



WOHNEN IST UNSER THEMA

AMT FÜR WOHNUNGSWESEN
FRANKFURT AM MAIN

MIETSPIEGEL

2018

IMPRESSUM

HERAUSGEBER Magistrat der Stadt Frankfurt am Main
Amt für Wohnungswesen
Adickesallee 67/69
60322 Frankfurt am Main

© Alle Rechte vorbehalten

GESTALTUNG SINNBILD Design, Frankfurt am Main, Simone Göttler
www.SINNBILD-Design.de

BILDNACHWEIS © Amt für Wohnungswesen

DRUCK Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG
Frankfurt am Main – www.zarbock.de



*Sehr geehrte Leserinnen und Leser,
liebe Frankfurterinnen und Frankfurter,*

im Laufe des Jahres 2017 wurden ca. 3.500 Frankfurter Haushalte für die Erstellung des vorliegenden Mietspiegels zu ihren Mieten und Nebenkosten befragt. Ergänzt wurde diese Erhebung durch eine schriftliche Vermieterbefragung. Mein besonderer Dank gilt diesen Frankfurter Bürgerinnen und Bürgern, die sich der Mühe unterzogen haben, den umfangreichen Fragebogen zu beantworten.

Das im Rahmen der Befragungen gewonnene Datenmaterial wurde in einem aufwendigen wissenschaftlichen Verfahren ausgewertet und liegt Ihnen nun als qualifizierter Mietspiegel vor. Die Mieterinterviews wurden vom IFAK Institut GmbH & Co. KG für Markt- und Sozialforschung, Taunusstein durchgeführt, die schriftliche Vermieterbefragung und die Datenanalyse erfolgten durch das Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt (IWU). Die Erstellung des Mietspiegels wurde durch die in der Mietspiegelkommission vertretenen Verbände der Mieter und Vermieter begleitet. Für deren zeitaufwendige Unterstützung bedanke ich mich ebenfalls.

Der Mietspiegel soll mithilfe der gesammelten Daten das Mietpreisniveau, so wie es in Frankfurt ist, abbilden. Er ist kein Instrument, um Mieten politisch festzulegen, und seine Erstellung erfolgt nach bundesgesetzlichen Vorgaben. Mit dem Mietspiegel können Sie für fast alle frei finanzierten Wohnungen in Frankfurt am Main die ortsübliche Miete ermitteln. Er verschafft Ihnen damit eine Marktübersicht und macht das Mietpreisgefüge transparent. Er liefert Informationen, ob eine Mieterhöhung zulässig oder unzulässig ist.

Soweit Sie Fragen zum Mietspiegel haben, wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen. Mitglieder der Verbände der Mieter und Vermieter wenden sich bitte an ihren jeweiligen Verband. Die Adressen finden Sie unter dem Abschnitt „**Hilfen und Informationen**“ auf Seite 15 des Mietspiegels. Auf Seite 16 des Mietspiegels werden Sie über die weiteren Aufgaben und Angebote des Amtes für Wohnungswesen in Frankfurt informiert.

Ihr



Mike Josef
Dezernent für Planen und Wohnen



VORWORT

Der Mietspiegel 2016 für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main nach dem Stand vom 01.06.2016 trat mit dem 31.05.2018 außer Kraft.

Der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main hat mit Unterstützung der Mietspiegelkommission, in der vertreten sind:

- » die Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Frankfurt am Main e. V.,
- » die Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer 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 nachfolgenden Mietspiegel auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen in Frankfurt am Main nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Dem Mietspiegel zugestimmt haben der DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e. V., der DMB Mieterbund Frankfurt e. V., die Mieterberatung Frankfurt am Main e. V., der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. sowie das Amt für Wohnungswesen. Der Stimme enthalten haben sich der Verein Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V., die Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Frankfurt am Main e. V. und die Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Bergen-Enkheim und Umgebung e. V.

Die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Rheinstraße 65, 64295 Darmstadt. Die Stichproben wurden von dem IFAK Institut, Georg-Ohm-Straße 1, 65232 Taunusstein, erhoben.

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

ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

Die ortsübliche Vergleichsmiete gem. § 558 Abs. 2 BGB wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Der Mietspiegel dient der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Das Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (hierbei ist zusätzlich die Kappungsgrenze zu beachten) ist dem Mieter in Textform im Sinne des § 126 b BGB zu erklären und anhand des Mietspiegels zu begründen. Für den Frankfurter Mietspiegel als qualifiziertem Mietspiegel wird gesetzlich vermutet, dass die in ihm genannten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Die Merkmale des Mietspiegels, die für die jeweilige Wohnung zutreffen, sind auch dann dem Mieter mitzuteilen, wenn die Mieterhöhung sich auf ein anderes Begründungsmittel stützt.

Die in der **TABELLE 1** aufgeführten Basismieten sind Nettomieten pro m² und Monat, die das Entgelt für die Überlassung des leeren Wohnraums ohne die Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung - BetrKV) darstellen.

TEILINKLUSIVMIETE

In einigen Verträgen werden keine oder nur ein Teil der anfallenden Betriebs- und Nebenkosten (Umlagen) gesondert abgerechnet und ein anderer Teil wird mit der Miete abgegolten. Früher konnten bei einem Erhöhungsverlangen nach § 558 BGB für die Erhöhung des Anteils der Betriebs- und Nebenkosten an der Miete die in der **TABELLE BETRIEBSKOSTEN** aufgeführten Betriebskostenmittelwerte herangezogen werden. Nach Rechtsprechung des BGH (BGH v. 12.07.2006 - VIII ZR 215/05) sind jedoch die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen. Die in der Tabelle Betriebskosten aufgeführten Werte geben daher nur einen Hinweis auf die Angemessenheit der Kostenansätze. Es ist jedoch zu beachten, dass im Einzelfall die angemessenen Kosten nicht unbeträchtlich von dem Durchschnittswert abweichen können.

BETRIEBSKOSTEN

Zu den Betriebs- und Nebenkosten gehören insbesondere die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer, Straßenreinigung und Müllabfuhr), die Kosten 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, die im Anhang abgedruckt ist, zu entnehmen.

ÜBERSICHT DER WOHLNLAGEN

Die Gebiete der sehr guten Lage sind im Anhang in dem dort abgebildeten Stadtplan rot, die der gehobenen Lage grün, die der mittleren Lage blau, die der einfachen Lage hellblau und die der sehr einfachen Lage gelb hinterlegt. Diese Lagen beruhen auf den Bewertungen des Gutachterausschusses. Zusätzlich ist ein Innenstadt- bzw. innenstadtnaher Bereich gekennzeichnet, für den ein „Zentralitätszuschlag“ anfällt. Dieser Zuschlag für die „zentrale Lage“ ist

mit der gehobenen oder sehr guten Wohnlage kombinierbar.

Für Erläuterungen zur Wohnlage ist das Amt für Wohnungswesen zuständig. Die Wohnlagenkarte ist auch im Internet unter der Adresse geoinfo.frankfurt.de verfügbar.

Zur Bewertung nach der Bodenrichtwertkarte erteilt die beim Stadtvermessungsamt angesiedelte Geschäftsstelle des [Gutachterausschusses Auskunft \(Tel. 212-36781\)](#). Weitere Adressen und Telefonnummern befinden sich im Anhang am Ende des Mietspiegels.

HINWEISE

Das dem Mietspiegel zugrunde liegende Datenmaterial erfasst folgenden Wohnraum **nicht**:

- » Sozialwohnungen.
- » Wohnungen eines Jugend-, Studenten-, Alten(pflege)heimes oder sonstigen Heimes, in dem zusätzlich Leistungen des Vermieters, z.B. Verpflegung oder Betreuung, gewährleistet werden. Hierzu gehören auch Wohnheime.
- » Mietverhältnisse, die nur zum vorübergehenden Gebrauch der Wohnung eingegangen wurden (z.B. Ferienwohnungen).
- » Untermietverhältnisse in einer vom Vermieter bewohnten Wohnung.
- » Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.
- » Penthouse-Wohnungen.
- » Frei stehende Einfamilienhäuser.

Der Mietspiegel findet keine unmittelbare Anwendung auf möblierten Wohnraum. Die ortsübliche Vergleichsmiete für diesen Wohnraum ist in der Weise zu ermitteln, dass der Leerraummiete anhand des Mietspiegels ein angemessener Zuschlag für die Möblierung zugefügt wird.

Im Rahmen der Ermittlung der Nettomiete wurden in Fällen mit Teilklausivmiete auch ein eventueller Garagen- oder Stellplatzzuschlag erfragt. Im Durchschnitt betragen die Zuschläge in der zentralen Lage für einen überdachten Stellplatz (kein Carport) 75 €, für einen nicht überdachten Stellplatz 34 €. In den sonstigen Lagen waren es 64 € (überdacht) bzw. ebenfalls 34 € (nicht überdacht).

DIENST- UND WERKSWOHNUNGEN

Die Analyse der Mietspiegelstichprobe hat ergeben, dass Dienst- und Werkswohnungen zu einem günstigeren Mietpreis vermietet werden. Die Preisdifferenz zu vergleichbaren Wohnungen beträgt im Mittel 1,39 € je m².

LAUFZEIT DES MIETSPIEGELS

Der Mietspiegel 2018, Stand April 2017, läuft vom 01.06.2018 bis zum 31.05.2020.

TABELLE BETRIEBSKOSTEN

Die Tabelle enthält Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung.

Betriebskosten in € pro m ² und Monat	Mittelwert	Spanne
· (Kalt)Wasser	0,18	0,09 – 0,25
· Abwasser	0,15	0,08 – 0,22
· Straßenreinigung	0,08	0,03 – 0,12
· Müllabfuhr	0,25	0,15 – 0,35
· Grundsteuer	0,22	0,12 – 0,32
· Sach- und Haftpflicht-Versicherung	0,15	0,06 – 0,23
· Schornsteinfeger	0,05	0,03 – 0,07
· Hausbeleuchtung	0,04	0,02 – 0,07
· Aufzug	0,10	0,02 – 0,18
· Wartung der Rauchwarnmelder	0,02	0,01 – 0,03
· Hausmeister / Hauswart	0,10	0,04 – 0,15
· Gartenpflege	0,08	0,03 – 0,11
· Hausreinigung	0,12	0,05 – 0,18
· Schnee- und Eisbeseitigung	0,04	0,02 – 0,05
· Wartung von Etagenheizung / Einzelöfen / Warmwassergeräten	0,06	0,03 – 0,08
· Heizung	0,74	0,42 – 1,00
· Warmwasser	0,19	0,10 – 0,24
· Gemeinschaftsantenne / Kabelanschluss / Satellitenschüssel (Kosten je Wohnung)	9,39	5,15 – 12,20

HINWEIS

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Durchschnittswerte, die im Einzelfall nicht unbeträchtlich nach oben oder unten abweichen können. Insbesondere können die Heizungs- und Warmwasserkosten in Abhängigkeit vom Verbrauch (milder oder strenger Winter) in ihrer Höhe stark schwanken. Daher wurden zu den durchschnittlichen Betriebskosten zusätzlich Spannenergebnisse angegeben. Die ausgewiesene Spanne umfasst zwei Drittel der bereinigten Datenwerte.

MODERNISIERTER WOHNRAUM

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde.

Wenn ein Haus bzw. eine Wohnung, vergleichbar einem Rohbau, vollständig saniert und modernisiert oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist dies entsprechend § 17 II. WoBauG bzw. nunmehr § 16 Abs. 1 WoFG in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte (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.).

