

Statistik Aktuell

Nr. 22

- Die Entwicklung der Mieten in der Stadt Offenbach am Main
Auflage 2020

18,9	4	10,8	13	35,1	9	24,3	4	10,8	
37,3	9	17,8	12	23,6	9	17,6	2	3,9	
60,4	12	11,3	15	14,2	6	5,7	9	8,5	
61,2	7	8,0	16	18,2	6	6,8	5	5,7	
57,8	13	15,7	7	8,4	11	13,3	4	4,5	
78,9	4	4,2	8	8,4	3	3,2	5	5,3	
57,1	6	17,1	3	8,6	3	8,6	3	8,6	
48,7	4	10,3	15	10,5	-	0,0	1	2,6	
37,3	9	17,8	12	23,6	9	17,6	2	3,9	
60,4	12	11,3	15	14,2	6	5,7	9	8,5	
60,4	12	11,3	15	14,2	6	5,7	9	8,5	
61,2	7	8,0	16	18,2	6	6,8	5	5,7	
57,8	13	15,7	7	8,4	11	13,3	4	4,5	

Herausgeber:

Stadt Offenbach am Main
Arbeitsförderung, Statistik und Integration
Dr. Matthias Schulze-Böing
Berliner Straße 100
63065 Offenbach am Main

Telefon: 069 80 65 82 00
Telefax: 069 80 65 37 09
E-Mail: statistikwahlen@offenbach.de
Internet: <http://www.offenbach.de/statistik>



Nachdruck ist mit Quellenangabe gestattet.

Die Entwicklung der Mieten in der Stadt Offenbach am Main

Eine Auswertung der Mietspiegel der Jahre 2002 bis 2020

Matthias Schulze-Böing¹

Brennpunkt Wohnungsmarkt

Die Entwicklung der Mieten ist eines der zentralen Themen der öffentlichen Diskussion und der Politik. Die Beobachtung der Mietentwicklung für eine Stadt ist allerdings nicht ganz einfach. Es gibt kein zentrales Mietregister. Die Markterhebungen von privaten beruhen oft auf wenigen Quellen, die dazu oft nicht ganz transparent sind. Zudem sind sie oft durch Interessen beeinflusst. So kann etwa die Immobilienwirtschaft ein Interesse daran haben, besonders starke Preissteigerungen herauszustellen in der Hoffnung, höhere Preise dann einfacher am Markt durchsetzen zu können, wenn die Erwartungen ohnehin schon nach oben gerichtet sind. Marktanalyse, die sich auf Immobilienportale im Internet stützen, erfassen damit nur ein Teil des Marktes, denn ein gewisser Teil des Wohnungsangebotes taucht dort gar nicht auf. So verzichten gemeinnützige Wohnungsgesellschaften oft auf Inserate, da sie auch ohne Vermarktungsaktivitäten genügend Interessenten für ihre Wohnungen finden. Viele Wohnungen werden über informelle Kontakte vermietet. In aller Regel gehören diese Wohnungen eher zu den günstigen Angeboten.

Internet-Portale bilden daher teurere Marktsegmente stärker ab und sind deshalb nicht unbedingt repräsentativ. Zudem erfordern Analysen von veröffentlichten Angeboten umfangreiche Berechnungen, um statistische Verzerrungen auszugleichen, die sich aus der unterschiedlichen Laufzeit von Angeboten ergeben. So bleiben teure Wohnungen länger im Angebot. Das führt bei der einfachen Bildung von Durchschnittspreisen zu einer Übergewichtung der teuren oder im Preis/Leistungsverhältnis ungünstigeren Angebote.

Bei den Daten veröffentlichter privater Marktanalysen ist also Vorsicht geboten.

Während es im Immobilienbereich bei Kaufpreisen Daten von öffentlichen Stellen auf der Basis

real gezahlter und an die Kommune nach Beurkundung gemeldeter Preise errechnet und veröffentlicht werden können, gibt es so etwas wie ein zentrales Mietregister, an das die Mieten tatsächlich abgeschlossener Mietverträge gemeldet werden, nicht.

