt der Zusatz der Wohnlage, eingeteilt in die einfache (E), die mittlere (M) oder die gute Wohnlage (G). Straßen mit weit überwiegender und daher maßgeblich prägender oder rein gewerblicher Bebauung bzw. Straßen ohne anliegende Wohnbebauung wurden keiner Wohnlage zugeordnet und erhielten das Merkmal „kW“. Straßen mit anliegender Ferienhausbebauung wurden ebenfalls keiner Wohnlage zugeordnet.

Wie auch in den bisherigen qualifizierten Mietspiegeln wird in der Mietspiegelbroschüre ein Bewertungsschema ausgewiesen (vgl. Kapitel 6.2).

Die Wohnlageneinstufung ist als Empfehlung zu sehen. In Grenzfällen (z. B. unterschiedliche Lageklassen in einer Straße, bei Grundstücken, die unmittelbar an eine andere Wohnlage angrenzen oder bei Änderungen des Wohnumfeldes) ist im Einzelfall eine abweichende Zuordnung möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnlage in erheblichem Maße einer subjektiven Beurteilung aufgrund der persönlichen oder familiären Situation unterliegt. Eine zentrale Innenstadtlage ist beispielsweise für einen jungen berufstätigen Menschen sicherlich eine gute Wohnlage, während eine Familie mit Kleinkindern diesen Wohnstandort möglicherweise eher negativ bewertet. Subjektive Faktoren müssen jedoch bei der Beurteilung der Wohnlage außer Betracht bleiben.

### 3 GRUNDGESAMTHEIT UND STICHPROBE

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben gilt der Lübecker Mietspiegel 2023 nur für die Grundgesamtheit der mietspreisrechtlich ungebundenen Wohnungen (§ 558 Abs. 2 BGB). Außerdem werden folgende Teilmarktsegmente grundsätzlich aus dem Anwendungsbereich des Lübecker Mietspiegels ausgeschlossen:

- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB),
- ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum, der Teil der von Vermietenden selbst genutzten Wohnung ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB),
- Studierenden- und Jugendwohnheime (§ 549 Abs. 3 Nr. 3 BGB),
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

Gemäß den Festlegungen des Arbeitskreises Mietspiegel ist die Grundgesamtheit für den Lübecker Mietspiegel weiter eingegrenzt worden. Wohnungen, die folgende Kriterien aufweisen, wurden ebenfalls bei der Erstellung des Lübecker Mietspiegels 2023 nicht berücksichtigt:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie z. B. die Betreuung und Verpflegung abdeckt,
- Landes- oder Bundesbediensteten Wohnungen,
- Wohnungen, die kleiner als 25 m<sup>2</sup> sind (Kleinstwohnungen),
- Wohnungen, die teilweise oder vollständig gewerblich genutzt werden oder an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind (Dienst-/Werkwohnungen),
- Untermietverhältnisse,
- Wohnungen, für die mehr als ein Mietvertrag besteht,
- Wohnungen, deren Toilette, Küche und/oder Bad – soweit vorhanden – von zwei oder mehr Mietparteien genutzt werden,
- Wohnungen, die nach dem 1. Mai 2023 bezugsfertig wurden.

Beim Lübecker Mietspiegel 2023 handelt es sich um eine stichprobenbasierte Fortschreibung auf Basis einer Zufallsstichprobe auf der Grundlage von der Hansestadt zur Verfügung gestellten Dateien aus dem Einwohnermelderegister und einem Auszug aus der Grundsteuerdatei. Die Datengrundlage wurde im Vorwege auf Basis von der Hansestadt Lübeck zur Verfügung gestellten Dateien um nicht mietspiegelrelevante

vante Wohnungsbestände bereinigt, wie z. B. um mietpreisrechtlich gebundenen Gebäude bzw. Adressen. Die Zufallsstichprobe für die Mieter:innenbefragung umfasste 1.800 Haushalte (Bruttostichprobe). Durch die zur Verfügung gestellten Datei konnten im Vorwege der Erhebung nicht alle oben aufgeführten Ausschlusskriterien berücksichtigt werden. Daher wurde der eigentlichen Erhebung bei den Mietenden ein Screening bzw. eine Filterung vorgeschaltet (vgl. Kapitel 4.4.1).

Die Bruttostichprobe bei den Vermietenden umfasste 2.250 Stichprobenfälle. Für die Vermieter:innenbefragung erfolgte eine Befragung von 597 Eigentümer:innen, die über Mietwohnungsbestand in der Hansestadt Lübeck verfügen. Auch für die Vermieter:innenbefragung diente die zuvor aufbereitete Befragungsgrundgesamtheit als Grundlage für eine Zufallsstichprobe.

Die Mieter:innen- und Vermieter:innenstichprobe umfasst aufgrund der Zufallsauswahl aus der Grundgesamtheit des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands das komplette Stadtgebiet der Hansestadt.

## 4 DATENERHEBUNG

Die Datenerhebung zum Lübecker Mietspiegel 2023 erfolgte als Stichprobenerhebung aus dem mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand der Hansestadt Lübeck. Die Erhebung erfolgte zu 1/5 bei Mietenden und zu 4/5 bei Vermietenden. Wie bereits vor der Corona-Pandemie wurden aufseiten der Mietenden Face-to-Face-Interviews durchgeführt, während die Vermieter:innenbefragung als schriftliche Befragung bzw. als Datenbankabfrage aus den wohnungswirtschaftlichen Programmen der Unternehmen durchgeführt wurde.

Zur Unterstützung der Erhebung wurde von FUB IGES in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck eine Presseerklärung erstellt, mit der die Lübecker Bürger:innen über den Beginn der Erhebung und den Zweck des Mietspiegels informiert wurden. Zusätzlich wurde um eine Unterstützung der Erhebung geworben.

### 4.1 Erhebungsinstrumente

Als Grundlage für die Erhebung zum Lübecker Mietspiegel 2023 wurden von FUB IGES ein Filterfragebogen (Screening-Fragebogen) und ein Fragebogen für die Haupterhebung erstellt. Die Fragebogeninhalte waren weitgehend identisch mit denen der Datenerhebung zum Lübecker Mietspiegel 2021.

Mit Ausnahme der unterschiedlichen Formulierung der Fragen (Anredeform in der Frage) waren die Fragebogen der Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung identisch. Im Rahmen der Mieter:innenbefragung erfolgte nach Abstimmung im Arbeitskreis Mietspiegel keine Erhebung der Energiekennwerte, da diese den Mietenden in der Regel nicht bekannt sind.

Neben dem Fragebogen wurde für die elektronische Datenerfassung bei den Vermietenden eine Erhebungsdatei erstellt, die einer vollständigen Umsetzung des Fragebogens entsprach. Der Filterfragebogen für die Mietenden konnte zusätzlich von den befragten Haushalten auch online mit einer persönlichen Kennung für das Log-In beantwortet werden. Den Vermietenden wurde ebenfalls für die Beantwortung des Fragebogens eine Online-Version zur Verfügung gestellt.

Die Erhebungsinstrumente wurden mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt.

### 4.2 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Lübecker Mietspiegel 2023 und die weiteren Arbeiten erfolgten unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Hierzu wurde von der Stadt Lübeck eine Verfahrensakte erstellt und mit der Daten-

schutzbeauftragten der Hansestadt Lübeck sowie mit dem Unabhängigen Landeszentrum für Datenschutz Schleswig-Holsteins abgestimmt. Die Verfahrensakte enthält neben der genauen Festlegung der von der Hansestadt bereitgestellten Daten auch die Verfahrensbeschreibung für die Erhebung der Daten bei den Mietenden und Vermietenden. Der Verfahrensakte wurden ein Datenschutzkonzept von FUB IGES sowie eine Verpflichtungserklärung der Mitarbeitenden von FUB IGES und der interviewenden Person beigefügt.