TABELLE 1

Durchschnittliche Basis-Nettomiete

Durchschnittliche Basis-Nettomiete in € / m² und Monat nach Wohnungsgröße und Baualter

Wohnungsgröße	Baualter bis 1918	Baualter 1919 bis 1948	Baualter 1949 bis 1977	Baualter 1978 bis 1994	Baualter 1995 bis 2009	Baualter 2010 bis 2016
15 m ²	15,74 €	15,53 €	15,74 €	16,03 €	16,43 €	17,37 €
20 m ²	13,21 €	13,00 €	13,21 €	13,50 €	13,90 €	14,84 €
25 m ²	11,69 €	11,48 €	11,69 €	11,98 €	12,38 €	13,32 €
30 m ²	10,68 €	10,47 €	10,68 €	10,97 €	11,37 €	12,31 €
35 m ²	9,96 €	9,75 €	9,96 €	10,25 €	10,65 €	11,59 €
40 m ²	9,42 €	9,21 €	9,42 €	9,71 €	10,11 €	11,05 €
45 m ²	8,99 €	8,79 €	8,99 €	9,28 €	9,68 €	10,63 €
50 m ²	8,66 €	8,45 €	8,66 €	8,95 €	9,35 €	10,29 €
55 m ²	8,38 €	8,17 €	8,38 €	8,67 €	9,07 €	10,01 €
60 m ²	8,15 €	7,94 €	8,15 €	8,44 €	8,84 €	9,78 €
65 m ²	7,96 €	7,75 €	7,96 €	8,25 €	8,65 €	9,59 €
70 m ²	7,79 €	7,58 €	7,79 €	8,08 €	8,48 €	9,42 €
75 m ²	7,65 €	7,44 €	7,65 €	7,94 €	8,34 €	9,28 €
80 m ²	7,52 €	7,31 €	7,52 €	7,81 €	8,21 €	9,15 €
85 m ²	7,41 €	7,20 €	7,41 €	7,70 €	8,10 €	9,04 €
90 m ²	7,31 €	7,10 €	7,31 €	7,60 €	8,00 €	8,94 €
95 m ²	7,36 €	7,01 €	7,22 €	7,51 €	7,91 €	8,85 €
100 m ²	7,40 €	6,93 €	7,14 €	7,43 €	7,83 €	8,77 €
105 m ²	7,43 €	6,86 €	7,07 €	7,36 €	7,76 €	8,70 €
110 m ²	7,47 €	6,79 €	7,00 €	7,29 €	7,69 €	8,63 €
115 m ²	7,50 €	6,73 €	6,94 €	7,23 €	7,63 €	8,57 €
120 m ²	7,53 €	6,68 €	6,89 €	7,18 €	7,58 €	8,52 €
125 m ²	7,56 €	6,63 €	6,84 €	7,13 €	7,53 €	8,47 €
130 m ²	7,58 €	6,58 €	6,79 €	7,08 €	7,48 €	8,42 €
135 m ²	7,60 €	6,54 €	6,75 €	7,04 €	7,44 €	8,38 €
140 m ²	7,62 €	6,50 €	6,71 €	7,00 €	7,40 €	8,34 €
145 m ²	7,64 €	6,46 €	6,67 €	6,96 €	7,36 €	8,30 €
150 m ²	7,66 €	6,43 €	6,63 €	6,92 €	7,32 €	8,27 €
155 m ²	7,68 €	6,39 €	6,60 €	6,89 €	7,29 €	8,23 €
160 m ²	7,70 €	6,36 €	6,57 €	6,86 €	7,26 €	8,20 €
165 m ²	7,71 €	6,33 €	6,54 €	6,83 €	7,23 €	8,17 €

BEISPIELRECHNUNG ZU TABELLE 1

*Beispiel: Die Ermittlung von Zwischenwerten

- Die Wohnungsgröße beträgt **68 m²**
- Das Baualter der Wohnung "**bis 1918**"

m ²	€
65 m ²	7,96 €
70 m ²	7,79 €

Differenz -0,17 € für 5 m²
 -0,034 € für 1 m²

Die Differenz von 65 m² zu 68 m² beträgt **3 m²**
3 m² x -0,034 = -0,10 €

Dieser Wert wird von 7,96 € abgezogen oder dazu gerechnet, je nach dem Vorzeichen des Wertes. Die Basisnettomiete für 68 m² beträgt demnach **7,86 €/m²**.

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) zu gewinnen. Aufgrund fehlenden Datenmaterials ist eine hinreichende Aussage über den Mietwert von Wohnungen unter 15 m² nicht möglich. Gleiches gilt auch für Wohnungen über 165 m².

TABELLE 2

Durchschnittliche Zuschläge und Abschläge

Durchschnittliche ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE zur "Basis-Nettomiete" in €/m ²	ZUSCHLÄGE	ABSCHLÄGE
	Raum für die eigene Berechnung	
» GRUNDAUSSTATTUNG		
Veraltete Haustechnik: Elektro-/Gas-einzelöfen ODER fehlende Möglichkeit des gleichzeitigen Betriebs von mindestens 3 leistungsstarken Elektrogeräten (z.B. Herd, Waschmaschine und Staubsauger)		-0,29 €
Sehr einfache Grundausstattung: Kein Badezimmer bzw. sog. Frankfurter Bad, Badenische, Schrankbad, Duschkabine ODER keine Kochgelegenheit ODER Holz-/Kohle-/Öleinzellöfen ODER Außentoilette ODER fehlende Heizung in einem Wohn-/Schlafraum, Küche oder Bad ODER kein Warmwasser in Küche oder Bad		-0,84 €
2 oder mehr Merkmale der sehr einfachen Grundausstattung bzw. Wohnungen ohne jede Heizung		-1,41 €
"Auf Putz liegende" unverkleidete oder verkleidete Wasser-, Gas-, Heizungs- oder Elektroleitungen bzw. -installationen. Unberücksichtigt bleiben kurze Zuleitungen von Heizungskörpern 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 - d.h. sie werden als Teil der Bausubstanz wahrgenommen - und die Oberflächengestaltung entspricht der des Raumes.		-0,24 €
Alle Wohn-/Schlafräume, Küche, Bad haben eine vom Vermieter eingebaute Fußbodenheizung	0,47 €	
» WOHNUNGS-/HAUSTYP		
Flurküche oder Kochgelegenheit / Kochnische im Wohnraum. Nur anwendbar bei Wohnungen bis Baujahr 1994. Separate Küchen oder integrierte (offene) Küchen sind nicht gemeint (Begriffserläuterungen siehe S. 13 f.).		-0,38 €
Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Maisonettewohnung (Wohnung über 2 oder 3 Geschosse mit innen liegender Treppe)	0,50 €	
Zwischensumme ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE:		

GRUNDSÄTZLICH GILT:

Die Zuschläge für
 • Wohnungs-/Haustyp,
 • Grundrissgestaltung,
 • Bad- und Sanitärausstattung und
 • sonstige Merkmale
 sind nur dann gerechtfertigt, wenn sich die Wohnung insgesamt in einem ordnungsgemäßen Allgemeinzustand befindet.

Merkmale müssen grundsätzlich vom Vermieter gestellt sein.

Fortsetzung TABELLE 2 Durchschnittliche Zuschläge und Abschläge

Durchschnittliche ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE zur "Basis-Nettomiete" in €/m ²	ZUSCHLÄGE	ABSCHLÄGE
Übertrag ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE von Seite 9:		
» GRUNDRISSGESTALTUNG		
Unübliche Raumgrößen: Kleinster Wohn-/Schlafraum (kein Abstellraum) bis 9 m ² oder größter Wohn-/Schlafraum ab 30 m ² (jeweils in Wohnungen mit mindestens zwei Wohn-/Schlafräumen)		-0,32 €
» BAD- UND SANITÄRAUSSTATTUNG		
Modernes Bad: Mindestfläche 3 m ² , Badewanne oder Dusche, Toilette, Waschbecken, hängendes WC oder moderner Heizkörper (z.B. Heizkörper mit Handtuchwärmer), Abdeckung des Spritzwasserbereichs mit feuchteunempfindlichen Badezimmeroberflächen*	0,50 €	
Umfangreiches Bad: Mindestfläche 3,5 m ² , Badewanne mit mindestens 1,40 m Außenmaß, separater Dusche, Toilette sowie Bidet oder Doppelwaschbecken oder zwei Waschbecken, Abdeckung des Spritzwasserbereichs mit feuchteunempfindlichen Badezimmeroberflächen*	0,70 €	
Hochwertiges Bad: Modernes Bad (s.o.) UND zwei der folgenden Elemente: transparente Spritzschutzelemente ohne Rahmen oder aus Echtglas, hochwertige Badezimmeroberflächen**, Fußbodenheizung im Bad, Dusche mit einer Grundfläche von mindestens 1,5 x 1,5 m.	0,74 €	
Modernisiertes Bad: Modernes Bad (s.o.) UND grundlegende Modernisierung des Badezimmers seit 2007 in Gebäuden mit Baujahr bis 1994	0,72 €	
Mindestens zwei räumlich getrennte Toiletten innerhalb der Wohnung vorhanden	0,19 €	
Mindestens zwei räumlich getrennte Toiletten in der Wohnung sowie zwei oder mehr Badezimmer	0,69 €	
* Keramische Fliesen oder hochwertige Badezimmeroberflächen (s.u.)		
** Natur oder Kunststeinfliesen (z.B. Granit, Schiefer, Marmor oder mineralische Verbundstoffe oder Terazzo) oder glatte und feuchteunempfindliche, i.d.R. fugenlose Beschichtungen (z.B. Kunstharz) oder spezielle zeitgemäße Feuchtraumtapeten oder feuchteunempfindlicher stukturloser glatter Feinputz bzw. gespachtelte Flächen.		
Zwischensumme ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE:		

ERLÄUTERUNG

Zuschläge können kombiniert werden.

Falls 2 Bäder vorhanden sind, gelten die Badzuschläge nur für das besser ausgestattete Bad.

Fortsetzung TABELLE 2

Durchschnittliche Zuschläge und Abschläge

Durchschnittliche ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE zur "Basis-Nettomiete" in €/m ²	ZUSCHLÄGE	ABSCHLÄGE	
	Raum für die eigene Berechnung		
Übertrag ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE von Seite 10:			
» WEITERE MERKMALE			
Balkon, Loggia, Dachterrasse, Terrasse oder Wintergarten vorhanden. Mindestdtiefe (kürzere Seite) des größten Freisitzes 1,00 Meter	0,17 €		
Balkon oder Loggia mit einer Mindestdtiefe (kürzere Seite) von 2,00 Meter	0,38 €		
Zwei und mehr Balkone / Loggien / Dachterrassen / Terrassen / Wintergärten vorhanden, beide verfügen über eine Mindestdtiefe von 1,00 Meter	0,44 €		
Garten zur alleinigen Nutzung, von der Wohnung aus unmittelbar zugänglich und mindestens 50 m ² groß	0,37 €		
In mindestens einem Raum (Küche, Bad oder Wohn-/Schlafraum) kein Fußbodenbelag vom Vermieter gestellt		-0,56 €	
In über 50 % der Wohn-/Schlafräume Mehrschichtparkett . In allen Räumen Fußboden vom Vermieter gestellt. Zuschlag gilt auch, wenn die Grenze von über 50 % durch Addition von Räumen mit Mehrschichtparkett und besonders hochwertigem Fußboden erreicht wird.	0,64 €		
In über 50 % der Wohn-/Schlafräume besonders hochwertiger Fußboden (Massivparkett, Marmor oder gleichwertige Natursteine). In allen Räumen (Küche, Bad, Wohn-/Schlafraum) Fußboden vom Vermieter gestellt. Nicht anzuwenden bei hochwertigem Altbau.	1,22 €		
Hochwertiger Altbau : Baujahr von 1860 - 1918, besonders hochwertiger Fußboden oder Massivholzdielen in mind. 50 % der Wohn-/Schlafräume UND altbaugerecht geteilte Fensterflügel (siehe Erläuterung S. 14) in mind. 50 % der Wohn-/Schlafräume.	1,46 €		
Aufzug in Gebäuden mit bis zu 6 Geschossen, Wohnung liegt nicht im Erdgeschoss	0,43 €		
Wohnung ist von außen ohne Überwindung von Stufen erreichbar	0,32 €		
Zwischensumme ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE:			

ERLÄUTERUNG

Die Zuschläge können kombiniert werden, gelten jedoch nur für einen Freisitz, Wintergarten, Gartennutzung

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

Fortsetzung TABELLE 2 Durchschnittliche Zuschläge und Abschläge

Durchschnittliche ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE zur "Basis-Nettomiete" in €/m ²	ZUSCHLÄGE	ABSCHLÄGE
Übertrag ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE von Seite 11:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
» WEITERE MERKMALE		
Einbauküche in funktionsfähigem Zustand: Fest verbundene Kombination aus mindestens Spüle, Arbeitsplatte, Küchenschränken, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, Backofen und Kochfelder (Elektrokochfelder, Induktion oder Glaskeramik).	0,46 €	
Maximal 10 Jahre alte Einbauküche (s.o.)	0,48 €	
» WOHNLAGEN		
Sehr gute Wohnlage	1,89 €	
Gehobene Wohnlage	0,67 €	
Mittlere/einfache Wohnlage		
Sehr einfache Wohnlage		-0,58 €
Zentrale Lage (kombinierbar)	0,63 €	
Zwischensumme ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE:	<input type="text"/>	<input type="text"/>

ERLÄUTERUNG

Zuschläge können kombiniert werden.

