FRANKFURT AM MAIN

ROSA LUXEMBURG STIFTUNG

STADTPROFIL: SO WIRKT DER MIETENDECKEL

Frankfurt am Main ist eine Stadt mit stark steigenden Mieten. Zwischen 2010 und 2022 sind hier die Bestandsmieten von 8,10 €/m² auf 10,58 €/m², d.h. um 31 Prozent, gestiegen. Der Durchschnitt der inserierten Angebotsmieten hat sich im selben Zeitraum von 11,40 €/m² auf 17,19 €/m² erhöht – ein Anstieg von 51 Prozent. Im Jahr 2022 haben die fast 313.000 Haushalte in Mietwohnungen etwa 2,65 Milliarden Euro für Mieten bezahlt. Den größten Teil dieser Mieterträge haben private Vermieter*innen und gewinnorientierte Unternehmen eingenommen, die 70,7 Prozent der Wohnungen in Frankfurt am Main vermieten. Mit einer stark steigenden Bevölkerungszahl (+ 1,13 % pro Jahr seit 2010), einer Leerstandsquote von 3,1 Prozent und einer Differenz zwischen den Bestands- und den Wiedervermietungsmieten von 62 Prozent gilt Frankfurt am Main als eine Stadt mit «Wohnungsnotlage». Mit einem bundesweiten Mietendeckel würden Mieterhöhungen bis zur künftigen Referenzmiete (im Durchschnitt bei 10,58 €/m²) gekappt. Neu abgeschlossene Mietverträge dürften die Referenzmiete nicht überschreiten. Der bundesweite Mietendeckel würde Bestandsmieter*innen in Frankfurt am Main vor höheren Mietsteigerungen schützen und die Wiedervermietungsmieten deutlich absenken.

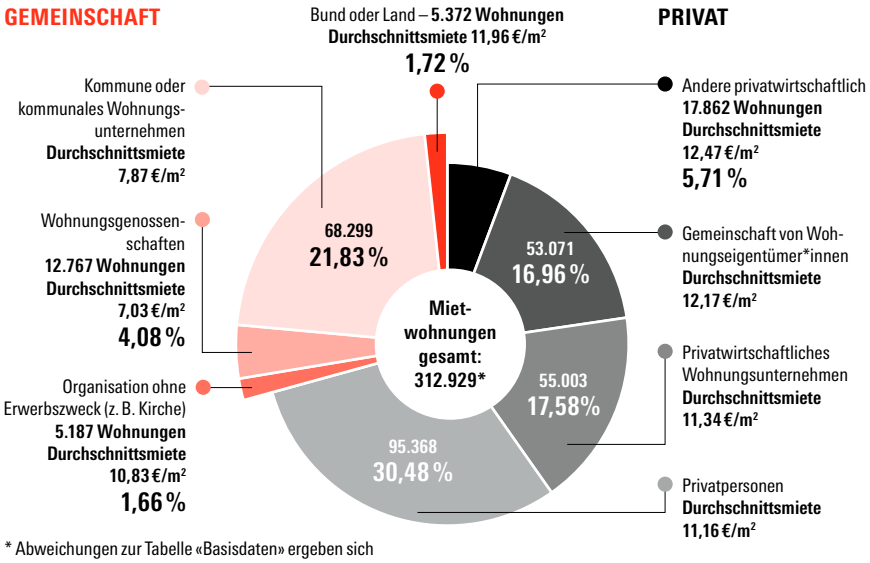
Informationen zu den Auswirkungen eines bundesweiten Mietendeckels finden sich hier:

Basisdaten

Bevölkerung	2010	2020	2023	Veränderungen 2010–2023	Veränderung pro Jahr seit 2010
Frankfurt am Main	676.530	763.742	775.790	+ 14,67 %	+ 1,13 %
Durchschnitt aller Städte	664.627	703.392	717.306	+ 7,90 %	+ 0,61 %

