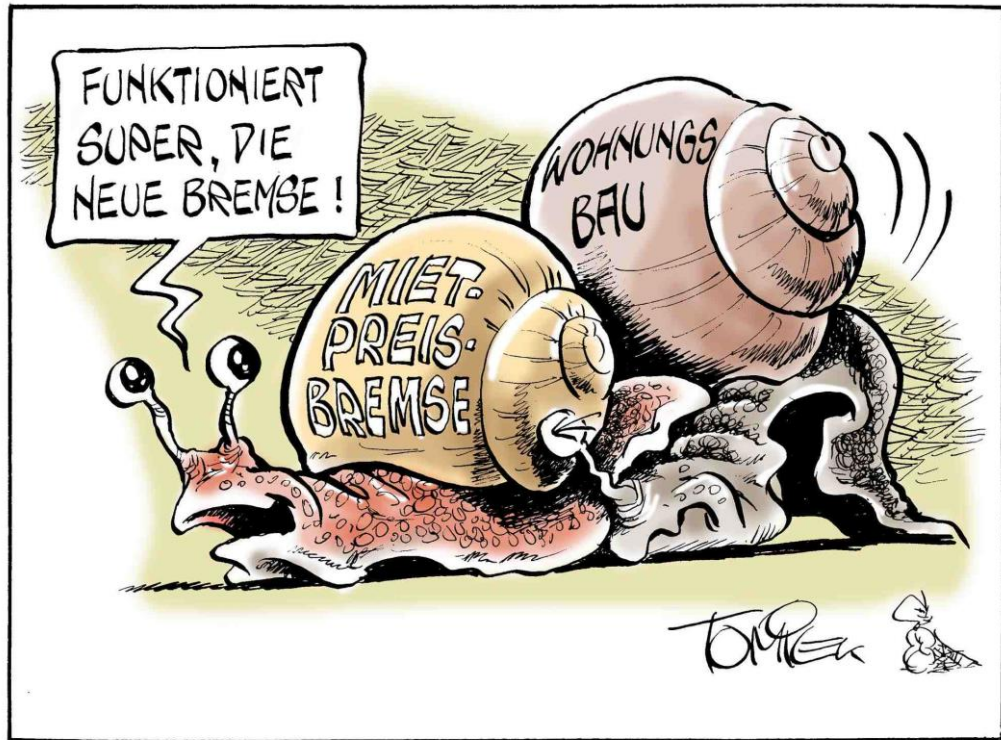


## Die Mietpreisbremse – ein geeignetes Instrument zur Dämpfung der Entwicklung von Mietpreisen in Frankfurt am Main?



SCHNECKENRENNEN

Quelle: TOMICEK.

### Studienarbeit

Studiengang Immobilienökonom GdW (18)

an der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e. V.

vorgelegt von:

Silke Denner

betreut durch:

Erik Schaab

Hofheim am Taunus, 5. Februar 2016

## **Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis.....	I
Abbildungsverzeichnis.....	III
Abkürzungsverzeichnis.....	IV
<i>1 EINLEITUNG.....</i>	<i>1</i>
<i>2 MIETPREISPOLITIK IN DEUTSCHLAND.....</i>	<i>2</i>
2.1 Überblick über die Mietpreispolitik der Jahre von 1945 bis 2001 .....	2
2.2 Die Mietrechtsreform von 2001 .....	5
<i>3 PREISBILDUNG AUF DEM MIETWOHNUNGSMARKT.....</i>	<i>6</i>
3.1 Mietpreisbildung und ihre Einflussfaktoren .....	6
3.2 Vergleichsmietensystem.....	8
3.2.1 Vergleichsmiete .....	8
3.2.2 Beschränkungen.....	9
3.2.3 Begründungsmittel für die ortsübliche Vergleichsmiete .....	10
<i>4 DARSTELLUNG DES MIETWOHNUNGSMARKTES IN FRANKFURT AM MAIN.....</i>	<i>12</i>
4.1 Bevölkerungszahlen.....	13
4.2 Entwicklung der Haushalte.....	15
4.3 Sozioökonomische Lage.....	16
4.3.1 Erwerbstätige und Arbeitslosigkeit .....	16
4.3.2 Einkommensverhältnisse .....	16
4.4 Wohnungsangebot .....	18
4.4.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes .....	19
4.4.2 Neubautätigkeit .....	19
4.5 Mietentwicklung.....	21
4.5.1 Angebotsmieten .....	21
4.5.2 Bestandsmieten .....	22
4.6 Zusammenhang des Wohnungsangebots und der Nachfrage zu der Mietentwicklung in Frankfurt am Main .....	24

5	<i>EINFLUSSNAHME DER POLITIK AUF DIE MIETPREISENTWICKLUNG</i> .....	25
5.1	Veränderungen durch das MietNovG .....	25
5.2	Ausnahmen für den Vermieter .....	26
5.3	Kritik am MietNovG .....	27
5.4	Folgen für die Bevölkerung.....	28
6	<i>FAZIT</i> .....	29
	Literaturverzeichnis .....	32
	Internetverzeichnis .....	33

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Marktgleichgewicht.....	6
Abbildung 2: Faktoren der Mietpreisbildung.....	7
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung mit Hauptwohnsitz in Frankfurt a. M.	13
Abbildung 4: Bevölkerungsstruktur in Frankfurt a. M. ....	14
Abbildung 5: Entwicklung der Haushalte nach Größen in Frankfurt a. M. ....	15
Abbildung 6: Verfügbares Einkommen für das Jahr 2012 in großen Städten ....	17
Abbildung 7: Haushalts-Nettoeinkommen in Frankfurt a. M.....	18
Abbildung 8: Wohnungsbau in Frankfurt a. M. insgesamt .....	20
Abbildung 9: Entwicklung der Angebotsmieten in Frankfurt a. M.....	22
Abbildung 10: Entwicklung der Bestandsmieten in Frankfurt a. M. ....	23

**Abkürzungsverzeichnis**

Abs.	Absatz
a. M.	am Main
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
Dr.	Doktor
e. V.	eingetragener Verein
f.	folgende
ff.	fortfolgende
MietNovG	Mietrechtsnovellierungsgesetz
MHG	Miethöhegesetz
NS	Nationalsozialismus
OLG	Oberlandesgericht
sog.	sogenannte
SPD	Sozialdemokratische Partei Deutschlands
vgl.	vergleiche
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
WKSchG	Wohnraumkündigungsschutzgesetz
z. B.	zum Beispiel
I. WoBauG	Erstes Wohnungsbaugesetz
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
II. WoBauG	Zweites Wohnungsbaugesetz

## 1 EINLEITUNG

„Das Instrument wird dazu beitragen, dass Mieten auch für Normalverdiener bezahlbar bleiben.“<sup>1</sup> Dieser Satz stammt von Heiko Mass (Bundesminister für Justiz und Verbraucherschutz - SPD) und bezieht sich auf die Einführung der Mietpreisbremse. Bei näherer Betrachtung des Mietpreisnovellierungsgesetz (MietNovG) kann festgestellt werden, dass die Zweckmäßigkeit der Mietpreisbremse darin besteht, den exzessiven Mietsteigerungen in boomenden Wohnungsmärkten, wie in Ballungszentren und Universitätsstädten, entgegen zu wirken. Ziel dieser Arbeit ist es, sich kritisch mit den folgenden Fragestellungen auseinanderzusetzen.

Ist die Eindämmung der Mietsteigerungen am Wohnungsmarkt von Frankfurt am Main wirklich möglich? Sind die Mieten in den letzten Jahren so stark angestiegen, dass die Mietpreisbremse ein wirksames Mittel zur Dämpfung der steigenden Mietpreise darstellt? Welche Auswirkungen hat die Einführung auf die weitere Mietpreisentwicklung? War die Einführung der Mietpreisbremse in Frankfurt am Main notwendig?

Auf diese Fragestellungen soll in den kommenden Seiten näher eingegangen werden und es wird eine Prognose für die zukünftige Mietpreisentwicklung ausgearbeitet.

Um einen Überblick in die Thematik zu geben, wird im zweiten Kapitel die historische Entstehung der Mietpreisbildung dargestellt. Im anschließenden dritten Kapitel wird analysiert, welche Einflussfaktoren ausschlaggebend für die Mietpreisentwicklung sind. Damit die Zielsetzung dieser Arbeit herausgearbeitet werden kann, wird in Kapitel vier die aktuelle Mietpreis- und Wohnungsmarktentwicklung in Frankfurt am Main näher betrachtet. Zur Erläuterung der Thematik der Mietpreisbremse wird im fünften Kapitel der Arbeit ausführlich zu den Änderungen, die die Mietpreisbremse bewirken soll, Stellung genommen.

---

<sup>1</sup> FOCUS MAGAZIN, Seite 49.

## 2 MIETPREISPOLITIK IN DEUTSCHLAND

Die Mietpreispolitik in der Bundesrepublik Deutschland ist durch den Widerspruch der sozialen Marktwirtschaft geprägt, die wie folgt definiert wird. Eine freie Verfügung über das Privateigentum soll garantiert werden, damit einhergehend die Vertragsfreiheit und die freie Marktpreisbildung. Ebenso soll Wohnraum bezahlbar bleiben und ein Schutz der Mieter vor der Willkür des Marktes sichergestellt werden. Diese Ziele schließen wiederum eine vollkommene Vertragsfreiheit aus.

### 2.1 Überblick über die Mietpreispolitik der Jahre von 1945 bis 2001

Nach Ende des Zweiten Weltkrieges im Jahr 1945 lagen unzählige deutsche Dörfer und Städte in Schutt und Asche. Das Wohnungsdefizit betrug im westlichen Teil von Deutschland fünf Millionen Wohnungen. In den Jahren 1948 und 1949 war die Wohnungsnot auf dem Höhepunkt.<sup>2</sup> Das wohnungspolitische Erbe von Krieg und NS-Zeit war von einer zwangspolitischen gesetzgeberischen Hinterlassenschaft geprägt, die sog. Wohnungszwangswirtschaft. Diese war geprägt „von Interventionen auf den Gebieten des Kündigungsschutzes, des Mietpreises und der Wohnraumbewirtschaftung.“<sup>3</sup>

Um zukünftig für diese Gebiete klare Richtlinien vorzugeben, wurde im Jahr 1950 das Erste Wohnungsbaugesetz (I. WoBauG) erlassen. Durch die Einführung dieses Gesetzes wurde eine Phase der Liberalisierung eingeleitet, die sich in der Lockerung und teilweise Beseitigung der Mietpreisbindung ausdrückte. Die Zwangswirtschaft sollte hierdurch schrittweise abgebaut werden. Das Gesetz teilte den Wohnungsbau in drei Teilgebiete, nämlich den öffentlich geförderten, den steuerbegünstigten und den frei finanzierten Wohnungsbau, ein. Durch diese Dreiteilung wurde eine Differenzierung zwischen der Kostenmiete und der freien

---

<sup>2</sup> vgl. CROMM; KOCH (2006), Seite 35.

<sup>3</sup> KOFNER (2004), Seite 152.

Miete (Angebotsmiete und Bestandsmiete) geschaffen, die bis heute gültig ist.<sup>4</sup>

In den 1950er und 1960er Jahren setzte sich die Tendenz der Miethöheregulierung über die Marktpreisbildung fort. Da Wohnraum bis dahin immer noch knapp war, führte dies im Zusammenhang mit der nach wie vor großen Nachfrage zu Mietpreissteigerungen, denen man im Jahr 1971 mit dem Wohnraumbündigungsschutzgesetz (WKSchG) versuchte entgegenzuwirken. Die Änderungskündigung war bis dahin das übliche Mittel zur Mieterhöhung auf dem privaten Wohnungsmarkt. Der Vermieter hatte die Möglichkeit das Mietverhältnis zu kündigen und bietet dem Mieter gleichzeitig einen Vertrag mit neuen Konditionen an. Der Mieter kann dann entscheiden, ob er den neuen Vertrag mit der höheren Miete akzeptiert oder sich eine neue Wohnung sucht. Juristische Möglichkeiten für einen Einspruch seitens des Mieters gab es für diese Änderungskündigungen nicht.