Der Mietspiegel enthält eine Wohnlagenkarte, in der die Lagen farblich gekennzeichnet sind.

Auskünfte zu Wohnlagen erteilt das Amt für Wohnungswesen, Tel.: (069) 212 - 40045 oder (069) 212 - 35395

Im Internet ist die Wohnlagenkarte unter der Adresse **geoinfo.frankfurt.de** verfügbar.

ZWISCHENSUMME ZUSCHLÄGE:	<input type="text"/>
ZWISCHENSUMME ABSCHLÄGE:	- <input type="text"/>
SUMME ZUSCHLÄGE abzüglich ABSCHLÄGE aus Tab. 2	= <input type="text"/>

Bitte in TABELLE 3 auf Seite 13 eintragen.

TABELLE 3

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete in € / m² und Monat

Übertrag aus TABELLE 1 Basis-Nettomiete	+€	
Übertrag aus TABELLE 2 Zuschläge abzüglich Abschläge	+ / - €	
SUMME (ortsübliche Vergleichsmiete per m ²)	= €	

Erst durch das Zusammenfügen der Ergebnisse aus den **TABELLEN 1** und **2** ergibt sich der Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete per m² für die jeweils zu beurteilende Wohnung.

Ortsübliche Vergleichsmiete (Wohnung)		
<input type="text"/>	x	<input type="text"/>
Summe TABELLE 3 in €		Wohnfläche m ²
	=	<input type="text"/>
		ortsübliche Vergleichsmiete in € pro Monat

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 Spannennzu- oder -abschlag.

Der Spannennzu- oder -abschlag, der sich – wenn zutreffend – zusätzlich zu den Zu- und Abschlägen aus der **TABELLE 2** ergibt, darf insgesamt **16%** der Nettomiete **nicht über- bzw. unterschreiten**.

ERLÄUTERUNGEN

- » **Flurküche:** Der Küchenbereich ist Teil des Flures.
- » **Separate Küche:** Die Küche ist ein separater – mit einer Tür abgeschlossener oder abschließbarer – Raum.
- » **Integrierte Küche im Wohnraum:** Küchenbereich, der im Wohnraum eindeutig verortet ist (z.B. durch grundrissmäßige Abgrenzungen wie Nischen, Brüstungen, Theken o.ä. oder durch Fliesenpiegel an der Wand oder durch Bodenbelagswechsel) und die Größe eines üblichen separaten Küchenraumes hat und über Wasser-, Abwasser- und Gas- oder Starkstromanschluss verfügt.
- » **Kochgelegenheit/Kochnische im Wohnraum** sind Lösungen für Küchenbereiche im Wohnraum, die mindestens eine der drei Bedingungen für die integrierte Küche im Wohnraum nicht erfüllen.

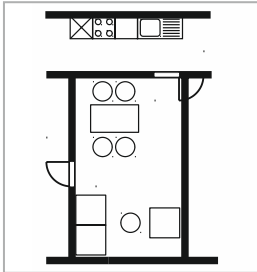
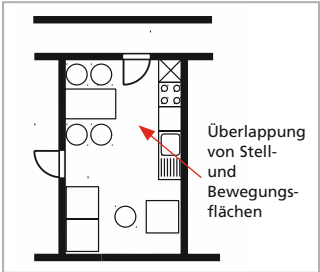
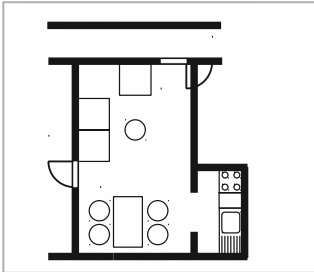
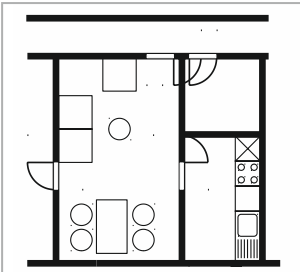
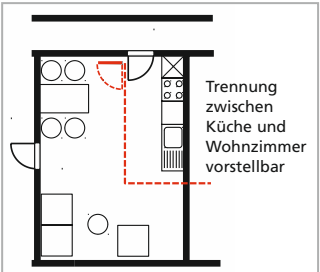
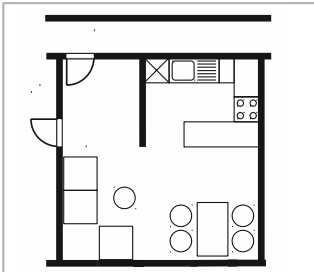
KÜCHEN-GRUNDRISSSE

Beispiele für

- Flurküche
- Kochgelegenheit
- Kochnische

– hier erfolgt der Abschlag

Beispiele für Küchenformen ohne Abschlag

 <p style="font-size: small;">Flurküche</p>	 <p style="font-size: small;">Überlappung von Stell- und Bewegungsflächen</p> <p style="font-size: small;">Kochgelegenheit / Küchenzeile ohne die Größe einer separaten Küche</p>	 <p style="font-size: small;">Kochnische im Wohnraum ohne die Größe einer separaten Küche</p>
 <p style="font-size: small;">Separate Küche</p>	 <p style="font-size: small;">Trennung zwischen Küche und Wohnzimmer vorstellbar</p> <p style="font-size: small;">Integrierte Küche / Küchenzeile mit der Größe einer separaten Küche</p>	 <p style="font-size: small;">Integrierte Küche mit Größe einer separaten Küche und grundrissmäßiger Trennung</p>

ALTBAUGERECHT GETEILTE FENSTERFLÜGEL:

Typischerweise zweiflügelige Fenster mit separatem Oberlicht (T-Teilung) oder geteiltem Oberlicht (Vierteilung). Die Flügel müssen separat zu öffnen sein. Einflügelige Lösungen sind bei schmalen Fenstern möglich, wenn die Fensterteilung in der Wandkonstruktion angelegt ist. Das Material der Fenster spielt bei diesem Zuschlag keine Rolle. (Typische Rahmengenometrie von Fenstern, um die konstruktions- und herstellungsbedingte Beschränkung der maximalen Glasscheibenformate in der Gründerzeit bei gleichzeitig großer Raumhöhe zu lösen.)



T-Teilung



Fensterteilung durch Wandkonstruktion



Keine altbaugerechte Fensterteilung

HILFEN UND ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

MIETRECHTLICHE BERATUNGSTELLE BEIM AMT FÜR WOHNUNGSWESEN DER STADT FRANKFURT AM MAIN	» Adickesallee 67–69 » 60322 Frankfurt am Main, » Terminvereinbarung: Tel. (069) 212 – 40046 » Telefonische Beratung: (069) 212 – 34711 (Di + Fr 8.30 – 12.00 Uhr) » www.wohnungsamt.frankfurt.de » E-Mail: mietrechtliche-beratung@stadt-frankfurt.de
---	--

Die folgenden Vereinigungen sind in der Mietspiegelkommission vertreten und beraten ihre Mitglieder:

VEREINIGUNG DER HAUS-, GRUND- UND WOHNUNGSEIGENTÜMER FRANKFURT AM MAIN E. V.	» Grüneburgweg 64 » 60322 Frankfurt am Main » Tel. (069) 959291–0; Fax (069) 959291–11 » www.haus-grund.org » E-Mail: willkommen@haus-grund.org
VEREINIGUNG DER HAUS-, GRUND- UND WOHNUNGSEIGENTÜMER BERGEN-ENKHEIM U. UMGEBUNG E. V.	» Am Villaberg 4 » 60388 Frankfurt am Main » Tel. (06109) 3 22 14; Fax (06109) 2 28 54 » www.hausundgrund-bergen-enkheim.de » E-Mail: info@hausundgrund-bergen-enkheim.de
VdW SÜDWEST – VERBAND DER SÜDWEST- DEUTSCHEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT E. V.	» Franklinstraße 62 » 60486 Frankfurt am Main » Tel. (069) 970 65 01; Fax (069) 970 65–199 » www.vdwsuedwest.de » E-Mail: kontakt@vdwsuedwest.de
DMB MIETERSCHUTZVEREIN FRANKFURT AM MAIN E. V.	» Eckenheimer Landstraße 339 » 60320 Frankfurt am Main » Tel. (069) 5601057–0; Fax (069) 568940 » www.mieterschutzverein-frankfurt.de » E-Mail: info@msv-frankfurt.de
DMB MIETERBUND FRANKFURT E. V.	» Zeil 46 » 60313 Frankfurt am Main » Tel. (069) 28 00 50; Fax (069) 1 31 02 82 » www.mieterbund-frankfurt.de » E-Mail: mieterbund-frankfurt@t-online.de
MIETERBERATUNG FRANKFURT E. V.	» Petterweilstraße 44 h » 60385 Frankfurt am Main » Tel. (069) 45 10 86; Fax (069) 45 10 87 » www.mieterberatung-frankfurt.de » E-Mail: service@mieterberatung-frankfurt.de
MIETER HELFEN MIETERN FRANKFURT E. V.	» Große Friedberger Straße 16-20 » 60313 Frankfurt am Main » Tel. (069) 28 35 48; Fax (069) 29 63 30 » www.mhm-ffm.de » E-Mail: post@mhm-ffm.de

DIE ARBEITSBEREICHE DES AMTES FÜR WOHNUNGSWESEN

AMT FÜR WOHNUNGSWESEN

- » Adickesallee 67 – 69
- » 60322 Frankfurt am Main
- » E-Mail: info.amt64@stadt-frankfurt.de
- » www.wohnungsamt.frankfurt.de

ANFAHRTSBESCHREIBUNG

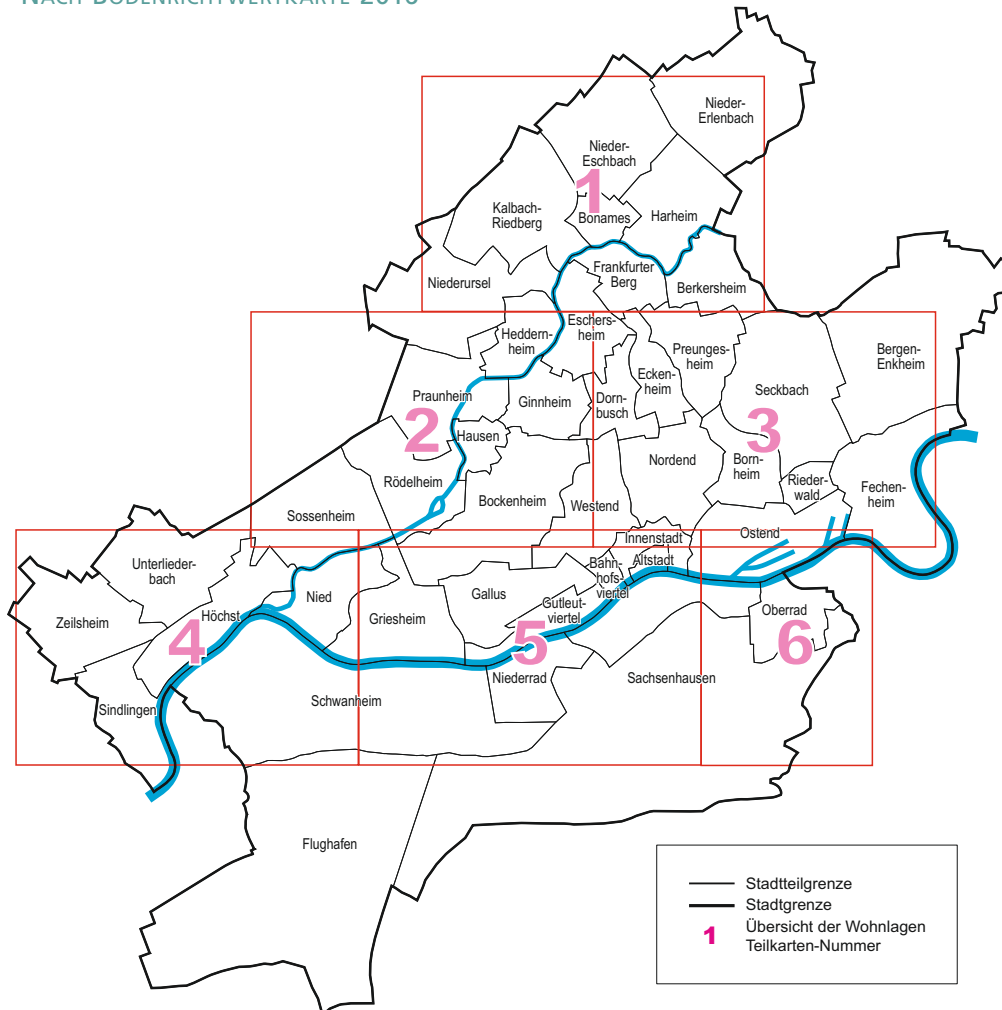
- » RMV U1, U2, U3, U8;
- » Bus 32, 64
- » Haltestelle: Miquel-/Adickesallee /
Polizeipräsidium

