



Vorlagennummer: BV/12282/26
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Anerkennung des angepassten qualifizierten Mietspiegels

Datum: 12.01.2026
Federführung: 05-1 - Strategische Führungsunterstützung
Organzuständigkeit: RAT

Beratungsfolge

| Gremium | Geplante Sitzungstermine | Öffentlichkeitsstatus |
|---|--------------------------|-----------------------|
| Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Gleichstellung und Ehrenamt | 22.01.2026 | Ö |
| Verwaltungsausschuss | 10.02.2026 | N |
| Rat der Hansestadt Lüneburg | 12.02.2026 | Ö |

Beschlussvorschlag

Der Rat der Hansestadt Lüneburg erkennt den qualifizierten Mietspiegel der Hansestadt Lüneburg für 2026 (Fortschreibung) nach §558d BGB an. Er tritt am 01.02.2026 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft.

Sachverhalt

Mit Wirkung zum 01.07.2022 wurde das Mietspiegelrecht reformiert. Demnach sind Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtet, einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel zu erstellen und zu veröffentlichen. Dieser Verpflichtung ist die Hansestadt Lüneburg mit dem ersten qualifizierten Mietspiegel nachgekommen, der am 01.02.2024 vom Rat der Hansestadt Lüneburg anerkannt und beschlossen wurde und seitdem gilt (Vorlage VO/11107/24).

Gemäß § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ist der Mietspiegel alle zwei Jahre anzupassen. Daher muss die nächste Anpassung bis zum 01.02.2026 erfolgen. Nach insgesamt vier Jahren – also zum 01.02.2028 – ist ein neuer Mietspiegel zu erstellen. Durch die regelmäßige Fortschreibung wird sichergestellt, dass Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter über eine verlässliche Grundlage für Mietpreisvereinbarungen verfügen. Dies trägt zur Transparenz am Lüneburger Wohnungsmarkt bei. Die Anpassung betrifft ausschließlich die Mietpreise; die Wohnmerkmale bleiben unverändert.

Mit der Fortschreibung wurde erneut das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH aus Hamburg beauftragt, das bereits den ersten qualifizierten Mietspiegel erstellt hat.

Zudem wurde der Arbeitskreis einbezogen, der bereits bei der erstmaligen Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt hatte. Die Interessenvertretungen von Mieter- und Vermieterseite, die Lüneburger Wohnungsbau GmbH sowie die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG waren damit wieder beteiligt. Der Arbeitskreis tagte zwei Mal; beide Sitzungen wurden vom externen Dienstleister moderiert.

Für die Fortschreibung des Mietspiegels wurde eine Stichprobenerhebung durchgeführt. Durch die direkte Erhebung aktueller Mietpreise und Wohnverhältnisse vor Ort liefert dieses Verfahren besonders aussagekräftige und marktnah erhobene Daten. Die Befragung erfolgte in

Lüneburg mit einer kleineren Stichprobe und einem verkürzten Fragebogen, bleibt jedoch methodisch belastbar und repräsentativ.

Im Zeitraum August bis Oktober 2025 wurden 1.700 Mieter:innen und Vermieter:innen angeschrieben. Insgesamt gingen Rückmeldungen zu 925 Wohnungen ein, was einer Rücklaufquote von rund 56 % entspricht. Nach fachlichen Ausschlusskriterien, Plausibilitätsprüfungen und statistischer Bereinigung stehen 496 Datensätze zur Verfügung – eine ausreichende Grundlage für eine repräsentative belastbare Auswertung.

Die Auswertung der Daten zeigt, dass die durchschnittliche Nettomiete pro Quadratmeter in der Hansestadt Lüneburg – unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen – von 8,95 €/m² (Stichtag 1. September 2023) auf 9,56 €/m² (Stichtag 1. September 2025) gestiegen ist. Dies entspricht einer Erhöhung um 6,82 % innerhalb von zwei Jahren. Auffällige Veränderungen in der Verteilung der Mieten wurden nicht festgestellt.

Auf dieser Grundlage werden sämtliche Werte des bestehenden Mietspiegels um 6,82 % angehoben. Dies betrifft die Basismiettable, alle Zu- und Abschläge sowie die Wohnlagenwerte. Die Untergrenze der Spanne erhöht sich von -1,13 € auf -1,21 €, die Obergrenze von + 1,15 € auf + 1,23 €.

In einer Videokonferenz am 18.12.2025 wurden den Interessenvertretungen die Ergebnisse der Befragung zum Mietspiegel 2026 vorgestellt und erläutert. Seitens der anwesenden Interessenvertretungen wurden keine Einwände erhoben. Die Zustimmung der Interessenvertretung Haus & Grund Lüneburg e. V. steht zum jetzigen Zeitpunkt noch aus. Um das Inkrafttreten des Mietspiegels zu gewährleisten bzw. nicht über den 01.02.2026 hinaus zu verzögern, wird die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels zur Beschlussfassung dem Rat der Hansestadt Lüneburg vorgelegt.

Die Veröffentlichung und die Dokumentation der Erhebung erfolgen in digitaler Form über die Internetseite der Hansestadt Lüneburg (<https://www.hansestadt-lueneburg.de/bauen-und-mobilitaet/wohnen.html>), wo der fortgeschriebene Mietspiegel inklusive eines aktualisierten Online-Mietpreisrechner zur Verfügung gestellt wird. Die Mietspiegelbroschüre ist zudem als gedruckte Version an verschiedenen Stellen der Stadtverwaltung (z.B. Stadtteilhäuser) erhältlich.

| Ziel | Unterziel | Bewertung | | | |
|----------------------------------|--|-----------|---|---|----|
| Nachhaltige Städte und Gemeinden | | ++ | + | - | -- |
| | Klimagerechte und sozialverträgliche Siedlungsplanung (z.B. Nachverdichtung, bezahlbareres Wohnen) | | + | | |

(++) deutlich positive Auswirkung, (+) positive Auswirkung, (-) negative Auswirkung, (--) erheblich negative Auswirkung

Anlage/n

Keine