Durch das WKSchG konnte der Vermieter die Miethöhen nicht mehr willkürlich festlegen, sondern musste sich an das Vergleichsmietensystem für frei finanzierte Wohnungen halten, welches zur gleichen Zeit entstand. Hierdurch war bei Neuabschluss eines Mietvertrages der Mietpreis noch frei aushandelbar, jedoch kam für laufende Mietverträge ein Vergleichsmietensystem zur Anwendung, das die freie Mietpreisvereinbarung einschränkte.<sup>5</sup>

In dem damit eingeführten Vergleichsmietensystem gilt die sog. ortsübliche Vergleichsmiete als Obergrenze für Mieterhöhungen. Zur Ermittlung der Vergleichsmiete sollten fünf Wohnwertmerkmale, Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage, betrachtet werden.<sup>6</sup> Diese Merkmale dienen noch heute dazu, die Vergleichsmiete zu ermitteln.

---

<sup>4</sup> vgl. HÜGEMANN (1998), Seite 304 f.

<sup>5</sup> vgl. CROMM; KOCH (2006), Seite 37 f.

<sup>6</sup> vgl. BÖRSTINGHAUS (2009), Kapitel 1, Seite 41.



Durch das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) im Jahr 1974 wurde dieses Verfahren modifiziert. Die Methoden zur Ermittlung und Begründung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurden neu formuliert. Neben der Angabe von drei Vergleichswohnungen wurden jetzt Mietspiegel sowie vorprozessuale Sachverständigengutachten als alternative Begründungsmittel für die ortsübliche Vergleichsmiete anerkannt.<sup>7</sup>

In den 1980er Jahren wurden bundesweit lediglich 340.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Das war die niedrigste Fertigstellungsquote seit Ende des Krieges.<sup>8</sup> Dieses Ergebnis erforderte erneut das Handeln der Bundesregierung, die die Liberalisierung der staatlichen Mietpreispolitik durchführte.

Die Mieten sollten sich zukünftig stärker am aktuellen Mietpreis orientieren. Zu diesem Zweck sollte zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur noch die Mietvereinbarungen der letzten drei Jahre herangezogen werden. Dadurch wurden die „besonders niedrigen Bestandsmieten aus der Berechnung“<sup>9</sup> herausgenommen und eine Kappungsgrenze eingeführt. Diese forderte, dass die Miete innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 30 % erhöht werden durfte.<sup>10</sup>

Anfang der 1990er Jahre zeigte sich ein großer Mangel an Wohnungen, der zwischen 1991 und 1998 zu bundesweiten Mietsteigerungen von „rund 4,2 % im Jahresdurchschnitt“<sup>11</sup> führte. Die hiermit einhergehende massive Erhöhung der Betriebskosten, die sog. Zweite Miete, musste zunehmend bei der Mietpreispolitik berücksichtigt werden. Dies führte dazu, dass im Jahr 1993 der Betrachtungszeitraum zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete von drei auf vier Jahre verlängert wurde. Diese Erweiterung sollte zur Herabsenkung der Vergleichs-

---

<sup>7</sup> vgl. BÖRSTINGHAUS (2009), Kapitel 1, Seite 41.

<sup>8</sup> vgl. CROMM; KOCH (2006), Seite 46.

<sup>9</sup> BÖRSTINGHAUS (2009), Kapitel 5, Seite 96.

<sup>10</sup> vgl. CROMM; KOCH (2006), Seite 46.

<sup>11</sup> CROMM; KOCH (2006), Seite 54.

miete führen, da auch länger zurückliegende niedrigere Bestandsmieten berücksichtigt werden mussten.<sup>12</sup>

Im Jahr 2000 wurde unter der rot-grünen Bundesregierung eine Mietrechtsreform erarbeitet, die 2001 beschlossen wurde. Diese wird aufgrund der besonderen Relevanz für den Untersuchungsgegenstand in Kapitel 2.2 näher betrachtet.

## **2.2 Die Mietrechtsreform von 2001**

Mit der Reform wurde der Versuch unternommen, das Mietrecht, das bis dahin aufgrund zahlreicher Änderungen, Ergänzungen und Sonderregelungen stark zersplittert war, und die verschiedenen Gesetze zum Wohnraummietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zusammenzufassen, zu vereinfachen und zu systematisieren. Das Mietrecht sollte klarer, verständlicher und transparenter gestaltet werden, sodass Mieter wie auch Vermieter in der Lage wären, ihre Rechte und Pflichten auch ohne fachliche Hilfe soweit wie möglich selbst erkennen zu können.<sup>13</sup>

Inhaltliche Kernpunkte der Reform bildeten neue Regelungen zu den Betriebskosten, Zeitmietverträgen, Kündigungsschutz sowie Mieterhöhungsverfahren auf dem privaten Wohnungsmarkt.<sup>14</sup> Das öffentliche Wohnungsrecht und die privatrechtlichen Ergänzungsvorschriften für den öffentlich geförderten Wohnungsbau wurden jedoch nicht einbezogen. Insgesamt bedeutete die Mietrechtsreform eine Fortschreibung und Stärkung des Vergleichsmietensystems, welches bereits im Jahr 1993 fokussiert wurde.

---

<sup>12</sup> vgl. BÖRSTINGHAUS (2009), Kapitel 1, Seite 44.

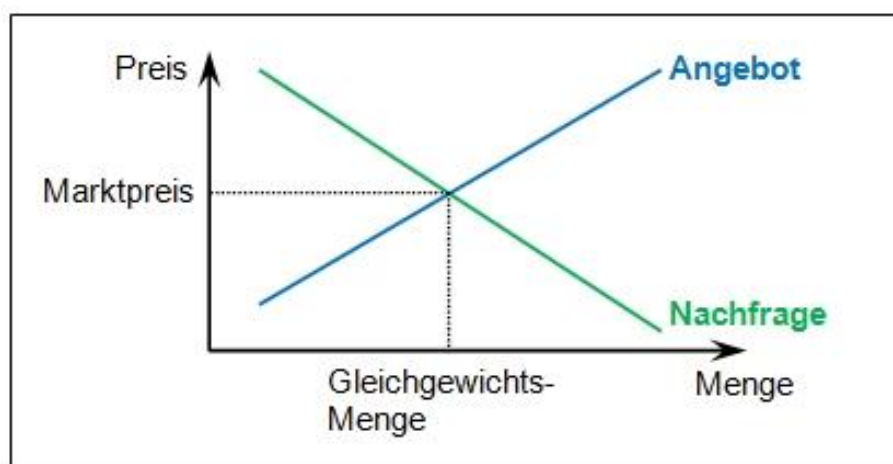
<sup>13</sup> vgl. DEUTSCHER BUNDESTAG, Gesetzentwurf zur Mietrechtsreform 2001, Seite 34.

<sup>14</sup> vgl. DEUTSCHER BUNDESTAG, Gesetzentwurf zur Mietrechtsreform 2001, Seite 2.

### 3 PREISBILDUNG AUF DEM MIETWOHNUNGSMARKT

#### 3.1 Mietpreisbildung und ihre Einflussfaktoren

Grundsätzlich sind die Mietpreise von Wohnungsangebot und -nachfrage abhängig.



#### Marktgleichgewicht

Abbildung 1: Marktgleichgewicht

Quelle: MICHEL.

Sobald eine große Wohnungsnachfrage bei einem gleichzeitig geringen Wohnungsangebot besteht, wie es in vielen deutschen Großstädten der Fall ist, steigen die Mietpreise an.<sup>15</sup> Durch die geringe Nachfrage in vor allem ländlicheren Gebieten Deutschlands sinken die Mietpreise oder es kommt zu Wohnungsleerstand.<sup>16</sup> Ändert sich das Angebot oder die Nachfrage kommt es zu einer Verschiebung der Angebots- und Nachfragekurve.

Die Bildung des Mietpreises wird zudem durch Faktoren, wie Größe der Wohnung, Art der Einrichtung und den Stand der Technik beeinflusst. Es gibt Wohnobjekte die gleich groß sind, eine ähnliche Einrichtung aufwiesen sowie tech-

<sup>15</sup> vgl. MIKROÖKONOMIE, Marktgleichgewicht.

<sup>16</sup> vgl. MIKROÖKONOMIE, Marktgleichgewicht.

nisch gleich sind und sich die monatliche Kaltmiete dennoch deutlich unterscheidet. Der Grund hierfür liegt in der Angebots- und Nachfrageverteilung.<sup>17</sup>

Das Angebot umfasst die Anzahl der verfügbaren Immobilien und deren Qualität. Die Anzahl des Wohnungsbestandes wird durch die Bevölkerungs- und Einwanderungsentwicklungsquoten, sowie Wachstums- und Schrumpfungsprozesse beeinflusst. Die Nachfrage nach Immobilien wird in erster Linie von dem Interesse des Mieters beeinflusst. Jeder Mensch hat eine Vorstellung, wo und wie er wohnen möchte. Dies kann anhand von Standortfaktoren, wie z. B. der Verkehrsanbindung, Einkauf- oder Freizeitmöglichkeiten, genauer erläutert werden. Am entscheidendsten ist die Lagebeurteilung, z. B. die Wertung der Zentralität des Objekts. Eine weitere wichtige Rolle spielt auch das soziale Umfeld, die Ausstattung des Objektes und die Zugänglichkeit der Infrastruktur. Weitere Faktoren können der Abbildung 2 entnommen werden.

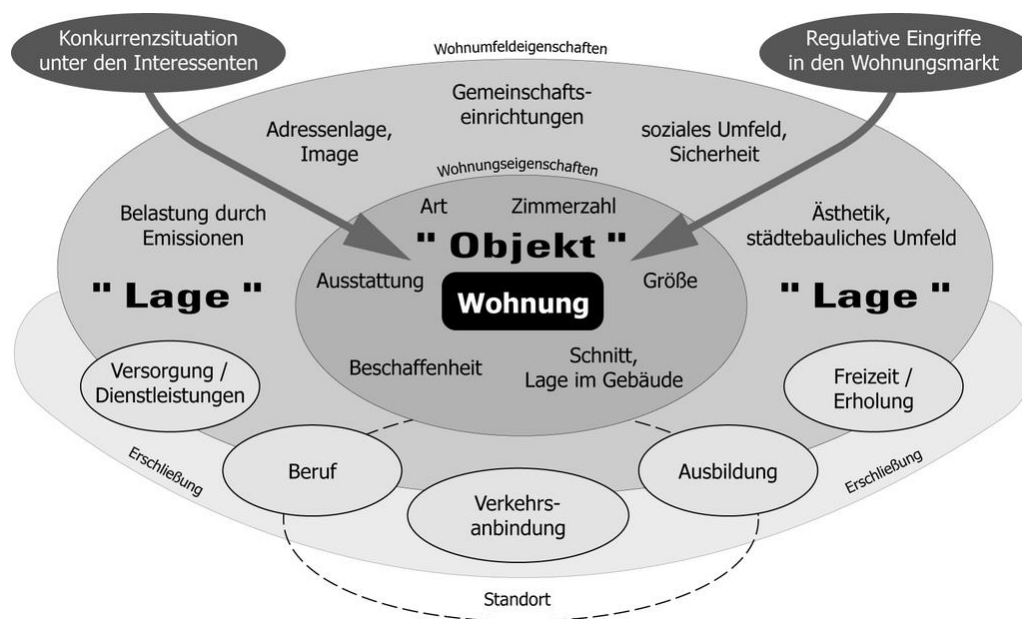


Abbildung 2: Faktoren der Mietpreisbildung

Quelle: DÖRRBECKER.