Im Rahmen der Erhebung wurden der Datenschutz und die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Im Anschreiben des Screenings an die Haushalte wurde auf die Freiwilligkeit hingewiesen.
- Vor dem Beginn des Interviews wurden die befragten Mietenden von der interviewenden Person explizit auf die Freiwilligkeit hingewiesen.
- Die interviewende Person musste vor der Aufnahme seiner Tätigkeit eine gesonderte Verpflichtungserklärung zum Datenschutz unterschreiben.
- Die interviewende Person musste durch Unterschrift unter dem Fragebogen bestätigen, dass das Interview gemäß den Vorgaben korrekt durchgeführt worden ist.
- Nach Beendigung der Tätigkeiten für FUB IGES mussten die Interviewenden die Löschung und Vernichtung der Unterlagen schriftlich bestätigen.

Nach Abschluss der Erhebung und den notwendigen Prüfkontrollen wurden die mit personenbezogenen Angaben versehenen Fragebogen vernichtet. Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der pseudonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt im Lübecker Mietspiegel 2023 nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei am Tabellenraster. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

## 4.3 Interviewende Person

Die Felderhebung zum Lübecker Mietspiegel 2023 wurde von FUB IGES in eigener Regie durchgeführt. Während der Erhebungsphase stand den interviewenden Personen jederzeit ein:e Mitarbeiter:in als Ansprechpartner:in zur Verfügung.

Die Befragung wurde von sehr erfahrenen Interviewenden vorgenommen, die bereits bei der Erstellung zahlreicher Mietspiegel im Einsatz gewesen sind, unter anderem beim Lübecker Mietspiegel 2021. Alle Interviewenden wurden von der Feldleitung in einer Schulung auf die Befragung der Mietenden vorbereitet und auf die Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet.

Im Rahmen der Verpflichtungserklärung wurden die Interviewenden darauf hingewiesen, dass es in keiner Weise gestattet ist, die befragten Haushalte zu beraten. Entsprechende Fragen der Befragten, z. B. bezüglich der marktgerechten Miete für ihre Wohnung, waren nicht zu beantworten.

## 4.4 Durchführung der Feldarbeit

Die Erhebung zum Lübecker Mietspiegel 2023 erfolgte als kombinierte Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung mit dem Ziel, für 1.500 mietspiegelrelevante Wohnungen die notwendigen Mietdaten und Ausstattungsinformationen zu erheben.

### 4.4.1 Mieter:innenbefragung

Die Mieter:innenbefragung wurde in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Im ersten Schritt erfolgte ein Versand eines Fragebogens zur Abfrage von Kontaktdaten und der Mietspiegelrelevanz der Wohnung (Screening).

Das schriftliche Screening bei den Mietenden wurde von Anfang August bis Ende September 2023 durchgeführt. Hierbei wurden 1.800 Haushalte von FUB IGES angeschrieben. Für die Mieter:innenbefragung erfolgte zusätzlich eine Nachfassaktion.

Das Screening umfasste neben dem Filterfragebogen auch noch ein gemeinsames Anschreiben der Hansestadt Lübeck und FUB IGES mit der Bitte um Unterstützung der Erhebung. Damit für die Haushalte keine Portokosten entstehen, wurden den Sendungen freigestempelte Rückumschläge beigelegt. Zusätzlich hatten die Mietenden die Möglichkeit den Filterfragebogen auch online auszufüllen. Hierzu wurde den Mietenden eine persönliche Kennung mitgeteilt, womit sie sich im Online-Portal anmelden konnten.

Der Filterfragebogen umfasste folgende Erhebungsinhalte:

- Überprüfung der Mietspiegelrelevanz (s. Ausschlussgründe in Kapitel 3)
- Überprüfung der 6-Jahresregel: Wurde die Wohnung in den letzten sechs Jahren neu angemietet oder erfolgte in den letzten sechs Jahren eine Änderung der Grundmiete bzw. eine Erhöhung der Miete durch eine durchgeführte Modernisierung?
- Ermittlung der Wohnungsgröße bzw. der Zugehörigkeit zu den Wohnungsgrößenklassen der Mietspiegeltabelle
- Ermittlung des Baualters bzw. der Zugehörigkeit zu den Baualtersklassen der Mietspiegeltabelle
- Ermittlung der allgemeinen vermietetseitigen Wohnungsausstattung (Bad, Sammelheizung, WC)
- Erfassung der relevanten persönlichen Daten für die Kontaktaufnahme der Interviewenden mit den Mietenden

Nach dem Zugang der Screening-Fragebogen wurden diese bei FUB IGES in einer Datenbank erfasst und dienten der Feldleitung als Nettostichprobe für die Mieter:innenbefragung. Die Mieter:innenbefragung wurde im Oktober durch die Interviewenden im Rahmen einer Face-to-Face-Befragung durchgeführt.

Während der Befragung wurden die Angaben der befragten Mietenden anhand der entsprechenden Unterlagen (Mietvertrag, Mietänderungsschreiben, Betriebskostenabrechnung, sonstige Belege) überprüft.

Während der Erhebungsphase wurde durch ständige Kontrollen seitens der Feldleitung die Qualität der erhobenen Daten und die korrekte Durchführung der Interviews durch die Interviewenden überprüft. Hierzu wurden von der Feldleitung stichprobenhaft telefonische Kontrollbefragungen bei den befragten Mietenden durchgeführt, bei denen wichtige Befragungsinhalte noch einmal zur Kontrolle aufgenommen wurden. Bei den Überprüfungen haben sich keine Beanstandungen ergeben. Die Daten waren von den Interviewenden korrekt erhoben worden.

Bereits während der Feldphase wurden die Daten der Fragebogen erfasst und es erfolgte die Überprüfung auf Vollständigkeit. Fehlende Daten wurden durch die Interviewenden nacherhoben. Zusätzlich wurden bereits erste Plausibilitätskontrollen durchgeführt. Bei Unplausibilitäten wurde versucht, diese durch eine erneute Kontaktaufnahme mit den befragten Mietenden zu klären. Falls die Unplausibilitäten nicht aufgeklärt werden konnten, wurde das Interview in den weiteren Arbeitsschritten nicht mehr berücksichtigt.

## 4.4.2 Vermieter:innenbefragung

Parallel zur Mieter:innenbefragung wurde die Vermieter:innenbefragung auf der Basis einer Bruttostichprobe von 2.250 Haushalten bzw. Wohnungen durchgeführt. Um die Kontrollinterviews zu ermöglichen, wurde eine geringe Überschneidung der Stichproben der Vermieter:innen- mit der Mieter:innenbefragung durchgeführt. Der Erhebungszeitraum der Vermieter:innenbefragung betrug knapp drei Monate (von Mitte August bis Ende Oktober 2023).

Im Rahmen der Vermieter:innenbefragung wurden 597 Vermietenden angeschrieben und um Teilnahme an der Erhebung zum Lübecker Mietspiegel 2023 gebeten. Bei den angeschriebenen Vermietenden handelt es sich bei 27 Vermietenden um institutionelle Vermietende, die mit mehr als 10 Wohnungen in der Stichprobe vertreten waren. Der Anteil dieser Vermietenden beträgt mit 1.323 Wohnungen knapp 60 % der Bruttostichprobe. Zusätzlich wurden weitere 570 Vermietenden bzw. Eigentümer:innen angeschrieben, die mit 927 Wohnungen einen Anteil von rund 40 % an der Bruttostichprobe repräsentieren. Durch dieses Erhebungsverfahren wurde die Eigentümer:innenstruktur mietspiegelrelevanter Mietwohnungen auf dem Lübecker Wohnungsmarkt repräsentativ abgebildet.

