

Amt  für  
Wohnungswesen

# Mietspiegel 2022

2. Auflage



STADT  FRANKFURT AM MAIN

Schutzgebühr 3,00 €



**Aktion: Schlauvermieter.de**

**„Ich vermiete  
ganz stressfrei  
und gemeinsam  
mit der Stadt.  
Für Frankfurt.“**

Jürgen K., Wohnungseigentümer

**BESSER  
VERMIETEN  
für Frankfurt.**

**Suchen Sie auch neue Mieter?  
Verkaufen Sie uns Ihr Belegungsrecht.  
Wie? Mehr Infos gibt es unter:**

**[www.schlauvermieter.de](http://www.schlauvermieter.de)**

**Telefon: 069 212 70700**

**E-Mail: [info@schlauvermieter.de](mailto:info@schlauvermieter.de)**

Sozialer Wohnraum Frankfurt  
eine Aktion der

STADT  FRANKFURT AM MAIN

 Amt für  
Wohnungswesen

## Impressum

Mietspiegel 2022 – zweite und redigierte Auflage vom 13. Januar 2023 mit Änderungen auf Seite 6 sowie 9.

**Herausgeber:** Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Amt für Wohnungswesen, Adickesallee 67-69, 60322 Frankfurt am Main,

© Alle Rechte vorbehalten | **Bildnachweis:** Umschlagbild © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Schrägluftbilder Stand 2017,

Sonstige Bilder © Amt für Wohnungswesen | **Gestaltung:** SINNBILD Design, Frankfurt am Main, Simone Göttler, SINNBILD-Design.de

**Druck:** Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, zarbock.de

## Grußwort

Sehr geehrte Leser:innen,  
liebe Frankfurter:innen,

der Mietspiegel 2022 fußt auf einer ausführlichen Erhebung unter mehr als 3.400 Frankfurter Haushalten, die unter den Bedingungen der Covid-19-Pandemie gemeistert werden musste. Der Frankfurter Mietspiegel kann und darf Mieten nicht willkürlich festlegen. Vielmehr erfolgte die Erstellung nach den Vorgaben der entsprechenden Bundesgesetze durch das Institut Wohnen und Umwelt unter Beteiligung des IFAK Instituts. Der neuerstellte Mietspiegel weist gegenüber der letzten Erhebung zum Mietspiegel 2018 eine durchschnittliche Steigerung von rund 9,9 Prozent auf.



Die neue Erhebung zu diesem Mietspiegel hat vor allem eines gezeigt: Die Mieten haben sich sehr unterschiedlich stark entwickelt. Beim Abschluss eines neuen Mietvertrags stiegen die Mieten durchschnittlich deutlich stärker als Mieten, die in einem bestehenden Mietverhältnis erhöht wurden (2,9 Prozent gegenüber 1,1 Prozent pro Jahr). In Frankfurt am Main gilt die Mietpreisbremse erst seit 2019. Der Ihnen vorliegende Mietspiegel blickt allerdings auf Entwicklungen bis 2015 zurück. Ob die Mietpreisbremse künftig – neben vielem anderem – dazu beiträgt, die Ungleichentwicklung zwischen Alt- und Neuvertragsmieten zu dämpfen, bleibt also abzuwarten. Maßgeblich wird sein, ob die Mietpreisbremse von allen Beteiligten beachtet wird.

Der Mietspiegel macht das Mietpreisgefüge transparent und hilft den Beteiligten, Einigkeit zu erzielen und Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. Für bestehende Mietverhältnisse ist die ortsübliche Vergleichsmiete als Obergrenze von Bedeutung – eine Mieterhöhung darf diese nicht übersteigen. Wird eine Wohnung wieder vermietet, muss in Frankfurt am Main aktuell die bereits genannte Mietpreisbremse beachtet werden – die neue Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete plus aktuell zehn Prozent nicht übersteigen. Übrigens gilt der Frankfurter Mietspiegel grundsätzlich auch für möblierte Wohnungen.

Diese Broschüre hilft Ihnen, für eine bestimmte Wohnung in Frankfurt am Main die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Daneben bietet der Mietspiegel-Online-Rechner der Stadt Frankfurt am Main die Möglichkeit, Sie bequem durch die einzelnen Berechnungsschritte zu führen (erreichbar unter [frankfurt.de/mietspiegel-rechner](http://frankfurt.de/mietspiegel-rechner)).

Sofern Sie Fragen zum Mietspiegel haben, wenden Sie sich bitte an die Mitarbeitenden des Amtes für Wohnungswesen. Mitglieder der Verbände der Mieter:innen sowie Vermieter:innen wenden sich bitte an ihren jeweiligen Verband. Die Adressen finden Sie unter dem Abschnitt „Hilfen und zusätzliche Informationen“ auf Seite 16 des Mietspiegels. Auf den Seiten 17 und 18 des Mietspiegels werden Sie über die Aufgaben und Angebote des Amtes für Wohnungswesen in Frankfurt am Main informiert.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink that reads "Waltraud Meier-Sienel".

**Waltraud Meier-Sienel**  
Leiterin des Amtes für Wohnungswesen

# Vorwort

Der Mietspiegel 2022 gilt ab dem 01.06.2022. Der bisherige Mietspiegel aus dem Jahr 2020 verliert ab dem gleichen Stichtag seine Gültigkeit.

Der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main hat den Mietspiegel 2022 mit Unterstützung der Mietspiegelkommission erstellt. In der Mietspiegelkommission sind vertreten:

- der Verein Haus & Grund Frankfurt am Main e. V.,
- der Verein Haus & Grund Bergen-Enkheim und Umgebung e. V.,
- der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.,
- der DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e. V.,
- der DMB Mieterbund Frankfurt e. V.,
- die Mieterberatung Frankfurt am Main e. V.,
- der Verein Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V.,
- das Amt für Wohnungswesen,
- der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main (ohne Stimmrecht).

Den Mietspiegel 2022 anerkannt haben

- der DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e. V.,
- die Mieterberatung Frankfurt am Main e. V.,
- das Amt für Wohnungswesen.

Der Stimme enthalten hat sich

- der DMB Mieterbund Frankfurt e. V.

Gegen die Anerkennung des Mietspiegels 2022 gestimmt haben

- der Verein Haus & Grund Frankfurt am Main e. V.,
- der Verein Haus & Grund Bergen-Enkheim und Umgebung e. V.,
- der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.,
- der Verein Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V.

Der Mietspiegel 2022 wurde von der Gemeinde anerkannt.

Die Grundlage für diesen Mietspiegel ist eine repräsentative Stichprobe unter nicht preisgebundenen Wohnungen in Frankfurt am Main. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt.

Die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Rheinstraße 65, 64295 Darmstadt. Das IFAK Institut, Georg-Ohm-Straße 1, 65232 Taunusstein, führte die Befragung der Mieter:innen durch.

Der Mietspiegel 2022 ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in Frankfurt am Main. **Er ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB.**

## Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten für nicht preisgebundenen Wohnraum (§ 558 Abs. 2 BGB). Es zählen ausschließlich Entgelte, die in der Gemeinde in den letzten sechs Jahren

- vereinbart wurden (Neuvertragsmieten)
- oder geändert wurden (erhöhte Bestandsmieten; Erhöhungen nach § 560 BGB zählen nicht dazu).

Der Wohnraum muss folgende Bedingungen erfüllen: Er ist vergleichbar in Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Der Mietspiegel dient dazu, ein Erhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete zu begründen und zu überprüfen, ob gezahlte Mieten angemessen sind.

Ein Mieterhöhungsverlangen, das die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anhebt, ist den Mieter:innen in Textform zu erklären. Außerdem ist das Verlangen anhand des Mietspiegels zu begründen. Der Frankfurter Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel. Deshalb wird gesetzlich vermutet, dass die Entgelte, die er nennt, die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Bei dem Erhöhungsverlangen ist zusätzlich zu beachten, dass die Kappungsgrenze eingehalten wird.

Die Merkmale des Mietspiegels, die auf die jeweilige Wohnung zutreffen, sind auch dann den Mieter:innen mitzuteilen, wenn die Mieterhöhung sich auf ein anderes Begründungsmittel stützt (zum Beispiel auf Vergleichswohnungen).

Die Basismieten in der **Tabelle 1** sind Nettomieten pro Quadratmeter und Monat. Sie stellen das Entgelt für die Überlassung des leeren Wohnraums ohne Betriebskosten dar.

## Teilinklusivmieten sowie KFZ-Stellplatzmieten

In den meisten Mietverträgen ist vereinbart, dass monatlich eine Nettomiete zu zahlen ist sowie ein gesonderter Betrag für die Betriebskosten. Die Betriebskosten werden hier als Vorauszahlung oder als Pauschale gezahlt. Auf diese Mietverträge ist der Mietspiegel unmittelbar anwendbar.

In einigen Mietverträgen werden die Betriebskosten jedoch nicht gesondert ausgewiesen. Sie sind ganz oder teilweise in der Miete enthalten. Man spricht hier von Inklusiv- oder Teilinklusivmieten. Auf diese Mietverträge kann der Mietspiegel nicht unmittelbar angewendet werden, weil er lediglich die Nettomieten ausweist. Um die Wohnung mit dem Mietspiegel vergleichen zu können, müssen zunächst die Betriebskosten aus der Inklusiv- oder Teilinklusivmiete herausgerechnet werden – und zwar in Höhe der tatsächlich angefallenen Betriebskosten. Dies ergibt sich aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH v. 12.07.2006 – VIII ZR 215/05). Wurde danach die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel ermittelt, können die Betriebskosten anschließend wieder zur Vergleichsmiete addiert werden. Im Mieterhöhungsverlangen müssen diese Werte angegeben werden.

Bei der Erhebung wurde in Fällen mit Teilinklusivmiete auch ein eventueller Garagen- oder KFZ-Stellplatzzuschlag erfragt. Die Werte werden nachrichtlich ausgewiesen und sind nicht bindend. Sie helfen beispielsweise, die Nettokaltmiete zu berechnen, wenn eine Teilinklusivmiete eine Stellplatzmiete enthält. Im Durchschnitt kommen die Zuschläge auf die folgenden, gerundeten Werte.

- Zentrale Lage und überdachter Stellplatz (kein Carport): 109 €
- Zentrale Lage und nicht überdachter Stellplatz: 65 €
- Sonstige Lage und überdachter Stellplatz: 75 €
- Sonstige Lage und nicht überdachter Stellplatz: 37 €

## Übersicht der Wohnlagen

Die Wohnlagen-Karte findet sich ab Seite 19 dieser Broschüre. Die Wohnlagen sind im Stadtplan farblich unterschiedlich hervorgehoben: Sehr gute Lagen in Rot, gehobene Lagen in Grün, mittlere Lagen in Blau, einfache Lagen in Hellblau und die sehr einfachen Lagen in Gelb (siehe auch Zeichenerklärung dort).

Außerdem ist zu berücksichtigen, ob eine „zentrale Lage“ vorliegt. Bestimmte Bereiche, die in der Innenstadt oder deren Nähe liegen, erhalten den Zuschlag „Zentrale Lage“. Dieser Zuschlag ist mit allen anderen Wohnlagen kombinierbar, das heißt, er ist zusätzlich anzuwenden. In der Wohnlagen-Karte im Anhang sind diese Bereiche durch eine schraffierte Fläche gekennzeichnet.

Eine detaillierte Wohnlagen-Karte kann im Internet aufgerufen werden. Unter der Adresse [geoportal.frankfurt.de/wohnlagen](https://geoportal.frankfurt.de/wohnlagen) sind die einzelnen Straßenzüge in höherer Auflösung verfügbar. Im Suchfeld dort können Sie Ihre Adresse eingeben und sich den entsprechenden Kartenausschnitt anzeigen lassen. Für Hilfen und Erläuterungen zur Wohnlagen-Karte ist das Amt für Wohnungswesen zuständig, erreichbar unter der **Mietspiegel-Telefon-Hotline**, ☎ **(069) 212-7 70 88**.

Die Wohnlagen beruhen auf den Bewertungen des Gutachterausschusses. Auskünfte zur Bewertung nach der Bodenrichtwertkarte erteilt die **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses** beim Stadtvermessungsamt, ☎ **(069) 212-3 67 81**. Weitere Adressen und Telefonnummern befinden sich im Anhang am Ende des Mietspiegels.

## Hinweise zur Anwendung des Mietspiegels

Das Datenmaterial, das dem Mietspiegel zugrunde liegt, erfasst folgenden Wohnraum **nicht**:

- Öffentlich geförderte Wohnungen, etwa Sozialwohnungen.
- Wohnungen eines Jugend-, Student:innen-, Alten(pflege)heimes oder sonstigen Heimes, in dem zusätzlich Leistungen der Vermieter:innen, z.B. Verpflegung oder Betreuung, gewährleistet werden. Hierzu gehören auch Wohnheime.
- Mietverhältnisse, bei denen der Mietvertrag auch Leistungen eines Concierges beinhaltet.
- Mietverhältnisse, bei denen zwischen einer im Haushalt lebenden Person und den Vermietenden eine verwandtschaftliche Beziehung besteht.
- Mietverhältnisse, die nur zum zeitlich und inhaltlich bestimmten, vorübergehenden Gebrauch der Wohnung eingegangen wurden (z.B. Ferienwohnungen).
- Untermietverhältnisse in einer von Vermieter:innen bewohnten Wohnung.
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.
- Penthouse-Wohnungen.
- Frei stehende und einseitig angebaute Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften.\*

Der Mietspiegel wird auch auf möblierten Wohnraum angewendet. In diesem Fall wird zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete nach diesem Mietspiegel ermittelt („Leerraummiete“). Anschließend wird ein angemessener Zuschlag für die Möblierung hinzugefügt. Umfang und Qualität von Möblierungen fallen sehr unterschiedlich aus. Eine Abbildung dieser Unterschiede ist sehr aufwändig. Daher wurden Wohnräume, die über die Einbauküche hinaus teil- oder vollmöbliert sind, bei der Datenerhebung zum Frankfurter Mietspiegel nicht erfasst.