WOHNEN IST UNSER THEMA

SERVICE-CENTER Tel. (069) 212 – 3 47 42 Fax. (069) 212 – 3 79 48	Zentrale Anlaufstelle für Fragen rund um das Wohngeld, die Registrierung für und Vermittlung von öffentlich geförderten Wohnungen und die Fehlbelegungsabgabe.
WOHNUNGSVERMITTLUNG Tel. (069) 212 – 3 05 60	Hier werden Wohnungssuchende für geförderte Wohnungen registriert und an Wohnungsunternehmen vermittelt. Eine Registrierung ist an bestimmte Voraussetzungen – u.a. das Einhalten von Einkommensgrenzen – gebunden.
WOHNRAUMVERSORGUNG (ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN) Tel. (069) 212 – 7 07 00 E-Mail: info@schlauvermieter.de www.schlauvermieter.de	Das Amt für Wohnungswesen erwirbt von Eigentümern das Recht, für deren freie Mietwohnungen Mieter vorzuschlagen. Im Rahmen dieses Programms vermieten Eigentümer Wohnraum an weniger einkommensstarke Haushalte zu einer vergünstigten Miete und erhalten als Ausgleich attraktive Subventionen.
WOHNGELD Tel. (069) 212 – 4 71 00 E-Mail: wohngeld@stadt-frankfurt.de	Die Wohngeldbehörde prüft, ob Anspruch auf staatlichen Miet-/Lastenzuschuss besteht. Die Höhe des Wohngeldes richtet sich nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder, dem Gesamteinkommen des Haushalts und der berücksichtigungsfähigen Miete.
MIETRECHTLICHE BERATUNG Geschäftsstelle / Terminvereinbarung Tel. (069) 212 – 4 00 46 E-Mail: mietrechtliche-beratung@stadt-frankfurt.de	Kostenfreie Beratung in allen mietrechtlichen Fragen, z.B. Mieterhöhung, Betriebskosten, Kündigung. (Einkommensgrenze 2.150,- € netto monatlich zuzüglich 650,- € für jeden weiteren Haushaltsangehörigen).
WOHNRAUMERHALTUNG (MÄNGEL / ÜBERBELEGUNG) Tel. (069) 212 – 3 14 31 E-Mail: wohnraumerhaltung@stadt-frankfurt.de	Ist ein Hausbesitzer nicht bereit, Mängel am Haus oder in der Wohnung, die das Wohnen erheblich beeinträchtigen, zu beseitigen, kann das Amt die Mängelbeseitigung auf Kosten des Eigentümers veranlassen. Eine Überbelegung liegt vor, wenn in Wohnungen oder Wohnräumen weniger als 9 qm pro Person zur Verfügung stehen. Das Amt ergreift Maßnahmen, um die ordnungsgemäße Nutzung herzustellen.
WOHNRAUMERHALTUNG (MIETPREISÜBERHÖHUNG / MAKLERVERSTÖSSE) Tel. (069) 212 – 3 14 31 E-Mail: wohnraumerhaltung@stadt-frankfurt.de	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 der Vermieter eine entsprechende Preisreduzierung vornimmt. Auch ein Verstoß gegen das sog. „Bestellerprinzip“, überhöhte Maklergebühren sowie das Makeln ohne Auftrag stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die geahndet werden kann.
MIETSPIEGEL / WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG Tel: (069) 212 – 4 00 45	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.
FEHLBELEGUNGSABGABE - AUSGLEICHSABGABE Tel: (069) 212 – 7 40 00	Von Haushalten, die in Sozialwohnungen leben, aber mit ihrem Einkommen über der Einkommensgrenze liegen, wird eine Ausgleichsabgabe erhoben.

TEILKARTEN-ÜBERSICHT WOHNLAGEN FRANKFURT AM MAIN

NACH BODENRICHTWERTKARTE 2016




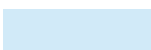





GEOBASISDATEN: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 05.2018

© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

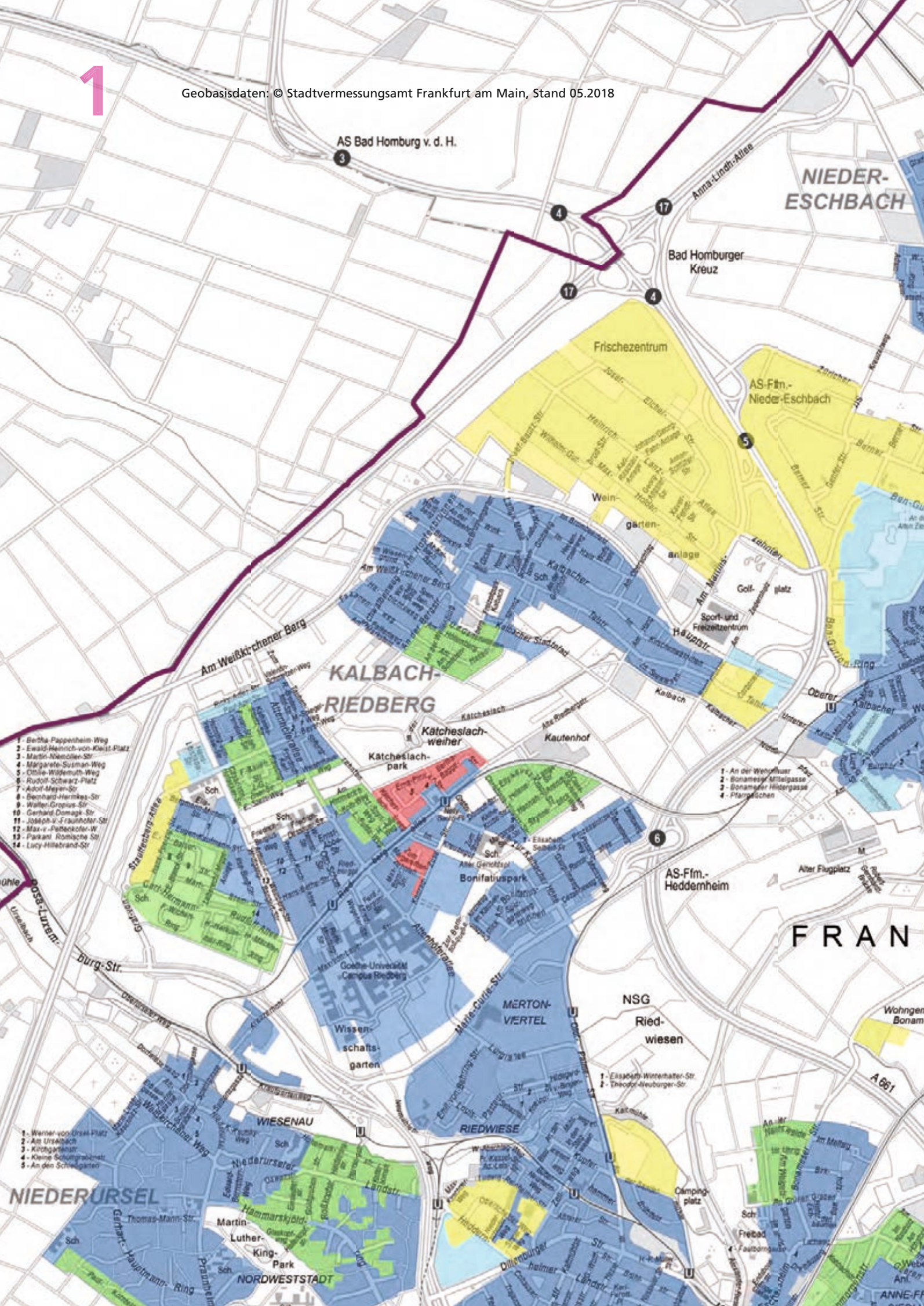
QUELLE: Mietspiegel 2018, Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main

ZEICHENERKLÄRUNG

	sehr gute Wohnlagen
	gehobene Wohnlagen
	mittlere Wohnlagen
	einfache Wohnlagen
	sehr einfache Wohnlagen
	sonstige Bebauung (z.B. Gewerbe) - Wohnhäuser in dieser Lage entsprechen der einfachen Wohnlage
	zentrale Wohnlagen

1

Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 05.2018



- 1 Bertha Pappenheim-Weg
- 2 Ewald-Heinrich-von-Kleist-Platz
- 3 Martin-Nieseler-Str.
- 4 Margarete-Susman-Weg
- 5 Ottilie-Widemuth-Weg
- 6 Rudolf-Schwarz-Platz
- 7 Adolf-Meyer-Str.
- 8 Bernhard-Hermkes-Str.
- 9 Walter-Gropius-Str.
- 10 Gerhard-Domagk-Str.
- 11 Joseph-v.-Fraunhofer-Str.
- 12 Max-v.-Pöppecker-W.
- 13 Parkant Romische Str.
- 14 Lucy-Hillebrand-Str.

- 1 - An der Wehrflur
- 2 - Bonameser Mittelgasse
- 3 - Bonameser Hildergasse
- 4 - Pfaffenstich

- 1 - Werner-von-Ursel-Platz
- 2 - Am Urselbach
- 3 - Kirchgrabenstr.
- 4 - Kleine Schulgrabenstr.
- 5 - An den Schiedgärten

- 1 - Essabach-Wirrethaler-Str.
- 2 - Theodor-Weuburger-Str.

NIEDER-ESCHBACH

KALBACH-RIEDBERG

FRAN

NIEDERURSEL

WIESENAU

NORDWESTSTADT

Kateslachpark

NSG Riedwiesen

RIEDWIESE

MERTON-VERTEL

AS Bad Homburg v. d. H.