FUB IGES hat die 27 institutionellen Vermietenden per Mail und direkt telefonisch kontaktiert und diese erhielten zur leichteren Datenübermittlung eine dem Fragebogen entsprechende Erfassungsmaske im Tabellenformat. Die Mitarbeitenden von FUB IGES standen den Vermietenden jederzeit für eventuelle Rückfragen zur Verfügung. Zusätzlich wurden die Daten sofort nach Dateneingang kontrolliert; bei auftretenden Unstimmigkeiten erfolgte eine direkte Kontaktaufnahme zur Klärung der Sachlage. Die weiteren Vermietenden wurden postalisch angeschrieben und mit entsprechenden Unterlagen versorgt. Wie auch beim Mieter:innen-Screening, erhielten die Vermietenden Rückumschläge, damit ihnen keine zusätzlichen Portokosten entstehen.

Die Befragungsunterlagen und zusätzliche Informationen konnten auch von der FUB IGES Internetseite heruntergeladen werden. Die Mitarbeitenden bei FUB IGES standen zusätzlich als Ansprechpartner:innen für Fragen zum Erhebungsablauf und zum Datenschutz zur Verfügung. Daneben hatten die Vermietenden die Möglichkeit, den Fragebogen online auszufüllen. Hierzu wurde den Eigentümer:innen für jeden Stichprobenfall eine fallbezogene Kennnummer zur Anmeldung mitgeteilt.

### 4.4.3 Kontrollinterviews

Um die Daten zusätzlich zu überprüfen, wurde bei sieben Stichprobenfällen bei der jeweils anderen Vertragsseite ein Interview durchgeführt. Bei den von FUB IGES durchgeführten Kontrollinterviews ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen gegenüber den zuvor erhobenen Daten auf der jeweils anderen Vertragsseite.

### 4.4.4 Stichprobenausschöpfung

Von der Bruttostichprobe konnten 170 Befragungsfälle nicht zugestellt werden, da die Adressen nicht korrekt gewesen sind. Daraus ergibt sich eine bereinigte Bruttostichprobe von 3.880 Befragungsfällen.

Insgesamt konnten im Rahmen der kombinierten Mieter:innen-/Vermieter:innenbefragung 3.318 Interviews vor allen Datenbereinigung realisiert werden (inklusive 40 Kontrollinterviews). Dieses entspricht einen Anteil von knapp 86 % an der bereinigten Bruttostichprobe. Dabei konnten durch die Mieter:innenbefragung 1.446 Interviews (Ausschöpfungsquote 87 %) und durch die Vermieterbefragung 1.872 Interviews (Ausschöpfungsquote 84 %) erreicht werden (vgl. Tab. 4.1).

Der Rücklauf im Screening bei den Mietenden ergab sich ein Rücklauf von 1.146 Befragungsfällen (Ausschöpfung von 69 %). Nach der Datenbereinigung aufgrund der Filterfragen und der Rückantworten ohne angegebene Telefonnummer stand für die Mieterbefragung eine Befragungsgrundgesamtheit von 544 mietspiegelrelevante Wohnungen zur Verfügung.



Tab.4.1 Stichprobenausschöpfung Lübecker Mietspiegel 2023

	Insgesamt		Mieter:innen- befragung		Vermieter:innen- befragung	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
<b>Bruttostichprobe</b>	4.050	100,0	1.800	100,0	2.250	100,0
nicht zustellbar	170	4,2	138	7,7	32	1,4
<b>bereinigte Bruttostichprobe</b>	3.880	100,0	1.662	100,0	2.218	100,0
<b>Keine Rückmeldung (Mieter/Vermieter)</b>	862	22,2	516	31,0	346	15,6
<b>Ausfälle (Mieter/Vermieter)</b>	830	21,4	602	36,2	228	10,3
<b>nicht verwendete Adressen (Mieterbefragung)</b>	--	--	244	14,7	--	--
<b>realisierte Interviews (vor Datenbereinigung)</b>	1.944	50,1	300	18,1	1.644	74,1
<b>Ausschöpfung der berei- nigten Bruttostichprobe</b>	3.018	77,8	1.146	69,0	1.872	84,4

© 2023

Bei der Vermieterbefragung ergibt sich eine Ausschöpfung der Stichprobe von über 84 %, inklusive der telefonischen/postalischen Rückmeldungen von 228 Ausfällen. Die geringere Rücklaufquote bei den Mietern resultierte wahrscheinlich aus dem Befragungszeitraum innerhalb der Sommerferien, so dass viele Mieter:innen nicht erreicht wurden.

## 5 DATENAUSWERTUNG

Die Datenauswertung erfolgt für die im Mietspiegel abgebildeten Tabelle nur für die mittlere Wohnlage. Die erhobenen Datensätze für die einfache und gute Wohnlage werden nur für die Ermittlung der Ab- und Zuschläge berücksichtigt.

### 5.1 Plausibilitätskontrollen

Nach der Felderhebung wurden die Daten in einer Auswertungsdatenbank zusammengefasst und umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen. Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen standen für die Auswertung zum Lübecker Mietspiegel 2023 noch 1.539 Interviews zur Verfügung. In Tabelle 5.1 wurden die nicht in die Datenbank eingeflossenen Rückmeldungen aufgenommen. Die sich daraus ergebenden 2.602 Stichprobenfälle ergeben sich aus den persönlichen Mieter:inneninterviews oder den schriftlichen Interviews der Vermietenden.

Tab. 5.1 Ergebnisse der Plausibilitätskontrollen

	Insgesamt	
	absolut	in %
<b>Nettostichprobe (= Rücklauf)</b>	<b>3.018</b>	<b>100,0</b>
Ausfälle insgesamt:	1.235	40,9
Sonstiges (Mieter:in unbekannt / Leerstand / Verkauf)	143	4,7
Kontrollerhebung	7	0,2
Filterfragen	617	20,4
davon:		
- Selbstnutzende/r Eigentümer:in	301	10,0
- weniger als 3 Wohnungen	42	1,4
- Untermieter:in	102	3,4
- geförderte Wohnungen	33	1,1
6-Jahresregel	356	11,8
Kein WC	18	0,6
Minderausstattung	6	0,2
Sonstige Ausfallgründe	88	2,9
Nicht verwendete Adressen	244	8,1
<b>mietspiegelrelevante Interviews</b>	<b>1-539</b>	<b>51,0</b>
davon		
Mieter:innen	273	
Vermieter:innen	1.266	

© 2023

Der größte Ausfall bei den Plausibilitätskontrollen ergab sich durch das Überschreiten der 6-Jahresregel (12 %), durch selbstnutzende Eigentümer (10 %) sowie durch Leerstand oder Mieter nicht bekannt (5 %).

Nach der Datenbereinigung standen noch 1.539 Mietdaten für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Lübeck zur Verfügung. Dabei handelt es sich um 844 Mietdaten in der mittleren Wohnlage, welche die Grundlage für die Ermittlung der Mietkennwerte in der im Mietspiegel abgebildeten Tabelle bildeten. Für die einfache Wohnlage ergab sich eine plausibilisierte Datenbasis von 488 Mietdaten und für die gute Wohnlage von 207 Mietdaten.