Datenquelle Mietspiegel

Mit dem öffentlichen Mietspiegel gibt es in den meisten Städten jedoch ein erprobtes Instrument, eine gewisse Transparenz zumindest für den Bereich der Bestandsmieten herzustellen. In der Stadt Offenbach wird alle zwei Jahre ein sogenannter „einfacher“ Mietspiegel erstellt. Dieser beruht nicht auf wissenschaftlichen Marktanalysen, sondern auf der Analyse von Stichproben durch das Wohnungsamt der Stadt Offenbach und Markteinschätzungen durch Vertreter der Vermieter bzw. Hauseigentümer (Verein Haus und Grund) und der Mieter (Mieterbund Offenbach).

Gleichwohl ist der Mietspiegel seit vielen Jahren von allen Marktbeteiligten anerkannt und wird auch von Gerichten als Grundlage zur Entscheidung von Streitigkeiten herangezogen.

Es ist also davon auszugehen, dass der Mietspiegel der Stadt Offenbach trotz seiner methodisch relativ einfachen Ermittlungen von Mietwerten ein gültiges Bild des Offenbacher Wohnungsmarktes möglich macht.

Auswertung der Mietspiegel seit 2002

Der Mietspiegel unterscheidet fünf Altersklassen, drei Größenkategorien (35-59 qm; 60-79 qm und 80-100 qm) und drei Lagekategorien (einfache, mittlere und gute Wohn-

¹ Leiter des Amtes für Arbeitsförderung, Statistik und Integration der Stadt Offenbach; für die Mitarbeit bei der ersten Auflage dieser Untersuchung aus dem Jahr 2019 danke ich Frau Najia Rafoud-Khelladi.

lagen) und ermittelt innerhalb dieser Kategorien jeweils Preisspannen, zu denen Mittelwerte gebildet werden können.

Im Folgenden werden Auswertungen der Mietspiegel der Jahre 2002-2020 präsentiert. Seit 2002 sind die Mietpreise in Euro ausgewiesen. Dabei wurden für jede Wohnungskategorie die Mittelwerte der ausgewiesenen Preisspannen mit einer Kommastelle herangezogen.

Aus den für jeden Mietspiegel naturgemäß unterschiedlichen Bezugszeiträumen für die Altersklassifizierung wurden Altersklassen gebildet, die das Alter der Wohnung relativ zum Erhebungszeitpunkt angeben. Da die Bezugszeiträume für die Altersklassifizierung in den Mietspiegeln seit 2002 nicht völlig einheitlich festgelegt sind, sind die gebildeten Altersklassen als Näherungswerte anzusehen, die gebildet wurden, um überhaupt Zeitvergleiche vornehmen zu können.

Baualterstufen	Baualterstufen 2020
1 = Altbau	59 Jahre oder älter
2 = neuerer Altbau	41 bis 58 Jahre
3 = älterer Neubau	26 bis 40 Jahre
4 = Neubau	13 bis 25 Jahre
5 = neuer Neubau	bis 12 Jahre

Die Entwicklung dieser mittleren Mietwerte wird in Tabellen dargestellt. Zur Analyse werden zu jeder Tabelle indexierte Entwicklungsreihen mit dem Ausgangspunkt 2002 dargestellt. Um die Entwicklung der Mieten ins Verhältnis zur allgemeinen Preisentwicklung zu setzen, wird zugleich die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Indexes der Verbraucherpreise in einer ebenfalls auf das Jahr 2002 normierten Form dargestellt.

Als weiterer Referenzwert kann die Entwicklung der verfügbaren Haushaltseinkommen pro Einwohner herangezogen werden. Diese werden vom Hessischen Statistischen Landesamt für die Ebene der Kreise und kreisfreien Städte ermittelt und veröffentlicht². Diese stehen bis 2017 zur Verfügung.