<sup>17</sup> vgl. MIKROÖKONOMIE, Marktgleichgewicht.

Bei der Betrachtung der Mietpreisbildung ist zwischen der gebundenen und der freien zu differenzieren, somit nach der Kostenmiete und der Marktmiete.

Die Kostenmiete bezeichnet einen Mietzins, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen<sup>18</sup> unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten einschließlich der öffentlichen Baudarlehen erforderlich ist. Die Kostenmiete wird anhand der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt, in welcher die anzusetzenden Höchstwerte angegeben sind. Bei der Ermittlung der Kostenmiete wird der Mietbetrag angenommen, der sich mithilfe einer Wirtschaftlichkeitsberechnung durchschnittlich je Quadratmeter Wohnfläche ermitteln lässt. Die so ermittelte Kostenmiete ist eine Durchschnittsmiete, die von der zuständigen Bewilligungsstelle genehmigt werden muss.<sup>19</sup>

Die Marktmiete ermittelt sich aus der bei Neu- und Wiedervermietung durchschnittlich erzielbaren Miete. Sie bildet sich am Markt durch Angebot und Nachfrage, welche in Kapitel vier genauer betrachtet wird.

## **3.2 Vergleichsmietensystem**

### **3.2.1 Vergleichsmiete**

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird ausschließlich anhand von fünf wohnwertbildenden Faktoren, vergleichbare Art, Lage, Ausstattung, Größe und Beschaffenheit, ermittelt. Durch die Mietrechtsreform 2013 wurden diese um die energetische Ausstattung erweitert. Seit diesem Zeitpunkt sind für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sechs Faktoren zu berücksichtigen.<sup>20</sup>

Eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Vermieter verlangen, wenn zum Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, die Miete mindestens fünfzehn Monate unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann

---

<sup>18</sup> vgl. DYONG; ARENZ (2005), in II. WoBauG § 72 Abs. 1, Seite 166.

<sup>19</sup> vgl. DYONG; ARENZ (2005), in WoBindG § 8a Abs. 1 und 2, Seite 244.

<sup>20</sup> vgl. BÜRGERLICHES GESETZBUCH, BGB § 558 Abs. 2.

frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen oder wegen Veränderung der Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.<sup>21</sup>

Bei der Vergleichsmiete handelt es sich um eine Preisspanne, nicht um einen punktgenauen Wert.<sup>22</sup> Diese kann variieren und sollte daher lediglich auf einzelne Regionen bzw. den entsprechenden Ort angewandt werden. Aus diesem Grund spricht man üblicherweise von der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Um die Vergleichsmiete nunmehr konkretisieren zu können, muss neben den sechs wohnwertbildenden Faktoren auch die Vergleichbarkeit der Mietobjekte berücksichtigt werden.<sup>23</sup> Hierbei sind nur diejenigen Mietobjekte in den Vergleich einzubeziehen, deren Mieten in den letzten vier Jahren vereinbart wurden.

### **3.2.2 Beschränkungen**

Die Höhe des zu entrichtenden Mietpreises bei Vertragsabschluss unterliegt der Vertragsautonomie und ist zwischen den Parteien frei verhandelbar. Sie wird jedoch von gesetzlichen Schranken bei der Neuvermietung und bei der Erhöhung der Miete in einem bestehenden Mietverhältnis begrenzt. Nachfolgend werden die Beschränkungen, Kappungsgrenze, Mietpreisüberhöhung und Mietwucher, betrachtet.

Die Erhöhung der Miete darf innerhalb von drei Jahren nicht mehr als die Kappungsgrenze betragen. Bis zur Mietrechtsreform im Jahr 2013 betrug die Kappungsgrenze 20 %. Um eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen zu gewährleisten, wurde bei der Mietrechtsreform beschlossen, dass in Gemeinden, in denen dies gefährdet scheint, die Kappungsgrenze auf 15 % herunterzusetzen ist. Diese Kappung kann allerdings nur für die Dauer von höchstens fünf Jahren bestimmt werden. Die

---

<sup>21</sup> vgl. DYONG; ARENZ (2005), in BGB § 558 Abs. 1, Seite 17.

<sup>22</sup> vgl. BUNDESGERICHTSHOF, Spanneneinordnung.

<sup>23</sup> vgl. OBERLANDESGERICHT DÜSSELDORF, Vergleichbarkeit.

Bestimmung der Gebiete durch Rechtsverordnung erfolgt durch die Landesregierung. Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters ist unzulässig.<sup>24</sup> Seit dem 18. Oktober 2014 ist die Senkung der Kappungsgrenze auf 15 % für Frankfurt am Main beschlossen.<sup>25</sup>

Von einer Mietpreisüberhöhung und Ordnungswidrigkeit wird ausgegangen, sofern es sich um die „Ausnutzung eines geringen Angebots“<sup>26</sup> handelt und der Mietpreis bei einer Neuvermietung 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Ein Mietwucher liegt vor, wenn der Vermieter „die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche“<sup>27</sup> eines Mieters ausbeutet, indem er die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 % überschreitet.<sup>28</sup>

### **3.2.3 Begründungsmittel für die ortsübliche Vergleichsmiete**

In dem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters muss dem Mieter schriftlich in Textform begründet werden, worauf er sich in seinem Verlangen bezieht. Zur Begründung der ortsüblichen Vergleichsmiete müssen, seit der Mietrechtsreform aus dem Jahr 2001, mindestens drei Vergleichswohnungen benannt werden, ein Sachverständigengutachten erstellt werden, Auskunft aus einer Mietdatenbank genommen werden oder ein einfacher oder ein qualifizierter Mietspiegel vorliegen.<sup>29</sup>

Zur Begründung einer Mieterhöhung müssen gemäß § 558a BGB drei vergleichbare Wohnungen benannt werden, die hinsichtlich Ausstattung, Art, Lage im Haus, Baualtersklasse, Wohnlage und Größe mit der zu erhöhenden Wohnung

---

<sup>24</sup> vgl. BÜRGERLICHES GESETZBUCH, § 558 Abs. 3 ff.

<sup>25</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Kappungsgrenze 2014.

<sup>26</sup> DYONG; ARENZ (2005), in WiStG § 5 Abs. 2, Seite 60.

<sup>27</sup> DYONG; ARENZ (2005), in StGB § 291 Abs. 1, Seite 61.

<sup>28</sup> vgl. MURFELD (2002), Seite 239.

<sup>29</sup> vgl. DYONG; ARENZ (2005), in BGB § 558a Abs. 1 und 2, Seite 17 und 18.

übereinstimmen. Wenn kein anderes der vier genannten Begründungsmittel vorhanden ist, kann ein Vergleichsbestand zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens verwendet werden. Bis zur Einführung des Vergleichsmietensystems im Jahr 1971 war die Benennung von drei Vergleichswohnungen das gängigste Verfahren zur Ermittlung des Marktpreises.

Damit ein Gutachten zur Begründung einer Mieterhöhung angewendet werden kann, muss dieses mit Gründen versehen und von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellt worden sein. Das Gutachten sollte nicht älter als zwei Jahre sein und muss dem Mieterhöhungsverlangen beigelegt werden.<sup>30</sup>

Eine Mietdatenbank ist eine fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt wurde. Im Vergleich zum zeitpunktbezogenen Mietspiegel stellt die Mietdatenbank erfasste aktuellere Mietdaten zur Verfügung.<sup>31</sup>

Ein Mietspiegel kann mit einem Sachverständigengutachten verglichen werden. Im Gegensatz zu diesem wird jedoch versucht, die Mietpreise möglichst aller gängigen Wohnungstypen in einer Stadt oder Gemeinde mittels einer repräsentativen Stichprobe zu ermitteln. „Gegenüber den sonstigen Begründungsmitteln haben Mietspiegel den Vorteil der größeren Datenbasis (im Vergleich zum Sachverständigengutachten) und der größeren Relevanz (gegenüber Vergleichswohnungen).“<sup>32</sup>

Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel unterscheidet man zwischen einem einfachen und einem qualifizierten Mietspiegel.

Der einfacher Mietspiegel stellt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558c BGB dar. Dieser kann für eine Gemeinde, mehrere Gemein-

---

<sup>30</sup> vgl. MURFELD (2002), Seite 281.

<sup>31</sup> vgl. MURFELD (2002), Seite 281.

<sup>32</sup> LAMMEL (2007), Seite 1.



den oder Teile von Gemeinden erstellt werden. Die Daten für die Mietentwicklung werden hier jedoch nicht fortlaufend aktualisiert.

Ein qualifizierter Mietspiegel hebt sich von einem einfachen Mietspiegel in folgenden Punkten ab: Die Erstellung sollte nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgen und ähnlich einer Mietdatenbank muss dieser von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt werden.<sup>33</sup>

Die Einführung des qualifizierten Mietspiegels stellt eine wesentliche Neuerung der Mietrechtsreform von 2001 dar und sollte zur „Vereinfachung und Objektivierung des Mieterhöhungsverfahrens“<sup>34</sup> beitragen. Bei dem Frankfurter Mietspiegel handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel, da dieser alle zwei Jahre an die Marktentwicklung angepasst und alle vier Jahre neu erstellt wird. Für die Fortschreibung nach zwei Jahren stehen grundsätzlich drei Möglichkeiten zur Verfügung. Der Mietspiegel kann komplett neu erstellt werden. Die Anpassung kann per Datenstichprobe inklusive Auswertung der Daten erfolgen oder der vom statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland kann zugrunde gelegt werden.<sup>35</sup>

#### **4 DARSTELLUNG DES MIETWOHNUNGSMARKTES IN FRANKFURT AM MAIN**

Um eine Betrachtung der Mietentwicklung vornehmen zu können, ist zunächst eine nähere Untersuchung der Wohnungsmarktentwicklung in Frankfurt am Main notwendig. Die Entwicklung der Mieten ist anschließend hieraus abzuleiten.

Bei der Untersuchung der Wohnungsmarktentwicklung sind die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung der Haushalte sowie das Woh-

---

<sup>33</sup> vgl. DYONG; ARENZ (2005), in BGB §558d Abs. 1, Seite 18.

<sup>34</sup> DEUTSCHER BUNDESTAG, Gesetzentwurf zur Mietrechtsreform 2001, Seite 34.

<sup>35</sup> vgl. HAUFE, Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel.

nungsangebot und die Neubautätigkeit ausschlaggebend.

Grundlage der nachfolgenden Analyse stellt das verfügbare Datenmaterial aus dem Jahr 2014 dar.

#### 4.1 Bevölkerungszahlen

Der Bevölkerungszuwachs ist in den letzten 10 Jahren überproportional angestiegen. Die Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz in Frankfurt am Main lag im Jahr 2014 bei 708.543.<sup>36</sup> Ist somit gegenüber dem Vorjahr um mehr als 2 % angestiegen.