## 5.2 Datengewichtung

Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsstichprobe aller für den Mietspiegel relevanten Mietwohnungen. In der von der Hansestadt Lübeck zur Verfügung gestellten Daten für den Aufbau der Befragungsgrundgesamtheit werden die örtlichen Strukturen entsprechend der Wahrscheinlichkeitstheorie repräsentativ abgebildet.

Nach der durchgeführten Befragung der Mietenden und Vermietenden sowie den vorgenommenen Datenbereinigungen, ist es erforderlich zu prüfen, ob die Ergebnisstichprobe noch den ursprünglichen Strukturen entspricht. Der wesentliche Faktor für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten ist bei einer kombinierten Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung die Vermietendenstruktur.

Aufgrund des Antwortverhaltens ist die ursprüngliche Verteilung nach den Vermietungstypen der Befragungsgrundgesamtheit, in der Ergebnisstichprobe nicht mehr vorhanden. In der Regel bildet sich diese bei einer Mieter:innenbefragung am besten ab, da das Antwortverhalten der Mietenden sich in der Regel nicht am Vermietungstyp orientiert. Bei der Vermieter:innenbefragung ergeben sich jedoch zumeist deutliche Verzerrungen zwischen den einzelnen Vermietungstypen. Bei den institutionellen Vermietenden kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der befragten Unternehmen an der Befragung teilnimmt, während von den privaten Vermietenden trotz Teilnahmeverpflichtung ein geringer Teil an der Befragung teilnimmt.

Im Rahmen der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist daher für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten die Abbildung der Vermieter:innenstruktur auch in der Ergebnisstichprobe zwingend erforderlich, um die vom Gesetzgeber geforderten wissenschaftlichen Grundsätze zu erfüllen. D. h. die Verteilung nach Vermietungstypen in der Ergebnisstichprobe sollte der Bruttostichprobe entsprechen.

Aufgrund der festgestellten deutlichen Abweichungen zwischen der Brutto- und Ergebnisstichprobe wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel das von FUB IGES vorgeschlagene anerkannte Verfahren der Datengewichtung beschlossen. Dadurch wird das bei sozialwissenschaftlichen Erhebungen auftretende Problem der gegebenenfalls auftretenden Ausfälle bei einzelnen Teilgruppen („Non-Response-Problem“) kompensiert.

Neben der Verzerrung aus der Datenerhebung, erfolgte jedoch auch eine Datengewichtung differenziert nach Baualtersklassen, der Wohnlage und dem Vermietungstyp. Die Stichprobenziehung basierte auf dem anerkannten Verfahren der disproportionalen Stichprobenziehung, differenziert nach Baualtersklassen und Wohnlage.

Insgesamt ergab sich aus dem Datenrücklauf und der Befragungsgrundgesamtheit eine Gewichtungsmatrix mit 108 Gewichtungskoeffizienten mit der nachfolgend dargestellten Struktur.

**Tab. 5.2 Gewichtungsmatrix Lübecker Mietspiegel 2023**

Baujahr		bis 1918	1919-1948	1949-1957	1958-1968	1969-1978	1979-1990	1991-2001	2002-2011	keine Angabe
Trave und Neue Lübecker	E	0,000	0,460	0,353	1,359	0,594	0,145	0,000	0,061	0,133
	M	0,000	0,090	0,336	0,894	0,502	0,135	0,000	0,066	0,104
	G	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,090
Genossenschaften	E	0,000	0,607	0,533	1,413	0,628	0,135	0,000	0,172	0,119
	M	0,000	0,752	0,713	0,833	0,809	0,156	0,138	0,128	0,381
	G	0,000	0,000	0,000	0,000	0,841	0,160	0,095	0,426	0,000
Vermieter juristische Person	E	0,000	0,704	1,739	1,588	0,972	0,194	0,095	0,409	0,155
	M	1,130	0,805	1,206	1,821	0,693	0,264	0,088	0,061	0,153
	G	1,985	0,404	0,959	2,109	0,328	0,141	0,000	0,054	0,115
Vermieter natürliche Person	E	2,122	1,162	2,055	2,264	2,859	1,045	0,814	1,125	0,984
	M	1,664	1,803	1,793	4,873	2,861	2,320	0,801	0,670	0,783
	G	2,311	1,479	2,932	6,236	3,738	3,371	0,813	3,065	0,625

E = einfache Wohnlage, M = mittlere Wohnlage, G = gute Wohnlage

© 2023

Die in der Tabelle 5.2 abgebildeten Gewichtungskoeffizienten wurden bei der Ermittlung der Mietkennwerte entsprechend angewendet.

## 5.3 Bereinigung um Ausreißer

Vor Ermittlung der Feldbesetzung für die einzelnen Tabellenfelder der Mietspiegelta-  
belle und der Berechnung der Mietkennwerte erfolgte eine tabellenfeldbezogene Be-  
reinigung um sogenannte Ausreißer, d. h. Mietwerte, die nicht als marktüblich anzu-  
sehen sind.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde für den qualifizierten Lübecker  
Mietspiegel 2023 das bisher im Lübecker Mietspiegel angewendete Verfahren der Be-  
reinigung um Ausreißer über das 95 %-Konfidenzintervall angewendet. Hierbei wer-  
den jeweils alle Mietwerte, die außerhalb eines Bereiches des 1,96-fachen der Stan-  
dardabweichung um den Mittelwert herumliegen, aus der Auswertung herausgenom-  
men. Diese Bereinigung wurde für jedes Mietspiegelfeld getrennt berechnet.

Bei den in der Tabelle 5.3 abgebildeten Ausreißern handelt es sich nur um die Aus-  
reißer, die sich in allen Wohnlagen ergeben haben.

**Tab. 5.3 Ausreißerbereinigung Lübecker Mietspiegel 2023**

Baujahr		bis 1918	1919- 1948	1949- 1957	1958- 1968	1969- 1978	1979- 1990	1991- 2001	2002- 2013	2014 - 4/2023	Insgesamt
Wohnungsgröße		A	B	C	D	E	F	G	H	I	
25 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>	1 N	22	27	39	38	26	7	35	4	18	216
	A	1	1	2	1	0	1	2	0	0	8
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2 N	62	102	116	100	31	44	58	98	32	643
	A	6	4	5	5	1	0	2	10	2	35
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3 N	42	40	29	50	61	52	50	81	36	441
	A	4	3	2	3	2	4	3	2	2	25
85 m <sup>2</sup> und mehr	4 N	25	9	3	9	26	19	12	36	24	163
	A	2	0	0	0	1	0	1	4	0	8
Insgesamt	N	151	178	187	197	144	122	155	219	110	1.463
	A	13	8	9	9	4	5	8	16	4	76

N = mietspiegelrelevante Daten ohne Ausreißer, A = Ausreißer

© 2023

Durch dieses Verfahren ergibt sich nicht zwangsläufig in jedem Tabellenfeld ein Aus-  
reißer. Insgesamt ergab sich im Lübecker Mietspiegel 2023 eine Bereinigung von 76  
Ausreißern/Mietdatensätzen.

## 5.4 Feldbesetzung

Nach den Plausibilitätskontrollen und der Bereinigung um Ausreißer verblieben 818  
Datensätze (mittlerer Wohnlage) für die weiteren Auswertungen. Insgesamt konnten  
für alle Tabellenfelder Mietdaten erhoben werden (vgl. Tab. 5.4).