Bad Homburger Kreuz

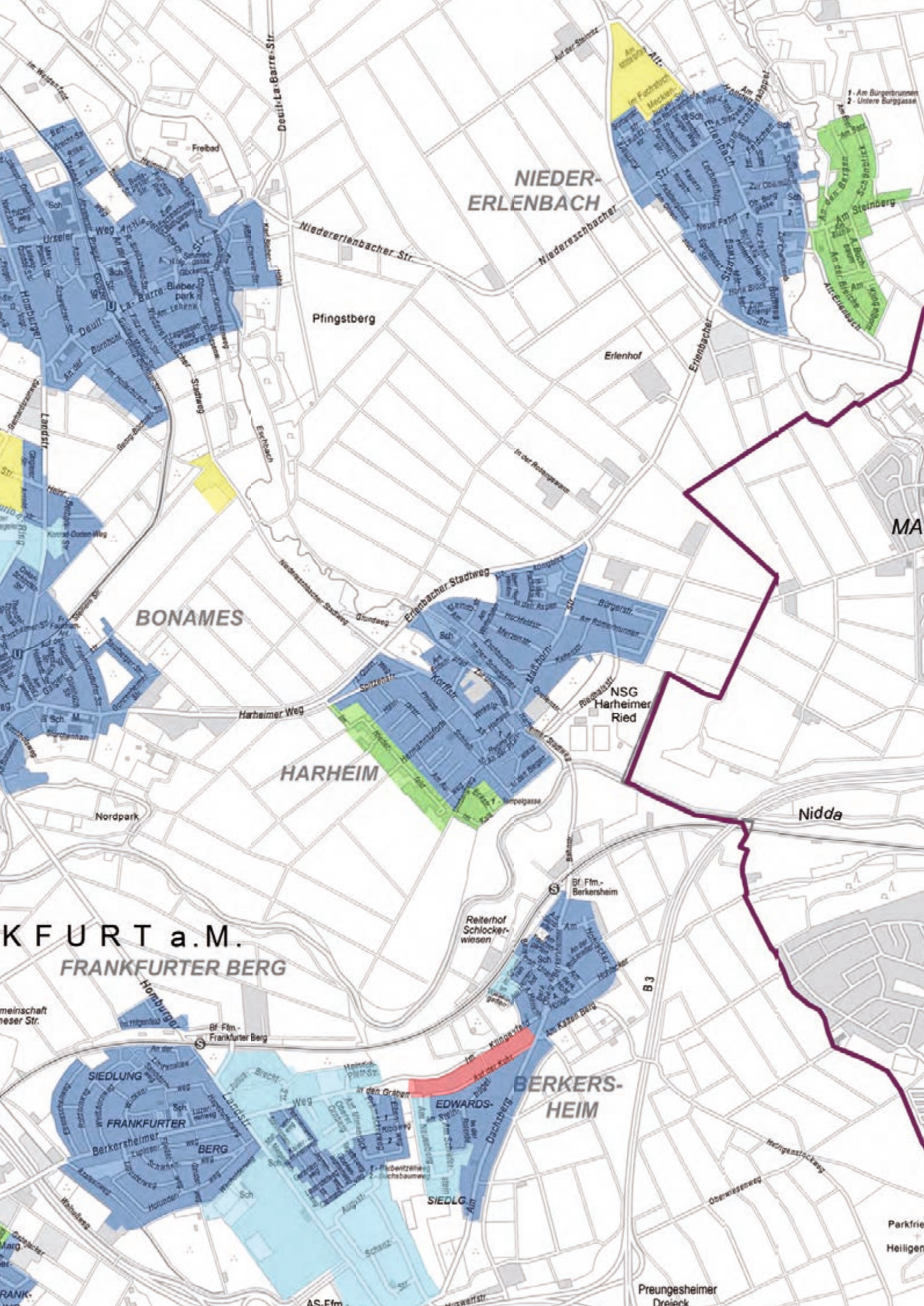
AS-Fhn-Nieder-Eschbach

AS-Fhm-Heddernheim

Wohngebiet Bonamese

A 661

ANNE-FRANK-PLATZ



NIEDER-ERLENBACH

BONAMES

HARHEIM

BERKERS-HEIM

FRANKFURT a.M.
FRANKFURTER BERG

Erlenhof

Nidda

Bf. Ffm.-Berkersheim

Bf. Ffm.-Frankfurter Berg

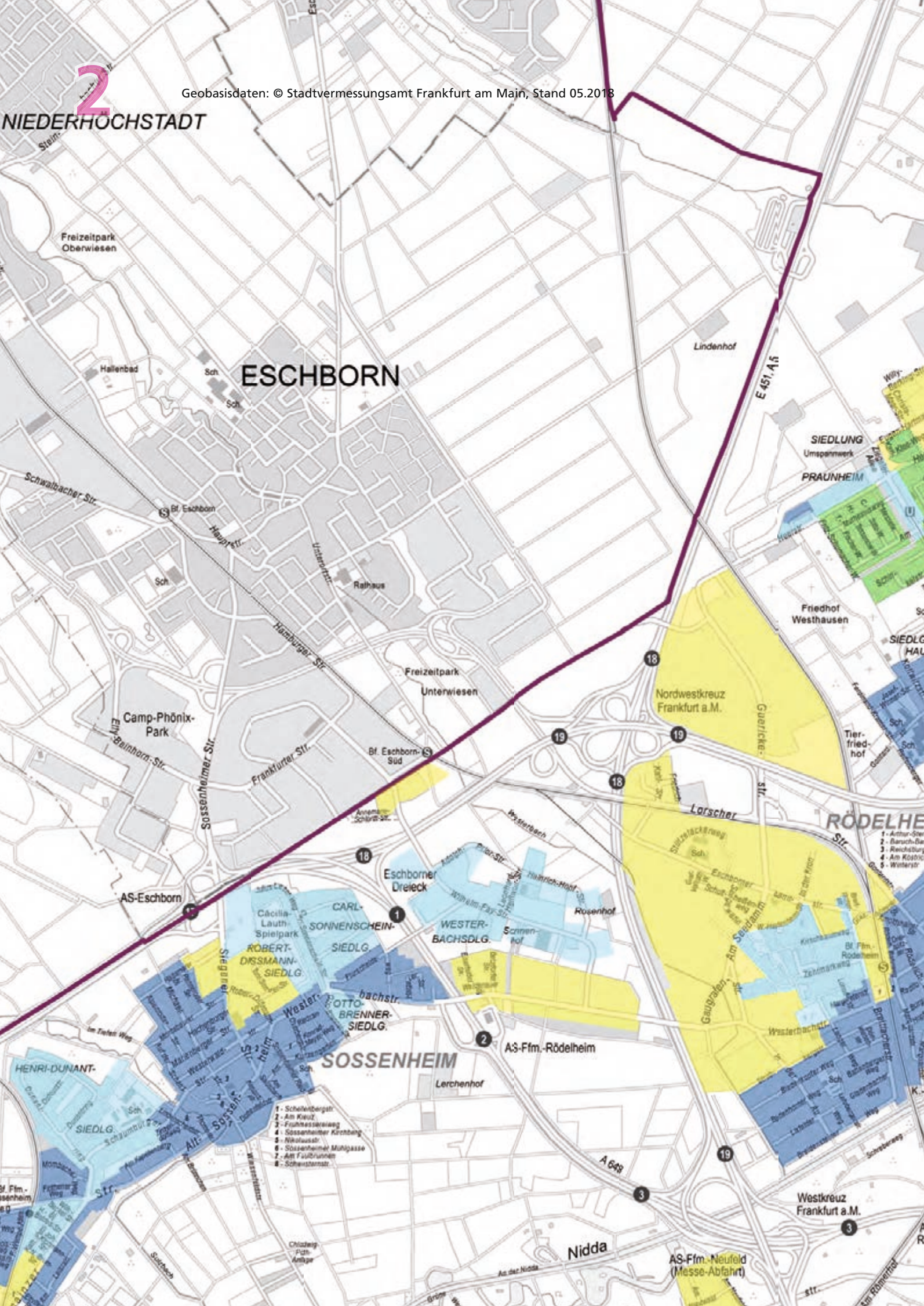
Preungesheimer Dreieck

Parkfriedhof Heiligen

1 - Am Bürgerbrunnen
2 - Untere Burggasse

MA

Parkfriedhof Heiligen



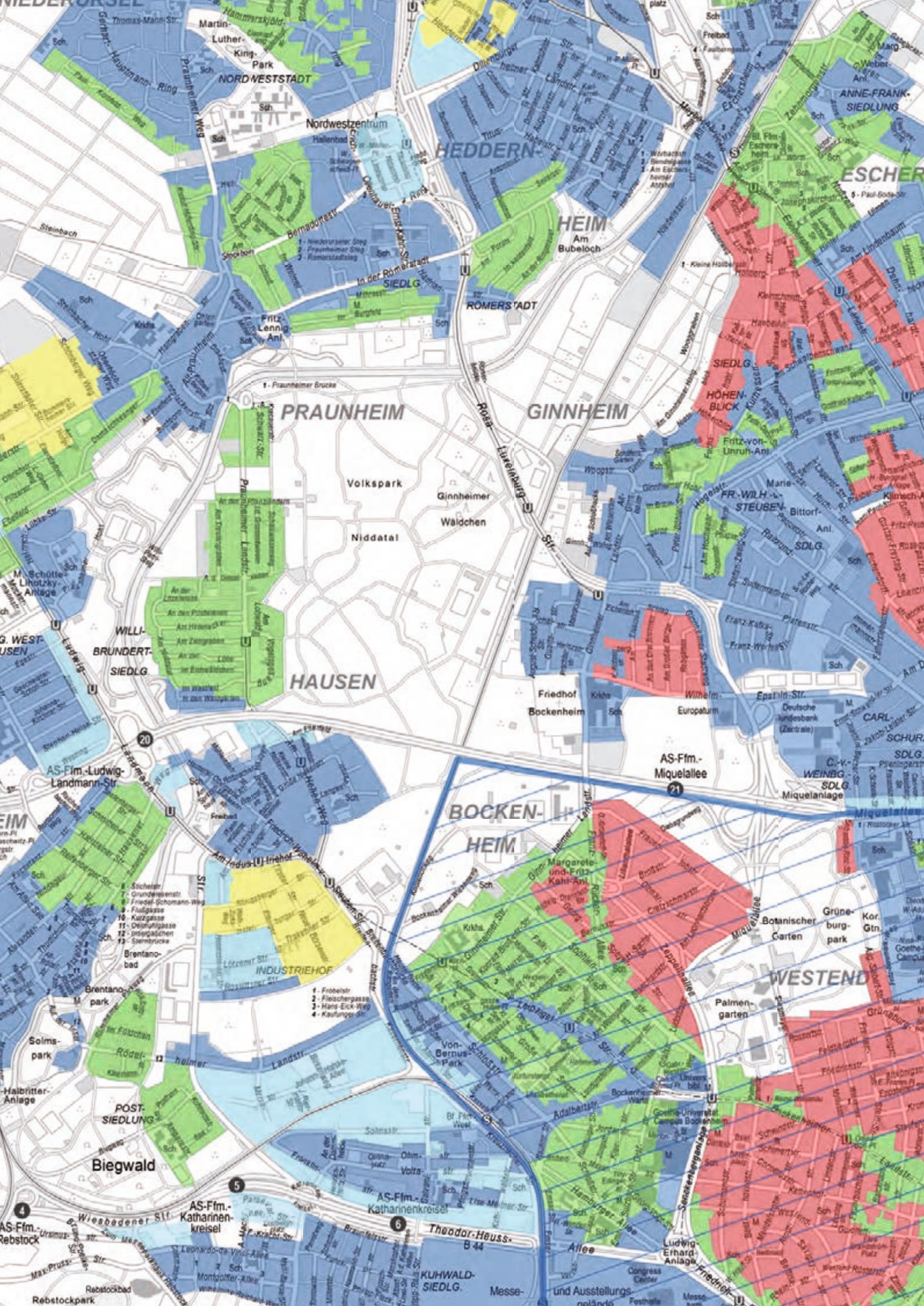
ESCHBORN

SOSENHEIM

RÖDELHEIM

- 1 - Schellenbergstr.
- 2 - Am Kreuz
- 3 - Frühmesserweg
- 4 - Sossenhimer Kirchberg
- 5 - Nikolausstr.
- 6 - Sossenhimer Mühlgrasse
- 7 - Am Faulbrunnen
- 8 - Scheibstr.

- 1 - Arthur-Stein
- 2 - Barch-Damm
- 3 - Reichsburg
- 4 - Am Köhler
- 5 - Winterstr.



NORDWESTSTADT

HEDDERNHEIM

HEIM

PRAUNHEIM

GINNHEIM

HAUSEN

BOCKENHEIM

WESTEND

Biegwald

AS-Fm. Katharinenkreisel

AS-Fm. Katharinenkreisel

Thodor-Hauss-B 44

KUHWALD-SIEDLG

AS-Fm. Miquelallee

AS-Fm. Rebstock

Thomas-Mann-Str.

Martin-Luther-King-Park

Nordwestzentrum

Hallenbad

Bornbornstr.

Am Stöckchen

1. Neudorfener Stieg

2. Fraunheimer Stieg

3. Romerstadtstieg

1. Fraunheimer Brücke

Schillerstr.

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

1. Neudorfener Stieg

2. Fraunheimer Stieg

3. Romerstadtstieg

1. Fraunheimer Brücke

Schillerstr.

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

1. Neudorfener Stieg

2. Fraunheimer Stieg

3. Romerstadtstieg

1. Fraunheimer Brücke

Schillerstr.

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

1. Neudorfener Stieg

2. Fraunheimer Stieg

3. Romerstadtstieg

1. Fraunheimer Brücke

Schillerstr.

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

1. Neudorfener Stieg

2. Fraunheimer Stieg

3. Romerstadtstieg

1. Fraunheimer Brücke

Schillerstr.