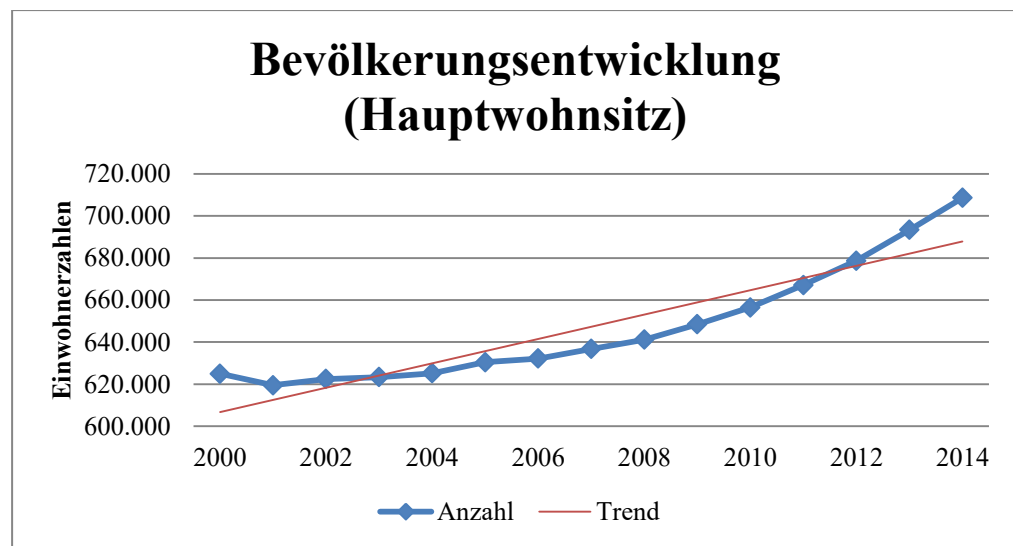


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung mit Hauptwohnsitz in Frankfurt a. M.

Quelle: STADT FRANKFURT AM MAIN; Statistisches Jahrbuch 2015, Kapitel 2, Ziffer 2.5, eigene Darstellung.

Dieser Zuwachs ist auf eine positive Wanderungsbilanz und auf einen Geburtenüberschuss zurückzuführen. Doch allerdings ist der Austausch mit dem Umland für Frankfurt am Main negativ. 3.295 Personen zogen im Jahr 2014 ins Um-

<sup>36</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Statistisches Jahrbuch 2015, Kapitel 2, Ziffer 2.11, nur Hauptwohnungen.

land.<sup>37</sup> Ein Grund für die Wanderungsverluste dürfte sein, dass es immer schwieriger für zahlreiche Haushalte wird, in Frankfurt am Main eine adäquate und bezahlbare Wohnung zu finden. Zwei Drittel aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten<sup>38</sup> am Arbeitsort Frankfurt am Main pendelt aus dem Umland in die Stadt zurück.

Die Bevölkerungsstruktur in Frankfurt am Main hat sich wie in den Vorjahren nur minimal verändert.

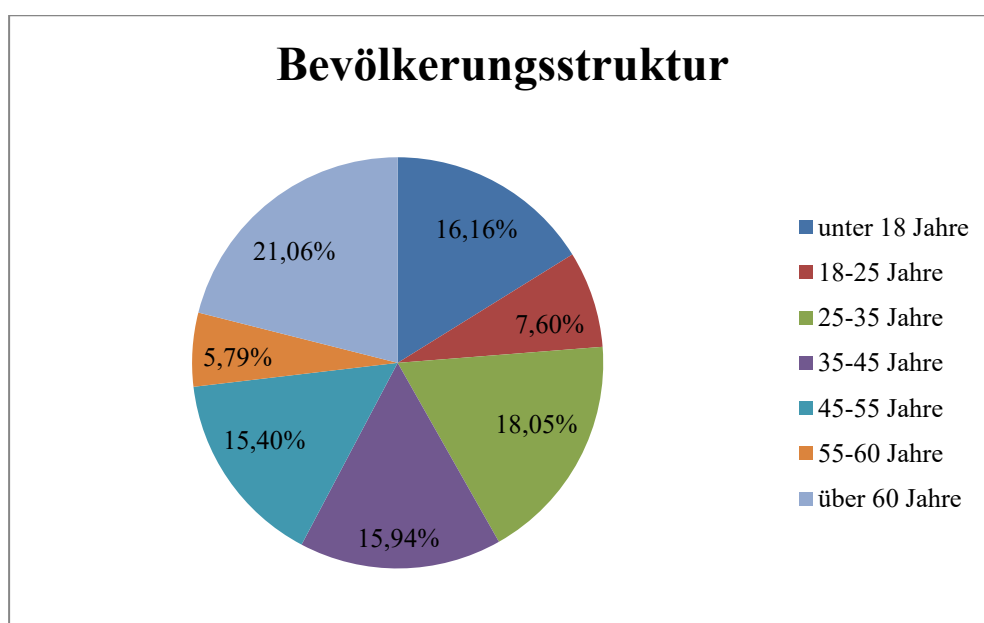


Abbildung 4: Bevölkerungsstruktur in Frankfurt a. M.

Quelle: STADT FRANKFURT AM MAIN; Statistisches Jahrbuch 2015, Kapitel 2, Ziffer 2.11, eigene Darstellung.

Einen großen Anteil machen die Altersgruppen der unter 18-Jährigen, die 25 – 35-Jährigen, die 35 – 45-Jährigen und die 45 – 55-Jährigen aus. Jedoch nimmt die Altersgruppe über 60 Jahre den größten Anteil ein.<sup>39</sup>

<sup>37</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Statistisches Jahrbuch 2015, Kapitel 2, Ziffer 2.29.

<sup>38</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Wohnungsmarktbericht 2014, Seite 22.

<sup>39</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Statistisches Jahrbuch 2015, Kapitel 2, Ziffer 2.11.

## 4.2 Entwicklung der Haushalte

Durch die Zuwanderung steigt die Anzahl der Haushalte an. 2014 stieg die Zahl der Haushalte um 2,00 % auf 401.721 gegenüber 393.972 im Vorjahr.<sup>40</sup>

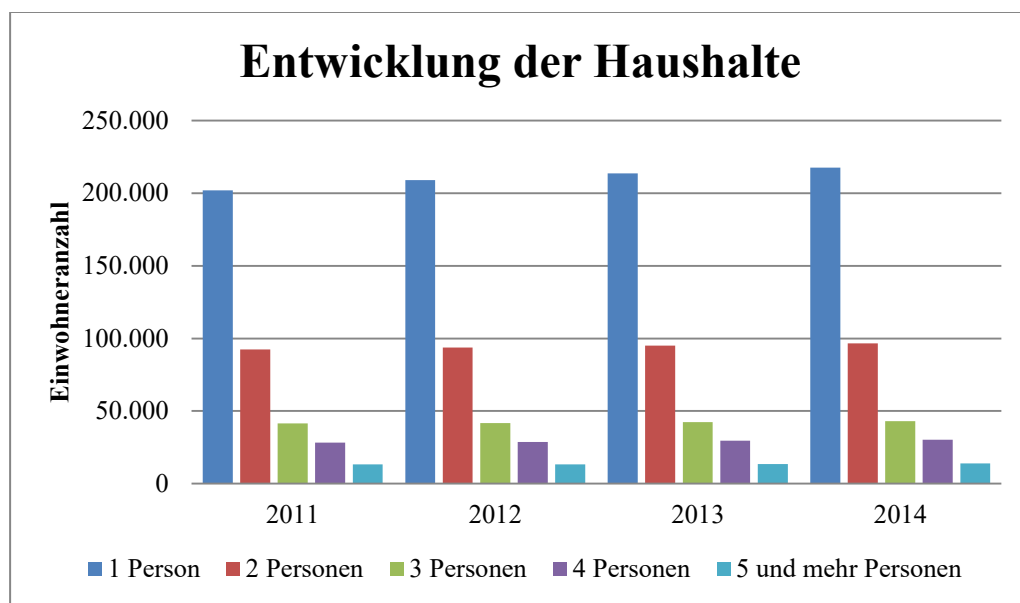


Abbildung 5: Entwicklung der Haushalte nach Größen in Frankfurt a. M.

Quelle: STADT FRANKFURT AM MAIN, Statistisches Jahrbuch 2015, Kapitel 2, Ziffer 2.21, eigene Darstellung.

Die zunehmende Anzahl an Einzelpersonenhaushalten wird erneut im Jahr 2014 bestätigt. Die Altersgruppe unter 35 Jahren stellte mit einem Drittel den größten Anteil dar<sup>41</sup> und knapp die Hälfte bildeten Frauen.<sup>42</sup> Familien mit Kindern stellen einen Anteil von 13,60 % aller Haushalte dar.<sup>43</sup>

Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 1,83 Personen. Auch hier gab es keine Veränderungen zum Vorjahr.<sup>44</sup>

<sup>40</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Statistisches Jahrbuch 2015, Kapitel 2, Ziffer 2.23.

<sup>41</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Statistisches Jahrbuch 2015, Kapitel 2, Ziffer 2.22.

<sup>42</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Statistisches Jahrbuch 2015, Kapitel 2, Ziffer 2.22.

<sup>43</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Statistisches Jahrbuch 2015, Kapitel 2, Ziffer 2.23.

<sup>44</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Statistisches Jahrbuch 2015, Kapitel 2, Ziffer 2.21.

## 4.3 Sozioökonomische Lage

### 4.3.1 Erwerbstätige und Arbeitslosigkeit

Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Jahr 2014 weiterhin an, wobei sich auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung deutlich erhöhte. Ein Anstieg von 1,03 % gegenüber dem Vorjahr konnte verzeichnet werden.<sup>45</sup>

Die Zahl der geringfügig Beschäftigten (Jobs bis max. 400 €/ Monat) stieg gegenüber dem Vorjahr auf 48.838 Personen an. Dies entspricht einem Anstieg von 1,14 %. Im Vorjahr 2013 waren es noch 4,01 %.<sup>46</sup> Der Frauenanteil beträgt 60,58 % und macht das größte Verhältnis aus. Dieses ist jedoch wie in den Vorjahren leicht rückläufig. Zugenommen haben die Anteile der Altersgruppe unter 25 Jahren mit 25,05 % (Vorjahr 24,60 %) und die Altersgruppe von 55 Jahren und älter, deren Verhältnis bei 29,44 % (Vorjahr 28,80 %) lag.<sup>47</sup>

Die Arbeitslosenzahlen stiegen zwar im Jahr 2014 auf 25.429 an, was einer Zunahme gegenüber dem Jahr 2013 von 0,94 % entspricht, jedoch sank die Arbeitslosenquote wiederum auf 6,90 %.<sup>48</sup> Diese lag somit nur 0,20 % über dem Bundesdurchschnitt.<sup>49</sup>

### 4.3.2 Einkommensverhältnisse

Das verfügbare Einkommen spielt eine maßgebliche Rolle bei der Auswahl der nachgefragten Wohnungen. Die Anzahl aller privaten Haushalte in Deutschland hat im Jahr 2014 um 2,43 % zugenommen.<sup>50</sup> Auch wenn das Einkommen in der Bundesrepublik Deutschland stetig steigt, sind die städtischen Unterschiede enorm.

---

<sup>45</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Statistisches Jahrbuch 2015, Kapitel 4, Ziffer 4.1.

<sup>46</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Statistisches Jahrbuch 2015, Kapitel 4, Ziffer 4.14.

<sup>47</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Statistisches Jahrbuch 2015, Kapitel 4, Ziffer 4.15.

<sup>48</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Statistisches Jahrbuch 2015, Kapitel 4, Ziffer 4.17.

<sup>49</sup> vgl. STATISTA, Arbeitslosenquote in Deutschland 2014.

<sup>50</sup> vgl. STATIS, Statistisches Jahrbuch Deutschland 2015, Kapitel 12, Ziffer 12.16.