Tab. 5.4 Feldbesetzung Lübecker Mietspiegel 2023

Baujahr		bis 1918	1919-1948	1949-1957	1958-1968	1969-1978	1979-1990	1991-2001	2002-2013	2014-4/2023
Wohnungsgröße		A	B	C	D	E	F	G	H	I
25 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>	1	17	16	27	17	15	3	10	2	14
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	45	42	89	43	16	18	22	62	17
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	24	21	20	27	31	23	24	54	16
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	15	2	3	5	17	6	10	30	15

© 2023

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde festgelegt, dass die Felder, die eine Feldbesetzung von unter 10 Mietdaten aufweisen, im Lübecker Mietspiegel 2023 nicht ausgewiesen werden. Dadurch werden für sechs Tabellenfelder keine Mietkennwerte ausgewiesen und die enthaltenen 21 Mietdaten nicht mehr bei den weiteren Berechnungen berücksichtigt.

Für 27 Tabellenfelder konnte eine Feldbesetzung von 15 oder mehr Mietdaten erzielt werden, die eine gesicherte Aussagekraft zulassen. Der Grenzwert für eine gesicherte Aussage von 15 und mehr Mietdaten wurde mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und entspricht dem bisher im qualifizierten Lübecker Mietspiegel angewendeten Verfahren. Für drei Felder wurde nur eine Zahl von 10 bis unter 15 Mietdaten erhoben, sodass für diese Tabellenfelder nur eine bedingte Aussagekraft vorliegt.

Im Vergleich zum Lübecker Mietspiegel 2021 stieg die Zahl der leeren Tabellenfelder leicht an.

## 5.5 Mietenstruktur und Mietenentwicklung

Gemäß den im Arbeitskreis abgestimmten Auswertungsvorgaben sowie den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurden die in der bereinigten Datenbasis zur Verfügung stehenden 818 Mietverhältnisse der mittleren Wohnlage in Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche umgerechnet und für jedes Tabellenfeld der Lübecker Mietspiegeltabelle statistisch ausgewertet.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurden dabei, wie in den vorangegangenen qualifizierten Lübecker Mietspiegeln, folgende Kennwerte ermittelt und in der Tabelle 5.5 ausgewiesen:

- arithmetisches Mittel
- unterer Wert der 2/3-Spanne und oberer Wert der 2/3-Spanne
- Anzahl mietspiegelrelevanter Daten

**Tab. 5.5 Mietspiegel der Hansestadt Lübeck 2023**

Pro Feld sind untereinander aufgeführt: Mittelwert, unterer und oberer Wert der 2/3-Spanne, Anzahl mietspiegelrelevanter Daten

Baujahr		bis 1918	1919- 1948	1949- 1957	1958- 1968	1969- 1978	1979- 1990	1991- 2001	2002- 2013	2014- 2020
Wohnungsgröße		A	B	C	D	E	F	G	H	I
25 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>	1	9,27 7,71- 11,10 17	7,95 7,10- 9,03 16	8,71 7,49- 9,94 27	8,31 5,90- 9,66 17	9,02 6,67- 10,76 15		9,88* 8,15- 10,81 10		13,10* 11,48- 14,76 14
45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	8,46 7,21- 9,61 45	8,25 6,73- 9,49 42	7,13 5,61- 8,25 89	7,60 6,41- 9,00 43	7,39 5,49- 9,08 16	8,38 7,45- 9,60 18	8,88 7,64- 10,00 22	9,57 8,53- 10,80 62	11,28 10,50- 12,50 17
65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	7,64 6,39- 8,78 24	8,41 6,82- 9,86 21	8,18 6,79- 9,61 20	7,42 6,14- 8,85 27	6,57 5,38- 7,39 31	6,99 5,87- 7,58 23	8,70 7,69- 10,06 24	9,60 8,59- 11,11 54	10,76 9,03- 14,01 16
85 m <sup>2</sup> und mehr	4	8,25 7,02- 10,00 15				7,26 5,59- 9,42 17		7,83* 7,03- 9,06 10	8,03 7,23- 9,39 30	11,50 10,11- 13,49 15

© 2023

Anmerkung:

- Tabellenfelder mit einem \* weisen nur eine Feldbesetzung von 10 bis unter 15 Mietwerten auf und haben nur eine bedingte Aussagekraft.
- Bei Feldern, in denen keine Werte ausgewiesen sind, ist keine Angabe möglich, da die Felder zu schwach besetzt sind.

Die in den Tabellenfeldern ausgewiesenen arithmetischen Mittel sowie die unteren und oberen Werten der 2/3-Spanne beruhen auf den gewichteten Datensätzen der mittleren Wohnlage. Hierbei bilden der untere und obere Spannenwert die mittleren 2/3 der nach der Höhe sortierten Mietwerte pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ab. Die jeweils am unteren und am oberen Ende befindlichen 1/6 der Mietverteilung werden zwar bei der Ermittlung des arithmetischen Mittels verwendet, sind aber nicht mehr Bestandteil der ausgewiesenen Spanne. Dies ist das in Deutschland bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln übliche und anerkannte Verfahren.

Die im qualifizierten Lübecker Mietspiegel 2023 ausgewiesenen Mietwerte repräsentieren die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen in einer mittleren Wohnlage.

Gegenüber dem Lübecker Mietspiegel 2021 kann im Lübecker Mietspiegel 2023 ein Anstieg der durchschnittlichen, gewichteten, rechnerischen Nettokaltmiete um 0,79 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (im Folgenden €/m<sup>2</sup>) bzw. um 10,3 % festgestellt werden. Dieses entspricht einer jährlichen Steigerung von 5,1 % und liegt damit unterhalb der durchschnittlichen Preissteigerung des Lebenshaltungskostenindex für Deutschland. Die gegenüber dem Lebenshaltungskostenindex geringere Mietpreissteigerung kann derzeit in vielen deutschen Städten festgestellt werden, da in den Lebenshaltungskostenindex die stark gestiegenen Energiekosten berücksichtigt werden.

Insgesamt ergibt sich im Lübecker Mietspiegel 2023 eine durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat für eine frei finanzierte Wohnung in der mittleren Wohnlage von 8,46 Euro.

Die mittlere Nettokaltmiete besitzt keine Aussagekraft in Bezug auf die individuellen Mietverhältnisse. D. h., die ausgewiesene Steigerung zwischen den durchschnittlichen Mieten ist nicht auf den Einzelfall übertragbar, hierzu ist die Anwendung des Mietspiegels mit der Basistabelle und den ausgewiesenen Ab- und Zuschlägen zwingend erforderlich. Die individuelle ortsübliche Vergleichsmiete für ein konkretes Mietverhältnis oder einen Neuvertrag orientiert sich an der im Mietspiegel ausgewiesenen Tabelle und den Ab- und Zuschlägen für die Wohnlagen.

Die mittlere Nettokaltmiete wird aus allen Daten der Erhebung berechnet und ist der gewichtete mathematische Mittelwert der mietspiegelrelevanten Wohnungen der ausgewiesenen Tabelle der mittleren Wohnlagen. Die Gewichtunggrundlage für die mittlere Nettokaltmiete ist die Feldbesetzung der ausgewiesenen Tabellenfelder (Methodenkonstanz zum bisherigen Mietspiegel).



Die mittlere Nettokaltmiete des aktuellen Mietspiegels ist nur bedingt mit dem letzten Mietspiegel vergleichbar. Im Vergleich zu der letzten Datenerhebung zum Mietspiegel 2021 können sich durch die Veränderungen am Wohnungsmarkt Veränderungen ergeben, welche einen deutlichen Einfluss auf die mittlere Nettokaltmiete haben. Insbesondere gehen in die aktuelle Datenerhebung auch Wohnungsbestände ein, welche zum Zeitpunkt der letzten Erhebung noch nicht vorhanden waren. Daneben sind in den letzten Jahren umfassende Modernisierungen oder wärmetechnische Verbesserungen an den Gebäuden und Wohnungen vorgenommen worden.