² Hessische Kreiszahlen, verschiedene Ausgaben. Siehe <https://statistik.hessen.de/publikationen/thematische-veroeffentlichungen/landkreise-und-kreisfreie-staedte-hessen> (heruntergeladen am 02.12.2020)

³ Quellen: Mietspiegel für die Stadt Offenbach für die Jahre 2002-2020, Statistische Bundesamt (destatis), Hessisches Statistisches Landesamt (HSL), eigene Berechnungen. Da

Ergebnisse

Es zeigt sich, dass die Mieten fast durchweg stärker gestiegen sind als die Verbraucherpreise insgesamt. Besonders starke Steigerungen gab es bei den älteren Wohnungen. Hier sind es oft umfassende Modernisierungen und Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz, die zur Erhöhung der Mieten führen. Teilweise handelt es sich hier auch um gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen, die vom Vermieter vorzunehmen sind.

Auch in Bezug auf das durchschnittlich verfügbare Haushaltseinkommen gab es bei den in den Mietspiegeln ausgewiesenen Werten überwiegend höhere Steigerungsraten.

Besonders starke Steigerungsraten werden zwischen den Jahren 2014 und 2018 erkennbar. Im Intervall gibt es wieder eine Abflachung der Entwicklung.

Für die nähere Betrachtung wird auf den Tabellenteil dieser Ausarbeitung verwiesen³.

Wohnungskosten im SGB II

Es gibt kein zentrales Mietregister, das auf der Ebene einer Stadt ausgewertet werden könnte. Im Bereich des Sozialgesetzbuches II, also den Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II), gibt es allerdings eine recht genaue und auch im Internet jedermann zugängliche, differenzierte Auswertung von Wohnkosten⁴. Diese erfasst naturgemäß nur die Mieten und sonstigen Wohnkosten der Leistungsberechtigten Bedarfsgemeinschaften nach diesem Gesetz, soweit sie aus den dem Jobcenter bei Antragstellung vorgelegten Unterlagen ersichtlich sind. Dennoch sind auch diese Daten für eine Einschätzung der Entwicklung des Wohnungsmarktes interessant. Es handelt sich hier um die aktuellste und zuverlässigste Datenbasis zur Entwicklung von Wohnkosten, die auf Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise, allerdings nur für das sehr spezifische Segment der Wohnkosten von Leistungsberechtigten des SGB II und nicht für

für das Jahr 2010 keine Angabe für das verfügbare Haushaltseinkommen vorliegt, wurde dieser Wert als Mittelwert der Werte für die Jahre 2009 und 2011 imputiert.

⁴ Siehe https://statistik.arbeitsagentur.de/nn_1021940/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Form.html?view=processForm&resourceId=210368&input_=&pageLocale=de&topicId=1023396&year_month=201810&year_month.GROUP=1&search=Suchen (heruntergeladen am 06.12.2020)

den Wohnungsmarkt in seiner Breite verfügbar ist. In der vorliegenden Ausarbeitung wird deshalb auch eine Tabelle mit der Entwicklung der durchschnittlichen Kaltmieten angefügt.

Auffällig ist hier die Entwicklung im Jahr 2020. Bekanntlich ist dieses Jahr sehr stark durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt. Auf den allgemeinen Mietmarkt hatte diese Pandemie keine nennenswerten Auswirkungen. Im speziellen Segment der Mieten im Bereich der Grundsicherung allerdings ist gegen den Trend eine Erhöhung der durchschnittlichen Miete pro Quadratmeter um 6,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr festzustellen. Hier dürften die vom Gesetzgeber im Rahmen von Sonderregelungen geschaffenen vereinfachten Zugangsmöglichkeiten zur Grundsicherung zur Abfederung der wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen der Pandemie eine Rolle spielen, die einen weitgehenden Wegfall der Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten bei Neuantragstellern vorsehen⁵. Auch höhere Mieten jenseits der Angemessenheitsgrenzen müssen zumindest zeitweise anerkannt werden. Die hat ganz offenkundig bereits im Juni 2020, dem Bezugsmonat der Daten, eine erkennbare Auswirkung auf das gesamte Kostengefüge.

Entwicklung der Aufwendungen für Mieten als Anteil des Haushaltseinkommens

In der Diskussion um die Mietentwicklung in Deutschland und in der Stadt Offenbach wird häufig darauf hingewiesen, dass ein immer größerer Teil des Einkommens für Wohnkosten verwendet werden muss. Es gibt dazu allerdings auf der Ebene der Stadt Offenbach ebenso wie bei anderen Stadt- und Landkreisen keine direkt verfügbaren Daten, die als Beleg herangezogen werden können. In der Diskussion zitiert werden in der Regel Daten des Mikrozensus, der nur für größere Raumeinheiten Daten liefert.

