

# DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 25.05.2012

Dezernat: VIII

**Eingang Amt 01: 25.05.2012, 15.20 Uhr**

**Bericht des Magistrats  
an die Stadtverordnetenversammlung**

## B 234

PB - StR Prof. Dr. Daniela Birkenfeld  
SG

Anhörung Ortsbeiräte 1 bis 16

---

### Betreff

Mietspiegel Frankfurt am Main 2012  
Tabelle der ortsüblichen Vergleichsmieten für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main  
Stand Juni 2012

---

### Vorgang

a) Beschluss der Stadtverordnetenversammlung	vom 10.11.2011	§ 807
b) Antrag der	vom	NR
c) Etat-Antrag der	vom	E
d) Anregung des Ortsbeirats	vom	OA
e) Etat-Anregung des Ortsbeirats	vom	EA
f) Anregung der KAV	vom	K
g) Anfrage der	vom	A
h) Initiative des Ortsbeirats	vom	OI
i) Beschluss des Ortsbeirats	vom	§
j) Bericht des Magistrats	vom 26.04.2011	B 204

---

Vertraulich:  ja  nein

Anlage(n): Mietspiegel (nicht vervielfältigt)

Begründung der Vertraulichkeit:

---

Der oben bezeichnete Beschluss lautet:

" 1. Die Vorlage B 204 dient zur Kenntnis.

2....."

Die oben bezeichnete Anfrage lautet:

Die oben bezeichnete Initiative lautet:

**Zwischenbericht:**

**Bericht:**

Bericht:

Zum Ablauf der zweijährigen Geltungsdauer des nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten und von der Stadt anerkannten Mietspiegels 2010 war in Erfüllung des gesetzlichen Auftrages gem. § 558 d Abs. 2 BGB eine Fortschreibung der Mietspiegelwerte durchzuführen, ohne dass dabei inhaltliche Änderungen an den Merkmalen vorgenommen werden konnten. Der Mietspiegel Frankfurt am Main 2012 hat eine Laufzeit bis zum 31.05.2014. Im Zeitraum der beschlossenen Fortschreibung ist geplant, die Neuerstellung des Mietspiegels auszuschreiben und rechtzeitig durchzuführen. Dabei wird der Magistrat der an dem aktuellen Mietspiegel geäußerten Kritik Rechnung tragen, indem er bei dem neu zu erhebenden Mietspiegel eine gründliche Prüfung der Lageeinwertungen, etwa auch der von Fluglärm belasteten Gebiete, veranlassen wird. Wie die Wohnlagen letztlich ausgestaltet werden, kann sich nur aus der wissenschaftlichen Untersuchung ergeben und nicht vorab vorgegeben werden. Grundsätzlich ist der Magistrat der Auffassung, dass die durch das mit der Mietspiegelerstellung beauftragte InWIS Institut ermittelten ortsüblichen Mieten die tatsächlichen Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt zutreffend wiedergeben.

Im Einzelnen:

Der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main hat, unter Mitwirkung der hierfür zuständigen Kommission, die sich aus Vertretern der Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Frankfurt am Main e.V., der Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Bergen-Enkheim und Umgebung e.V., des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt a.M. e.V., des Mieterbunds Frankfurt e.V., der Mieterberatung Frankfurt e.V., des Vereins Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V. und des Amtes für Wohnungswesen zusammensetzt, den in der Anlage beigefügten Mietspiegel 2012 durch Fortschreibung erstellt. Die Wertermittlung erfolgt durch Fortschreibung aller Werte des Mietspiegels 2010 entsprechend der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte. Zugrunde gelegt wurden dabei die Indexwerte Stand Dezember 2009 (107,8) - das war der Erhebungsstichmonat des Mietspiegels 2010 - und Dezember 2011 (111,9). Der Fortschreibung zugestimmt haben die Vertreter der Vermieterverbände sowie das Amt für Wohnungswesen. Abgelehnt haben die Fortschreibung die Vertreter der Mieterverbände.

Die Veränderung der Nettomieten des Mietspiegels 2012 gegenüber dem abgelaufenen Mietspiegel 2010 beträgt somit durchschnittlich gerundet 3,8 %.

Die Fortschreibung der Mieten dient - entsprechend den Ausführungen des Gesetzgebers zum Mietrecht - der Anpassung an die Marktentwicklung.

Der Mietspiegel dient der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit geforderter und gezahlter Mieten. Für den qualifizierten Mietspiegel wird gesetzlich vermutet, dass die in ihm genannten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Für ihn ist nach dem Gesetz zu beachten, dass der Vermieter bzw. der Eigentümer bei einer Mieterhöhung verpflichtet ist, die Merkmale des Mietspiegels, die für die betreffende Wohnung zutreffend sind, auch dann dem Mieter mitzuteilen, wenn die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel (z. B. Vergleichswohnungen etc.) gestützt wird.

Würde auf die Fortschreibung verzichtet, so läge ab dem 01. Juni 2012 in Frankfurt am Main kein qualifizierter Mietspiegel mehr vor. Vermieter könnten sich bei Mieterhöhungsbegehren auf andere Begründungsmittel beziehen (z. B. 3 Vergleichswohnungen), dies könnte einen

zusätzlichen Anstieg der Mietpreise zur Folge haben. Zudem leistet ein qualifizierter Mietspiegel einen erheblichen Beitrag zur Vermeidung gerichtlicher Auseinandersetzungen wegen Mieterhöhungsstreitigkeiten.

Mit diesem qualifizierten Mietspiegel wird den Mietern, Vermietern und den Gerichten auch weiterhin das geeignete Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete an die Hand gegeben.

In der Öffentlichkeit hat es Diskussionen zu den im Mietspiegel 2010 neu eingeführten Innenstadtlagen gegeben. In Kritik geraten war der Mietspiegel insbesondere wegen der Unterscheidung in nun sechs Wohnlagen. Ganz neu waren die beiden Innenstadtlagen I (Westend, Nordend, Viertel an Dom und Römer, Teile Sachsenhausens) und II (Bockenheim, Teile der Innenstadt), die mit einem Zuschlag von 1,87 Euro und 1,24 Euro bedacht waren. Diese Einteilung wurde als wenig plausibel empfunden, das Verfahren als intransparent und die Mieterhöhungen, vor allem in Bockenheim und in Teilen des Bahnhofsviertels, schienen ungerechtfertigt; insbesondere habe Fluglärm zu wenig Berücksichtigung gefunden. Bei dem neu zu erhebenden Mietspiegel 2014 werden diese Gesichtspunkte einer besonderen Prüfung unterzogen. Ein rechtssicheres Vorziehen von Bewertungen bzw. Maßnahmen ist nicht möglich, da diese sich nur aus einer wissenschaftlichen Untersuchung ableiten lassen. Die ordnungsgemäße Ausschreibung und Durchführung dieser wissenschaftlichen Untersuchung wird derzeit vorbereitet und im Zeitraum der Fortschreibung des geltenden Mietspiegels durchgeführt.

gez.: Roth  
begl.: Kahlig