**Tab. 5.6 Vergleich der Mietekwerte 2023 und 2021 (mittleren Wohnlage) – Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>\***

Baujahr	bis 1918	1919-1948	1949-1957	1958-1968	1969-1978	1979-1990	1991-2001	2002-2013	2014-4/2023
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
<b>Durchschnitt 2023</b>	8,37	8,23	7,60	7,68	7,35	7,60	8,80	9,26	11,61
<b>Durchschnitt 2021</b>	8,04	7,50	6,89	6,64	6,53	7,28	8,03	8,66	10,48
<b>Veränderung absolut 2023 zu 2021</b>	0,33	0,73	0,71	1,04	0,82	0,32	0,77	0,60	1,13
<b>Veränderung relativ 2023 zu 2021</b>	4%	10%	10%	15%	13%	4%	10%	7%	10%

\* Vergleich nur von Tabellenfeldern, die im Mietspiegel 2023 und 2021 ausgewiesen sind

© 2023

Betrachtet man die Mietpreisentwicklung nach den Baualtersklassen, so kann in den vier Baualtersklassen zwischen 1958 bis zum Baujahr 1978 (Spalten D bis E der Mietspiegeltabelle) eine überdurchschnittliche Mietpreissteigerung festgestellt werden (+15 % bis +13 %). Grund hierfür ist sicherlich die voranschreitende energetische Modernisierung bzw. die allgemeine Modernisierung in diesen Wohnungsbeständen. In den Baualtersklassen „bis 1918“, „1979 bis 1990“ sowie 2014 bis 4/2023“ ergibt sich eine deutlich unterdurchschnittliche Mietpreisentwicklung (+4 % bzw. +7 %).

Vor dem Hintergrund der steigenden Baukosten und den gesetzlichen Vorgaben ergibt sich im neuesten Neubau die höchste durchschnittliche Miete.

Betrachtet man die Entwicklungen der durchschnittlichen Mietkennwerte des unteren und oberen Spannenwertes, so kann festgestellt werden, dass es in der Hansestadt Lübeck zu einer weiteren Ausdifferenzierung der Mietenverteilung gekommen ist. Im Durchschnitt steigt der obere Wert der 2/3-Spanne um +0,93 €/m<sup>2</sup> bzw. 10,6 % und der untere Wert der 2/3-Spanne um +0,42 €/m<sup>2</sup> bzw. 6,3 %. Der Spannenraum, d. h. die Differenz zwischen dem unteren und dem oberen Wert der 2/3-Spanne hat sich von 2,13 €/m<sup>2</sup> auf 2,64 €/m<sup>2</sup> weiter erhöht.

Der Neuvermietungsanteil im Lübecker Mietspiegel 2023 beträgt rund 59 % und liegt damit um einen Prozentpunkt niedriger als beim Mietspiegel 2021 (60 %). In der Regel geht man von einer durchschnittliche Fluktuationsquote von rund 10 % aus, wobei diese aufgrund regionaler Gegebenheiten niedriger oder höher ausfallen kann. Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Neuvermietungsanteil im Lübecker Mietspiegel repräsentativ und ausreichend ist.

## 5.6 Sonderanalysen

### 5.6.1 Ab- und Zuschläge für die Wohnlage

Ergänzend zu den in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Wohnwertmerkmalen Art, Beschaffenheit, Größe und Ausstattung wurde für das Wohnwertmerkmal „Wohnlage“ ein Zu- bzw. Abschlag auf die Mietkennwerte der Mietspiegeltabelle ermittelt.

Zur Berechnung des Einflusses der Wohnlage wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt. Mit Hilfe dieser statistischen Methode ist es möglich, festzustellen, ob das Merkmal Wohnlage einen signifikanten Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete hat. Im Ergebnis der Regressionsanalyse kann, bei einem Nachweis der statistischen Signifikanz, ein Zu- bzw. Abschlag für die Wohnlage berechnet werden.

Durch die Regressionsanalyse konnte im Lübecker Mietspiegel 2023, wie auch im letzten Mietspiegel, ein signifikanter Zusammenhang zwischen der Nettokaltmiete und der Wohnlage festgestellt werden. Im Ergebnis kann für die gute Wohnlage ein Zuschlag von 0,79 €/m<sup>2</sup> und für die einfache Wohnlage ein Abschlag von - 0,67 €/m<sup>2</sup> zur ortsüblichen Vergleichsmiete einer Wohnung in der mittleren Wohnlage ermittelt werden. Gegenüber dem Mietspiegel 2021 sinkt damit der Faktor Wohnlage bei der Mietpreisgestaltung in der Hansestadt an, da 2021 ein Zuschlag für die gute Wohnlage von 1,25 €/m<sup>2</sup> und ein Abschlag für die einfache Wohnlage von - 0,57 €/m<sup>2</sup> ermittelt werden konnte.

### 5.6.2 Energetische Gebäudequalität

Im Rahmen der Fortschreibung wurden im Lübecker Mietspiegel 2023 auch Informationen zur energetischen Gebäudequalität erhoben, die im Mietspiegel 2021 ein Bestandteil der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung war. Dabei wurden wie im Mietspiegel 2021 im Rahmen der Vermieter:innenbefragung die Energiekennwerte erhoben. Hierbei erfolgte eine Differenzierung nach Energiebedarf, Primärenergiebedarf und Verbrauchskennwert. Von einer Erhebung einzelner Bauteile wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel abgesehen, da aufgrund des Aufwands von einer höheren Verweigerungsquote auszugehen war.

Die Datenerhebung der Energiekennwerte erfolgte nur bei den Vermietenden, da den Mietenden in der Regel keine Informationen vorliegen. Insgesamt konnten für rund

1.447 Wohnungen Energiekennwerte erhoben werden. Für einige Wohnungen konnten sowohl Energiekennwerte der Bedarfs- als auch der Verbrauchsausweise erhoben werden. Dabei ergab sich folgende Verteilung.

**Tab. 5.7 Verteilung der Energiekennwerte\***

Energiekennwert	Anzahl Daten
Energiebedarfskennwert	715
Primärenergiebedarfskennwert	402
Verbrauchskennwert	330
davon:	
- inklusive Warmwasseraufbereitung	297
- ohne Warmwasseraufbereitung	53
- keine Angabe	10

\* Doppelnennungen möglich

© 2023

Vor dem Hintergrund der Methodenkonstanz erfolgt eine Berücksichtigung der energetischen Gebäudequalität in der Orientierungshilfe. Hierzu wurde eine entsprechende Datenauswertung in der bisher in der Orientierungshilfe ausgewiesenen Baualtersklassenstruktur vorgenommen (vgl. Tabelle 5.8).

**Tab. 5.8 Grenzwerte der energetischen Gebäudequalität für die Orientierungshilfe**

Baujahre	wohnmindernd			wohnerhöhend		
	2021 in kWh/(m²a)	Ergebnis 2023 in kWh/(m²a)	Ergebnis 2023 gerundet in kWh/(m²a)	2021 in kWh/(m²a)	Ergebnis 2023 in kWh/(m²a)	Ergebnis 2023 gerundet in kWh/(m²a)
bis 1968	160	157,9	160	90	92,1	90
1969 bis 1990	165	158,7	160	90	98,2	100
1991 bis 2001	125	151,5	150	80	86,0	85
2002 bis 2020/23	95	79,1	80	55	39,6	40

© 2023

Auf Beschluss des Arbeitskreises werden die Ergebnisse der Auswertung für eine Anpassung der Orientierungshilfe nicht herangezogen. Im Rahmen der Neuerhebung erfolgt eine erneute Überprüfung der energetischen Gebäudequalität und gegebenenfalls eine Anpassung der Grenzwerte in der Orientierungshilfe.