## Dienst- und Werkwohnungen

Die Auswertung der Mietspiegelstichprobe hat ergeben, dass Dienst- und Werkwohnungen zu einem günstigeren Mietpreis vermietet werden. Die Preisdifferenz zu vergleichbaren Wohnungen beträgt im Mittel 1,63 € je m<sup>2</sup>. Dieser Wert ist nicht bindend.

## Laufzeit des Mietspiegels

Erhebungsstichtag des Mietspiegels 2022 war der 01.07.2021. Der Mietspiegel 2022 läuft vom 01.06.2022 bis zum 31.05.2024.

## Tabelle Betriebskosten

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere folgende Kosten: Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr, der Wasserversorgung und Entwässerung, der Heizung, der Warmwasserversorgung, des Aufzuges (ohne Reparaturkosten), der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Beleuchtung, der Schornsteinreinigung, der Sach- und Haftpflichtversicherung, des Hauswarts, der Gemeinschaftsantenne, der Gebühren für Kabelfernsehen und die Kosten der maschinellen Wascheinrichtungen. Einzelheiten sind der Betriebskostenverordnung zu entnehmen. Die Verordnung ist im Anhang abgedruckt.

Die untenstehende **Tabelle „Betriebskosten“** enthält Kosten gemäß der Betriebskostenverordnung. Die angegebenen Werte wurden im Rahmen der Mietspiegel-Erstellung erhoben. Es handelt sich dabei um Durchschnittswerte. Sie können im Einzelfall stark nach oben oder unten abweichen. Insbesondere können die Heizungs- und Warmwasserkosten schwanken. Sie sind abhängig vom Verbrauch (milder oder strenger Winter) und der Energie-Preis-Entwicklung. Daher wurden zu den durchschnittlichen Betriebskosten zusätzlich Spannenwerte angegeben. Die ausgewiesene Spanne umfasst zwei Drittel der bereinigten Datenwerte.

Betriebskosten in € / m <sup>2</sup> und Monat	Mittelwert	Spanne
<b>(Kalt-)Wasser</b>	0,21	0,13 – 0,29
<b>Abwasser</b>	0,13	0,08 – 0,18
<b>Niederschlagswasser</b>	0,03	0,01 – 0,03
<b>Müllabfuhr</b>	0,25	0,15 – 0,36
<b>Straßenreinigung</b>	0,06	0,02 – 0,08
<b>Grundsteuer</b>	0,22	0,10 – 0,38
<b>Sach- und Haftpflicht-Versicherung</b>	0,17	0,08 – 0,26
<b>Schornsteinfeger:in</b>	0,06	0,03 – 0,08
<b>Hausbeleuchtung</b>	0,06	0,03 – 0,08
<b>Aufzug</b>	0,12	0,05 – 0,17
<b>Wartung der Rauchwarnmelder</b>	0,02	0,01 – 0,03
<b>Hausmeister:in / Hauswärt:in</b>	0,09	0,04 – 0,14
<b>Gartenpflege</b>	0,06	0,03 – 0,10
<b>Hausreinigung</b>	0,11	0,05 – 0,18
<b>Schnee- und Eisbeseitigung</b>	0,03	0,02 – 0,05
<b>Wartung von Etagenheizung / Einzelöfen / Warmwassergeräten</b>	0,10	0,05 – 0,13
<b>Heizung</b>	0,70	0,42 – 0,96
<b>Warmwasser</b>	0,32	0,18 – 0,45
<b>Gemeinschaftsantenne / Kabelanschluss / Satellitenschüssel (Kosten je Wohnung)</b>	11,14	9,21 – 13,69

### Modernisierter Wohnraum

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Von diesem Baualter darf abgewichen werden, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen. Die Rechtsprechung stellt hierfür hohe Hürden (vgl. BFH v. 28.04.1992, Az.: IX R 130/86 und BFH v. 31.03.1992, Az.: IX R 175/87, DWW 1992, 285 ff.). Als gerechtfertigt gilt eine neue Baualtersklasse, wenn rechtlich betrachtet ein Neubau nach § 16 Abs. 1 WoFG vorliegt. Beispielsweise muss ein Haus oder eine Wohnung demnach vergleichbar einem Rohbau vollständig saniert und modernisiert sein. Es genügt nicht, nur Teile zu modernisieren. Eine neue Baualtersklasse gilt auch dann, wenn durch einen An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde. Ob eine Abweichung vom ursprünglichen Baualter gerechtfertigt ist, sollte vorab intensiv geprüft werden.

**Tabelle 1** Durchschnittliche Basis-Nettomiete

Durchschnittliche Basis-Nettomiete in € / m <sup>2</sup> und Monat nach Wohnungsgröße und Baualter				
Wohnfläche	Baualter bis 1977	Baualter 1978 bis 1994	Baualter 1995 bis 2009	Baualter 2010 bis 2021
15 m <sup>2</sup>	18,21	18,75	19,04	19,51
20 m <sup>2</sup>	15,25	15,78	16,07	16,54
25 m <sup>2</sup>	13,47	14,00	14,29	14,76
30 m <sup>2</sup>	12,28	12,81	13,10	13,57
35 m <sup>2</sup>	11,43	11,96	12,25	12,72
40 m <sup>2</sup>	10,80	11,33	11,62	12,09
45 m <sup>2</sup>	10,30	10,83	11,12	11,59
50 m <sup>2</sup>	9,91	10,44	10,73	11,20
55 m <sup>2</sup>	9,58	10,11	10,41	10,87
60 m <sup>2</sup>	9,31	9,85	10,14	10,61
65 m <sup>2</sup>	9,09	9,62	9,91	10,38
70 m <sup>2</sup>	8,89	9,42	9,71	10,18
75 m <sup>2</sup>	8,72	9,25	9,54	10,01
80 m <sup>2</sup>	8,57	9,10	9,39	9,86
85 m <sup>2</sup>	8,44	8,97	9,26	9,73
90 m <sup>2</sup>	8,33	8,86	9,15	9,62
95 m <sup>2</sup>	8,22	8,75	9,04	9,51
100 m <sup>2</sup>	8,13	8,66	8,95	9,42
105 m <sup>2</sup>	8,04	8,57	8,86	9,33
110 m <sup>2</sup>	7,97	8,50	8,79	9,26
115 m <sup>2</sup>	7,90	8,43	8,72	9,19
120 m <sup>2</sup>	7,83	8,36	8,65	9,12
125 m <sup>2</sup>	7,77	8,30	8,59	9,06
130 m <sup>2</sup>	7,72	8,25	8,54	9,01
135 m <sup>2</sup>	7,67	8,20	8,49	8,96
140 m <sup>2</sup>	7,62	8,15	8,44	8,91
145 m <sup>2</sup>	7,58	8,11	8,40	8,87
150 m <sup>2</sup>	7,53	8,07	8,36	8,83
155 m <sup>2</sup>	7,50	8,03	8,32	8,79
160 m <sup>2</sup>	7,46	7,99	8,28	8,75

Beispielrechnung zu Tabelle 1 **zur Ermittlung von Zwischenwerten:**

- Die Wohnungsgröße beträgt 68 m <sup>2</sup>	
- Das Baualter der Wohnung „bis 1977“	
m <sup>2</sup>	€
65 m <sup>2</sup>	9,09
70 m <sup>2</sup>	8,89
Differenz:	-0,20 € für 5 m <sup>2</sup> -0,04 € für 1 m <sup>2</sup>
Die Differenz von 65 m <sup>2</sup> zu 68 m <sup>2</sup> beträgt <b>3 m<sup>2</sup></b>	
<b>3 m<sup>2</sup> x -0,04 € = -0,12 €</b>	
Dieser Wert wird von 9,09 € abgezogen oder dazu gerechnet, je nach dem Vorzeichen des Wertes. Die Basisnettomiete für 68 m <sup>2</sup> beträgt demnach <b>8,97 €/m<sup>2</sup></b> .	

Die **Tabelle 1** gibt zunächst die „Basis-Nettomiete“ nach Wohnungsgröße und Baualter wieder. Der für die konkrete Wohnung zutreffende Wert ist der Tabelle zu entnehmen und in **Tabelle 3** zu übertragen.

Die „Basis-Nettomiete“ für Wohnungsgrößen, die zwischen den angegebenen Werten liegen, ist durch Interpolation (Zwischenwertbildung; siehe nebenstehendes Beispiel) zu gewinnen. Aufgrund fehlenden Datenmaterials ist eine hinreichende Aussage über den Mietwert von Wohnungen unter 15 m<sup>2</sup> nicht möglich. Gleiches gilt auch für Wohnungen über 160 m<sup>2</sup>.

## Tabelle 2

### Durchschnittliche Zuschläge und Abschläge

**Grundsätzlich gilt:**

- Der jeweilige Zuschlag ist nur gerechtfertigt, wenn das betreffende Merkmal von den Vermietenden gestellt ist und zur Mietsache gehört.
- Vermietende sind verpflichtet, die Mietsache in einem Zustand zu erhalten, der einen vertragsgemäßen Gebrauch ermöglicht (§ 535 BGB). Andernfalls besteht unter Umständen der Anspruch einer zeitweisen Mietminderung (§ 536 BGB).
- Soweit nicht anders angegeben oder inhaltlich ausgeschlossen, sind Zuschläge und Abschläge kombinierbar.

Weitere Erläuterungen zu einzelnen Merkmalen der Tabelle 2 finden Sie in den Endnoten auf Seite 13 und den Erläuterungen auf Seite 15.

### Durchschnittliche Zuschläge und Abschläge

zur „Basis-Nettomiete“ in € / m<sup>2</sup>

		Zuschläge	Abschläge	
		▼	▼	Raum für die eigene Berechnung
<b>Einfache und hochwertige Ausstattung und Beschaffenheit</b>				
<b>Einfacher Heizungsstandard:</b>			- 1,42	
Elektro-Einzelöfen (zum Beispiel Nachtspeicheröfen) ODER Einzelöfen mit manueller Brennstoffzufuhr (Holz, Kohle, Öl oder Gasflaschen) ODER überhaupt keine Heizung.				
<b>Einfacher Ausstattungsstandard:</b>			- 0,98	
Kein Badezimmer <sup>1</sup> ODER mindestens ein Wohn-/Schlafraum oder Badezimmer <sup>1</sup> oder die Küche mit fehlender Heizung. <sup>2</sup> Ist der Küchenbereich kein separater Küchenraum, sondern Teil eines beheizten Wohnraumes oder Flures, zählt ein Küchenbereich ohne Beheizungsmöglichkeit als beheizt.				
<b>Auf-Putz-Leitungen:</b>			- 0,38	
„Auf Putz liegende“ unverkleidete oder verkleidete Wasser-, Heizungs-, Gas- oder Elektroleitungen oder Elektroinstallationen. Unberücksichtigt bleiben kurze Zuleitungen von Heizkörpern oder Gaseinzelöfen innerhalb von Heizkörpernischen, Fußboden-/Sockelleisten mit integrierten Leitungskanälen, Versorgungsschächte oder Kabel-/Leitungskanäle, soweit sie vom Boden zur Decke verlaufen und in ihrer Anmutung als integraler Gebäude-/Wandbestandteil erkennbar sind – das heißt sie werden als Teil der Bausubstanz wahrgenommen – und die Oberflächengestaltung der des Raumes entspricht.				
<b>Hohe Decken:</b>	+ 2,35			
Überwiegende Deckenhöhe mindestens 2,61 Meter. Ist die Deckenhöhe nicht einheitlich, muss in über der Hälfte der Wohnfläche die genannte Mindest-Deckenhöhe erreicht werden. ⓘ Nur anwendbar ab Baujahr 1995.				
<b>Videogegensprechanlage:</b>	+ 1,14			
Zugangskontrolle zum Gebäude mit Videogegensprechanlage. ⓘ Nur anwendbar ab Baujahr 1995.				
<b>Zwischensumme ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE:</b>				