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

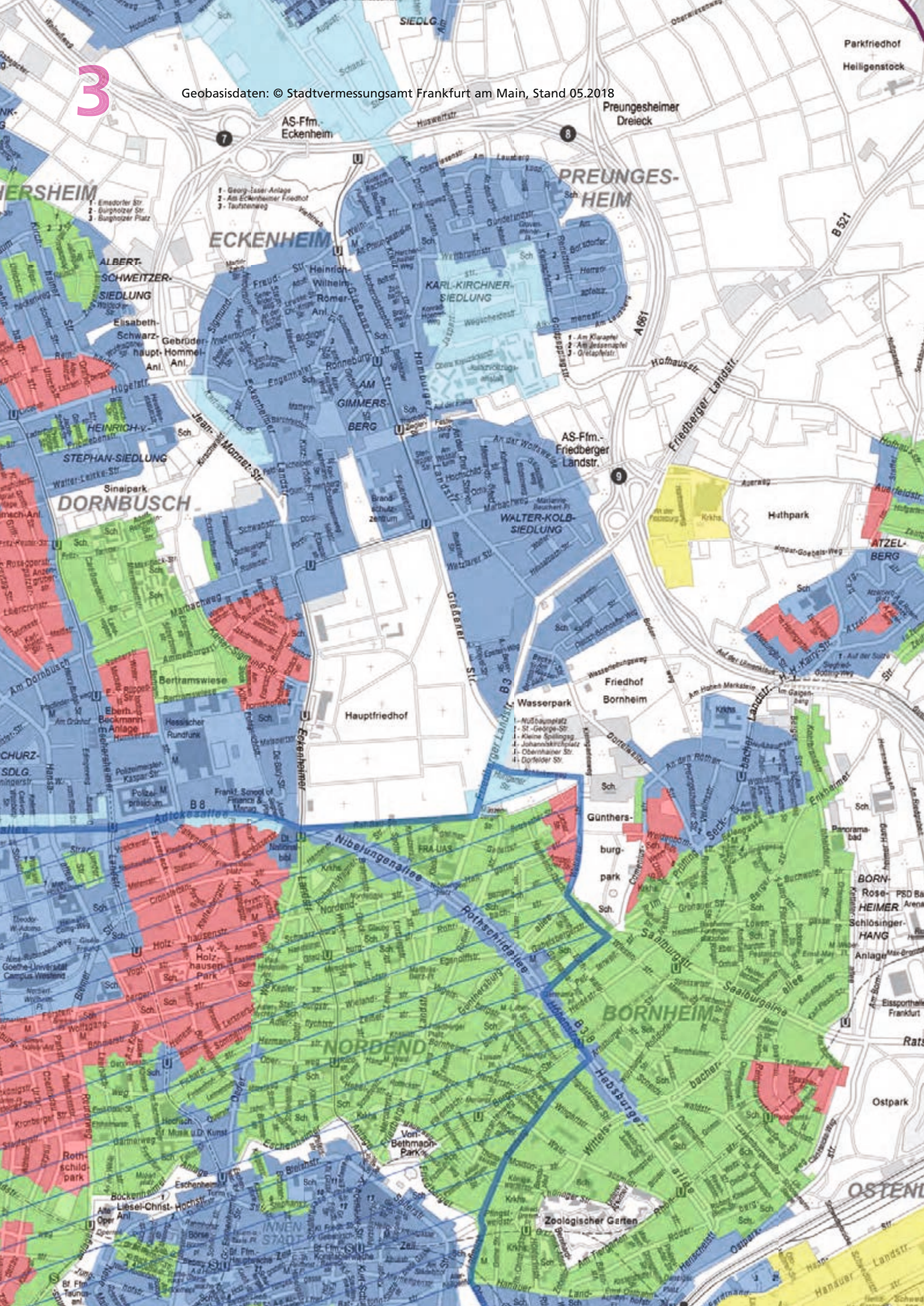
Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

Am Fraunheimer Ländchen

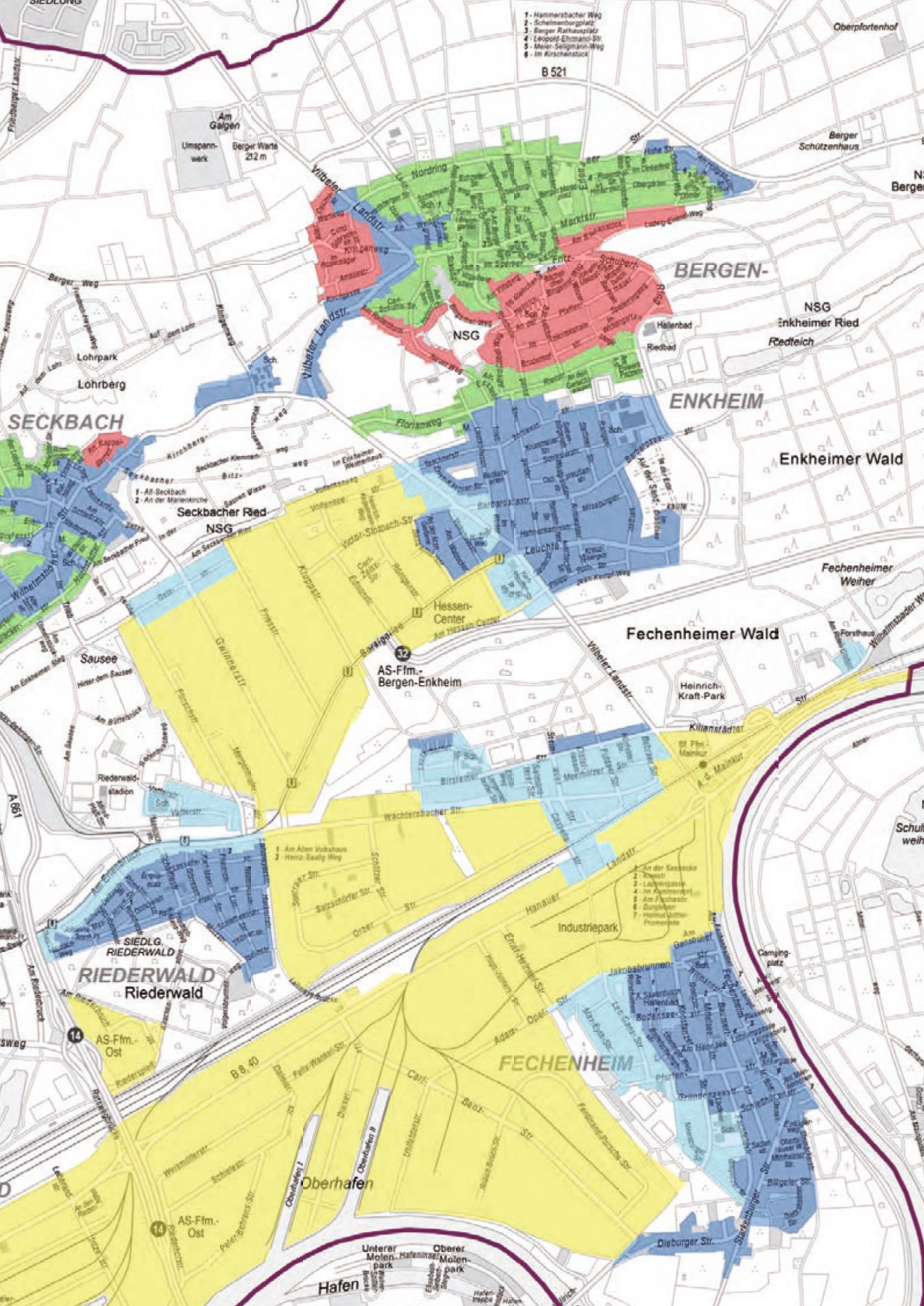
3

Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 05.2018



- 1- Hammersbacher Weg
- 2- Schelmenburgplatz
- 3- Berger Rathausplatz
- 4- Leopold-Ehmann-Str.
- 5- Meier-Seligmann-Weg
- 6- im Kirschelstück

B 521



SECKBACH

BERGEN-ENKHEIM

ENKHEIM

Fechenheimer Wald

FECHENHEIM

RIEDERWALD
Riederwald

Hafen

Seckbacher Ried
NSG

AS-Fm.-Bergen-Enkheim

AS-Fm.-Ost

AS-Fm.-Ost

Lohrpark
Lohrberg

Enkheimer Wald

Fechenheimer Weiler

Heinrich-Kraft-Park

Sausee

A 661

swag

D

Oberpforten Hof

Berger Schützenhaus

N. Berger

NSG
Enkheimer Ried
Fechteich

Fechenheimer Weiler

Schulweih

Unterer Molenpark
Oberer Molenpark

Am Galgen

Umspannwerk
Berger Warte 212 m

Vilbeler Landstr.

Nordring

Hohe Str.

Marktstr.

Schubert

Hallenbad

Riedbad

Florianweg

Barthelstr.

Leuchte

Vilbeler Landstr.

Kilianstr.

A. S. Mainkur

Wachtersbacher Str.

Hanauer

Industriepark

Landstr.

Jakobbrunn

Am Heide

Gründungsstr.

Schubertstr.

Dieburger Str.

Starkbacher Str.

Bilgels Str.

Wich

Berger Weg

Auf dem Loos

Munsterweg

Kirchberg

Seckbacher

Wihelmsstr.

An Enkheimer Weg

An Sausee

Riederwald-Station

An Eisenbahn

Am Riederwald

Am Riederwald

Am Riederwald

Am Riederwald

Am Riederwald

Am Riederwald

Am Riederwald

Am Riederwald

Freibeiger Landstr.

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Freibeiger Landstr.