## **6 ORIENTIERUNGSHILFE ZUR SPANNEN- EINORDNUNG**

Im Lübecker Mietspiegel 2023 wird neben der Mietspiegeltabelle und den Zu- und Abschlägen auch eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung ausgewiesen. Die Orientierungshilfe gehört nicht zum qualifizierten Teil des Lübecker Mietspiegels.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisspannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nach- und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden. Im Ausnahmefall kann die ortsübliche Vergleichsmiete, z. B. beim Zusammentreffen einer Vielzahl von wohnwerterhöhenden oder von wohnwertmindernden Merkmalen sowie unter Berücksichtigung der Zu-/Abschläge für die Wohnlage, auch außerhalb der in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mietspanne liegen.

Mängel bei der Standardausstattung können durch zusätzliche Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind. Die in der Mietspiegelbroschüre ausgewiesene Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung soll die Einordnung der Wohnung in die ausgewiesene Mietpreisspanne erleichtern.

### **6.1 Überprüfung einzelner Ausstattungsmerkmale**

Im Rahmen der Erhebung zum Lübecker Mietspiegel 2023 wurden einige wenige Ausstattungsmerkmale überprüft. Nachfolgend sind die Ergebnisse differenziert nach der bisher im Lübecker Mietspiegel aufgeführten Differenzierung „bis 1957“ und „ab 1958“ ausgewiesen sowie die Entscheidung des Arbeitskreises Mietspiegel bezüglich der Wohnwertmerkmale.

Neben den in der Tabelle 6.1 aufgeführten Ausstattungsmerkmalen wurde auch überprüft, ob die Wohnung über eine zentrale Wasserversorgung oder einen Durchlauferhitzer oder Boiler verfügt. Hier zeigt sich, dass die Mietwohnungen in der Hansestadt Lübeck überwiegend über eine zentrale Warmwasserversorgung verfügen. In den restlichen Wohnungen wird die Warmwasserversorgung über einen Durchlauferhitzer oder einen Boiler ermöglicht.

Daneben zeigt die Datenerhebung auch, dass über die Hälfte aller Wohnungen in Lübeck über einen Breitbandkabel- oder Multimediaanschluss verfügen. Dieses wird

sich vor dem Hintergrund der voranschreitenden Digitalisierung und den gesetzlichen Anpassungen in Deutschland zukünftig voraussichtlich noch ausweiten.

**Tab.6.1 Analyse der Ausstattungsmerkmale – Anteil „vorhanden“ in Prozent**

Ausstattungsmerkmal	bis 1957	ab 1958
Einbauküche	76%	80%
Kühlschrank	44%	52%
Geschirrspülmaschine	20%	22%
stufenloser Zugang zum Haus	2%	19%
bodentiefe Dusche	7%	13%
Bad mindestens 7 m <sup>2</sup> groß	24%	30%
alle Türen mindestens 90 cm breit	25%	21%
ebener Zugang zum Balkon bzw. zur Terrasse	20%	24%

© 2023

## 6.2 Überarbeitung der Orientierungshilfe

Die Orientierungshilfe gliedert sich im Lübecker Mietspiegel 2023 in die fünf Merkmalgruppen:

- Bad/WC
- Küche
- Wohn- und Schlafräume
- Wohnanlage/ Wohnumfeld
- Energetische Gebäudequalität

Die fünf Merkmalsgruppen werden durch beispielhafte Aufzählung von Ausstattungsmerkmalen der Wohnung bzw. des Gebäudes charakterisiert. Neben den in der Orientierungshilfe aufgeführten Merkmalen gibt es weitere wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale. Die einzelnen Wohnwertmerkmale sind nicht gleichwertig, können also zu einer geringeren oder höheren Abweichung führen.

Überwiegen die positiven oder negativen Merkmale anzahlmäßig innerhalb einer Gruppe, ist ein Zu- oder Abschlag gerechtfertigt. Innerhalb einer einzelnen Merkmalgruppe kann es im Ergebnis also nur zu einem Zuschlag oder zu einem Abschlag kommen.

Für jede Merkmalgruppe wird ein Prozentsatz ausgewiesen. Der genannte Prozentsatz ist der Anteil am Unterschiedsbetrag zwischen dem Mittelwert und dem Spannenoberwert oder Spannenunterwert. Die Ergebnisse der vier Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

Der Arbeitskreis Mietspiegel einigte sich auf die Beibehaltung der bisherigen Systematik für den Lübecker Mietspiegel 2023:

Merkmalgruppe 1: Bad/WC	bis zu 20 %
Merkmalgruppe 2: Küche	bis zu 20 %
Merkmalgruppe 3: Wohn- und Schlafräume	bis zu 20 %
Merkmalgruppe 4 Wohnanlage/Wohnumfeld	bis zu 20 %
Merkmalgruppe 5 Energetische Gebäudequalität	bis zu 20 %

Wie im Arbeitskreis Mietspiegel beschlossen werden die Grenzwerte für die Energetische Gebäudequalität in der Merkmalgruppe auf Basis der Ergebnisse der Datenauswertung (vgl. Tabelle 5.9) angepasst.

Nachfolgend ist die neue Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Lübecker Mietspiegels 2023 mit allen durch den Arbeitskreis Mietspiegel beschlossenen Änderungen aufgeführt.

Tab. 6.2 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Lübecker Mietspiegel 2023

wohnmindernd (-)		wohnerhöhend (+)	
<b>Merkmalgruppe 1: Bad/WC</b>			
Kein Handwaschbecken	o	Badewanne und Dusche vorhanden	o
Keine Badewanne und keine Dusche	o	WC vom Bad getrennt	o
Dielenfußboden im Bad	o	Doppelhandwaschbecken,	o
Keine Warmwasserbereitung	o	zweiter Waschtisch	o
Keine Entlüftung	o	zweites WC	o
Nicht beheizbar	o		
Nur Teilbereiche gefliest	o		
Sonstiges .....	o	Sonstiges .....	o
<b>Merkmalgruppe 2: Küche</b>			
Nicht beheizbar	o	Besondere Ausstattung (z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine)	o
Kein Spülbecken	o		
PVC-Fußbodenbelag	o		
Keine Warmwasserbereitung	o		
Keine Entlüftung	o		
Sonstiges .....	o	Sonstiges .....	o
<b>Merkmalgruppe 3: Wohn- und Schlafräume</b>			
Kein nutzbarer Balkon	o	Aufwendige Decken- und Wandverkleidung	o
Einzelne Räume nicht beheizbar	o	Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 qm, Tiefe > 1,50 m)	o
Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder -boden	o	Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen)	o
Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)	o	Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Teppichboden, Parkett, Dielen)	o
Keller- oder Souterrainwohnung	o		
Keine Stellplatzmöglichkeit für eine Waschmaschine innerhalb/außerhalb der Wohnung vorhanden	o		
Sonstiges .....	o	Sonstiges .....	o