Fortsetzung **Tabelle 2**

		Zuschläge	Abschläge
		Raum für die eigene Berechnung	
Übertrag <b>ZUSCHLÄGE</b> und <b>ABSCHLÄGE</b> von Seite 9:		<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Standard-Einbauküche:</b>		+ 0,96	
<p>Einbauküche<sup>3</sup> mit mindestens Kühlschrank, Dunstabzug (Ab- oder Umluft) und fest verbundener Kombination aus Spüle, Arbeitsplatte, Küchenschränken, Kochfeld(ern) und Elektro- oder Gas-Backofen. Nur anzuwenden, wenn die folgenden Mindestmaße für die Gesamt-Arbeitsfläche eingehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1-Zimmer-Wohnung – keine Mindestmaße (auch „Pantryküchen“).</li> <li>• 2- und 3-Zimmer-Wohnung – mindestens 1,80 Meter.</li> <li>• 4-Zimmer-Wohnung und größer – mindestens 3 Meter.</li> </ul> <p>Hinweise zum Messen der Gesamt-Arbeitsflächen in den Erläuterungen auf Seite 15.</p>			
<b>Zusatz</b>	<p><b>Neuere Standard-Einbauküche:</b></p> <p>Küchenmöbel bzw. die Geräte der Einbauküche<sup>3</sup> wurden überwiegend ab 2012 und später eingebaut.</p> <p>❗ Nur anwendbar, wenn das Merkmal „Standard-Einbauküche“ erfüllt ist.</p>	+ 0,69	

**Bad- und Sanitär-Ausstattung**

<b>Modernisiertes Standardbad:</b>		+ 0,97	
<p>Das modernisierte Standardbad muss alle folgenden 7 Kriterien erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Grundlegende Modernisierung des Bades nach Fertigstellung der Wohnung und ab 2012 und später,</li> <li><input type="checkbox"/> Mindestfläche von 3,50 m<sup>2</sup>,</li> <li><input type="checkbox"/> Badewanne oder Dusche,</li> <li><input type="checkbox"/> Toilette,</li> <li><input type="checkbox"/> Waschbecken,</li> <li><input type="checkbox"/> wandhängendes WC oder Warmwasserheizkörper mit Handtuchwärmer,</li> <li><input type="checkbox"/> Abdeckung des Spritzwasserbereichs mit feuchteunempfindlichen Badezimmeroberflächen.<sup>4</sup></li> </ul> <p>Eine grundlegende Modernisierung umfasst mindestens die zeitgemäße Erneuerung von Wand- und Bodenbelägen sowie die Erneuerung der Sanitärobjekte und Armaturen.</p> <p>❗ Nur anwendbar bis einschließlich Baujahr 1994.</p>			
Zwischensumme <b>ZUSCHLÄGE</b> und <b>ABSCHLÄGE</b> :		<input type="text"/>	<input type="text"/>

	Zuschläge	Abschläge	
	Raum für die eigene Berechnung		
Übertrag <b>ZUSCHLÄGE</b> und <b>ABSCHLÄGE</b> von Seite 10:	▼ <input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>	▼ <input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>	▼ <input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>
<b>Umfangreiches Bad:</b>	+ 1,00		
Das umfangreiche Bad muss alle folgenden 6 Kriterien erfüllen:			
<input type="checkbox"/> Mindestfläche von 3,50 m <sup>2</sup> ,			
<input type="checkbox"/> Badewanne mit mindestens 1,40 Meter Außenmaß,			
<input type="checkbox"/> separate Dusche,			
<input type="checkbox"/> Toilette,			
<input type="checkbox"/> Doppelwaschbecken oder zwei Waschbecken,			
<input type="checkbox"/> Abdeckung des Spritzwasserbereichs mit feuchteunempfindlichen Badezimmeroberflächen. <sup>4</sup>			
<b>Hochwertige Bad-Elemente:</b>	+ 0,47		
Bad mit transparenten Spritzschutzelementen der Dusche ohne Rahmen und/oder aus Echtglas ODER Bad mit Fußbodenheizung.			
<b>Mehrere Badezimmer:</b>	+ 0,48		
Zwei oder mehr Badezimmer <sup>1</sup> in der Wohnung.			
<b>Fenster und Freisitze</b>			
<b>Ein-Scheiben-Verglasung:</b>		- 0,79	
Über 50 % der Fenster der Wohnung sind Fenster mit Ein-Scheiben-Verglasung. Kasten- oder Verbundfenster fallen nicht darunter.			
<b>2-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung:</b>	+ 0,17		
Über 50 % der Fenster der Wohnung sind Fenster mit 2-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung. <sup>5</sup>			
📌 Nur anwendbar bis einschließlich Baujahr 2001.			
<b>3-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung:</b>	+ 1,10		
Über 50 % der Fenster der Wohnung sind Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung. <sup>6</sup>			
📌 Nur anwendbar bis einschließlich Baujahr 2001.			
<b>Elektrische Rollläden:</b>	+ 1,61		
Überwiegende Zahl der Wohn-/Schlafträume mit elektrisch betriebenen Außen-Rollläden.			
📌 Nur anwendbar bis einschließlich Baujahr 1994 UND wenn überwiegend Fenster mit einer 2- <sup>5</sup> oder 3-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung <sup>6</sup> verbaut sind.			
Zwischensumme <b>ZUSCHLÄGE</b> und <b>ABSCHLÄGE</b> :	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>

Fortsetzung **Tabelle 2**

		Zuschläge	Abschläge	
		Raum für die eigene Berechnung		
		▼	▼	▼
Übertrag <b>ZUSCHLÄGE</b> und <b>ABSCHLÄGE</b> von Seite 11:				
<b>Kleiner Freisitz:</b>		+ 0,29		
Freisitz (Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse oder Wintergarten) mit einer Tiefe zwischen Hauswand und Balkon-Brüstung bzw. Terrassen-Außenkante von mindestens 0,80 Metern. <sup>7</sup>				
<b>Zusatz</b> <b>Großer Balkon oder große Loggia:</b>		+ 0,49		
Balkon oder Loggia mit einer Tiefe zwischen Hauswand und Balkon-Brüstung von mindestens 2,50 Metern. <sup>7</sup>				
<b>Fußboden und Altbau</b>				
<b>Fehlender oder abschlagsfähiger Fußboden:</b>			- 1,09	
In mindestens einem Raum (Küche, Bad oder Wohn-/Schlafraum) kein Fußbodenbelag von den Vermietenden gestellt ODER PVC-/Vinyl-Belag oder Linoleum in über 50 % der Wohn-/Schlafräume verlegt. Mehrschicht-Vinyl-Boden, auch Klick-Vinyl- oder Design-Vinyl-Boden genannt, als Paneel/Diele mit Nut und Feder verlegt, fällt nicht darunter.				
<b>Mehrschichtparkett:</b>		+ 0,50		
Mehrschichtparkett in über 50 % der Wohn-/Schlafräume verlegt. Zuschlag gilt auch, wenn die Grenze von über 50 % durch Addition von Räumen mit Mehrschichtparkett und besonders hochwertigem Fußboden erreicht wird. <sup>8</sup> ❗ Nicht anwendbar, wenn in mindestens einem Raum (Küche, Bad oder Wohn-/Schlafraum) kein Fußbodenbelag von den Vermietenden gestellt ist.				
<b>Besonders hochwertiger Fußboden:</b>		+ 0,94		
Massivparkett, Vollholzdielen oder Fußboden aus Marmor oder gleichwertigen Natursteinen in über 50 % der Wohn-/Schlafräume verlegt. <sup>8</sup> ❗ Nicht anwendbar, wenn in mindestens einem Raum (Küche, Bad oder Wohn-/Schlafraum) kein Fußbodenbelag von den Vermietenden gestellt oder das Merkmal „hochwertiger Altbau“ erfüllt ist.				
<b>Hochwertiger Altbau:</b>		+ 1,82		
Besonders hochwertiger Fußboden <sup>8</sup> in über 50 % der Wohn-/Schlafräume UND altbaugerecht geteilte Fensterflügel (siehe Erläuterungen auf Seite 15) in über 50 % der Wohn-/Schlafräume. ❗ Nur anwendbar bei Baujahr zwischen 1860 und 1918.				
Zwischensumme <b>ZUSCHLÄGE</b> und <b>ABSCHLÄGE</b> :				

	Zuschläge	Abschläge	
Übertrag <b>ZUSCHLÄGE</b> und <b>ABSCHLÄGE</b> von Seite 12:	<input style="width: 50px; height: 20px; border: 1px solid green;" type="text"/>	<input style="width: 50px; height: 20px; border: 1px solid red;" type="text"/>	Raum für die eigene Berechnung

Wohnlage			
<b>Sehr gute Wohnlage</b>	+ 1,38		
<b>Gehobene Wohnlage</b>	+ 0,28		
<b>Mittlere Wohnlage</b>			
<b>Einfache oder sehr einfache Wohnlage</b>		- 0,40	
<b>Zusatz</b>			
<b>Zentrale Lage</b> (mit der sehr guten bis sehr einfachen Wohnlage kombinierbar)	+ 1,01		

Der Mietspiegel enthält ab Seite 19 eine Wohnlagen-Karte, in der die Lagen farblich gekennzeichnet sind. Auskünfte zu Wohnlagen erteilt das Amt für Wohnungswesen, ☎ (069) 212-7 70 88. Im Internet ist eine detaillierte Wohnlagen-Karte unter der Adresse [geoportal.frankfurt.de/wohnlagen](http://geoportal.frankfurt.de/wohnlagen) verfügbar.

Zwischensumme <b>ZUSCHLÄGE</b> und <b>ABSCHLÄGE</b> :	<input style="width: 50px; height: 20px; border: 1px solid green;" type="text"/>	<input style="width: 50px; height: 20px; border: 1px solid red;" type="text"/>	
---	--	--	--

Summe <b>ZUSCHLÄGE</b> abzüglich <b>ABSCHLÄGE</b> aus Tabelle 2 =	<input style="width: 100%; height: 30px; border: 1px solid gray;" type="text"/>
---	---

- 1 Ein Badezimmer ist ein separater, mittels einer Tür abgeschlossener Raum der Wohnung mit Badewanne und/oder Dusche.
- 2 Die Formulierung in der ersten Auflage des Mietspiegels schloss eine Kombination der Merkmale „Einfacher Heizungsstandard“ und „Einfacher Ausstattungsstandard“ aus, wenn überhaupt keine Heizung vorhanden war. Das Mietspiegel-Modell sieht jedoch eine Kombination auch für diese Fallkonstellation vor.
- 3 Wenn ein Zuschlag für eine Einbauküche geltend gemacht wird, ist davon auszugehen, dass diese zur Mietsache gehört und nicht unentgeltlich überlassen wird. Damit bestehen in der Regel für Vermietende Instandhaltungspflichten.
- 4 Keramische Fliesen oder Natur- oder Kunststeinfliesen (z.B. Granit, Schiefer, Marmor oder mineralische Verbundstoffe oder Terrazzo) oder glatte und feuchteunempfindliche, i.d.R. fugenlose Beschichtungen (z.B. Kunstharz) oder spezielle zeitgemäße Feuchtraumtapeten oder feuchteunempfindlicher, strukturloser, glatter Feinputz bzw. gespachtelte Flächen.
- 5 Als Fenster mit 2-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung gelten 2-Scheiben-verglaste Fenster, die ab 1995 oder später eingebaut wurden, ODER solche, die einen mittleren U-Wert von 1,8 bis einschließlich 0,9 W/(m²K) aufweisen.
- 6 Unter Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung fallen auch Fenster mit einem mittleren U-Wert unter 0,9 W/(m²K) ODER Fenster in einem Gebäude mit Passivhausstandard.
- 7 Beim Messen der Freisitze sind kleinere Einschränkungen, zum Beispiel durch Wandvorsprünge, nicht zu berücksichtigen. Bei Sonderformen mit uneinheitlicher Tiefe ist die überwiegende oder mittlere Tiefe zu messen. Zuschlag kann nur einmal geltend gemacht werden, auch wenn mehrere Freisitze vorhanden sind.
- 8 Die Böden müssen in gebrauchsfähigem Zustand sein:
  - Ohne Kratzer, Verfärbungen oder Flecken, die über die üblichen Nutzungsspuren hinausgehen,
  - eben (ohne Falten, Wellen, offene Fugen oder andere Vertiefungen),
  - ohne lose Bestandteile.

## Tabelle 3

### Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete in € / m<sup>2</sup> und Monat

Übertrag aus <b>Tabelle 1</b> : Basis-Nettomiete	+ €	<input type="text"/>
Übertrag aus <b>Tabelle 2</b> : Zuschläge abzüglich Abschläge	+ / - €	<input type="text"/>
<b>Summe</b> : Ortsübliche Vergleichsmiete (pro m <sup>2</sup> )	= €	<input type="text"/>

Erst durch das Zusammenfügen der Ergebnisse aus den **Tabellen 1 und 2** ergibt sich der Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> für die jeweils zu beurteilende Wohnung.

<input type="text"/>	x	<input type="text"/>	=	<input type="text"/>
Summe <b>Tabelle 3</b> in €		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat in €

### Spannen

Die Vielfalt und die qualitative Spannweite der den Mietpreis bestimmenden objektiven Faktoren konnten selbst durch den herangezogenen umfangreichen Datensatz nicht vollständig erfasst werden.

Ein Abweichen nach oben oder unten von der Summe, die sich aus **Tabelle 3** ergibt, ist daher gerechtfertigt,

- wenn vom jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen aufgeführten Merkmale erheblich abgewichen wird und
- bei besonders gutem bzw. schlechtem Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung, unter Berücksichtigung des Baualters.

Andere nicht aufgeführte Merkmale (im vorbezeichneten Standard) rechtfertigen keinen zusätzlichen Spannenu- oder -abschlag.