Die beiden folgenden Übersichten stellen das verfügbare Einkommen je Einwohner im Jahr 2012 in den größten deutschen Städten und die Verteilung des Haushaltsnettoeinkommens in Frankfurt am Main gemäß Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010 dar.

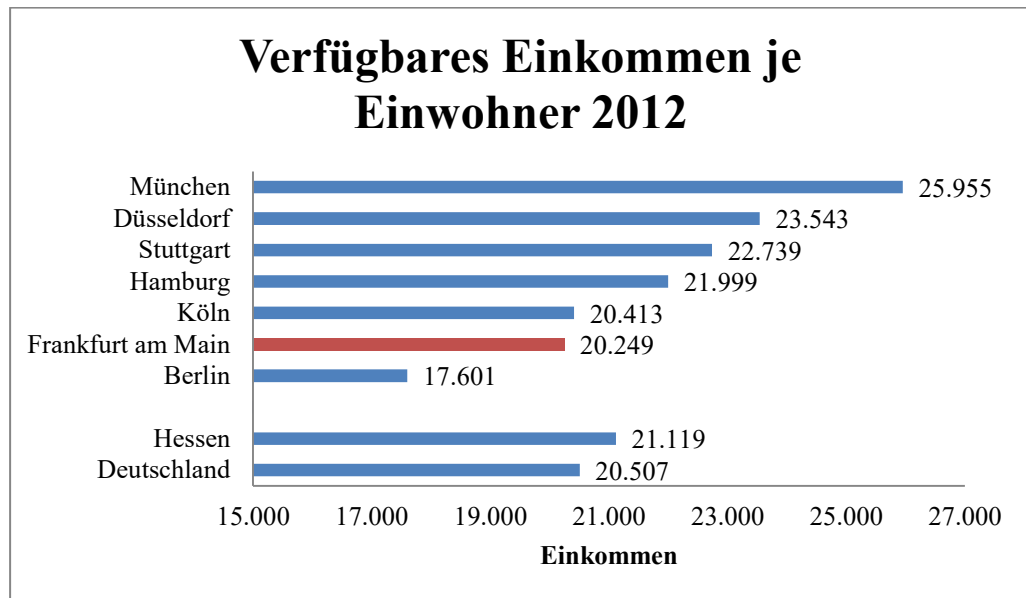


Abbildung 6: Verfügbares Einkommen für das Jahr 2012 in großen Städten

Quelle: STADT FRANKFURT AM MAIN, Wohnungsmarktbericht 2014, eigene Darstellung.

In Abbildung 6 ist zu erkennen, dass das verfügbare Einkommen in der Stadt Frankfurt am Main im Vergleich zu den anderen Großstädten Deutschlands eher gering ist. Auch bei einem bundesweiten und landesweiten Vergleich bleibt Frankfurt zurück. Gemessen am Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen zählt Frankfurt jedoch zu einer der wirtschaftsstärksten Großstädte in Deutschland. Diese Wirtschaftskraft verdankt Frankfurt seiner Stellung als Messestadt und überregionales Finanz- und Dienstleistungszentrum.<sup>51</sup>

<sup>51</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Wohnungsmarktbericht 2014, Seite 10 f.

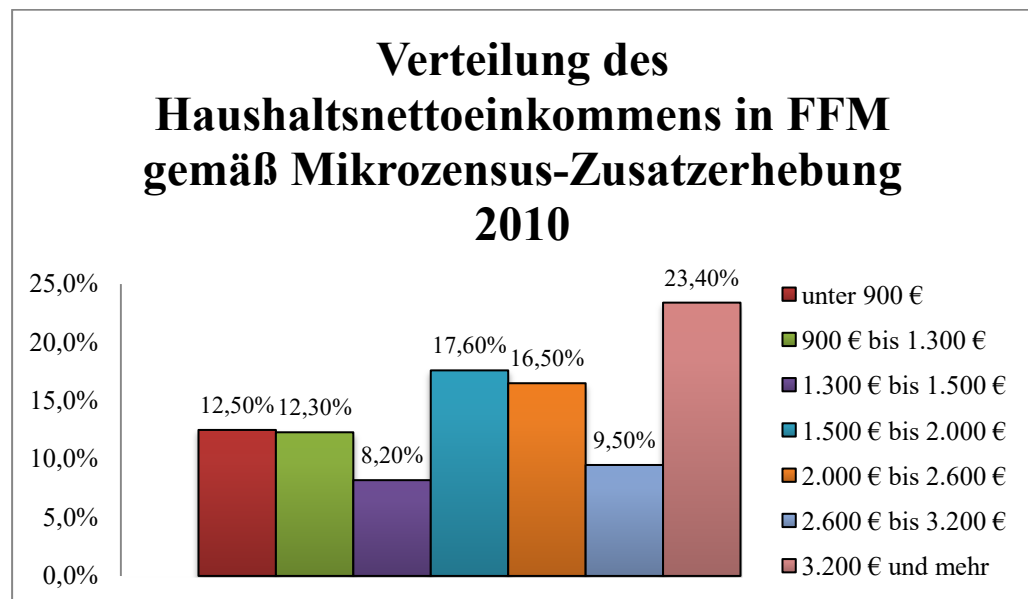


Abbildung 7: Haushalts-Nettoeinkommen in Frankfurt a. M.

Quelle: STADT FRANKFURT AM MAIN, Wohnungsmarktbericht 2014, eigene Darstellung.

Der Abbildung 7 ist zu entnehmen, dass rund ein Viertel der Haushalt über ein monatliches Nettoeinkommen von unter 1.300 € (12,50 %) verfügt. Dicht gefolgt von einem weiteren Drittel der Haushalte mit einem Nettoeinkommen von über 1.300 € bis 2.000 € (12,30 %). Hierzu ist schlussfolgernd festzuhalten, dass rund der Hälfte der Haushalte, die sich in Frankfurt am Main befinden, unter 2.000 € Nettoeinkommen für die Miete und sonstigen Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen.

#### 4.4 Wohnungsangebot

Der Frankfurter Wohnungsmarkt zeichnet sich bereits seit Jahren durch einen Nachfrageüberhang aus. Der vorliegende Verkäufermarkt bestimmt somit den Preis des angebotenen Gutes. Da durch die stetig steigenden Einwohnerzahlen und wachsenden Anzahl an Haushalten nicht genügend Wohnraum zur Verfügung steht, ist es notwendig durch Neubautätigkeiten und durch die Reaktivierung brachliegender (Gewerbe-)Immobilien, die Nachfrage zu decken. Bei der nachfolgenden Betrachtung des Wohnungsangebotes werden die Entwicklung des Wohnungsbestandes und die Indikatoren zur Bautätigkeit zu Grunde gelegt.

#### 4.4.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

Über die Betrachtung von mehreren Jahren ist erkennbar, dass der Wohnungsbestand stetig zwischen 0,50 % bis 0,80 % jährlich ansteigt. Im Jahr 2014 gab es in Frankfurt insgesamt 371.794 Wohnungen, dies entspricht einem Anstieg von 0,75 % gegenüber dem Vorjahr.<sup>52</sup> Von einer Entspannung der Wohnungssituation kann allerdings nicht gesprochen werden. Die Verteilung der Wohnungstypen ist in den letzten Jahren annähernd gleich geblieben. Den Großteil des Bestandes machen die Drei- und Vierraum-Wohnungen aus, mit einem Anteil von über 60 %.

Die Stadt Frankfurt verfügte im Jahr 2014 über eine Gesamtwohnfläche von 26.424.800 m<sup>2</sup>. Bei einer Einwohnerzahl von 371.794 entspricht der Anteil je Einwohner 37,30 m<sup>2</sup>. Dieser Wert bewegte sich in den Jahren 2000 bis 2014 zwischen 37,10 m<sup>2</sup> und 38,80 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.2 Neubautätigkeit

Die Bautätigkeit einer Stadt kann als Entscheidungskriterium herangezogen werden, ob der Markt ausreichend auf die Nachfrage reagiert. In Frankfurt am Main ist bereits seit ein paar Jahren eine deutliche Zunahme der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen festzustellen.

Der Bauüberhang für Wohngebäude insgesamt ist in den letzten Jahren zurückgegangen. Er beträgt im Jahr 2014 insgesamt noch 2.773 Gebäude. Jedoch steigt der Bauüberhang bei Wohnungen seit Jahren kontinuierlich an. Im Jahr 2014 belief sich dieser Überhang auf 10.581 Wohnungen.<sup>53</sup> Die Abbildung 8 stellt die Zahl der Genehmigungen, Fertigstellungen und Überhänge graphisch da.

---

<sup>52</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Statistisches Jahrbuch 2015, Kapitel 7, Ziffer 7.1.

<sup>53</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Statistisches Jahrbuch 2015, Kapitel 7, Ziffer 7.12.



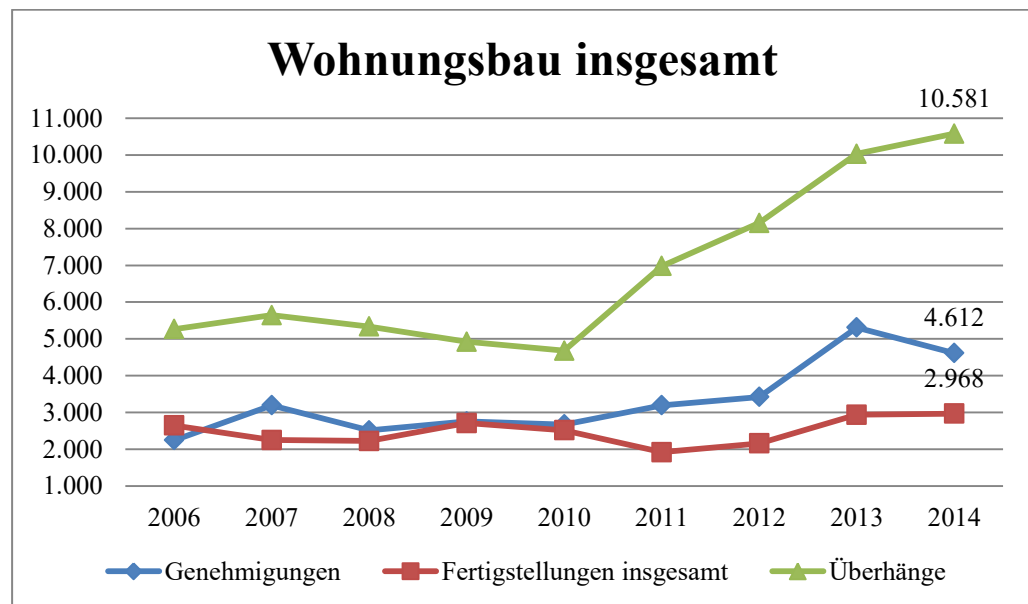


Abbildung 8: Wohnungsbau in Frankfurt a. M. insgesamt

Quelle: STADT FRANKFURT AM MAIN, Statistisches Jahrbuch 2015, Kapitel 7, Ziffer 7.6 / 7.8 / 7.12, eigene Darstellung.

Der Anteil der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2014 beläuft sich auf 2.415. Durch Umwandlungen von brachliegenden Immobilien konnten zusätzlich 552 Wohnungen dazugewonnen werden, womit insgesamt ein Wert von 2.968 erreicht werden konnte. Den größten Anteil machen hier die Wohnungen mit vier oder mehr Wohnräumen aus. Ihr Anteil beläuft sich auf 61,89 % und ist gegenüber dem Vorjahr weiter angestiegen. Den zweitgrößten Anteil von 21,39 % machen die Wohnungen mit drei Wohnräumen aus. Dieser Anteil ist mit Ausnahme des Jahres 2013 (30,97 %) weitestgehend unverändert, unterliegt jedoch nur kleinen Schwankungen. Die Wohnungen mit zwei Wohnräumen haben einen Anteil von 13,78 % und sind gegenüber den Vorjahren leicht angestiegen. Wohingegen der Anteil der Einraumwohnungen im Jahr 2013 noch rückläufig war, konnte im Jahr 2014 ein Anstieg auf 2,93 % verzeichnet werden.<sup>54</sup> Der geringe Anteil kann durch Wohnungszusammenlegungen oder Abbrüche erklärt werden.