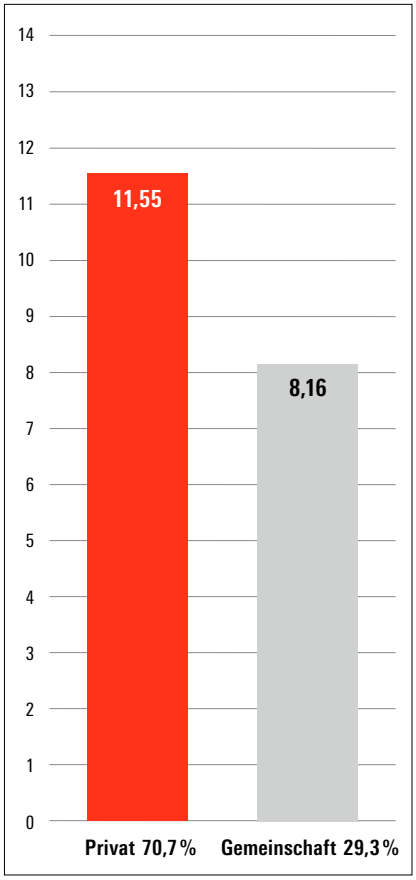
Wohnungen	Wohnungen gesamt	Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen
Frankfurt am Main	402.826	312.915	77,68 %
Durchschnitt aller Städte	382.550	287.336	72,50 %

Anzahl der Mietwohnungen, Durchschnittsmiete und Marktanteil der Eigentümergruppen



* Abweichungen zur Tabelle «Basisdaten» ergeben sich aus der im Zensus 2022 nicht erfassten Zuordnung zu den Eigentümer*innengruppen.

Durchschnittliche Miete nach Eigentümergruppen in €/m²

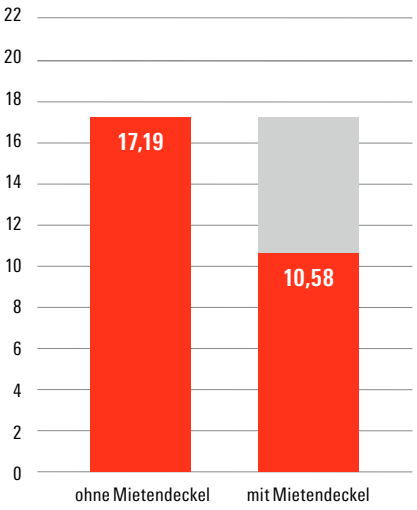


	2010	2014	2018	2022	Veränderung 2010–2022
Mietspiegelmittelwert	–	7,91 €/m²	8,44 €/m²	10,44 €/m²	–
Bestandsmieten (Median)	8,10 €/m²	7,96 €/m²	8,82 €/m²	10,58 €/m²	+31 %
Angebotsmieten (Median)	11,40 €/m²	13,00 €/m²	15,85 €/m²	17,19 €/m²	+51 %
Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten	41 %	63 %	80 %	63 %	–

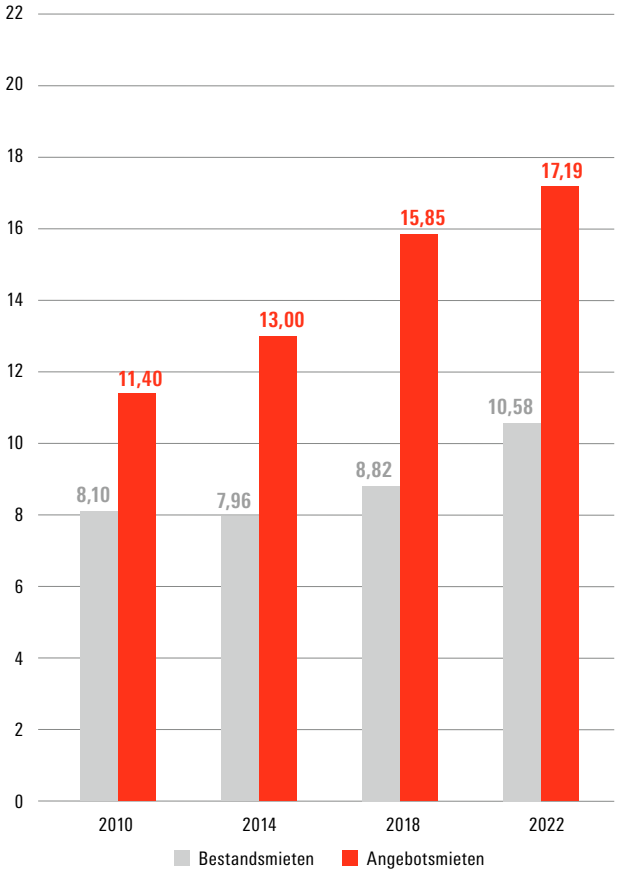
Einordnung der Stadt Frankfurt am Main nach Mietendeckel-Gebietstyp