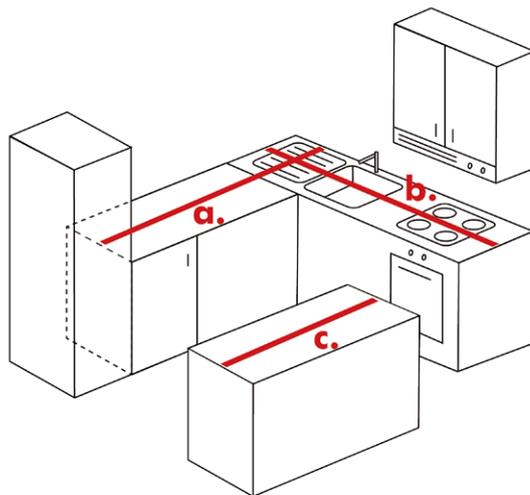
Der Spannenu- oder -abschlag, der sich – wenn zutreffend – zusätzlich zu den Zu- und Abschlägen aus der **Tabelle 2** ergibt, darf insgesamt 19 % der Nettomiete nicht über- bzw. unterschreiten.

# Erläuterungen

## Einbauküchen: Arbeitsflächenlänge

Wenn Sie die Gesamt-Arbeitsfläche der Einbauküche messen, beachten Sie bitte Folgendes:

- Gemessen werden nur (Teil-)Flächen mit einer Tiefe von mindestens 0,50 Metern und einer üblichen Arbeitshöhe.
- Spüle und Kochfelder werden mitgemessen.
- Wenn es mehrere Arbeitsflächen gibt oder diese über ein Eck laufen, addieren Sie die Längenmaße wie in der Skizze angegeben. In der Beispiel-Küche aus der Skizze ergibt die Summe aus  $a + b + c$  die Länge der Gesamt-Arbeitsflächen.



## Altbaugerecht geteilte Fensterflügel

Altbaugerecht geteilte Fensterflügel im Sinne des Mietspiegels sind zweiflügelige Fenster mit separatem Oberlicht (T-Teilung, siehe Bild 1) oder geteiltem Oberlicht (Vierteilung, siehe Bild 2). Die zwei Flügel müssen beide separat bzw. nacheinander geöffnet werden können. Ein einflügeliges Fenster, bei dem die Fensterteilung nur optisch angelegt ist (zum Beispiel durch glasteilende Sprosse oder im Glaszwischenraum angelegte (Zier-)Sprosse), genügt dagegen nicht. Einflügelige Lösungen sind bei schmalen Fenstern möglich, wenn die Fensterteilung in der Wandkonstruktion angelegt ist (siehe Bild 3). Das Material der Fenster spielt bei diesem Zuschlag keine Rolle.



Bild 1: T-Teilung



Bild 2: Vierteilung



Bild 3: Fensterteilung durch Wandkonstruktion



Bild 4: Keine altbaugerechte Fensterteilung

## Hilfen und zusätzliche Informationen

Hilfen beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main

<b>Online-Mietspiegel-Rechner</b>	🔗 <a href="https://frankfurt.de/mietspiegel-rechner">https://frankfurt.de/mietspiegel-rechner</a>
<b>Mietspiegel-Beratung</b>	☎ Service-Telefon: (069) 212-7 70 88 🔗 <a href="https://frankfurt.de/mietspiegel">https://frankfurt.de/mietspiegel</a> ✉ <a href="mailto:mietspiegel@stadt-frankfurt.de">mietspiegel@stadt-frankfurt.de</a>
<b>Mietrechtliche Beratungsstelle</b>	☎ Service-Telefon/Terminvereinbarung: (069) 212-4 00 46 Telefonische Beratung: (069) 212-3 47 11 🔗 <a href="https://frankfurt.de/mietrechtliche-beratung">https://frankfurt.de/mietrechtliche-beratung</a> ✉ <a href="mailto:mietrechtliche-beratung@stadt-frankfurt.de">mietrechtliche-beratung@stadt-frankfurt.de</a>

Folgende Vereinigungen sind in der Mietspiegelkommission vertreten und beraten ihre Mitglieder:

<b>Haus &amp; Grund Frankfurt am Main e. V.</b>	📍 Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main ☎ (069) 959 29 10 📠 (069) 95 92 91 11 ✉ <a href="mailto:willkommen@haus-grund.org">willkommen@haus-grund.org</a> 🔗 <a href="http://www.haus-grund.org">http://www.haus-grund.org</a>
<b>Haus &amp; Grund Bergen-Enkheim u. Umgebung e. V.</b>	📍 Am Villaberg 4, 60388 Frankfurt am Main ☎ (06109) 322 14 📠 (06109) 228 54 ✉ <a href="mailto:info@hausundgrund-bergen-enkheim.de">info@hausundgrund-bergen-enkheim.de</a> 🔗 <a href="http://www.hausundgrund-bergen-enkheim.de">http://www.hausundgrund-bergen-enkheim.de</a>
<b>VdW südwest Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.</b>	📍 Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main ☎ (069) 970 65 01 📠 (069) 97 06 51 99 ✉ <a href="mailto:info@vdwsuedwest.de">info@vdwsuedwest.de</a> 🔗 <a href="http://www.vdwsuedwest.de">http://www.vdwsuedwest.de</a>
<b>DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e. V.</b>	📍 Eckenheimer Landstraße 339, 60320 Frankfurt am Main ☎ (069) 56 01 05 70 📠 (069) 56 89 40 ✉ <a href="mailto:info@msv-frankfurt.de">info@msv-frankfurt.de</a> 🔗 <a href="http://www.mieterschutzverein-frankfurt.de">http://www.mieterschutzverein-frankfurt.de</a>
<b>DMB Mieterbund Frankfurt e. V.</b>	📍 Zeil 46, 60313 Frankfurt am Main ☎ (069) 28 00 50 📠 (069) 131 02 82 ✉ <a href="mailto:mieterbund-frankfurt@t-online.de">mieterbund-frankfurt@t-online.de</a> 🔗 <a href="http://www.mieterbund-frankfurt.de">http://www.mieterbund-frankfurt.de</a>
<b>Mieterberatung Frankfurt e. V.</b>	📍 Petterweilstraße 44 h, 60385 Frankfurt am Main ☎ (069) 45 10 86 📠 (069) 45 10 87 ✉ <a href="mailto:service@mieterberatung-frankfurt.de">service@mieterberatung-frankfurt.de</a> 🔗 <a href="http://www.mieterberatung-frankfurt.de">http://www.mieterberatung-frankfurt.de</a>
<b>Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V.</b>	📍 Große Friedberger Straße 16-20, 60313 Frankfurt am Main ☎ (069) 28 35 48 📠 (069) 29 63 30 ✉ <a href="mailto:post@mhm-ffm.de">post@mhm-ffm.de</a> 🔗 <a href="http://www.mhm-ffm.de">http://www.mhm-ffm.de</a>

# Die Arbeitsbereiche des Amtes für Wohnungswesen

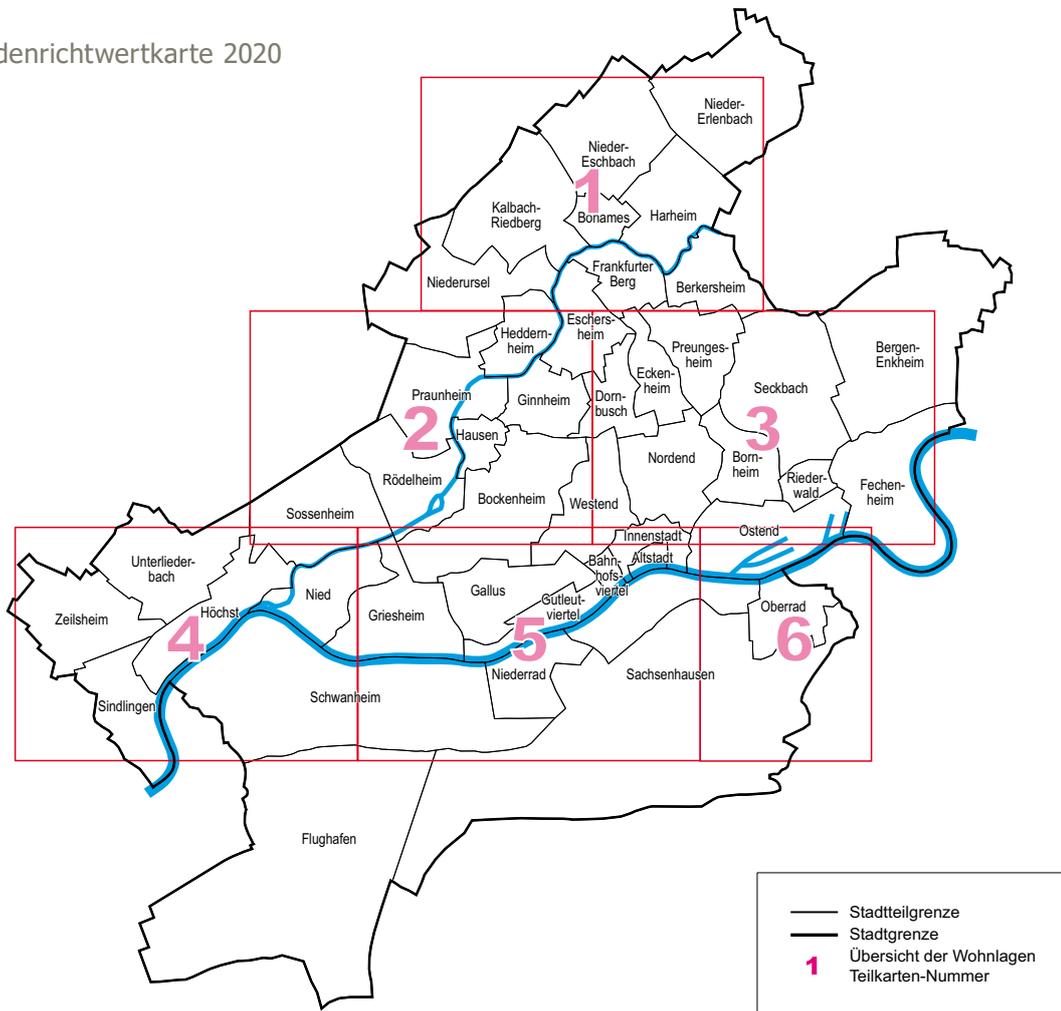


<p><b>Amt für Wohnungswesen</b>        Adickesallee 67-69        60322 Frankfurt am Main        info.amt64@stadt-frankfurt.de        http://www.wohnungsamt.frankfurt.de</p>	<p>Anfahrtsbeschreibung        RMV        U1, U2, U3, U8;        32, 64        Haltestelle: Miquel-/Adickesallee / Polizeipräsidium</p>
<p><b>Wohnungsvermittlung</b>        (069) 212-3 05 60        wohnraumversorgung@stadt-frankfurt.de</p>	<p>Hier werden Wohnungssuchende für geförderte Wohnungen registriert und an Wohnungsunternehmen und -eigentümer:innen vermittelt. Eine Registrierung ist an bestimmte Voraussetzungen – u.a. das Einhalten von Einkommensgrenzen – gebunden.</p>
<p><b>Wohnraumversorgung</b>        (Erwerb von Belegungsrechten)        (069) 212-7 07 00        info@schlauvermieter.de        https://www.schlauvermieter.de</p>	<p>Das Amt für Wohnungswesen erwirbt von Eigentümer:innen das Recht, für deren freie Mietwohnungen Mieter:innen vorzuschlagen. Im Rahmen dieses Programms vermieten Eigentümer:innen Wohnraum an weniger einkommensstarke Haushalte zu einer vergünstigten Miete und erhalten als Ausgleich attraktive Subventionen.</p>
<p><b>Wohnraumversorgung</b>        (Projekt Fairmieten)        (069) 212-3 31 50        info@frankfurt-fairmieten.de        https://www.frankfurt-fairmieten.de</p>	<p>Mit Frankfurt Fairmieten schafft die Stadt Frankfurt neue, bezahlbare Wohnungen für Menschen mit mittlerem Einkommen, die keinen Anspruch auf Sozialwohnungen haben. Auf der Webseite sind alle Informationen zusammengestellt.</p>
<p><b>Wohngeld</b>        (069) 212-4 71 00        (069) 212-4 00 96        wohngeld@stadt-frankfurt.de</p>	<p>Die Wohngeldbehörde prüft, ob Anspruch auf einen staatlichen Miet- / Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz besteht. Die Höhe des Wohngeldes richtet sich nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder, dem Gesamteinkommen des Haushalts und der berücksichtigungsfähigen Miete.</p>
<p><b>Mietrechtliche Beratung</b>        Service-Telefon / Terminvereinbarung        (069) 212-4 00 46        mietrechtliche-beratung@stadt-frankfurt.de        https://frankfurt.de/mietrechtliche-beratung</p>	<p>Kostenfreie Beratung in allen mietrechtlichen Fragen, z.B. Mieterhöhung, Betriebskosten, Kündigung. (Einkommensgrenze 2.150,- € netto monatlich zuzüglich 650,- € für jede:n weitere:n Haushaltsangehörige:n).</p>
<p><b>Stabsstelle Mieterschutz</b>        (069) 212-3 77 77        mieterschutz.amt64@stadt-frankfurt.de        https://www.frankfurt-mieterschutz.de</p>	<p>Die Stabsstelle Mieterschutz unterstützt und berät Mieter:innen, die beispielsweise wegen eines Wechsels der Eigentümer:innen oder einer umfangreichen Modernisierungsankündigung Repressalien und Entmietungsszenarien für die gesamte Hausgemeinschaft befürchten. Bei beidseitiger Bereitschaft vermittelt die Stabsstelle Mieterschutz zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen.</p>