Näherungsweise lassen sich dennoch einige Daten dazu auswerten. Herangezogen werden dafür Daten aus der Datenbank INKAR des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR, die bis zum Jahr 2017 vorliegen⁶. Durch Verknüpfung der Daten zum durchschnittlichen Haushaltseinkommen pro Monat und Einwohner, der durchschnittlichen Miete pro Quadratmeter und der durchschnittlichen Wohnfläche pro Einwohner lässt sich der Anteil des Haushaltseinkommens ermitteln, der für Mieten durchschnittlich aufzuwenden ist. Dabei ist allerdings zu bedenken, dass das BBSR auf durch Markterhebungen ermittelte Angebotsmieten aufbaut. Diese sind in aller Regel deutlich höher als Bestandsmieten.

Zudem bilden die verfügbaren Daten über Mietprotale u. ä. eher die oberen Preisbereiche in den einzelnen Angebotsklassen ab (siehe oben). Die durch das beschriebene Verfahren errechneten Durchschnittsbelastungen dürften eher etwas überzeichnet sein bzw. sich im oberen Rand der realen Spannbreite bewegen.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass überregionale Daten zu Betriebs- und Heizkosten nicht vorliegen mit Ausnahme der oben beschriebenen Datenbank der BA zu den Wohnkosten im SGB II. Deshalb wurden hier Schätzwerte eingesetzt, um ein realistisches Bild der Belastung der Haushalte zu zeichnen.

Die Daten bestätigen, dass die durchschnittliche Belastung der Haushaltseinkommen durch Wohnkosten gestiegen ist, in Offenbach von 21 Prozent im Jahr 2010 auf 25 Prozent im Jahr 2017. Die Belastung ist niedriger als in Frankfurt, aber leicht höher als in den übrigen Großstädten des Rhein-Main-Gebiets. Dies liegt, wie man in der Tabelle auf Seite 10 erkennen kann, nicht an den Mieten, sondern am in Offenbach besonders niedrigen durchschnittlichen Haushaltseinkommen. Auch die geringe Wohnfläche pro Einwohner kann diesen Faktor nicht ausgleichen.

⁵ Geregelt in § 67 SGB II, vereinfachtes Verfahren für den Zugang zu sozialer Sicherung aus Anlass der COVID-19-Pandemie und entsprechenden Verordnungen.

⁶ Die Daten sind zugänglich über Portal des BBSR www.inkar.de (heruntergeladen am 06.12.2020)

Wohnlage Einfach, Größe 35-59 qm										
Mit Bad oder Dusche und mit Heizung										
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1	4,60	4,60	4,65	4,80	4,95	5,15	5,30	5,75	6,25	6,50
2	4,90	4,90	4,95	5,05	5,15	5,80	5,95	6,20	6,70	7,00
3	5,45	5,45	5,45	5,70	5,70	6,35	6,55	6,65	7,20	7,50
4	6,20	6,20	6,20	6,20	6,20	7,05	7,20	7,25	8,00	8,30
5	6,95	6,95	6,95	6,95	6,95	8,15	8,15	8,35	9,00	9,30
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1	100	100	101	104	108	112	115	125	136	141
2	100	100	101	103	105	118	121	127	137	143
3	100	100	100	105	105	117	120	122	132	138
4	100	100	100	100	100	114	116	117	129	134
5	100	100	100	100	100	117	117	120	129	134
Steigerung gegenüber vorherigem Mietspiegel										
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1		0,0%	1,1%	3,2%	3,1%	4,0%	2,9%	8,5%	8,7%	4,0%
2		0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	12,6%	2,6%	4,2%	8,1%	4,5%
3		0,0%	0,0%	4,6%	0,0%	11,4%	3,1%	1,5%	8,3%	4,2%
4		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	13,7%	2,1%	0,7%	10,3%	3,8%
5		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	17,3%	0,0%	2,5%	7,8%	3,3%
	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
Verbraucherpreisindex	100,0	103,4	106,3	109,6	115,0	116,6	121,5	124,5	125,8	131,0
	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2017	
Entwicklung verfügbare Einkommen.	100,0	100,7	105,1	106,6	107,2	115,6	112,5	115,3	116,6	