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

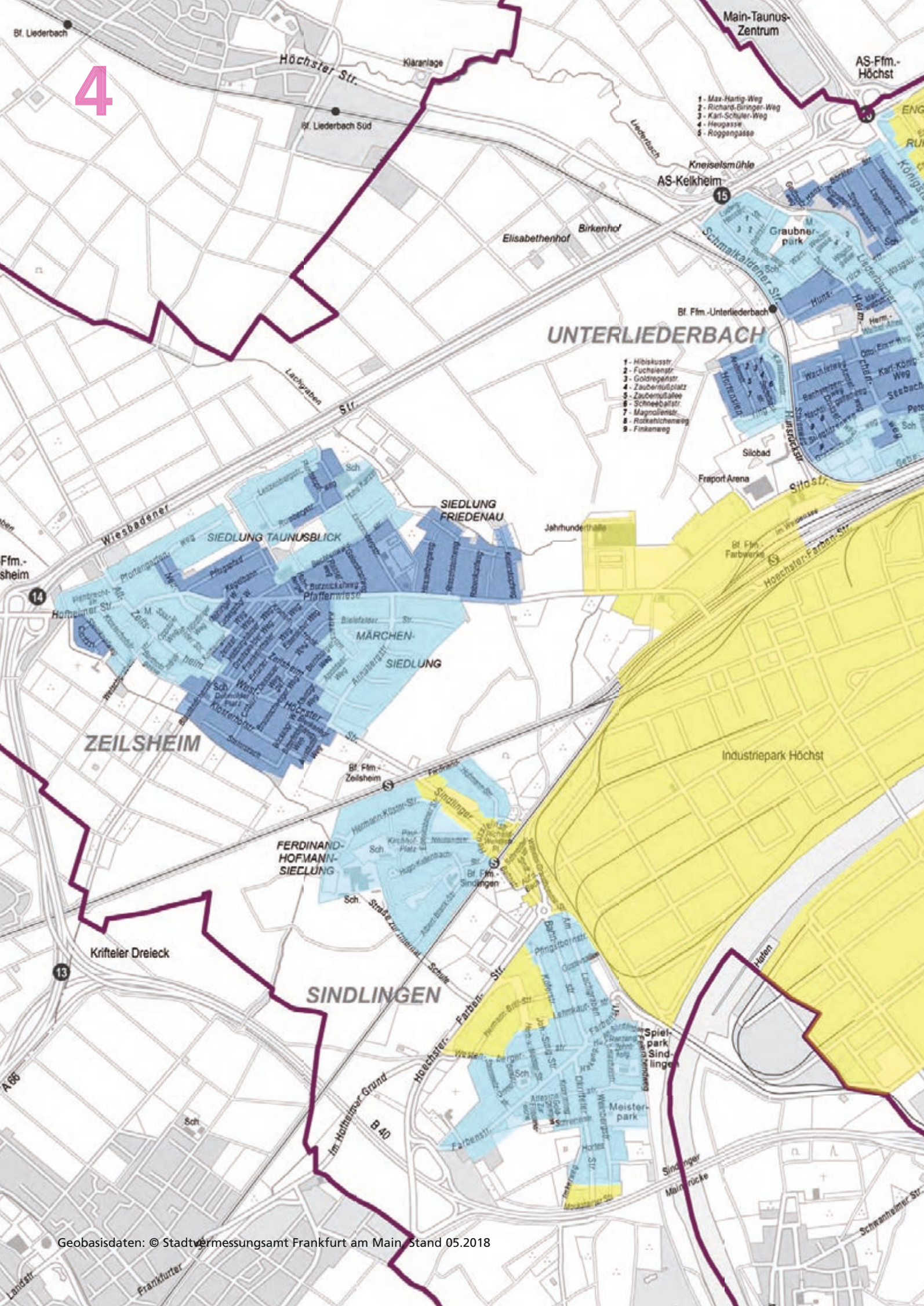
Am Galgen

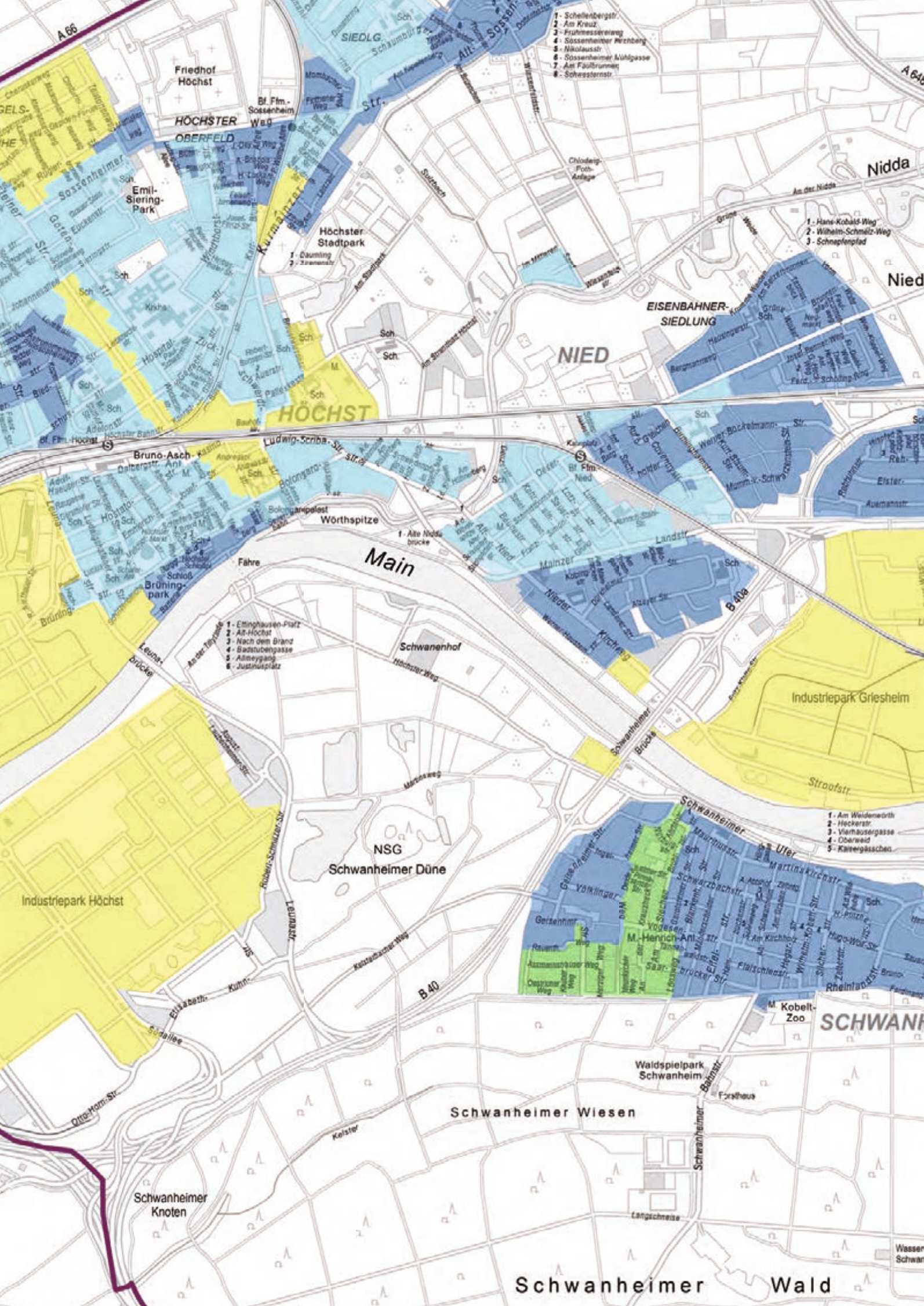
Am Galgen

Am Galgen

Am Galgen

4





- 1 - Schellenbergstr.
- 2 - Am Kreuz
- 3 - Frühmesserweg
- 4 - Sassenheimer Kirchberg
- 5 - Nikolausstr.
- 6 - Sassenheimer Mühlgrasse
- 7 - Am Faulbrunnen
- 8 - Schweserstr.

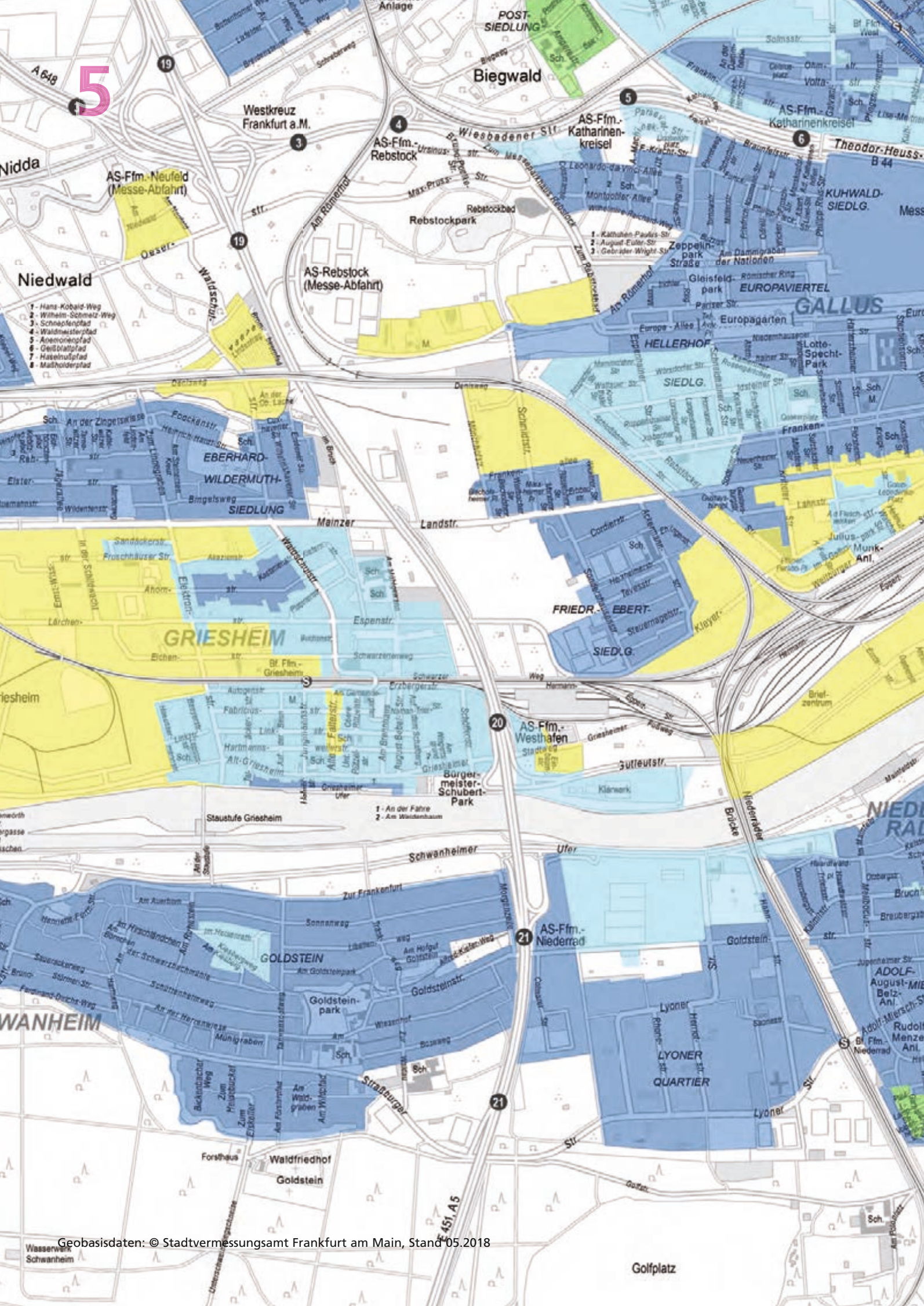
- 1 - Hans-Kobelt-Weg
- 2 - Wilhelm-Schmelz-Weg
- 3 - Schnefelpfad

- 1 - Etinghausen-Platz
- 2 - Alt-Höchst
- 3 - Nach dem Brand
- 4 - Badstubeasse
- 5 - Almeygang
- 6 - Justusplatz

- 1 - Am Weidenröth
- 2 - Heckerstr.
- 3 - Vierhäusergasse
- 4 - Oberweid
- 5 - Kavergässchen

- 1 - Völklinger
- 2 - M. Heinrich-Anl.
- 3 - Schwarzbacher
- 4 - Am Kirchhof
- 5 - Hugo-Wolff-Str.
- 6 - Flätschleier
- 7 - Willy-Kobelt-Str.
- 8 - Sacher
- 9 - Zehlfeld
- 10 - Rheinländer

Schwanheimer Wald



5

A 648

19

Westkreuz
Frankfurt a.M.

3

4

AS-Fm.
Rebstock

Biegwald

5

AS-Fm.
Katharinen-
kreisel

6

AS-Fm.
Katharinenkreisel

Theodor-Heuss-
B 44

AS-Fm. Neufeld
(Messe-Abfahrt)

AS-Rebstock
(Messe-Abfahrt)

Niedwald

- 1 Hans-Kobald-Weg
- 2 Wilhelm-Schmetz-Weg
- 3 Schnepfenpfad
- 4 Waldmeisterpfad
- 5 Apenroepfad
- 6 Geißblattpfad
- 7 Haselnußpfad
- 8 Mailholderpfad