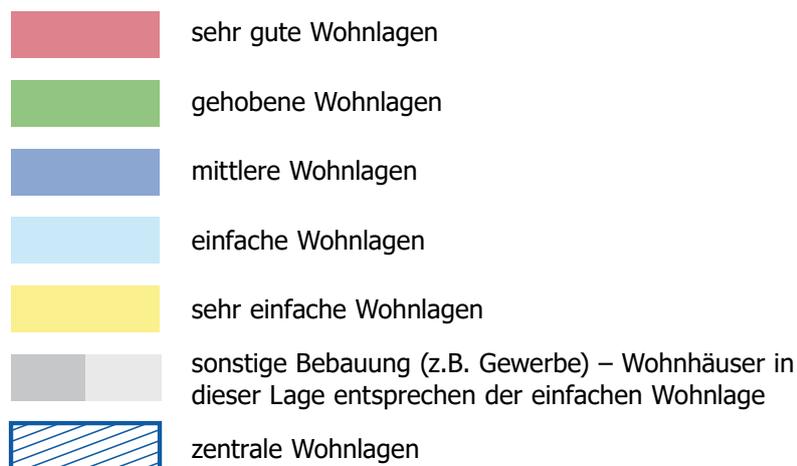
<p><b>Wohnraumerhaltung</b> (Mängel / Überbelegung) ☎ (069) 212-3 14 31 ✉ wohnraumerhaltung@stadt-frankfurt.de</p>	<p>Sind Hausbesitzer:innen nicht bereit, Mängel am Haus oder in der Wohnung, die das Wohnen erheblich beeinträchtigen, zu beseitigen, kann das Amt die Mängelbeseitigung auf Kosten der Eigentümer:innen veranlassen.</p> <p>Bei einer Überbelegung ergreift das Amt Maßnahmen, um die ordnungsgemäße Nutzung herzustellen. Dies ist der Fall, wenn in Wohnungen oder Wohnräumen weniger als 9 m<sup>2</sup> pro Person zur Verfügung stehen.</p> <p>Auch eine Verdrängung von Mieter:innen durch bauliche Veränderungen in missbräuchlicher Weise stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die geahndet werden kann.</p>
<p><b>Wohnraumerhaltung</b> (Mietpreisüberhöhung / Maklerverstöße) ☎ (069) 212-3 14 31 ✉ wohnraumerhaltung@stadt-frankfurt.de</p>	<p>Hier wird geprüft, ob Mieten überteuert sind (in der Regel bei mehr als 20 % über der ortsüblichen Miete nach dem Mietspiegel) und es wird versucht, möglichst schon auf gutlichem Weg zu erreichen, dass die Vermieter:innen eine entsprechende Preisreduzierung vornehmen. Auch ein Verstoß gegen das sog. „Bestellerprinzip“, überhöhte Maklergebühren sowie das Makeln ohne Auftrag stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die geahndet werden kann.</p>
<p><b>Mietspiegel / Wohnungsmarktbeobachtung / Innovative Wohnprojekte</b> ☎ (069) 212-4 73 16 ✉ stabsstelle.64s1@stadt-frankfurt.de</p>	<p>Das Amt betreut die Erstellung des Frankfurter Mietspiegels, der die Richtschnur für die Feststellung der angemessenen Miete ist. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Frankfurt wird in regelmäßigen Berichten dargestellt. Ferner koordiniert das Amt städtische Unterstützungsangebote für gemeinschaftliche Wohnprojekte.</p>
<p><b>Fehlbelegungsabgabe – Ausgleichsabgabe</b> ☎ (069) 212-7 40 00 ✉ fehlbelegung@stadt-frankfurt.de</p>	<p>Von Haushalten, die in Sozialwohnungen leben, aber mit ihrem Einkommen über der Einkommensgrenze liegen, wird eine Ausgleichsabgabe erhoben.</p>

# Teilkarten-Übersicht Wohnlagen Frankfurt am Main

Nach Bodenrichtwertkarte 2020



## Zeichenerklärung



Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 04.2022  
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

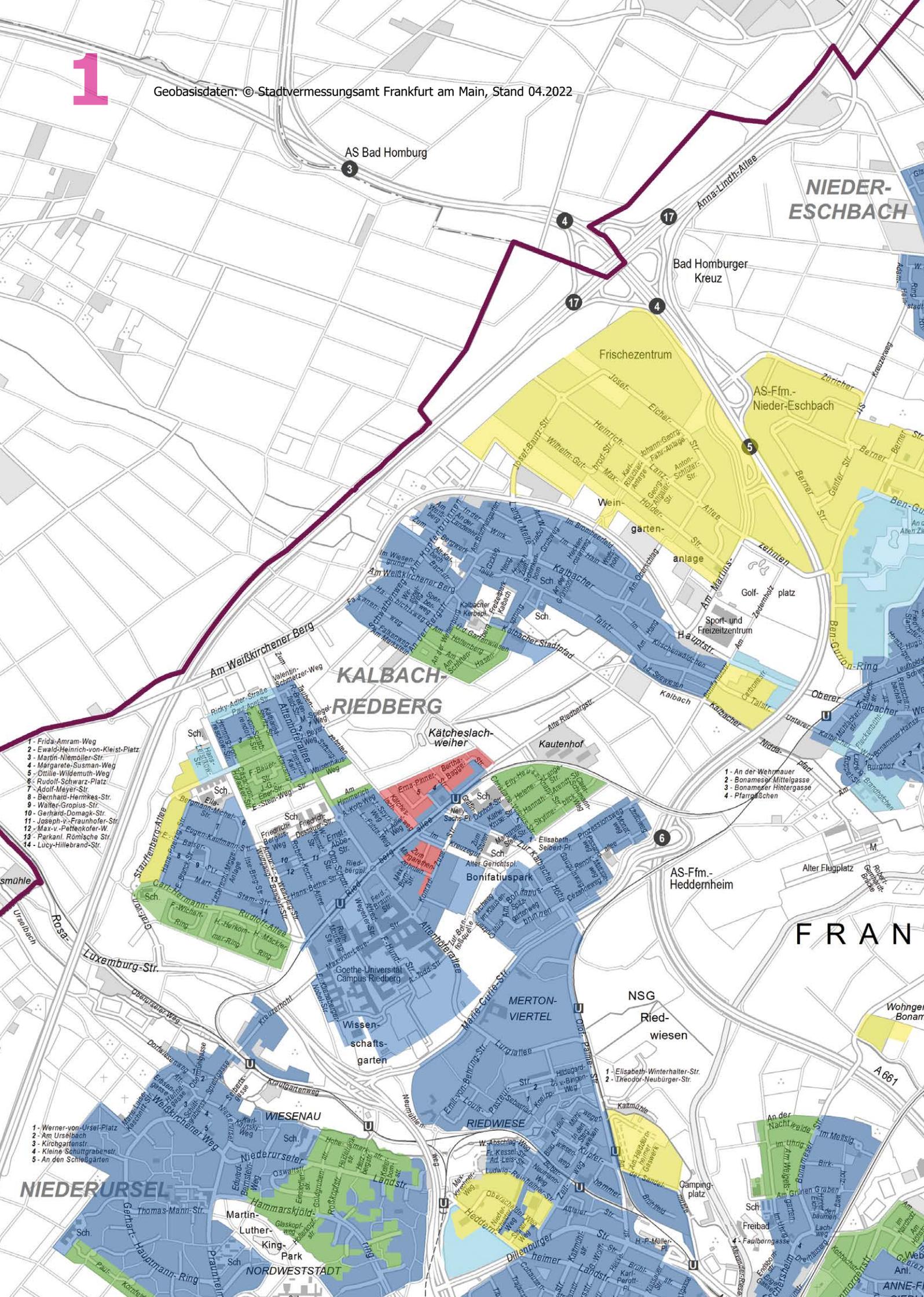
Quelle: Mietspiegel 2022, Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main

Eine detaillierte und digitale Fassung der Wohnlagen-Karte kann über die folgende Internet-Adresse oder den QR-Code aufgerufen werden: [geoportal.frankfurt.de/wohnlagen](https://geoportal.frankfurt.de/wohnlagen)



# 1

Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 04.2022



AS Bad Homburg

NIEDER-ESCHBACH

Bad Homburger Kreuz

Frischezentrum

AS-Ffm.-Nieder-Eschbach

KALBACH-RIEDBERG

Kätcheslachweier

Kautenhof

1 - An der Wehrmauer  
2 - Bonameser Mittelgasse  
3 - Bonameser Hintergasse  
4 - Pfarrgäßchen

AS-Ffm.-Heddernheim

FRAN

NSG Riedwiesen

1 - Elisabeth-Winterhalter-Str.  
2 - Theodor-Neubürger-Str.

1 - Werner-von-Ursel-Platz  
2 - Am Urselbach  
3 - Kirchgartenstr.  
4 - Kleine Schüttgrabenstr.  
5 - An den Schießgarten

NIEDERURSEL

WIESENAU

Niederurseler

Martin

Luther

NORDWESTSTADT

RIEDWIESE

Heddernheim

Dillenburger

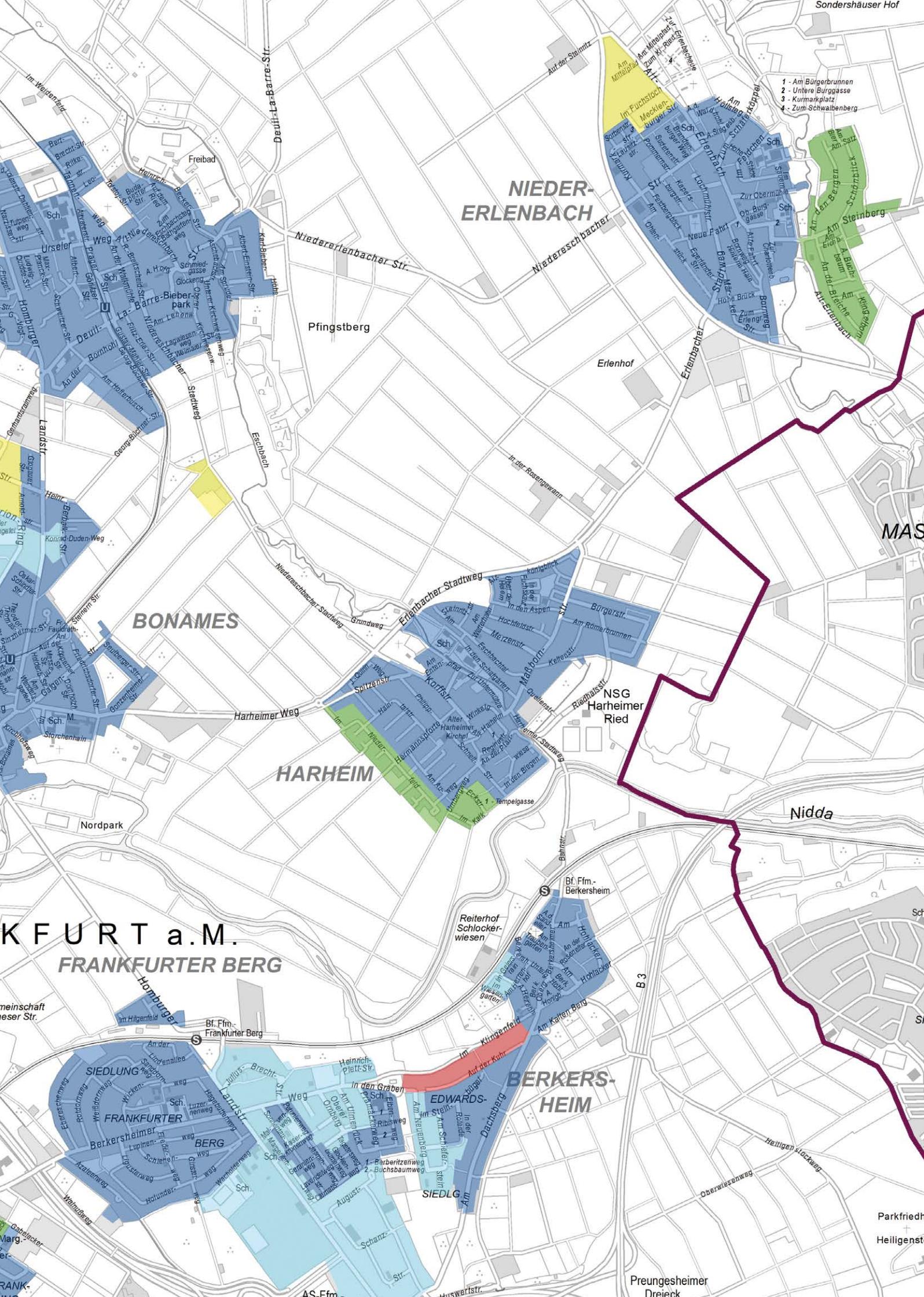
Conauer

Landstr.