Wohnlage Einfach, Größe 60-79 qm										
Mit Bad oder Dusche und mit Heizung										
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1	4,50	4,55	4,55	4,75	4,90	5,15	5,25	5,65	6,15	6,40
2	4,80	4,85	4,90	5,00	5,10	5,60	5,80	6,05	6,60	6,80
3	5,40	5,40	5,40	5,50	5,50	6,30	6,50	6,60	7,10	7,40
4	6,15	6,15	6,15	6,15	6,15	7,00	7,15	7,30	7,90	8,20
5	6,90	6,90	6,90	6,90	6,90	8,05	8,05	8,15	8,70	9,00
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1	100	101	101	106	109	114	117	126	137	142
2	100	101	102	104	106	117	121	126	138	142
3	100	100	100	102	102	117	120	122	131	137
4	100	100	100	100	100	114	116	119	128	133
5	100	100	100	100	100	117	117	118	126	130
Steigerung gegenüber vorherigem Mietspiegel										
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1		1,1%	0,0%	4,4%	3,2%	5,1%	1,9%	7,6%	8,8%	4,1%
2		1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	9,8%	3,6%	4,3%	9,1%	3,0%
3		0,0%	0,0%	1,9%	0,0%	14,5%	3,2%	1,5%	7,6%	4,2%
4		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	13,8%	2,1%	2,1%	8,2%	3,8%
5		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	16,7%	0,0%	1,2%	6,7%	3,4%
	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
Verbraucherpreisindex	100,0	103,4	106,3	109,6	115,0	116,6	121,5	124,5	125,8	131,0
	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2017	
Entwicklung verfügbare Einkommen.	100,0	100,7	105,1	106,6	107,2	115,6	112,5	115,3	116,6	

Wohnlage Einfach, Größe 80-100 qm										
Mit Bad oder Dusche und mit Heizung										
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1	4,40	4,45	4,45	4,55	4,75	4,95	5,05	5,50	6,00	6,20
2	4,75	4,75	4,75	4,90	4,95	5,60	5,70	5,95	6,50	6,70
3	5,30	5,30	5,30	5,50	5,50	6,20	6,40	6,50	7,00	7,25
4	6,10	6,10	6,10	6,10	6,10	6,95	7,00	7,10	7,80	8,10
5	6,85	6,85	6,85	6,85	6,85	8,00	8,00	8,05	8,60	8,90
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1	100	101	101	103	108	113	115	125	136	141
2	100	100	100	103	104	118	120	125	137	141
3	100	100	100	104	104	117	121	123	132	137
4	100	100	100	100	100	114	115	116	128	133
5	100	100	100	100	100	117	117	118	126	130
Steigerung gegenüber vorherigem Mietspiegel										
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1		1,1%	0,0%	2,2%	4,4%	4,2%	2,0%	8,9%	9,1%	3,3%
2		0,0%	0,0%	3,2%	1,0%	13,1%	1,8%	4,4%	9,2%	3,1%
3		0,0%	0,0%	3,8%	0,0%	12,7%	3,2%	1,6%	7,7%	3,6%
4		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	13,9%	0,7%	1,4%	9,9%	3,8%
5		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	16,8%	0,0%	0,6%	6,8%	3,5%
Verbraucherpreisindex	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
	100,0	103,4	106,3	109,6	115,0	116,6	121,5	124,5	125,8	131,0
Entwicklung verfügbare Einkommen.	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2017	
	100,0	100,7	105,1	106,6	107,2	115,6	112,5	115,3	116,6	