<sup>54</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Statistisches Jahrbuch 2015, Kapitel 7, Ziffer 7.8.

Die durchschnittliche Wohnfläche einer neu errichteten Wohnung ist in den letzten Jahren stetig angestiegen. Im Jahr 2012 belief sich diese sogar auf 127,60 m<sup>2</sup> die auf 4,4 Räume je Wohnung verteilt sind. In den Jahren 2013 und 2014 sind diese Zahlen jedoch wieder gesunken. Aktuell liegt der durchschnittliche Wert je Wohnung bei 107,50 m<sup>2</sup> und 4,2 Räumen. Der Trend zu steigenden Wohnflächen bleibt dennoch bestehen.<sup>55</sup>

## **4.5 Mietentwicklung**

Bei der Betrachtung der Mietentwicklung muss die Angebots- und die Bestandsmiete unterschieden werden. Die Angebotsmiete ergibt sich aus den erzielbaren Erstbezugs- und Wiedervermietungsrenten am Markt und die Bestandsmiete bezeichnet die Nettokaltmiete, die in einem bereits bestehenden Mietverhältnis verlangt werden kann.

### **4.5.1 Angebotsmieten**

Zur Ermittlung der Angebotsmieten wurden bei verschiedenen Wohnungsbörsen die Mietpreise der dort angebotenen Mietwohnungen verglichen. Um die fehlende Differenzierung der verschiedenen Baujahre und Wohnungsgrößen zu kompensieren, wurden zur Darstellung der Mietentwicklung die Daten von den Plattformen Statista und Wohnungsbörse verwendet.

Generell gilt, dass es innerhalb des Stadtgebietes gravierende Unterschiede gibt. Der durchschnittliche Mietpreis in Frankfurt am Main liegt bei 12,60 €/m<sup>2</sup>. Gegenstand der Betrachtung sind Wohnungen die in den letzten 10 Jahren erbaut wurden, über eine Größe von 60 – 80 m<sup>2</sup> verfügen und deren Vertragsmieten im 4. Quartal 2015 bei einer Neu- oder Weitervermietung erzielt wurden.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Statistisches Jahrbuch 2015, Kapitel 7, Ziffer 7.11.

<sup>56</sup> vgl. STATISTA, Mietpreise in den größten Städten Deutschlands 2015.

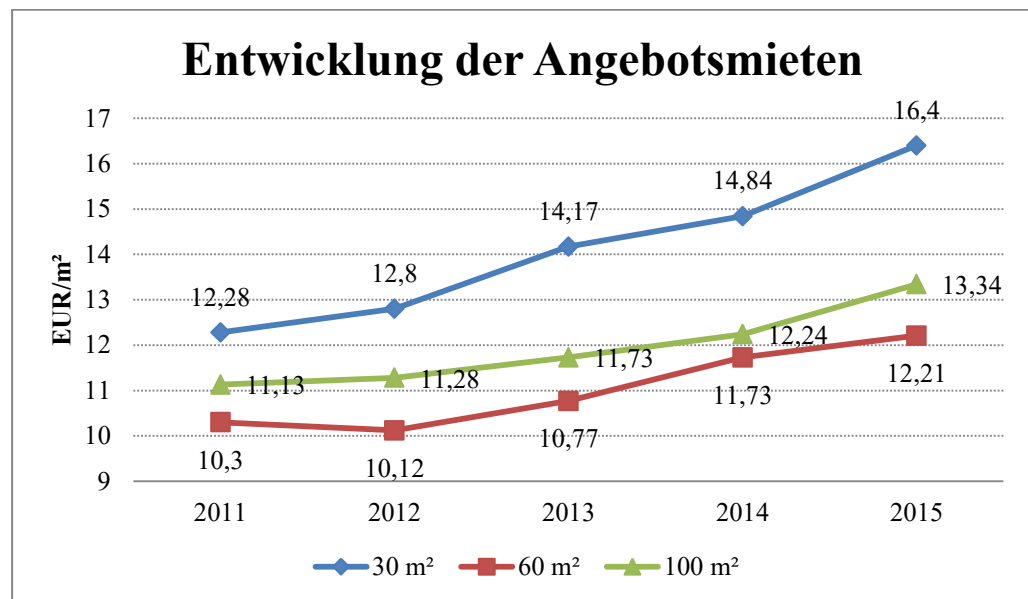


Abbildung 9: Entwicklung der Angebotsmieten in Frankfurt a. M.

Quelle: WOHNUNGSBÖRSE, Mietpreise in Frankfurt am Main 2015, eigene Darstellung.

Die Angebotsmiete in den günstigsten Stadtteilen Zeilsheim, Berkersheim und Bonames liegen zwischen 9,92 €/m<sup>2</sup> und 10,85 €/m<sup>2</sup>. Zu den teuersten Stadtgebieten zählen die Altstadt mit 20,39 €/m<sup>2</sup>, das Bahnhofsviertel mit 20,20 €/m<sup>2</sup> und die Innenstadt mit 19,26 €/m<sup>2</sup>.<sup>57</sup>

#### 4.5.2 Bestandsmieten

Den Angebotsmieten gegenüber stehen die Bestandsmieten, die mit Hilfe des qualifizierten Mietspiegels alle vier Jahre anhand einer repräsentativen Markuntersuchung ermittelt werden. Der aktuelle Mietspiegel 2014 basiert auf einer Erhebung aus dem Jahr 2013.<sup>58</sup> Alle zwei Jahre wird der Mietspiegel durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex aller privaten Haushalte fortgeschrieben.<sup>59</sup> Der Frankfurter Mietspiegel enthält wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Zu- und Abschläge, die in der Basismiete Berücksichtigung

<sup>57</sup> vgl. WOHNUNGSBÖRSE, Mietpreise für Wohnungen in den verschiedenen Stadtteilen von Frankfurt am Main.

<sup>58</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Mietspiegel 2014, Seite 3.

<sup>59</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Mietspiegel 2012, Seite 4.

finden. In den Mietspiegeln der Jahre 2006 bis 2014 wurden die Baualtersklassen im zweijährigen Turnus oftmals geändert, daher wird hier eine Betrachtung der Mietentwicklung in den verschiedenen Baualtersklassen für nicht sinnvoll erachtet. Bei der Betrachtung der Entwicklung der Bestandsmiete wurde daher eine Durchschnittsmiete aus den Basismieten der verschiedenen Baualtersklassen gebildet. Diese lag bei 8,66 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2014.<sup>60</sup> Abbildung 10 zeigt die Entwicklung noch einmal auf.

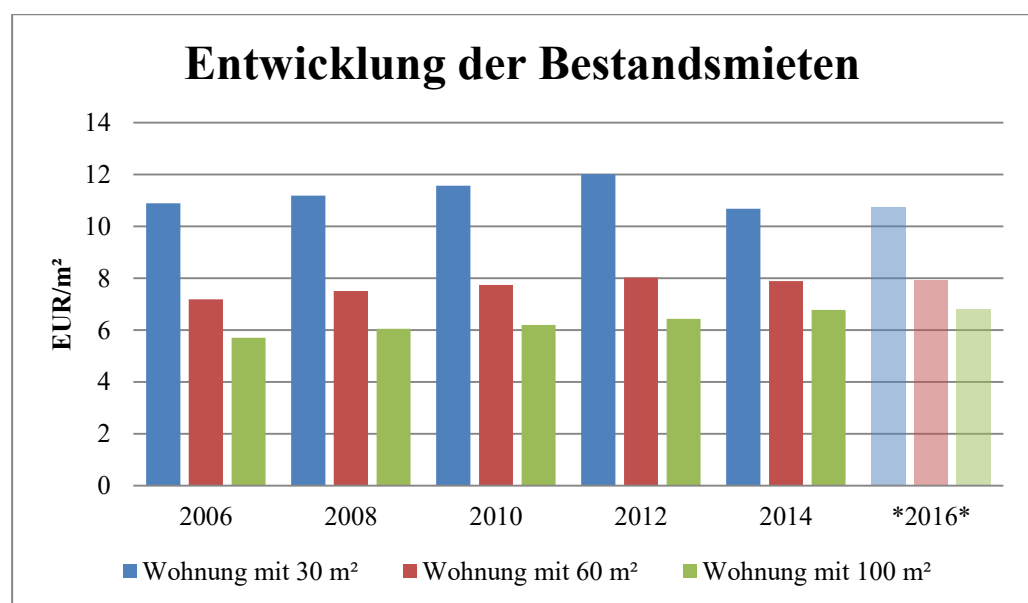


Abbildung 10: Entwicklung der Bestandsmieten in Frankfurt a. M.

Quelle: STADT FRANKFURT AM MAIN, Mietspiegel 2006 - 2014, eigene Darstellung.

Anhand des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland<sup>61</sup> wurde eine Prognose für die Entwicklung für das Jahr 2016 abgegeben. Es wurde von einer minimalen Mietsteigerung von 0,50 % ausgegangen, da sich der Index seit in Kraft treten des aktuellen Mietspiegels zum 1. Juni 2014 nicht groß verändert hat. Die sich hieraus ergebenden Entwicklungstrends sind in Abbildung 10 berücksichtigt.

<sup>60</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Wohnungsmarktbericht 2014, Seite 44.

<sup>61</sup> vgl. STATISTA, Verbraucherpreisindex für Deutschland 2015.

#### **4.6 Zusammenhang des Wohnungsangebots und der Nachfrage zu der Mietentwicklung in Frankfurt am Main**

Aus den vorgenannten Betrachtungen kann abgeleitet werden, dass der Bedarf an Wohnraum aktuell den Bedürfnissen der Wohnraumsuchenden nicht gerecht wird. Auch der sprunghafte Anstieg der Neubaugenehmigungen konnte die Nachfrage nicht eindämmen, da nur etwa die Hälfte der genehmigten Projekte auch fertig gestellt wurde. Der so entstandene Bauüberhang der letzten Jahre ist bereits sehr beträchtlich und sollte schnellstmöglich in den nächsten Jahren abgebaut werden, um dem Nachfrageüberhang entgegenzuwirken. Ein Lösungsvorschlag hierfür könnte sein, dass die Vergabe von Genehmigungen an bestimmte Bedingungen geknüpft wird, die einen Mindestanteil an fertigzustellenden Wohnungen vorsieht. Jedoch sollte dieser die Fertigstellungsquote der letzten Jahre übersteigen.

Gemäß einem Bericht des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung aus dem Februar 2014 zur Betrachtung der Mietentwicklung und der ortsüblichen Vergleichsmiete wurde festgestellt, dass in Frankfurt am Main im Jahr 2012 die Angebotsmieten 27,70 % über den Bestandsmieten liegen.<sup>62</sup> Bei einer aktuellen Betrachtung dürfte die Abweichung sogar noch höher liegen.

Das Verhältnis der ortsüblichen Vergleichsmieten zu den Neu- und Wiedervermietungs-mieten steht somit im deutlichen Zusammenhang mit dem Mietenniveau und der Marktsituation. Je hochpreisiger der Wohnungsmarkt ist, umso höher weicht die Wiedervermietungs-miete von der ortsüblichen Vergleichsmiete ab. Diesem Effekt soll durch die Mietpreisbremse entgegengewirkt werden.

