

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

Lübeck - Die Hansestadt Lübeck hat einen neuen Mietspiegel aufgelegt, der voraussichtlich Mitte Juni veröffentlicht wird. Im Ergebnis steigt das Mietgefüge um 2,8

Prozent gegenüber dem letzten Mietspiegel des Jahres 2004. Betrug die Durchschnittsmiete bislang 5,29 Euro je Quadratmeter, so steigt sie mit dem neuen Mietspiegel auf 5,44 Euro.

Dies betrifft aber nicht alle Rasterfelder gleichmäßig. So springt beispielsweise das Rasterfeld A1 (kleine Altbauwohnungen) von 4,86 auf 5,96 Euro je Quadratmeter, entsprechend

22 Prozent. Andererseits sinkt die Miete im Rasterfeld E3 (Durchschnittswohnung der 70er Jahre) von 5,39 auf 5,18 Euro je Quadratmeter, also um 3,9 Prozent.

Wie immer gilt also: Nicht jede Miete steigt automatisch. Schauen sie vorsichtshalber in den Mietspiegel. ■



Mieterfreundliche Sanierung

Die Wankendorfer Bau-Genossenschaft hat vorgenommen, was viele Wohnungsunternehmen als unmöglich bezeichnen: Sie hat unattraktive, von hohem Leerstand belastete Punkthäuser zeitgemäß aufgewertet und praktisch vollständig belegt. Die Mär, dass Hochhäuser aus den 60er Jahren nur noch abgerissen werden können, ist damit sicher widerlegt. Zwar räumt die Genossenschaft

ein, dass mit den sanierten Gebäuden zurzeit keine Überschüsse zu erzielen sind – in der Summe aller Betrachtungen hat sich die Sanierung aber namentlich in der langfristigen Perspektive gelohnt, und zwar auch zum Vorteil der Mieter. Die Objekte in Wahlstedt, Preetz und Klausdorf sind nach der Modernisierung für Mieten zwischen 4,89 und 5,70 Euro je Quadratmeter weitervermietet worden. ■

Wenn der Vermieter zweimal klingelt ...

■ Kennen Sie das auch? Plötzlich steht Ihr Vermieter vor der Tür und will die Wohnung sehen. Jetzt! Sofort! Was tun? Tür vor der Nase zuschlagen? Wird nicht gerne gesehen. Ihn beschimpfen und vor's Schienbein treten? Verboten! Einfach reinlassen und in das Unvermeidliche fügen? Nein, nein und nochmals nein – jederzeit aber jetzt nicht!!! Eigentlich ist es ganz einfach: Wenn die Bude brennt oder der Rohrbruch schon das Haus unter Wasser setzt, darf er rein. Sofort!

Frank hat gekündigt

■ **Kiel** - Vielen Mietern der vom Abriss bedrohten Häuser in der Kieler Moltkestraße hat der neue Vermieter – die Firma Frank Heimbau Nord GmbH – im April gekündigt. Angeblich entstehen dem Unternehmen bei einer Fortsetzung der Mietverhältnisse ganz erhebliche wirtschaftliche Nachteile. Der Kieler Mieterverein hält die Kündigungen für unbegründet und unwirksam und hat den Mietern empfohlen, es auf Räumungsprozesse ankommen zu lassen. Der Kieler Mieterverein hat für alle seine Mitglieder Mietrechtsschutzversicherungen abgeschlossen und geht davon aus, dass die Mieter, die sich zur Wehr setzen wollen, sich vor Gericht auch durchsetzen können. Mieter der Frank Heimbau Nord, und solche die es werden wollen, sollten sich aber die Frage stellen, wie sicher denn ihre eigenen Mietverhältnisse sind. Das Unternehmen ist schon öfter durch heftige Mieterhöhungs- und Verkaufswellen in Erscheinung getreten und verfügt im Großraum Kiel über weitere Wohnungsbestände, die in absehbarer Zeit ebenfalls sanierungsbedürftig sein werden. Das Beispiel Moltkestraße zeigt, was alles passieren kann. ■