Wohnlage Mittel, Größe 35-59 qm										
Mit Bad oder Dusche und mit Heizung										
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1	5,20	5,20	5,25	5,30	5,50	5,80	5,95	6,25	6,80	7,00
2	5,65	5,65	5,70	5,70	5,80	6,45	6,70	6,95	7,80	8,10
3	6,35	6,35	6,35	6,35	6,35	7,45	7,65	7,85	7,20	8,80
4	7,25	7,25	7,30	7,30	7,30	8,25	8,50	8,70	8,00	9,70
5	8,10	8,10	8,10	8,10	8,10	9,55	9,75	10,05	9,00	10,90
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1	100	100	101	102	106	112	114	120	131	135
2	100	100	101	101	103	114	119	123	138	143
3	100	100	100	100	100	117	120	124	113	139
4	100	100	101	101	101	114	117	120	110	134
5	100	100	100	100	100	118	120	124	111	135
Steigerung gegenüber vorherigem Mietspiegel										
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1		0,0%	1,0%	1,0%	3,8%	5,5%	2,6%	5,0%	8,8%	2,9%
2		0,0%	0,9%	0,0%	1,8%	11,2%	3,9%	3,7%	12,2%	3,8%
3		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	17,3%	2,7%	2,6%	-8,3%	22,2%
4		0,0%	0,7%	0,0%	0,0%	13,0%	3,0%	2,4%	-8,0%	21,3%
5		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	17,9%	2,1%	3,1%	-10,4%	21,1%
Verbraucherpreisindex	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
	100,0	103,4	106,3	109,6	115,0	116,6	121,5	124,5	125,8	131,0
Entwicklung verfügbare Einkommen.	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2017	
	100,0	100,7	105,1	106,6	107,2	115,6	112,5	115,3	116,6	

Wohnlage Mittel, Größe 60-79 qm										
Mit Bad oder Dusche und mit Heizung										
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1	5,10	5,10	5,15	5,15	5,40	5,70	5,85	6,05	6,70	6,90
2	5,50	5,55	5,65	5,65	5,70	6,40	6,65	6,90	7,70	7,90
3	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	7,40	7,60	7,65	8,40	8,70
4	7,20	7,20	7,25	7,25	7,25	8,20	8,45	8,60	9,30	9,60
5	8,10	8,10	8,10	8,10	8,10	9,50	9,60	9,75	10,40	10,80
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1	100	100	101	101	106	112	115	119	131	135
2	100	101	103	103	104	116	121	125	140	144
3	100	100	100	100	100	118	122	122	134	139
4	100	100	101	101	101	114	117	119	129	133
5	100	100	100	100	100	117	119	120	128	133
Steigerung gegenüber vorherigem Mietspiegel										
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1		0,0%	1,0%	0,0%	4,9%	5,6%	2,6%	3,4%	10,7%	3,0%
2		0,9%	1,8%	0,0%	0,9%	12,3%	3,9%	3,8%	11,6%	2,6%
3		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	18,4%	2,7%	0,7%	9,8%	3,6%
4		0,0%	0,7%	0,0%	0,0%	13,1%	3,0%	1,8%	8,1%	3,2%
5		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	17,3%	1,1%	1,6%	6,7%	3,8%
Verbraucherpreisindex	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
	100,0	103,4	106,3	109,6	115,0	116,6	121,5	124,5	125,8	131,0
Entwicklung verfügbare Einkommen.	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2017	
	100,0	100,7	105,1	106,6	107,2	115,6	112,5	115,3	116,6	

Wohnlage Mittel, Größe 80-100 qm										
Mit Bad oder Dusche und mit Heizung										
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1	5,00	5,00	5,05	5,20	5,30	5,60	5,70	5,95	6,60	6,80
2	5,40	5,40	5,50	5,50	5,60	6,35	6,50	6,80	7,50	7,80
3	6,20	6,20	6,20	6,20	6,20	7,25	7,45	7,60	8,30	8,50
4	7,10	7,10	7,15	7,15	7,15	8,05	8,15	8,40	9,20	9,50
5	7,95	7,95	7,95	7,95	7,95	9,30	9,40	9,50	10,00	10,40
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1	100	100	101	104	106	112	114	119	132	136
2	100	100	102	102	104	118	120	126	139	144
3	100	100	100	100	100	117	120	123	134	137
4	100	100	101	101	101	113	115	118	130	134
5	100	100	100	100	100	117	118	119	126	131
Steigerung gegenüber vorherigem Mietspiegel										
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1		0,0%	1,0%	3,0%	1,9%	5,7%	1,8%	4,4%	10,9%	3,0%
2		0,0%	1,9%	0,0%	1,8%	13,4%	2,4%	4,6%	10,3%	4,0%
3		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	16,9%	2,8%	2,0%	9,2%	2,4%
4		0,0%	0,7%	0,0%	0,0%	12,6%	1,2%	3,1%	9,5%	3,3%
5		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	17,0%	1,1%	1,1%	5,3%	4,0%
Verbraucherpreisindex	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
	100,0	103,4	106,3	109,6	115,0	116,6	121,5	124,5	125,8	131,0
Entwicklung verfügbare Einkommen.	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2017	
	100,0	100,7	105,1	106,6	107,2	115,6	112,5	115,3	116,6	