---

<sup>62</sup> vgl. BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG, Mietpreisentwicklung bis 2012, Seite 7.

## **5 EINFLUSSNAHME DER POLITIK AUF DIE MIET- PREISENTWICKLUNG**

„Das MietNovG und die darin vorgesehene Mietpreisbremse ist eines der wichtigsten Reformprojekte der Bundesregierung und zugleich eines der umstrittensten.“<sup>63</sup> Interessenvertreter der Vermieter und Makler sehen die Neuregelungen zu einem erheblichen Teil als verfassungswidrig an und den Mieterverbänden gehen diese nicht weit genug.

Das Ziel der Novellierung soll es sein die Position der Gering- und Mittelverdiener am Wohnungsmarkt zu stärken.<sup>64</sup> Zu diesem Zweck wurden im Gesetzesentwurf der Bundesregierung Deutschland vom 10. November 2014 vorhandene Missstände aufgedeckt, die es gilt zu beheben. Zum einem sind die Mieten in Bestandswohnungen bei der Wiedervermietung stark ansteigen und dementsprechend wird es für Mieter immer schwieriger in den betreffenden Wohngebieten eine bezahlbare Wohnung zu finden. Zum anderen wälzt der Vermieter die anfallenden Maklerkosten zum Großteil auf die Wohnungssuchenden ab.<sup>65</sup> In dieser Arbeit wird jedoch nur die Mietpreisbremse betrachtet, das Bestellerprinzip wird nicht näher beleuchtet.

### **5.1 Veränderungen durch das MietNovG**

Seit dem 1. Juni 2015 sind die Änderungen im Mietrecht in Kraft.<sup>66</sup> Im Zuge der Novellierung wurden in das BGB unter dem Mietrecht §§ 556d ff. neue Regelungen eingefügt. Das Mietniveau von Bestandswohnungen, die wiedervermietet werden, darf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.<sup>67</sup> Im Zuge der Novellierung werden die Landesregierungen durch Rechtsverordnung

---

<sup>63</sup> ABRAMENKO (2015), Seite 6.

<sup>64</sup> vgl. ABRAMENKO (2015), Seite 29.

<sup>65</sup> vgl. BUNDEJUSTIZMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ, Gesetzesentwurf zur Mietpreisbremse 2014., Seite 1.

<sup>66</sup> vgl. ABRAMENKO (2015), Seite 6.

<sup>67</sup> vgl. BUNDESGERICHTSHOF, Mietnovellierungsgesetz 2015, Artikel 1, § 556d, Abs. 1.

ermächtigt für die Dauer von höchstens fünf Jahren die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen und eine Begrenzung einzuführen.<sup>68</sup> Ein angespannter Wohnungsmarkt liegt vor (Indikatoren), wenn die Mieten im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt deutlich steigen, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalt den bundesweiten Durchschnitt übersteigen, die Wohnbevölkerung wächst ohne dass durch Neubautätigkeit ausreichend neuer Wohnraum zur Verfügung gestellt wird oder ein extrem geringes Wohnungsangebot einer großen Nachfrage gegenübersteht.<sup>69</sup>

Des Weiteren kann eine nicht geschuldete Miete nur zurückverlangt werden, wenn die Ordnungswidrigkeit gerügt wurde und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist.<sup>70</sup> Eine abweichende Vereinbarung in der die zulässige Miete überschritten wird, ist unzulässig. Aus diesem Grund ist auf Verlangen des Mieters der Vermieter verpflichtet Auskunft über die Zulässigkeit der vereinbarten Miete zu erteilen. Allerdings gilt dies nur, wenn diese Auskünfte nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter nicht auf einen ortsüblichen Vergleichsmietspiegel hinweisen kann.<sup>71</sup>

## **5.2 Ausnahmen für den Vermieter**

Der Gesetzgeber definiert allerdings auch Ausnahmen von der Mietpreisbremse. Hierzu zählen Wohnungen die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt werden oder aber so umfassend modernisiert wurden, dass sie einem Neubau gleich stehen.<sup>72</sup> Hiermit soll vermieden werden, dass der Wohnungsneubau bei der Erzielung der Rendite durch ökonomische Schranken gehindert wird. Eine umfassende Modernisierung liegt nur dann vor, wenn die Investitionen etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands entspre-

---

<sup>68</sup> vgl. BUNDESGERICHTSHOF, Mietnovellierungsgesetz 2015, Artikel 1, § 556d, Abs. 2.

<sup>69</sup> vgl. BUNDESGERICHTSHOF, Mietnovellierungsgesetz 2015, Artikel 1, § 556d, Abs. 2.

<sup>70</sup> vgl. BUNDESGERICHTSHOF, Mietnovellierungsgesetz 2015, Artikel 1, § 556g, Abs. 2.

<sup>71</sup> vgl. BUNDESGERICHTSHOF, Mietnovellierungsgesetz 2015, Artikel 1, § 556g, Abs. 3.

<sup>72</sup> vgl. ABRAMENKO (2015), Seite 57.

chen.<sup>73</sup> Die Neuvermietungsmiete kann somit innerhalb der allgemeinen Grenzen vereinbart werden (siehe hierzu Kapitel 3.2.2 - Mietpreisüberhöhung und Mietwucher).

Eingeschränkt ist demgegenüber die Neuvermietung, wenn die Bestandsmiete bereits über der Grenze von 10 % lag oder bei nicht umfassender Modernisierung. Der Vermieter kann sich hier auf den Bestandsschutz berufen. Dieser besagt, dass bei Neuvermietung eine bereits vereinbarte Miete wieder verlangt werden darf.<sup>74</sup> Eine frei gewordene Wohnung kann dementsprechend zu dem alten Mietpreis wiedervermietet werden und muss nicht unterhalb der bisherigen Miete angeboten werden.

### 5.3 Kritik am MietNovG

Auch nach der Novellierung des Mietrechts gibt es weiterhin Regelungsdefizite und Verbesserungsbedarf. Aus der Stellungnahme des Bundesrates vom 7. November 2014 zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung geht hervor, dass lediglich festzustellen sei, ob in der jeweiligen Gemeinde die ausreichende Versorgung der Menschen mit Mietwohnungen besonders gefährdet ist.<sup>75</sup> Die vier hierzu definierten Indikatoren wurden bereits in Kapitel 5.1 erläutert. Da es allerdings große regionale Unterschiede gibt, sollte die Festlegung der Einzelkriterien zu den Indikatoren den Landesregierungen überlassen werden.

Die Mietpreisentwicklung zur Definierung eines angespannten Wohnungsmarktes ist entscheidend davon abhängig, auf welche Basis sich der Anstieg der Mieten bezieht. Es gibt etwa Städte und Gemeinden in denen ein akuter Wohnungsmangel besteht und gleichzeitig ein konstant hohes Mietniveau in den vergangenen Jahren herrscht, wodurch keine außergewöhnliche Entwicklung der Miet-

---

<sup>73</sup> vgl. ABRAMENKO (2015), Seite 64.

<sup>74</sup> vgl. ABRAMENKO (2015), Seite 57.

<sup>75</sup> vgl. BUNDESJUSTIZMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ, Gesetzesentwurf zur Mietpreisbremse 2014, Seite 43.



preise zu verzeichnen ist.<sup>76</sup> Hiervon abweichend gibt es wiederum Gemeinden in denen das Mietniveau sehr gering war und es erst in den letzten Jahren zu starken Anstiegen der Miete gekommen ist. Zudem wird es hinsichtlich der geringen Anzahl an Gemeinden, die einen qualifizierten Mietspiegel besitzen, schwierig die ortsübliche Vergleichsmiete in den anderen Gebieten, in denen die Mietpreisbremse eingeführt werden soll, zu bemessen. Daher schlägt der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vor, die Mietpreisbremse nur in Städten einzuführen, in denen ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist.<sup>77</sup>

#### **5.4 Folgen für die Bevölkerung**

Durch die steigende Wohnungsnot in deutschen Ballungsgebieten ist es für eine breite Bevölkerungsschicht schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Um dieser Entwicklung in Zukunft entgegenzuwirken, hat sich unter anderem das Land Hessen entschieden in mehreren Städten die Mietpreisbremse einzuführen. In Frankfurt am Main erfolgte dies am 27. November 2015.<sup>78</sup>

Wie bereits in den Abbildungen 3 und 5 aufgezeigt, steigen die Bevölkerung und die Anzahl der Haushalte von Frankfurt am Main kontinuierlich an. Auch in anderen deutschen Städten ist diese Entwicklung erkennbar. Die steigende Anzahl an Haushalten wird zu einem Neubaubedarf führen und lässt schlussfolgern, dass in den wachstumsstarken Regionen Neubauten weiterhin erforderlich sein werden. Somit hat die Mietpreisbremse auch das Ziel, eine Abwanderung von sozial schlechter gestellten Personen zu verhindern, um eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur, insbesondere in Innenstädten, zu ermöglichen und dadurch den Prozess der Gentrifizierung einzudämmen.

---

<sup>76</sup> vgl. BUNDEJUSTIZMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ, Gesetzesentwurf zur Mietpreisbremse 2014, Seite 43.

<sup>77</sup> vgl. BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E. V., Stellungnahme zum Referentenentwurf zur Mietpreisbremse 2014, Seite 5.

<sup>78</sup> vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN, Mietpreisbremse 2015.

Des Weiteren ist zu erwarten, dass die ortsübliche Vergleichsmiete als Folge der Mietpreisbegrenzung geringer ansteigen wird als bisher. Dies würde sich auch auf die Bestandsmietverträge auswirken, da Vermieter sich ebenfalls bei der Durchführung von Mieterhöhungen nach der ortsüblichen Vergleichsmiete richten müssen.

Aufgrund der Aktualität sind die Auswirkungen der Mietpreisbremse für den Frankfurter Wohnungsmarkt zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer einzuschätzen. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass die Wirkungen der Regulierung für Personen mit geringem Einkommen kaum wahrnehmbar sein werden. Solange es auf angespannten Wohnungsmärkten zu einer hohen Nachfrage bei einem geringen Angebot kommt, werden Geringverdiener in der Regel keine Möglichkeit haben, sich gegen die Mittel- und Oberschicht auf dem Wohnungsmarkt durchzusetzen, zumal die Mietpreise in begehrten Wohngebieten ohnehin schon auf einem hohen Preisniveau stagnieren. Geringverdiener müssen daher weiterhin auf Wohnungen ausweichen, die sich in weniger beliebten Stadtteilen befinden.

## **6 FAZIT**

Die starke Abweichung zwischen den Angebots- und den Bestandsmieten ist einer der Gründe, warum es in Frankfurt am Main zu Wohnungsengpässen kommt. Durch die Umsetzung der Mietspreisbremse will das Land Hessen bezwecken, dass diese Engpässe reduziert werden, Mietpreise in geringerem Maße als bisher ansteigen und die Mietpreisentwicklung gedämpft wird. Richtig ist, dass die Wiedervermietungsflächen begrenzt werden, aber dennoch bleiben die Mietpreise weiterhin auf einem konstant hohen Niveau.

Weitere Gründe für die Wohnungsengpässe stellen die kontinuierlich ansteigenden Bevölkerungszahlen und die damit einhergehende ansteigende Anzahl der Haushalte dar. Dies hängt auch mit der wachsenden Zuwanderung seit ca. vier

Jahren zusammen.<sup>79</sup> Alleine im letzten Jahr sind über eine Millionen Flüchtlinge in Deutschland aufgenommen worden. Sollte sich diese Entwicklung in den kommenden Jahren fortsetzen, wird der durch die Mietpreisbremse beabsichtigte Effekt ausgehebelt.