Wohngem. Bonam

A 661

ANNE-FM



- 1 - Am Bürgerbrunnen
- 2 - Untere Burggasse
- 3 - Kurmarkplatz
- 4 - Zum Schwalbenberg

# NIEDERERLENBACH

# BONAMES

# HARHEIM

# BERKERSHEIM

# FRANKFURT a.M. FRANKFURTER BERG

B 3

Nidda

Pfingstberg

Erlenhof

Nordpark

Reiterhof Schlockerwiesen

Bf. Ffm-Berkersheim

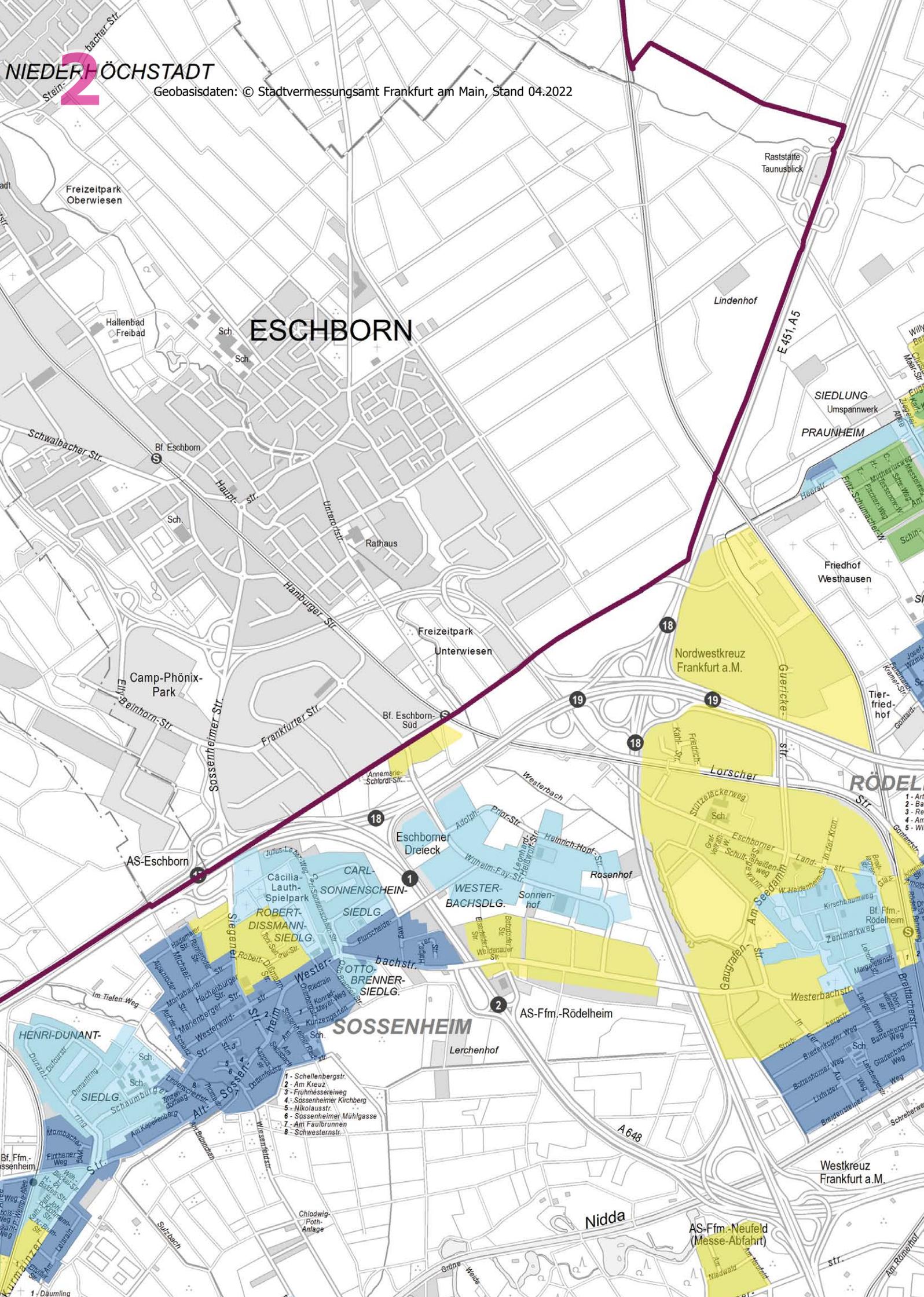
Freibad

Parkfriedhof Heiligenst.

Preungesheimer Dreieck

AS.Ffm

Umswerfstr.



## ESCHBORN

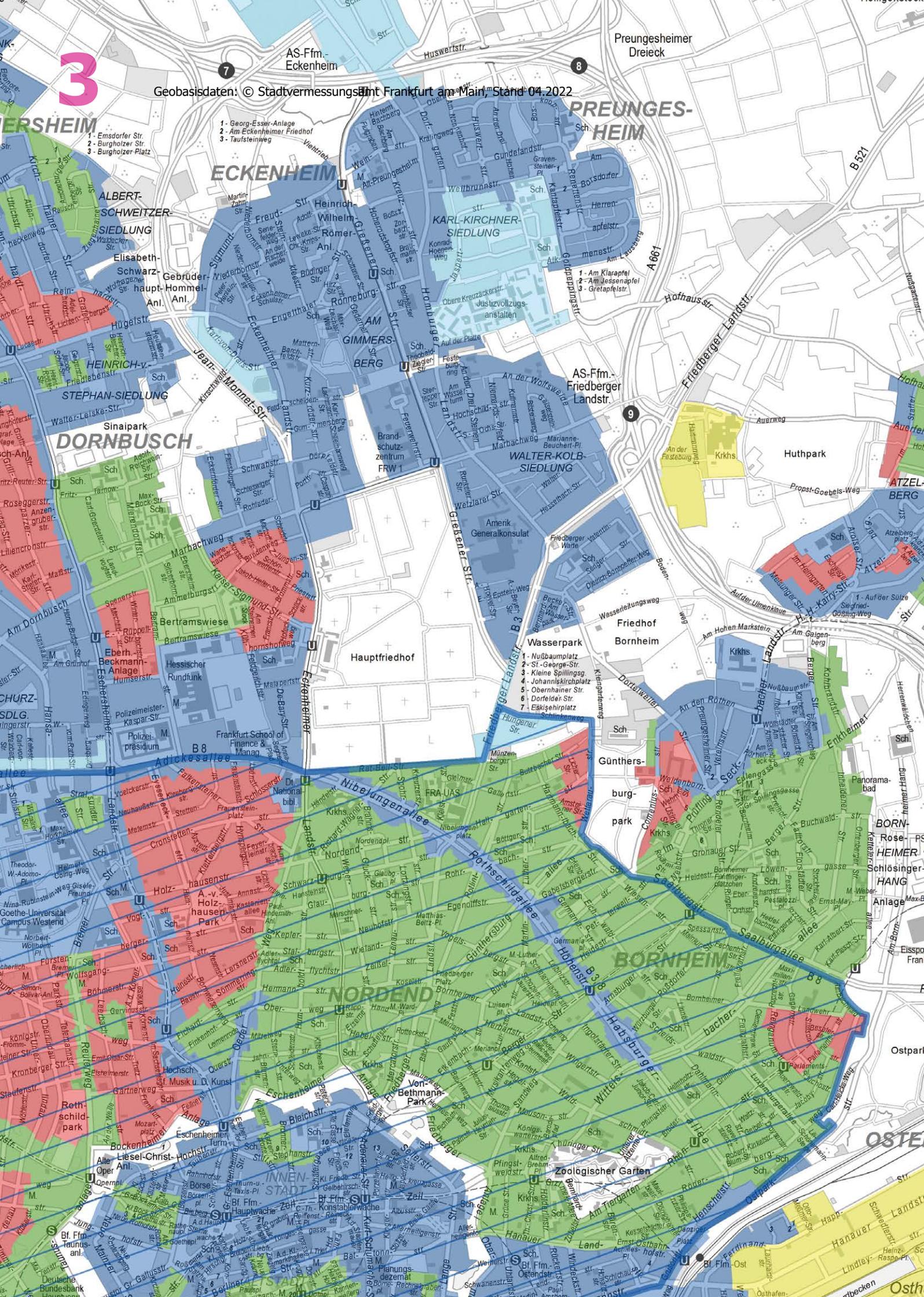
## SOSSENHEIM

## RÖDELHEIM

- 1 - Schellenbergstr.
- 2 - Am Kreuz
- 3 - Frühmesseriweg
- 4 - Sossenheimer Kirchberg
- 5 - Nikolausstr.
- 6 - Sossenheimer Mühlgasse
- 7 - Am Faulrunnen
- 8 - Schwesternstr.

- 1 - Art
- 2 - Ba
- 3 - Re
- 4 - Am
- 5 - Wi





Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 04.2022

3

7

8

Preungesheimer Dreieck

AS-Fm. Eckenheim

- 1 - Georg-Esser-Anlage
- 2 - Am Eckenheimer Friedhof
- 3 - Taufsteinweg

ECKENHEIM

PREUNGESHEIM

KARL-KIRCHNER-SIEDLUNG

- 1 - Am Klarapfel
- 2 - Am Jessenapfel
- 3 - Gretapfelstr.

AS-Fm. Friedberger Landstr.

DORNBUSCH

AM GIMMERSBERG

WALTER-KOLB-SIEDLUNG

Hauptfriedhof

Wasserpark

- 1 - Nußbaumplatz
- 2 - St-George-Str.
- 3 - Kleine Spillingsg.
- 4 - Johannis Kirchplatz
- 5 - Obernhainer Str.
- 6 - Dorfelder Str.
- 7 - Eskişehirplatz

Friedhof Bornheim

Güntherspark

BORNHEIM

NORDEND

Habsburger

Zoologischer Garten

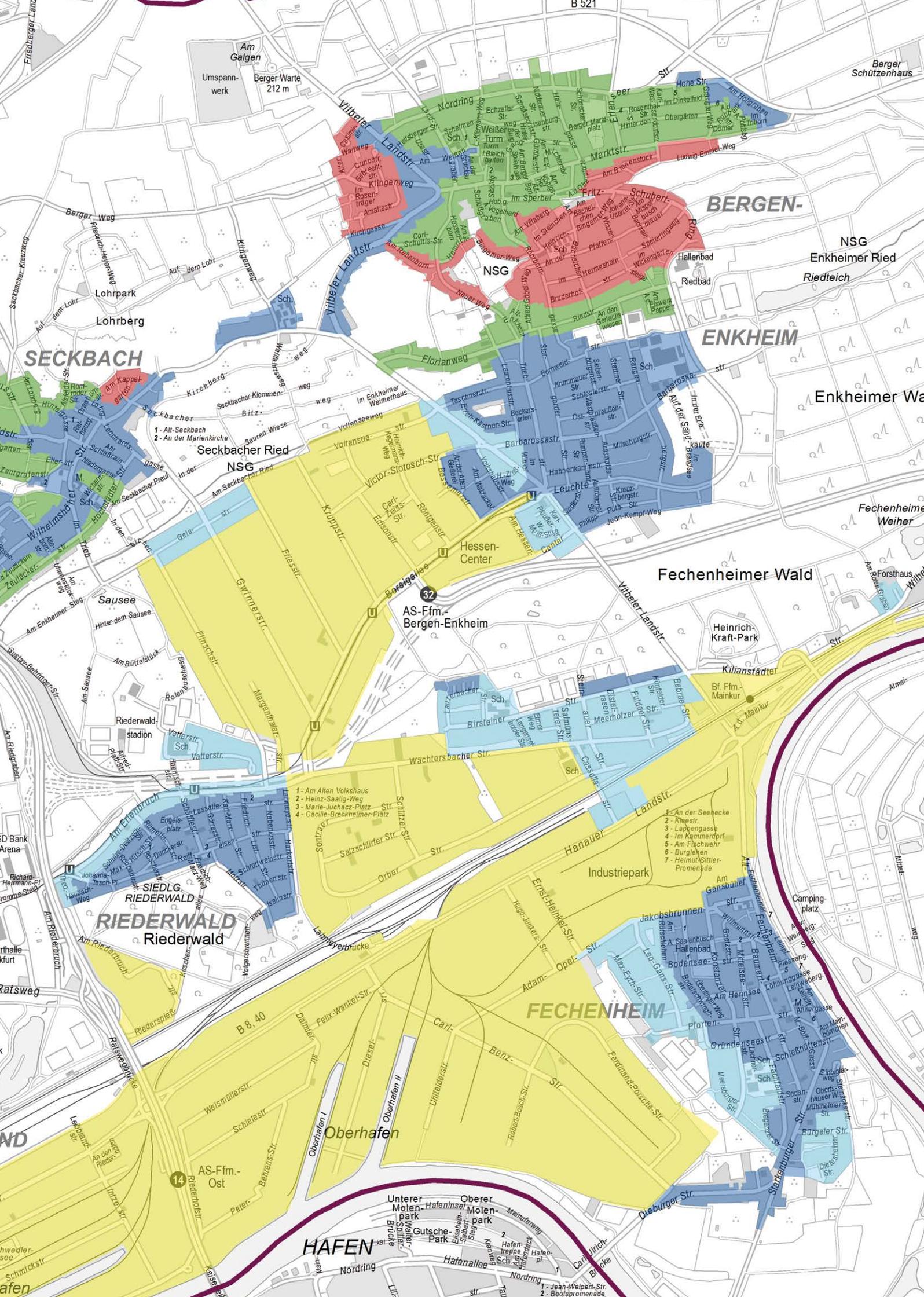
OSTE

ROTHSCHILD-PARK

ESCHENHEIMER

INNE

STADT



**SECKBACH**

**BERGEN-ENKHEIM**

**ENKHEIM**

**FECHENHEIM**

**RIEDERWALD**

**HAFEN**

Lohrpark  
Lohrberg

Am Kappel  
gärten

Seckbacher Ried  
NSG

Sausee

Am Erlenbruch

SIEDLG.  
RIEDERWALD

Riederwald

AS-Ffm.-  
Ost

Oberhafen

Unterer  
Molenpark

Oberer  
Molenpark

1 - Alt-Seckbach  
2 - An der Marienkirche

1 - Am Allen Volkshaus  
2 - Heinz-Saalig-Weg  
3 - Marie-Juchacz-Platz  
4 - Cäcilie-Breckheimer-Platz