wohnwertmindernd (-)		wohnwerterhöhend (+)	
<b>Merkmalgruppe 4: Wohnanlage / Wohnumfeld</b>			
Lage an einer Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume)	<input type="radio"/>	Lage an einer besonders ruhigen Straße (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume)	<input type="radio"/>
Keine Trockenmöglichkeit (Trockenraum, Stellplatz für Trockner) vorhanden	<input type="radio"/>	Gemeinschaftswaschmaschine	<input type="radio"/>
Beeinträchtigung durch Geräusche und/oder Gerüche (Gewerbe)	<input type="radio"/>	Multimediaverkabelung oder -anschluss	<input type="radio"/>
Schlechter Instandsetzungszustand des Gebäudes (z.B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks)	<input type="radio"/>	Fahrstuhl (bei Gebäuden bis zu 5 Geschossen)	<input type="radio"/>
Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses	<input type="radio"/>	Einzelgarage/Tiefgarage/Stellplatz	<input type="radio"/>
		Barrierearme Haus- und Wohnungsgestaltung (mind. stufenloser Zugang zum Haus und der Wohnung sowie bodentiefe Dusche)	<input type="radio"/>
Sonstiges .....	<input type="radio"/>	Sonstiges .....	<input type="radio"/>
<b>Merkmalgruppe 5: Energetische Gebäudequalität</b>			
Energiekennwert größer als 160 kWh/(m²a) Baujahr bis 1968	<input type="radio"/>	Energiekennwert kleiner als 90 kWh/(m²a) Baujahr bis 1968	<input type="radio"/>
165 kWh/(m²a) Baujahr 1969 bis 1990	<input type="radio"/>	90 kWh/(m²a) Baujahr 1969 bis 1990	<input type="radio"/>
125 kWh/(m²a) Baujahr 1991 bis 2001	<input type="radio"/>	80 kWh/(m²a) Baujahr 1991 bis 2001	<input type="radio"/>
95 kWh/(m²a) Baujahr 2002 bis 2020	<input type="radio"/>	55 kWh/(m²a) Baujahr 2002 bis 2020	<input type="radio"/>
		Besondere Verfahren der Wärmegewinnung (z. B. Kraftwärmekopplungsanlage, kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung)	<input type="radio"/>
		Aufwändige Wärmedämmfassade (z. B. Echt-Klinkerfassade)	<input type="radio"/>
		Thermische Solaranlage für Heizung und/oder Warmwasser	<input type="radio"/>
		Solar- und/oder Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung (ohne gewerbliche Nutzung)	<input type="radio"/>
Sonstiges .....	<input type="radio"/>	Sonstiges .....	<input type="radio"/>
<p>Bei Wohnungen, die in gestaltungs- und/oder denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen gestaltungs- und/oder denkmalschutzrechtliche Vorgaben verstoßen würde oder deren Umsetzung durch entsprechende rechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.</p>			



## 7 MIETSPIEGELBROSCHÜRE

Neben der Mietpreisübersicht gehört zum qualifizierten Mietspiegel ein Erläuterungstext, der die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte darstellt. Hierzu zählen u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs,
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle,
- die Anwendung des Mietspiegels, inklusive eines Berechnungsbeispiels.

Auf Grundlage der Mietspiegelbroschüre des Lübecker Mietspiegels 2021 erfolgte von FUB IGES eine Aktualisierung der Mietspiegelbroschüre um die aktuellen Mietkennwerte und die Ab- und Zuschläge für die Wohnlage. Daneben wurde das Wohnlagenverzeichnis auf Basis der Ergebnisse der statistischen Überprüfung der bisherigen Wohnlage aktualisiert.

## **8 SITZUNGEN ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL**

Zur Erstellung des Lübecker Mietspiegels 2023 hat der Arbeitskreis Mietspiegel insgesamt zweimal getagt.

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. In diesem wirkten neben den Vertretenden der Stadtverwaltung des Fachbereiches Soziale Sicherung und von FUB IGES Vertretenden folgende Verbände, Institutionen und Interessenvertreter mit:

Als Vertretende der Mieter:inneninteressen:

- Deutscher Mieterbund Mieterverein Lübeck e.V.

Als Vertretende der Vermieter:inneninteressen:

- Bezirksarbeitsgemeinschaft Süd-Ost  
im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
- Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V. (Haus & Grund)

Sonstige Institutionen und Personen:

- Seniorenbeirat
- Behindertenbeauftragter
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Bereich Logistik, Statistik und Wahlen der Hansestadt Lübeck
- Vertreter der in der Lübecker Bürgerschaft vertretenen Fraktionen

Die Mitwirkung bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellung, wie etwa die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten. Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Im kommenden Abschnitt werden zentrale Ergebnisse der Diskussionen aufgeführt.

Am **05. Juli 2023** fand die 1. Arbeitskreissitzung gemeinsam mit der FUB IGES statt. Die diesjährige Fortschreibung ist die erste verpflichtende Fortschreibung aufgrund der Gesetzesänderung vom 01.07.2022. Die FUB IGES stellte wichtige Rahmenbedingungen vor, die für die Fortschreibung des Lübecker Mietspiegels in diesem Jahr Relevanz haben.

Es wird beschlossen, dass die Wohnlageneinstufung vom letzten Mietspiegel übernommen werden kann und ggf. neue Adressen in das Adressverzeichnis aufgenommen werden sollten. Ein relevantes Thema des Arbeitskreises war die Teilnahmeverpflichtung für Mieter:innen und Vermieter:innen, welche bisher nicht galt. Es wurde beschlossen, dass im ersten Anschreiben auf die Teilnahmeverpflichtung aufmerksam gemacht werden soll und im Nachfassschreiben ein Hinweis auf ein mögliches Bußgeld gegeben werden soll.

Für die Datenerhebung wurde der 1. Mai 2023 als Stichtag festgelegt. Nach dieser Festlegung wurde auf die Herausforderung bei der Terminierung des Erhebungszeitraumes aufmerksam gemacht und darauf, dass die Termine der Ferien bei der Festlegung des Befragungszeitraumes beachtet werden sollten. Schließlich sprach sich die Runde für einen Befragungsbeginn im August aus.

Hinsichtlich der Broschüre und diesem Bericht wurde beschlossen, dass sich an den vorherigen Unterlagen orientiert werden sollte. Die Broschüre soll als PDF-Datei zur Verfügung gestellt werden. Eine ausgedruckte Broschüre sollte es, wenn überhaupt, nur in einer geringen Stückzahl geben.

Der zweite und letzte Arbeitskreis mit Teilnahme der FUB IGES fand am **16.11.2023** statt. Im Rahmen der Arbeitskreissitzung wurden die Ergebnisse zum neuen Lübecker Mietspiegel vorgestellt und vom Arbeitskreis Mietspiegel akzeptiert. In der Sitzung wurde zusätzlich beschlossen, dass die Felder mit einer Feldbesetzung von unter 10 Werten nicht ausgewiesen werden und Felder mit 10 bis 14 Werten als bedingt aussagekräftig markiert werden.

Auf Basis der Auswertungsergebnisse wurden die Zu- und Abschlüsse für die gute und einfache Wohnlage von FUB IGES vorgestellt und vom Arbeitskreis einhellig gebilligt.

Am Ende der Arbeitskreissitzung wurden die Ergebnisse der Analyse zur energetischen Gebäudequalität vorgestellt, welche von den Mitgliedern des Arbeitskreises zur Kenntnis genommen werden. Wie auch in der Vergangenheit werden die Ergebnisse nicht zur Aktualisierung der Orientierungshilfe herangezogen.

Der Mietspiegel Lübeck 2023 und die Mietspiegelbroschüre wurden anschließend einvernehmlich von den Arbeitskreismitgliedern anerkannt. Der Mietspiegel Lübeck 2023 tritt, nach dem Bürgerschaftsbeschluss vom 25. 01 2024 zum 01.02.2024 in Kraft und wird veröffentlicht. Die Gültigkeit des qualifizierten Mietspiegels endet gemäß den gesetzlichen Grundlagen nach zwei Jahren, also am 31. 01 2026.