Wohnlage Gut, Größe 35-59 qm										
Mit Bad oder Dusche und mit Heizung										
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1	6,10	6,10	6,20	6,20	6,40	6,55	6,75	7,10	7,80	8,10
2	6,25	6,30	6,40	6,40	6,50	7,00	7,25	7,50	8,20	8,50
3	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	8,10	8,45	8,65	9,50	9,80
4	7,90	7,90	7,95	7,95	7,95	8,95	9,25	9,40	10,30	10,60
5	8,85	8,85	8,85	8,85	8,85	10,30	10,40	10,75	11,40	11,80
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1	100	100	102	102	105	107	111	116	128	133
2	100	101	102	102	104	112	116	120	131	136
3	100	100	100	100	100	119	124	127	140	144
4	100	100	101	101	101	113	117	119	130	134
5	100	100	100	100	100	116	118	121	129	133
Steigerung gegenüber vorherigem Mietspiegel										
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1		0,0%	1,6%	0,0%	3,2%	2,3%	3,1%	5,2%	9,9%	3,8%
2		0,8%	1,6%	0,0%	1,6%	7,7%	3,6%	3,4%	9,3%	3,7%
3		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	19,1%	4,3%	2,4%	9,8%	3,2%
4		0,0%	0,6%	0,0%	0,0%	12,6%	3,4%	1,6%	9,6%	2,9%
5		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	16,4%	1,0%	3,4%	6,0%	3,5%
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
Verbraucherpreisindex	100,0	103,4	106,3	109,6	115,0	116,6	121,5	124,5	125,8	131,0
Entwicklung verfügbare Einkommen.	100,0	100,7	105,1	106,6	107,2	115,6	112,5	115,3		

Wohnlage Gut, Größe 60-79 qm										
Mit Bad oder Dusche und mit Heizung										
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1	5,90	5,95	6,05	6,25	6,30	6,45	6,65	7,00	7,70	8,00
2	6,15	6,20	6,35	6,35	6,40	6,90	7,20	7,40	8,10	8,30
3	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	8,05	8,35	8,45	9,30	9,60
4	7,80	7,80	7,85	7,85	7,85	8,90	9,15	9,25	10,10	10,50
5	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	10,15	10,25	10,40	11,00	11,40
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1	100	101	103	106	107	109	113	119	131	136
2	100	101	103	103	104	112	117	120	132	135
3	100	100	100	100	100	119	124	125	138	142
4	100	100	101	101	101	114	117	119	129	135
5	100	100	100	100	100	116	117	119	126	130
Steigerung gegenüber vorherigem Mietspiegel										
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1		0,8%	1,7%	3,3%	0,8%	2,4%	3,1%	5,3%	10,0%	3,9%
2		0,8%	2,4%	0,0%	0,8%	7,8%	4,3%	2,8%	9,5%	2,5%
3		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	19,3%	3,7%	1,2%	10,1%	3,2%
4		0,0%	0,6%	0,0%	0,0%	13,4%	2,8%	1,1%	9,2%	4,0%
5		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	16,0%	1,0%	1,5%	5,8%	3,6%
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
Verbraucherpreisindex	100,0	103,4	106,3	109,6	115,0	116,6	121,5	124,5	125,8	131,0
Entwicklung verfügbare Einkommen.	100,0	100,7	105,1	106,6	107,2	115,6	112,5	115,3	116,6	