Am 8. Januar 2016 berichtet die Süddeutsche Zeitung davon, dass in einigen bayerischen Städten die Mietpreisbremse fünf Monate nach der Einführung zum 1. Januar 2016 wieder abgeschafft wurde.<sup>80</sup> Welche genauen Hintergründe es hierfür gab, wurden jedoch nicht näher erläutert.

Die anhaltend starke Zuwanderung, auch als Ergebnis der Flüchtlingskrise, sorgt für einen geschätzten Neubaubedarf von Wohnungen im gesamten Bundesgebiet von ca. 400.000 Einheiten jährlich.<sup>81</sup> Wohnbauunternehmen haben in Frankfurt am Main bereits in den letzten Jahren auf diesen Trend reagiert und die Neubautätigkeit stärker in den Fokus gerückt. Allerdings liegt die Quote der fertiggestellten Neubauten nur etwa bei der Hälfte der ausgestellten Baugenehmigungen. Um diesem Trend entgegenzuwirken, wäre es sinnvoll den Wohnbauunternehmen Bauland günstiger und schneller zur Verfügung zu stellen. Der Wohnungsbau könnte besser gefördert und Genehmigungsprozesse beschleunigt werden. In den kommenden Jahren muss verstärkt darauf geachtet werden, dass vermehrt altersgerechter Wohnraum benötigt werden wird, der Staat könnte diesen dann entsprechend subventionieren. Diese Lösungsansätze ermöglichen es Geldgebern zukünftig, weiter in den Wohnungsbau zu investieren. Des Weiteren schützen die definierten Ausnahmen der Mietpreisnovellierung den Neubau vor der Begrenzung der Neuvermietungsmiete, sodass die Renditen nicht durch das Gesetz beeinflusst werden.

---

<sup>79</sup> vgl. BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG, Wohnungsmarktprognose 2030, Seite 3.

<sup>80</sup> vgl. SÜDDEUTSCHE ZEITUNG; 8. Januar 2016.

<sup>81</sup> vgl. ZEIT ONLINE, notwendiger Wohnraum aufgrund Zuwanderung und Flüchtlingskrise.

Neben dem Neubau sind auch umfangreiche Modernisierungen von der Mietpreisbremse ausgeschlossen. Durch eine umfassende Modernisierung kann die Substanz der Wohnung wieder auf einen zeitgemäßen Stand angehoben werden. Ein großer Teil der Mietwohnhäuser in der Bundesrepublik Deutschland stammen aus den 1950er und 1960er Jahren, an denen bisher nur geringfügige Sanierungen vorgenommen wurden. Aus diesem Grund ist es denkbar, dass viele Wohnungsunternehmen die Mietpreisbremse nutzen werden um einen Großteil des Wohnungsbestandes sanieren und modernisieren zu lassen. Nach Abschluss der Modernisierung ist der Vermieter berechtigt die ansatzfähigen Modernisierungskosten auf die Mieter umzulegen. Einige Vermieter könnten somit eine Modernisierung einem Neubauprojekt vorziehen. Jedoch könnte diese Entwicklung nur von kurzer Dauer sein, da sich das nächste Reformpaket der Bundesregierung Deutschland unter anderem damit befasst die Modernisierungsumlage von 11 % auf 8 % zu kürzen.<sup>82</sup> Diese Veränderung könnte die Modernisierung und die energetische Gebäudesanierung im Bestand zum Erliegen bringen.

Ob die Mietpreisbremse für das Stadtgebiet Frankfurt am Main den Erwartungen, die an dieses Instrument gebunden sind, erfüllen kann, bleibt aufgrund der derzeit einflussnehmenden Faktoren abzuwarten. Dennoch ist die Mietpreisbremse ein Schritt in die „richtige Richtung“. Dem Problem der ständig steigenden Mieten muss langfristig entgegengewirkt werden, indem Maßnahmen gegen die Wohnungsnot ergriffen werden. Alleine wird die Mietpreisregulierung die Wohnungsknappheit jedoch nicht beseitigen können.

---

<sup>82</sup> vgl. MEINE IMMOBILIE, Mietrechtsänderung 2016.

## Literaturverzeichnis

ABRAMENKO, Dr. Dr. Andrik: Die Mietpreisbremse, Bonn 2015

BÖRSTINGHAUS, Ulf: Miethöhe-Handbuch, 1. Auflage, 2009

CROMM, Jürgen; KOCH, Uwe: Mietspiegel in Deutschland – Entwicklung der Mietpreispolitik, Einstellungen und Umsetzungen der Städte und Amtsgerichte unter besonderer Berücksichtigung des qualifizierten Mietspiegels – eine empirische Studie, München/Mering 2006

DYONG, Dr. Hartmut; ARENZ, Willi: Vorschriften im Miet- und Wohnungsbaurecht, 25. Auflage, Hamburg 2005

FOCUS MAGAZIN: Ausgabe Oktober 2015, Artikel „Endlich zu Hause“

HÜGEMANN, Ewald: Die Geschichte des öffentlichen und privaten Mietprei-  
rechts vom Ersten Weltkrieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe von  
1974, Frankfurt am Main 1998

KOFNER, Stefan: Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, München 2004

LAMMEL, Siegbert: Wohnraummietrecht, 3. Auflage, 2007

MURFELD, Egon: Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft,  
4. Auflage, Hamburg 2002

SÜDDEUTSCHE ZEITUNG: 8. Januar 2016, Artikel „Wieder abgeschafft“

## Internetverzeichnis

BUNDESGERICHTSHOF: BGH NJW 2005, 2074; VII ZR 110/04, [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de) (26. November 2015)

BUNDESGERICHTSHOF: Gesetz zu Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG), [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de) (31. Dezember 2015)

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG: Hintergrundpapier, Aktuelle Mietenentwicklungen und ortsübliche Vergleichsmiete: Liegen die erzielbaren Mietpreise mittlerweile deutlich über dem ortsüblichen Bestandsmietenniveau?, [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) (15. Januar 2016)

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG: Wohnungsmarktprognose 2030, [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) (25. November 2015)

BUNDEJUSTIZMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ: Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietnovellierungsgesetz – MietNovG), [www.bmjv.de](http://www.bmjv.de) (31. Dezember 2015)

BÜRGERLICHES GESETZBUCH: Bürgerliches Gesetzbuch, [www.dejure.org](http://www.dejure.org) (26. November 2015)

DEUTSCHER BUNDESTAG: Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz), [www.bundestag.de](http://www.bundestag.de) (31. Dezember 2015)

DÖRRBECKER, Maximilian: Abbildung 2, Faktoren der Mietpreisbildung, [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org) (28. Dezember 2015)

BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E. V.: Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom 18. 03.2014 über das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietnovellierungsgesetz - MietNovG), [www.gdw.de](http://www.gdw.de) (31. Dezember 2015)

HAUFE: Mietspiegel / 2.2 Fortschreibung (§ 558d Abs. 2 BGB), [www.haufe.de](http://www.haufe.de) (23. Dezember 2016)

MEINE IMMOBILIE: Mietrechtsänderung 2016: Weniger Miete beim Modernisieren, [www.meineimmobilie.de](http://www.meineimmobilie.de) (4. Februar 2016)

MICHEL, André: Abbildung 1, Marktgleichgewicht, [www.bwlhelfer.de](http://www.bwlhelfer.de)  
(2. Februar 2016)

MIKROÖKONOMIE: Marktgleichgewicht, [www.mikrooekonomie.de](http://www.mikrooekonomie.de)  
(27. Dezember 2015)

OBERLANDESGERICHT DÜSSELDORF: OLG Düsseldorf ZMR 2006, I-24  
U 44/05, [www.openjur.de](http://www.openjur.de) (26. November 2015)

STADT FRANKFURT AM MAIN: Der Magistrat, Bürgeramt, Statistik und  
Wahlen, Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2015, [www.frankfurt.de](http://www.frankfurt.de)  
(28. Dezember 2015)

STADT FRANKFURT AM MAIN: Magistrat der Stadt Frankfurt am Main,  
Amt für Wohnungswesen, Mietspiegel 2006, [www.frankfurt.de](http://www.frankfurt.de)  
(15. Januar 2016)

STADT FRANKFURT AM MAIN: Magistrat der Stadt Frankfurt am Main,  
Amt für Wohnungswesen, Mietspiegel 2008, [www.frankfurt.de](http://www.frankfurt.de)  
(15. Januar 2016)

STADT FRANKFURT AM MAIN: Magistrat der Stadt Frankfurt am Main,  
Amt für Wohnungswesen, Mietspiegel 2010, [www.frankfurt.de](http://www.frankfurt.de)  
(15. Januar 2016)

STADT FRANKFURT AM MAIN: Magistrat der Stadt Frankfurt am Main,  
Amt für Wohnungswesen, Mietspiegel 2012, [www.frankfurt.de](http://www.frankfurt.de)  
(15. Januar 2016)

STADT FRANKFURT AM MAIN: Magistrat der Stadt Frankfurt am Main,  
Amt für Wohnungswesen, Mietspiegel 2014, [www.frankfurt.de](http://www.frankfurt.de)  
(15. Januar 2016)

STADT FRANKFURT AM MAIN: Magistrat der Stadt Frankfurt am Main,  
Amt für Wohnungswesen, Wohnungsmarktbericht 2014; [www.frankfurt.de](http://www.frankfurt.de)  
(28. Dezember 2015)

STADT FRANKFURT AM MAIN: ‚Mietpreisbremse‘ gilt jetzt auch in Frank-  
furt, [www.frankfurt.de](http://www.frankfurt.de) (25. Januar 2016)

STADT FRANKFURT AM MAIN: Neue Kappungsgrenze für Frankfurt am  
Main, [www.frankfurt.de](http://www.frankfurt.de) (25. Januar 2016)

STATIS: Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch Deutschland und In-  
ternationales 2015, [www.destatis.de](http://www.destatis.de) (28. Dezember 2015)

STATISTA: Arbeitslosenquote in Deutschland im Jahresdurchschnitt von 1995 bis 2016, [www.de.statista.com](http://www.de.statista.com) (4. Januar 2016)

STATISTA: Städte mit den höchsten Mietpreisen für Wohnungen in Deutschland im 4. Quartal 2015 (in Euro pro Quadratmeter), [www.de.statista.com](http://www.de.statista.com) (15. Januar 2016)

STATISTA: Verbraucherpreisindex in Deutschland von 1991 bis 2015, [www.de.statista.com](http://www.de.statista.com) (15. Januar 2016)

TOMICEK, Jürgen: Titelbild, [www.blog.ivd.net/2014/04/schneckenrennen/mietpreisbremse](http://www.blog.ivd.net/2014/04/schneckenrennen/mietpreisbremse) (1. Februar 2016)

WOHNUNGSBÖRSE: Mietspiegel Frankfurt 2016, [www.wohnungsboerse.net](http://www.wohnungsboerse.net) (15. Januar 2016)

ZEIT ONLINE: Deutschland benötigt 400.000 neue Wohnung pro Jahr, [www.zeit.de](http://www.zeit.de) (26. Januar 2016)



### **Ehrenwörtliche Erklärung**

Ich erkläre hiermit ehrenwörtlich:

- dass ich meine Studienarbeit eigenständig und ohne fremde Hilfe angefertigt habe,
- dass ich die Übernahme wörtlicher Zitate sowie die Gedanken anderer Autoren an den entsprechenden Stellen meiner Arbeit kenntlich gemacht und
- dass ich meine Studienarbeit zu keiner anderen Prüfung vorgelegt habe.

Hofheim am Taunus, 5. Februar 2016

---

Silke Denner