1 - Jean Weipert-Str.  
2 - Bootspromenade

AS-Ffm.-  
Bergen-Enkheim

1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

Hessen-Center

Industriepark

1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

Hallenbad  
Riedbad

NSG  
Enkheimer Ried  
Riedteich

Enkheimer Wald

Fechenheimer Wald

Heinrich-Kraft-Park

Am Erlenbruch  
1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

Am Erlenbruch  
1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

Am Erlenbruch  
1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

Am Erlenbruch  
1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

Am Erlenbruch  
1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

Am Erlenbruch  
1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

Berger  
Schützenhaus

NSG  
Enkheimer Ried  
Riedteich

Enkheimer Wald

Fechenheimer  
Weicher

Forsthaus  
Wald

Am Erlenbruch  
1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

Am Erlenbruch  
1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

Am Erlenbruch  
1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

Am Erlenbruch  
1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

Am Erlenbruch  
1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

Am Erlenbruch  
1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

Am Erlenbruch  
1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

Am Erlenbruch  
1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

Am Erlenbruch  
1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

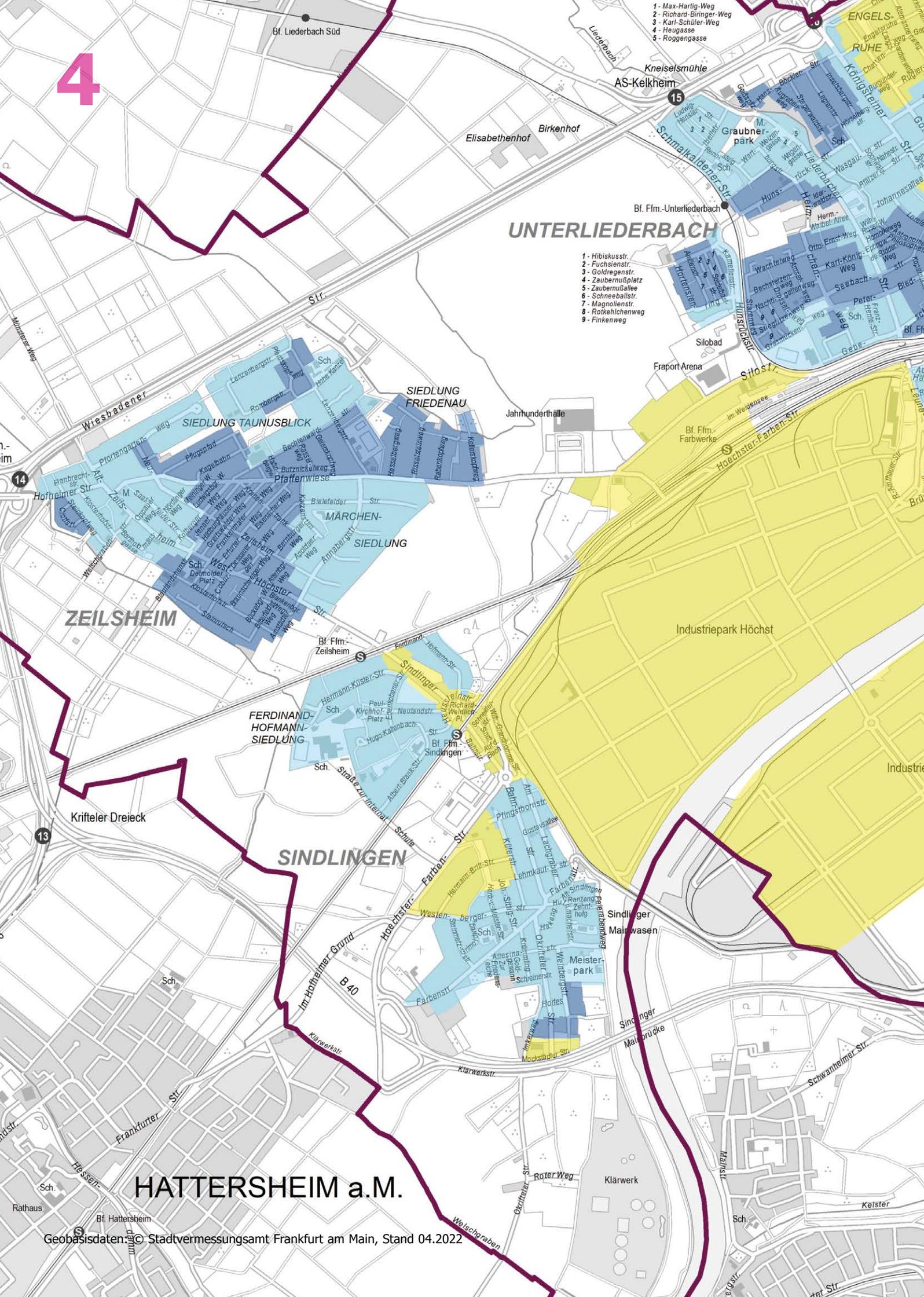
Am Erlenbruch  
1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

Am Erlenbruch  
1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

Am Erlenbruch  
1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

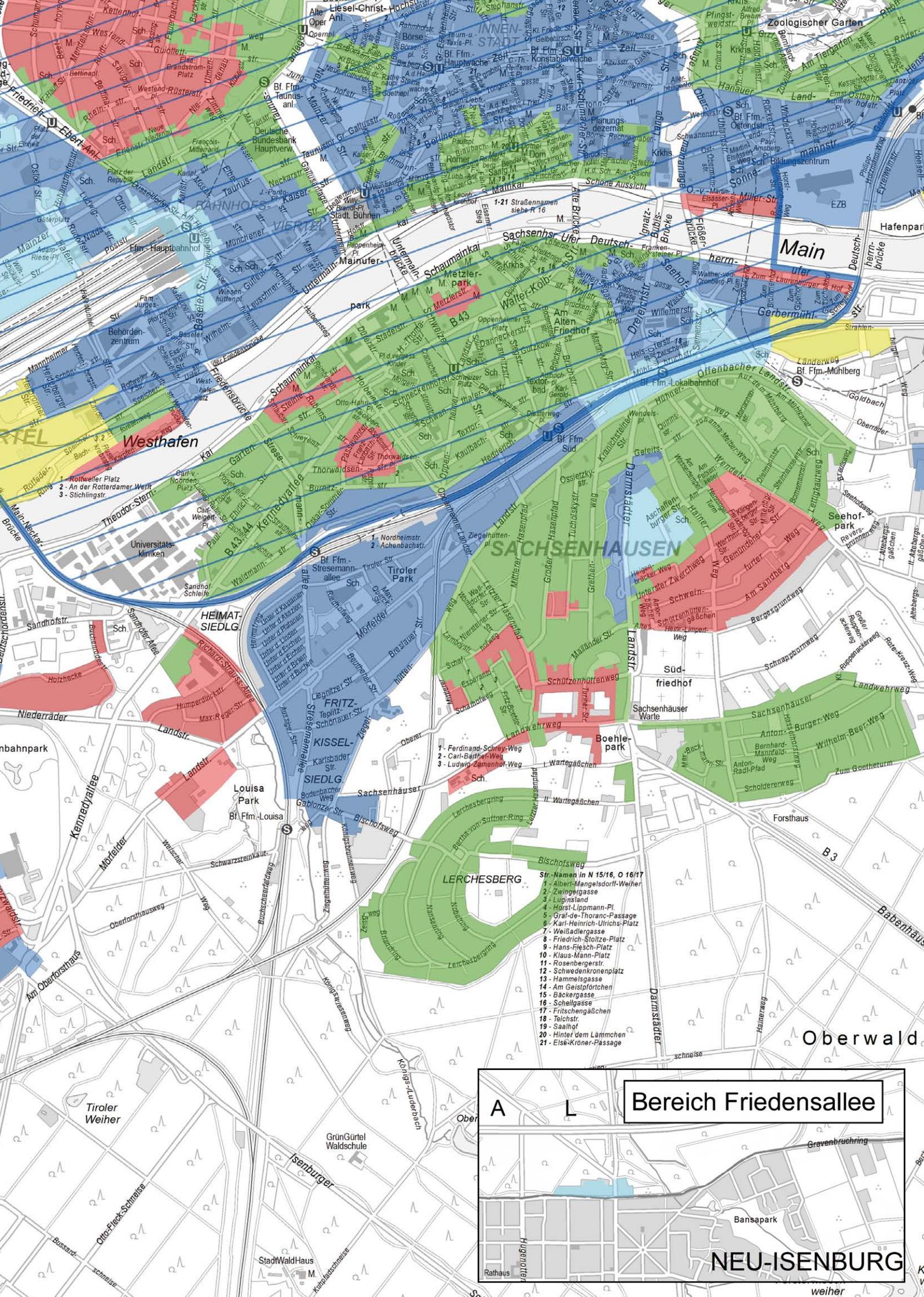
Am Erlenbruch  
1 - Am Erlenbruch  
2 - Klee-Str.  
3 - Lappengasse  
4 - Im Kümmerdorf  
5 - Am Fischwehr  
6 - Burglöhlen  
7 - Helmut-Sittler-Promenade

4









**Bereich Friedensallee**

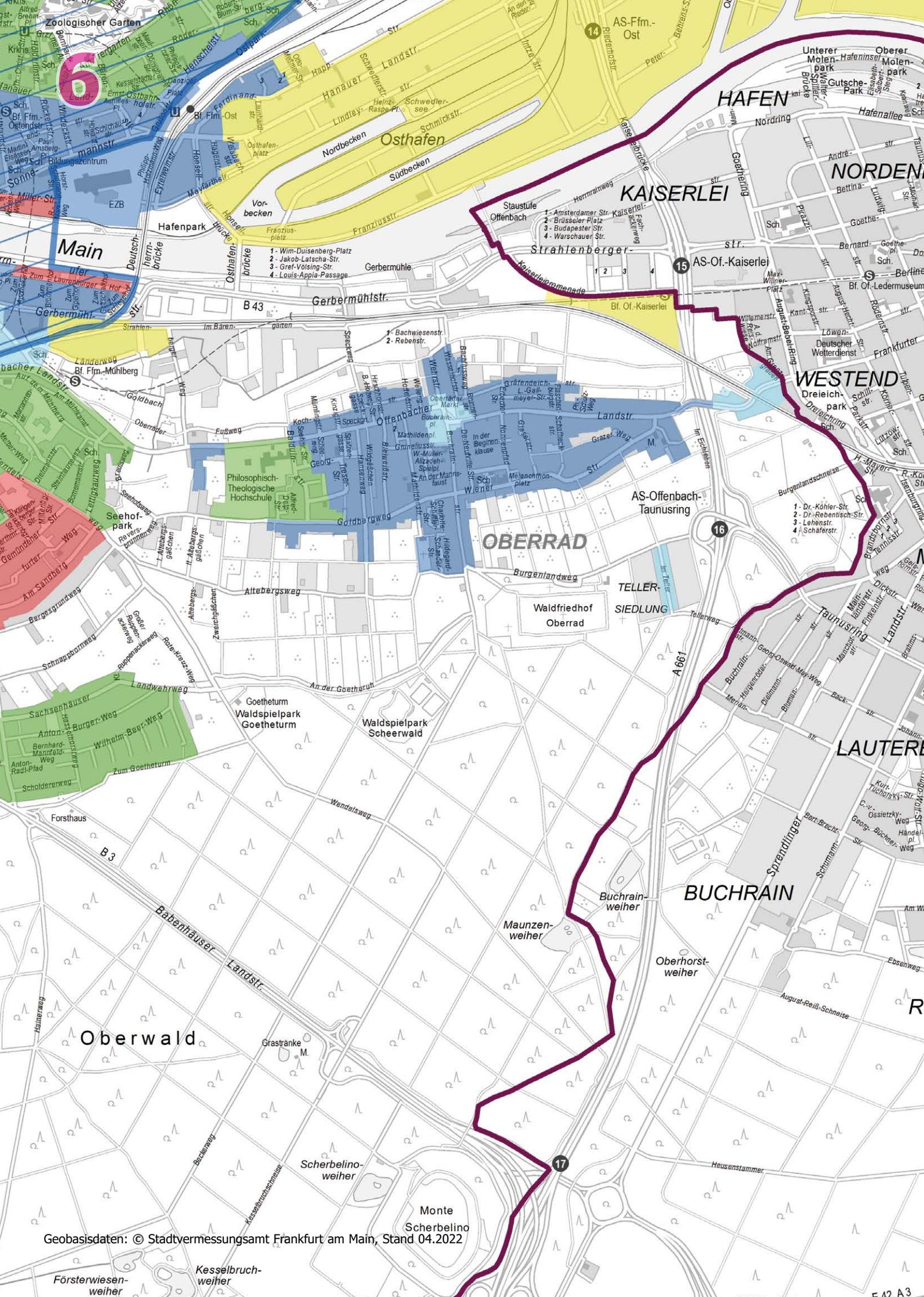
A L

Rathaus Hugenotten Bansapark

NEU-ISENBURG

weiherr

- Str.-Namen in N 15/16, O 16/17
- 1 - Albert-Mangelsdorf-Wehler
  - 2 - Zwinger-gasse
  - 3 - Luginsland
  - 4 - Hans-Lipmann-Pl
  - 5 - Graf-de-Thoranc-Passag
  - 6 - Karl-Heinrich-Ulrichs-Platz
  - 7 - Weißadlergasse
  - 8 - Friedrich-Stoltze-Platz
  - 9 - Hans-Fleisch-Platz
  - 10 - Klaus-Mann-Platz
  - 11 - Rosenbergerstr.
  - 12 - Schwedenkronenplatz
  - 13 - Hammelsgasse
  - 14 - Am Geispfortchen
  - 15 - Bäckergasse
  - 16 - Schellgasse
  - 17 - Fritschengäßchen
  - 18 - Teichstr.
  - 19 - Saalhof
  - 20 - Hinter dem Lämmchen
  - 21 - Elise-Kröner-Passag