	Nicht angespannt	Angespannt	Wohnungsnotlage
Angebots-/Bestands-mietverhältnis	< 30 %	30 % < 50 %	> 50 %
Leerstandsquote	> 3 %	2 % > 3 %	< 2 %
Bevölkerungsentwicklung	stagnierend	steigend	stark steigend

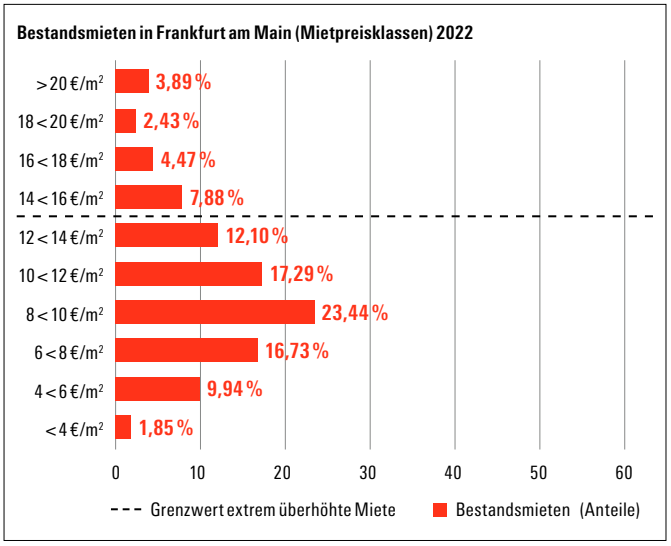
Angebotsmiete (Stand 2022) ohne und mit Mietendeckel in €/m²

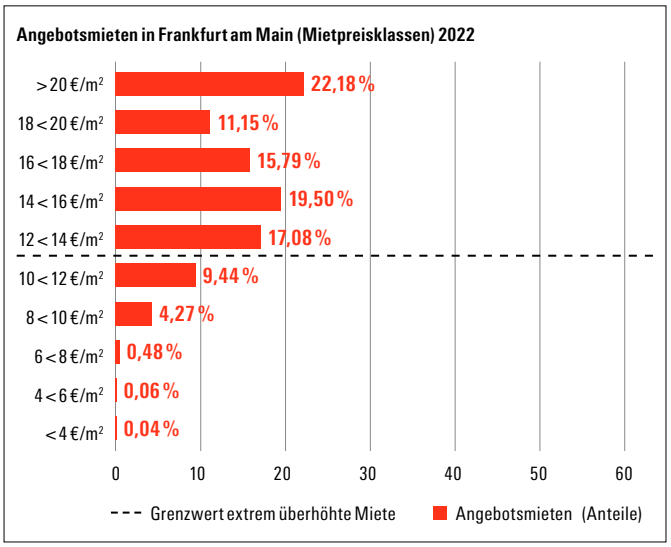


Mietentwicklung 2010 bis 2022 in €/m²



Anteil der Wohnungen nach Mietpreisklassen





Quellen: Statistisches Bundesamt 2024: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (12411-0015); Statistisches Bundesamt 2024: Zensus 2022. Regionaltabelle Gebäude und Wohnungen; F+B 2019: Mietspiegelindex 2010 bis 2018, aktuelle Mietspiegel der Städte; RWI Essen 2024: RWI-GEO-RED v 9 (Inserate Mietwohnungen bei immoScout24)

IMPRESSUM

Herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung
V. i. S. d. P.: Armin Kuhn · Str. der Pariser Kommune 8A · 10243 Berlin
www.rosalux.de · Redaktionsschluss: September 2025
Autoren: Andrej Holm, zusammen mit Christoph Trautvetter
Datenaufbereitung: Isabel Peretto, Roberto Cruz Romero
und Itziar Gastaminza Vacas
Redaktion: Stefan Thimmel
Layout: MediaService GmbH Druck und Kommunikation