Wohnlage Gut, Größe 80-100 qm										
Mit Bad oder Dusche und mit Heizung										
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1	5,75	5,80	5,90	6,05	6,20	6,30	6,55	6,90	7,60	7,85
2	6,05	6,10	6,20	6,20	6,30	6,85	7,10	7,30	7,90	8,20
3	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	7,95	8,25	8,35	9,10	9,40
4	7,75	7,75	7,80	7,80	7,80	8,85	9,05	9,15	10,00	10,40
5	8,65	8,65	8,65	8,65	8,65	10,00	10,10	10,20	10,70	11,10
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1	100	101	103	105	108	110	114	120	132	137
2	100	101	102	102	104	113	117	121	131	136
3	100	100	100	100	100	119	123	125	136	140
4	100	100	101	101	101	114	117	118	129	134
5	100	100	100	100	100	116	117	118	124	128
Steigerung gegenüber vorherigem Mietspiegel										
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
1		0,9%	1,7%	2,5%	2,5%	1,6%	4,0%	5,3%	10,1%	3,3%
2		0,8%	1,6%	0,0%	1,6%	8,7%	3,6%	2,8%	8,2%	3,8%
3		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	18,7%	3,8%	1,2%	9,0%	3,3%
4		0,0%	0,6%	0,0%	0,0%	13,5%	2,3%	1,1%	9,3%	4,0%
5		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	15,6%	1,0%	1,0%	4,9%	3,7%
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
Verbraucherpreisindex	100,0	103,4	106,3	109,6	115,0	116,6	121,5	124,5	125,8	131,0
Baualtersklasse	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2017	
Entwicklung verfügbare Einkommen.	100,0	100,7	105,1	106,6	107,2	115,6	112,5	115,3	116,6	

Entwicklung Wohnkosten im Sozialgesetzbuch II

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Durchschnittliche Mietkosten pro Quadratmeter	6,2	6,36	6,62	7,04	6,90	7,10	7,31	7,56	7,66	8,17
Index, 2011=100	100	102,6	106,8	113,5	111,3	114,5	117,9	121,9	123,5	131,8
<i>Quelle: Bundesagentur für Arbeit</i>										

Durchschnittliche Belastung des Haushaltseinkommens durch Miet- und Wohnkosten

Raumeinheit	Haushaltseinkommen / EW (Euro pro Monat)		Mietpreis in Euro pro Qm*		Mietpreise in Euro pro Qm*		Durchschnittliche Wohnfläche /EW	
	2010	2017	2010	2017	2010	2017	2010	2017
Darmstadt, Stadt	1.714	1.894	6,0	8,0	41,3	40,0	41,3	40,0
Frankfurt am Main, Stadt	1.633	1.832	8,0	11,0	37,3	38,1	37,3	38,1
Offenbach am Main, Stadt	1.367	1.490	5,0	7,0	35,8	36,4	35,8	36,4
Wiesbaden, Stadt	1.708	2.108	6,0	8,0	39,8	42,5	39,8	42,5
Hessen	1.657	1.920	5,0	7,0	43,6	46,7	43,6	46,7

* Angebotsmieten

Raumeinheit	Anteil Mietkosten an Haushaltseinkommen		Änderung in Prozentpunkten		Anteil Wohnkosten an Haushaltseinkommen**		Änderung in Prozentpunkten	
	2010	2017	2010-2017	2010-2017	2010	2017	2010-2017	
Darmstadt, Stadt	14,5	16,9	2,4	2,4	21,7	24,1	2,4	
Frankfurt am Main, Stadt	18,3	22,9	4,6	4,6	25,1	29,9	4,8	
Offenbach am Main, Stadt	13,1	17,1	4,0	4,0	21,0	25,4	4,5	
Wiesbaden, Stadt	14,0	16,1	2,1	2,1	21,0	23,0	2,0	
Hessen	13,2	17,0	3,9	3,9	21,1	25,3	4,2	

** Mietpreis zuzüglich 3,00 Euro Betriebs- und Heizkosten pro Quadratmeter 2010 und 3,40 Euro 2017 (Schätzung von Daten des Deutschen Mieterbundes und Daten der BA für Wohnkosten im SGB II)

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, eigene Berechnungen Amt 81