In harmloseren Fällen muss er sich – je nach Dringlichkeit – mit einem zeitlichen Vorlauf von einem bis sieben Tagen anmelden und dabei auf Ihre Terminlage Rücksicht nehmen. Ohne triftigen Grund muss er draußen bleiben, wenn er nicht (nach Anmeldung) ausdrücklich von seinem „allgemeinen Besichtigungsrecht“ Gebrauch machen will, das ihm alle ein bis zwei Jahre zusteht. Und „wie sag ich's meinem Kinde?“ „Geht jetzt nicht – hab's eilig, eilig, eilig – aber ich melde mich

bei Ihnen ...“ ist erlaubt und probat. Diplomaten holen weiter aus und verknüpfen ihre Ablehnung wortreich und blumig mit dem Ausdruck größten Bedauerns.

Das Ergebnis ist allerdings dasselbe: Jetzt und sofort ist nicht! Was für den Vermieter gilt, gilt für seine Beauftragten erst recht: Die müssen bei Bedarf zusätzlich beweisen, dass sie wirklich beauftragt sind. Und wenn Sie genau wissen möchten, wen Sie da vor sich haben, können Sie sogar verlangen, dass Ihnen der Ausweis vorgezeigt wird. Bei alledem gilt: Einvernehmen schadet nicht. Wenn der Vermieter ein netter Kerl ist, kein Termindruck die Idylle trübt, dann dürfen Sie ihn auch sofort reinlassen. Müssen Sie aber nicht. ■



Nachrüstpflicht mit Kaltwasseruhren soll fallen

■ Die Landesregierung von Schleswig-Holstein plant eine umfassende Überarbeitung der Landesbauordnung (LBO). Ziel ist es, die LBO zu vereinfachen und zu „verschlanken“. Im Zuge dessen soll allerdings auch die Pflicht fortfallen, wonach Wohnungen bis zum 31. Dezember 2014 mit Wasserzählern nachzurüsten sind.

Hiergegen hat sich der Landesmieterbund mit Nachdruck ausgesprochen. Eine verbrauchsgerechte Umlage der Kosten für Wasser und Abwasser liegt im Mieterinteresse und wird auch in der Rechtsberatung der Vereine regelmäßig eingefordert. Die Nachrüstpflicht für Warmwasseruhren, die schon vor vielen Jahren eingeführt worden ist, hat gezeigt, dass die Nachrüstung weitgehend problemlos möglich ist. ■



Interessiert an Technik?

Mietervereinsmitglieder im Großraum Kiel haben die Möglichkeit, das Gemeinschaftskraftwerk auf dem Kieler Ostufer zu besichtigen. Die Veranstaltung ist für den **12. September 2007** um 15.00 Uhr geplant und dauert circa zwei Stunden. Interessierte sind gebeten, mit dem Kieler Mieterverein Kontakt aufzunehmen.

Stegner will Wohnraumförderung umbauen

■ **Kiel** - Infolge der Föderalismusreform ist die Kompetenz für die Wohnraumförderung komplett auf die Bundesländer übergegangen. Das Innenministerium hat im März Eckpunkte für ein schleswig-holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz vorgelegt, die tiefgreifende Veränderungen mit sich bringen. So sollen das Wohnungsbindungsgesetz und das Wohnraumförderungsgesetz in einem einheitlichen schleswig-holsteinischen Ge-

setz zusammengefasst werden. Es wird darüber nachgedacht, die so genannte „Kostenmiete“ abzuschaffen, aber auch Preis- und Belegungsbindungen, soweit sie über 35 Jahre hinausreichen, aufzuheben. Neben der reinen Wohnraumförderung sollen zukünftig auch Maßnahmen des Wohnumfeldes und der Quartiersförderung begünstigt werden.

Viele dieser Überlegungen werden auch von den schleswig-holsteinischen Mietervereinen

getragen. Zweierlei aber muss sichergestellt sein: Der Sozialwohnungsbestand schmilzt dahin wie Butter in der Sonne. Was immer geändert wird: Dieser Prozess darf nicht beschleunigt werden, vielmehr muss die Zahl der Sozialwohnungen wieder steigen. Und auch die Abschaffung der „Kostenmiete“ darf nicht zu zusätzlichen Mietersteigerungen führen. Diese Forderungen jedenfalls hat der Landesmieterbund gegenüber der Landesregierung erhoben. ■