1. Wim-Dulsenberg-Platz  
2. Jakob-Latsche-Str.  
3. Gref-Voising-Str.  
4. Louis-Appia-Passage

1. Bachwiesenstr.  
2. Rebenstr.

1. Amsterdamer Str. Kaiserlei  
2. Brüsseler Platz  
3. Budapester Str.  
4. Warschauer Str.

1. Dr.-Köhler-Str.  
2. Dr.-Rebentisch-Str.  
3. Lehenstr.  
4. Schäferstr.

1. Wilm-Dulsenberg-Platz  
2. Jakob-Latsche-Str.  
3. Gref-Voising-Str.  
4. Louis-Appia-Passage

1. Bachwiesenstr.  
2. Rebenstr.

1. Dr.-Köhler-Str.  
2. Dr.-Rebentisch-Str.  
3. Lehenstr.  
4. Schäferstr.

1. Wilm-Dulsenberg-Platz  
2. Jakob-Latsche-Str.  
3. Gref-Voising-Str.  
4. Louis-Appia-Passage

1. Bachwiesenstr.  
2. Rebenstr.

1. Dr.-Köhler-Str.  
2. Dr.-Rebentisch-Str.  
3. Lehenstr.  
4. Schäferstr.

# Betriebskostenverordnung – BetrKV

## Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25.11.2003

### § 1 Betriebskosten

① **Betriebskosten sind die Kosten**, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

② Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. **die Kosten**

der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten);

2. **die Kosten,**

die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

### § 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. **die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,**

hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. **die Kosten der Wasserversorgung,**

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. **die Kosten der Entwässerung,**

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. **die Kosten**

a) **des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,**

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung  
oder

b) **des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,**

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

- c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,**  
hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a  
oder
- d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,**  
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

## 5. die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,**  
hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a  
oder
- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,**  
hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a  
oder
- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,**  
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

## 6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,**  
oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,**  
oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;**

## 7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

## 8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

## 9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

**10. die Kosten der Gartenpflege,**

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

**11. die Kosten der Beleuchtung,**

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

**12. die Kosten der Schornsteinreinigung,**

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

**13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,**

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

**14. die Kosten für den Hauswart,**

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

**15. die Kosten**

**a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft, bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder

**b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse, oder

**c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;

**16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

**17. sonstige Betriebskosten,**

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

**Hinweis**

In vielen Mietverträgen wird im Zusammenhang mit der Aufzählung der umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten Bezug genommen auf § 27 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV). In diesen Fällen ist zur Feststellung der umlagefähigen Kostenarten die II. BV hinzuzuziehen.

# Wohnflächenverordnung – WoFlV

## Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003

### § 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

- 1 Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- 2 Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

### § 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- 1 Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- 2 Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
  1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
  2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- 3 Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
  1. Zuhörräume, insbesondere:
    - a. Kellerräume,
    - b. Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
    - c. Waschküchen,
    - d. Bodenräume,
    - e. Trockenräume,
    - f. Heizungsräume und
    - g. Garagen,
  2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
  3. Geschäftsräume.

### § 3 Ermittlung der Grundfläche

- 1 Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- 2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
  1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
  2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
  3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
  4. freiliegenden Installationen,
  5. Einbaumöbeln und
  6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

- 3** Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
  2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
  3. Türnischen und
  4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen
  5. oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- 4** Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
  2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen. Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

## § 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

## § 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

## Stabsstelle Mieterschutz – Beratungen für Hausgemeinschaften

Die Stabsstelle Mieterschutz unterstützt Mieter:innen, die beispielsweise wegen eines Eigentümer:innenwechsels oder einer umfangreichen Modernisierungsankündigung Repressalien und Entmietungsszenarien für die gesamte Hausgemeinschaft befürchten.



### Die Stabsstelle Mieterschutz

- informiert über die rechtliche Situation der Mieter:innen,
- berät zu Möglichkeiten des gemeinsamen Vorgehens einer Hausgemeinschaft,
- vermittelt an die zuständigen Stellen innerhalb der Stadtverwaltung und an die Mieterschutzvereine,
- führt Mediationsverfahren zwischen Mieter- und Vermieterseite durch,
- bietet Informationsveranstaltungen zur Aufklärung der Betroffenen an,
- macht Unterstützungsangebote der Stadt bekannt.

Die Stabsstelle Mieterschutz berät Gemeinschaften von Mieter:innen, wenn diese befürchten, die Wohnung verlassen zu müssen, weil die Mieten sich übermäßig erhöhen. Dies kann zum Beispiel in Folge einer Modernisierung stattfinden. Die Stabsstelle berät, klärt auf und unterstützt Mieter:innen. Sie vermittelt zwischen Mietenden und Vermietenden.

Vereinbaren Sie einen Termin. Bei größeren Hausgemeinschaften führt die Stabsstelle Mieterschutz auch Termine vor Ort durch.

### Stabsstelle Mieterschutz

 069 / 212 - 3 77 77  
 [mieterschutz.amt64@stadt-frankfurt.de](mailto:mieterschutz.amt64@stadt-frankfurt.de)  
 [frankfurt-mieterschutz.de](http://frankfurt-mieterschutz.de)

## Gemeinschaftliches Wohnen

### – Genossenschaftliches und gemeinschaftliches Wohnen in Frankfurt am Main

- Sie möchten in einer gemeinschaftlichen Nachbarschaft leben?
  - Sie möchten, dass Ihre Wohnkosten stabil und verlässlich bleiben?
  - Sie wünschen sich freundschaftliche Kontakte im Haus, gegenseitige Hilfe und umfassende Mitbestimmungsmöglichkeiten?
- » Dann ist das gemeinschaftliche Wohnen für Sie eine Option!

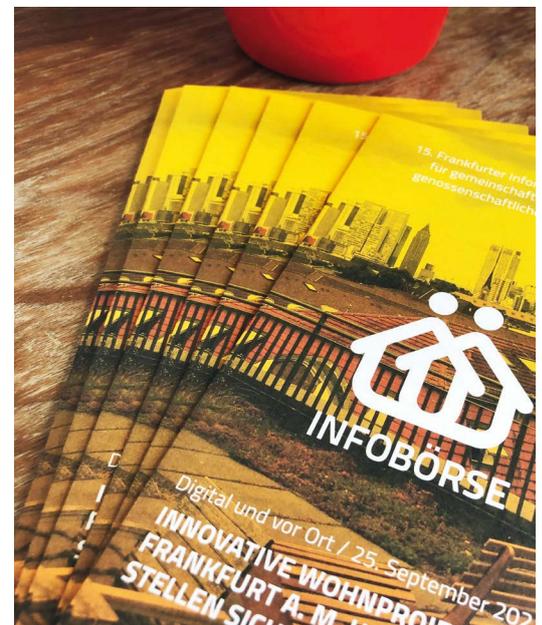
#### Was ist gemeinschaftliches Wohnen?

Gemeinschaftliches Wohnen bedeutet: Wohnen im kollektiven Eigentum. Die Bewohner:innen entscheiden selbst, teilen die Verantwortung und leben in gemeinschaftlicher Nachbarschaft. Das Wohnen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten kann viele verschiedene Formen annehmen. Zwei Beispiele sind die Wohnungsbaugenossenschaften und das Mietshäuser Syndikat. Wohnungsbaugenossenschaften gibt es seit über 100 Jahren. Sie eint das Ziel, ihre Mitglieder mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen und Mitbestimmung für alle zu sichern.

Das Mietshäuser Syndikat ist ein Zusammenschluss von selbstverwalteten Hausprojekten. Langfristig günstige Mieten und die gemeinsame Beteiligung aller Bewohner:innen kennzeichnen dieses Modell des gemeinschaftlichen Zusammenlebens. Das Haus gehört allen gemeinsam und wird selbstverwaltet. Das bedeutet viel Entscheidungsfreiheit.

#### Warum fördert die Stadt das?

Die Stadt Frankfurt am Main fördert gemeinschaftliches Wohnen gleich aus mehreren Gründen. Sie erhofft sich erstens die Belegung von Quartieren, denn die Projekte setzen sich nicht nur durch ihre Fassade von eintönig-tristen Investorenbauten ab. Wohnprojekte schaffen vielfach beteiligungsoffene Wohn- und Nachbarschaftskonzepte – etwa durch Cafés, öffentliche Räume im Erdgeschoss oder Nachbarschaftsfeste. Zweitens bieten Wohnprojekte langfristig günstige Mieten, die in Frankfurt am Main dringend benötigt werden. Das funktioniert, weil gemeinschaftliche Wohnprojekte keine Gewinne an Dritte abführen müssen, sondern für ihre Mitglieder wirtschaften. Drittens reagiert die Stadt auf die wachsende Nachfrage ihrer Bürger:innen nach Wohnformen in Gemeinschaften. Immer mehr Menschen, egal ob jung oder alt, alleinstehend oder Familie, suchen statt Anonymität und Einsamkeit ein Wohnumfeld, das sie im Alltag unterstützt. Viertens sind Wohnprojekte oft innovativ und nachhaltig geplant – entsprechend setzt die Bauweise oft Maßstäbe in Sachen Klimaschutz und Flächensparsamkeit.



### Innovative Wohnprojekte

- ☎ 069 / 212 – 7 37 85  
069 / 212 – 3 47 03
- @ brigitte.hoemberg@stadt-frankfurt.de  
beate.steinbach@stadt-frankfurt.de
- 🔗 wohnungsamt.frankfurt.de

## Mietrechtliche Beratung im Amt für Wohnungswesen



**Wir sind für Sie da.  
Kompetent,  
serviceorientiert,  
praxisnah!**



Haben Sie Fragen zu Ihrem Mietverhältnis?  
Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren! Wir beraten Sie individuell und zeitnah.

- Wer muss die Wohnung renovieren?
- Welche Gründe rechtfertigen eine Kündigung des Mietvertrags?
- Endet das Mietverhältnis, wenn die Wohnung verkauft wird?
- Ist die Abrechnung über die Betriebskosten ordnungsgemäß?
- Wann und bis zu welchem Betrag kann die Miete erhöht werden?
- Wer muss Mängel in der Wohnung beseitigen?
- Wann greift die Mietpreisbremse?
- Was ist bei einer anstehenden Modernisierung zu beachten?
- Ist die Tierhaltung in der Wohnung erlaubt?

Kostenfreie mietrechtliche Beratung für Frankfurter Bürger:innen mit einem monatlichen Nettoeinkommen von bis zu 2150 Euro (Haushaltsvorstand) zzgl. 650 Euro (je Haushaltsangehörige:r), soweit sie nicht anderweitig mietrechtlich beraten oder vertreten werden. Einkommensunabhängig: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach und Auskünfte zum Mietspiegel.

### Mietrechtliche Beratung

- ☎ 069 / 212 – 4 00 46 – Service-Telefon und Terminvereinbarung  
069 / 212 – 3 47 11 – Telefonische Beratung
- @ mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de
- 🌐 wohnungsamt.frankfurt.de



# FRANKFURT FÜR MEHR METER<sup>2</sup>

Mit **Frankfurt Fairmieten** wird das Wohnen in der Stadt für Haushalte mit mittlerem Einkommen bezahlbar. Damit stärkt die Stadt Frankfurt die Nachbarschaften und das Miteinander unserer vielfältigen Stadtgesellschaft.

**FRANKFURT-FAIRMIETEN.DE**  
Code scannen und informieren.





Amt  für  
Wohnungswesen