EBERHARD-
WILDERMUTH-
SIEDLUNG

GRIESHEIM

FRIEDR.-EBERT-
SIEDLUNG

AS Fm.
Westhafen

20

- 1 An der Fahre
- 2 Am Windenbaum

AS-Fm.
Niederrad

21

WANHEIM

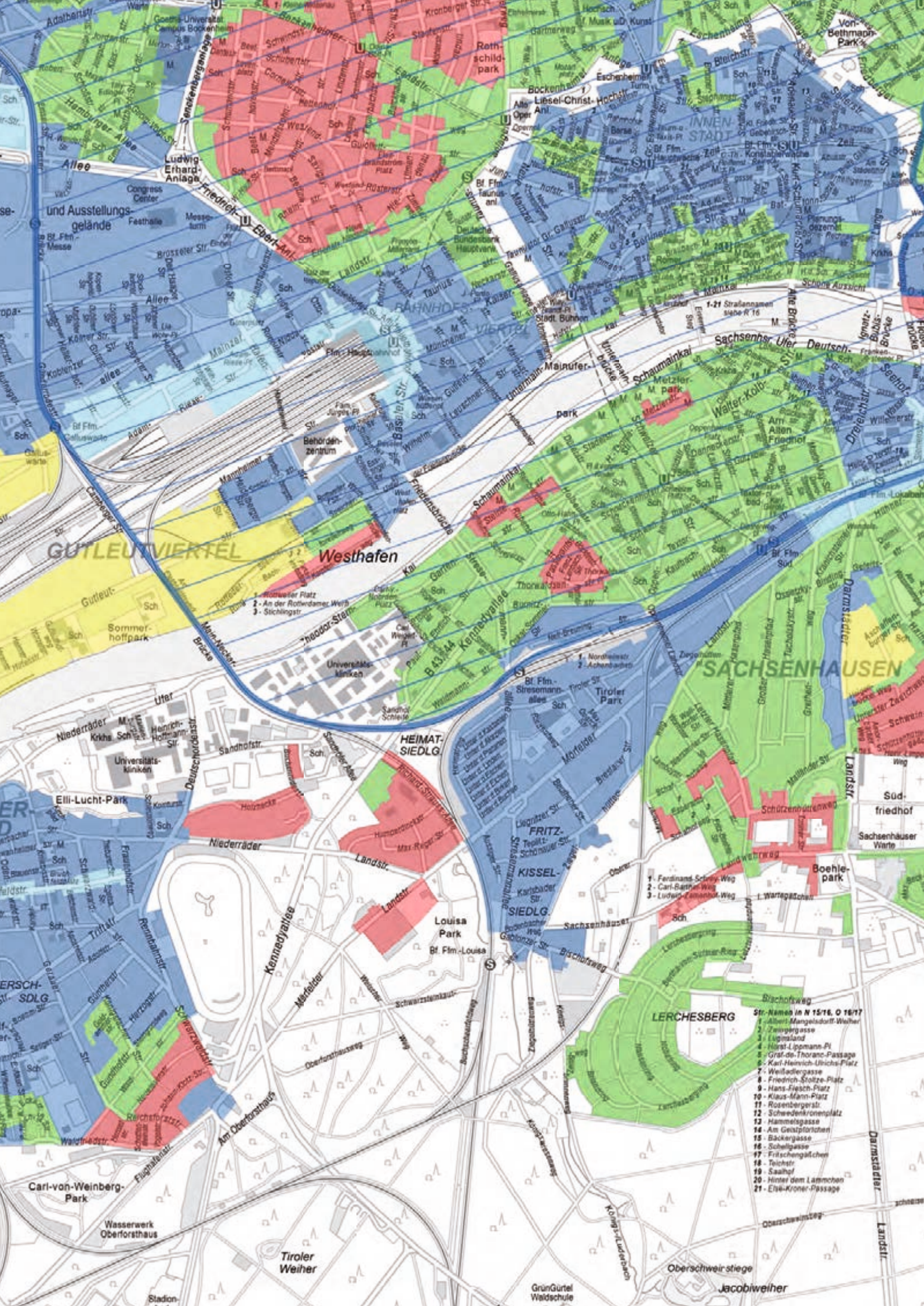
GOLDSTEIN

LYONER
QUARTIER

NIEDER-
RAD

ADOLF-
AUGUST-
BELZ-
ANL.

Golfplatz



Ludwig Erhard-Anlage

GUTLEUTVIERTEL

Westhafen

SACHSENHAUSEN

HEIMAT-SIEDLG

Elli-Lucht-Park

Niederräder

Louisa Park

FRITZ-TEPLITZ-SIEDLG

LERCHESBERG

- Str.-Namen in N 15/16, O 16/17
- 1. Albert-Mangelndorf-Weg
 - 2. Zwißergasse
 - 3. Lugnland
 - 4. Horst-Lippmann-Pl.
 - 5. Graf-de-Thorane-Passage
 - 6. Karl-Henrich-Urichs-Platz
 - 7. Weilladergasse
 - 8. Friedrich-Stoltz-Platz
 - 9. Hans-Fiesch-Platz
 - 10. Klaus-Mann-Platz
 - 11. Rosenbergerstr.
 - 12. Schwedenkronenplatz
 - 13. Hammelsgasse
 - 14. Am Geizflörtchen
 - 15. Bäckergrasse
 - 16. Schellgasse
 - 17. Frischengäßchen
 - 18. Teichstr.
 - 19. Saalhof
 - 20. Hinter dem Lamchen
 - 21. Eise-Kroner-Passage

Carl-von-Weinberg-Park

Tiroler Weiher

GrünGürtel Waldschule

Jacobiweiher



6

OSTEND

KAISERLEI

OBERRAD

Oberwald

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;

BETRIEBSKOSTENVERORDNUNG – BetrKV

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;

BETRIEBSKOSTENVERORDNUNG – BetrKV

- 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 der Einstellung durch eine Fachkraft oder 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 entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;
- 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.

ERLÄUTERUNG

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.

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. Zubehörräume, 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.

WOHNFLÄCHENVERORDNUNG – WoFIV

§ 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 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 berechtigten 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.

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

Telefon: 069 212 70700

E-Mail: info@schlauvermieter.de



MIETRECHTLICHE BERATUNG

Wir sind für Sie da – kompetent, serviceorientiert, praxisnah

- 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?



Fragen Sie uns! Wir beraten Sie individuell und zeitnah zu allen Fragen rund um Ihr Mietverhältnis.

Terminvereinbarung: (069) 212-40046
Montag bis Freitag zu den üblichen Bürozeiten

Telefonische Beratung: (069) 212-34711
Dienstag und Freitag von 8.30 – 12 Uhr

E-Mail: mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de
Internet: www.wohnungsamt.frankfurt.de



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



Zarbock

Druck geht auch grün.

Top-Druckqualität ist für uns seit über 90 Jahren selbstverständlich. Als Frankfurter Unternehmen sind wir nicht auf der grünen Wiese, sondern in Ihrer Nähe. Grün ist aber unser verantwortungsvoller Umgang mit der Umwelt. Klimaneutraler Druck und die Verwendung von FSC- und PEFC-zertifizierten Papieren gehören ebenso dazu, wie die Wärmerückgewinnung aus unseren Maschinen, Ökofarben und Wasserlacke. Möchten auch Sie Ihre Printprodukte nachhaltiger gestalten? Rufen Sie uns an.

Ihr Druckprodukt ist bei uns in besten Händen:

- **Imagebroschüren**
- **Verkaufsfolder**
- **Magazine**
- **Nachhaltigkeitsberichte**
- **und natürlich auch Geschäftsberichte, Kataloge, Präsentationsmappen ...**



069 / 42 09 03-0



ZARBOCK

Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG
Sontraer Straße 6 · 60386 Frankfurt am Main
E-Mail: info@zarbock.de · Web: www.zarbock.de

Der starke Verband an Ihrer Seite

Werden Sie als Verwalter Mitglied und nutzen Sie die Fachkompetenz in Beratung und Fortbildung.

Profitieren Sie als Eigentümer und Mieter von der Kompetenz dieser Mitglieder.

Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.



Dreiherrnsteinplatz 16
63263 Neu-Isenburg

Telefon: 06102-5745216
Telefax: 06102-5745219

Mail: hausverwalter@hausverwalter.de
www.hausverwalter.de

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt

öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und Pachten

Immobilienmediator (DIA)

SCHLOCKER
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO GMBH

Stephan Schlocker

Bad Homburg · Tel. 06172/98180-0 · www.Schlocker.de

Zu hohe Betriebskostenabrechnung und teure Hausratversicherung?

Die umlagefähigen Mietnebenkosten – wie Heizkosten, Müllabfuhr oder Wasser – scheinen in den letzten Jahren geradezu durch die Decke zu schießen. Viele dieser Kosten lassen sich leider kaum beeinflussen, da man auf kommunale Versorger angewiesen ist. Dies ist für Mieter wie auch Gebäudeeigentümer ärgerlich.

Eine eher selten geprüfte – aber durchaus beeinflussbare – Größe hingegen ist der **Versicherungsschutz der Immobilie und des Hausrats**. Immer wichtiger werden dabei insbesondere Punkte wie die richtige Versicherungssumme, die grundsätzlich versicherten Schadenursachen und natürlich auch ein angemessener Versicherungsbeitrag.

Gerne prüfen wir auch bei Ihnen vor Ort die Risiken sowie den bestehenden Schutz und zeigen Ihnen unverbindlich Ihre Optimierungs- und Einsparpotentiale auf.

Speziell für Haus- und Liegenschaftsverwaltungen bieten wir darüber hinaus im Rahmen unseres Sonderkundenprogramms besonders preiswerte und leistungsstarke Versicherungslösungen an.

Ihr Ansprechpartner in Frankfurt:
Generalagentur Thomas Hanke und Team
Servicecenter Frankfurt
Walther-von-Cronberg-Platz 6 / Colosseo
60594 Frankfurt
E-Mail: thomas.hanke@sparkassenversicherung.de
www.sv-ffm.de · Tel. 069 530 886 02

 **Sparkassen
Versicherung**

Gemeinschaftliches Wohnen –
Wohnprojekte aus Frankfurt und der Region stellen sich vor

INFO BÖRSE

**12. Frankfurter Informationsbörse für
gemeinschaftliches
und genossenschaftliches Wohnen**

20. Oktober 2018

Römerhallen



Petra Krauß,
Vorstands-
mitglied
im IVD



KRAUß IMMOBILIEN
VERKAUF · VERMIETUNG · WERTGUTACHTEN

Seit 1991 sind wir im Herzen Frankfurts für unsere Kunden erfolgreich aktiv.

Unser Dienstleistungsspektrum umfasst:

- Verkauf von Eigentumswohnungen, Mehr- und Einfamilienhäusern
- Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen
- Erstellung von Wertgutachten
- Unabhängige Immobilienberatung

ivd
Mitglied im Immobilienverband Deutschland

Dortelweiler Str. 120a
60389 Frankfurt am Main
Fon (0 69) 59 14 69
Fax (0 69) 59 19 58
info@krauss-immobilien.de
www.krauss-immobilien.de



DMB
Mieterschutzverein
Frankfurt am Main e.V.

Beratung
Konfliktlösung
Rechtsschutz

[gegründet 1908]

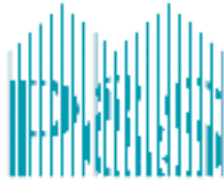
www.mieterschutzverein-frankfurt.de

Zentrale Frankfurt
Eckenheimer Landstraße 339
60320 Frankfurt a. Main
info@msv-frankfurt.de

Zweigstelle Höchst
Melchiorstraße 15a
65929 Frankfurt am Main
hoechst@msv-frankfurt.de

Größter Mieterverein in Hessen.
Mitglied im Deutschen Mieterbund (DMB)

Seit mehr als 50 Jahren kompetente Dienstleistungen in der Immobilienverwaltung.




PRINTZ & SCHWENK
M.G. HAUCK GmbH & Co. KG

Neue Mainzer Straße 22
60311 Frankfurt am Main

Telefon (0 69) 95 96 46-0
Telefax (0 69) 95 96 46-46

www.printz-schwenk.de


Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Frankfurt am Main

Probleme mit Ihrem Mieter?

Wir helfen Ihnen persönlich, vertraulich und kompetent.

Unsere Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Susanne Voß



Henry Naporra



Olinda Hoffmann



Thomas Bellmer

BERATUNG UND UNTERSTÜTZUNG FÜR VERMIETER, HAUSBESITZER UND WOHNUNGSEIGENTÜMER

IHR PARTNER IM RHEIN-MAIN-GEBIET

Haus & Grund Frankfurt am Main e. V.

Grüneburgweg 64
60322 Frankfurt am Main

Telefon: (069) 95 92 91 - 0
E-Mail: willkommen@haus-grund.org
www.haus-grund.org

Haus & Grund Frankfurt am Main
www.haus-grund.org



Die individuelle Mappe für Ihr Exposé.

Professionell präsentieren ist der Schlüssel zum Erfolg.

Dafür finden Sie in unserem Shop mappenmeister.de eine große Auswahl individuell gestaltbarer Präsentationsmappen. Schauen Sie mal rein. Mit wenigen Klicks können Sie unkompliziert Ihre hochwertigen Präsentationsmappen bestellen.

- Präsentationsmappen
- Angebotsmappen
- Immobilienmappen
- Pressemappen
- Projektmappen
- Firmenmappen ...

20%
Rabatt

Eine professionelle Präsentation braucht eine professionelle Verpackung. auf Ihren ersten Druckauftrag! Code: *Mietspiegel2018*

mappen
 **meister.de**

[GEDRUCKTE QUALITÄT ZU SUPER PREISEN]





ANALYSE - PROGNOSE - WERTERMITTLUNG
Die Welt der Immobilienökonomie ist unser Zuhause

Wir verfügen über eine jahrelange Praxiserfahrung in allen Segmenten der Immobilienbewertung und Immobilienanalyse seit 1996. Wir arbeiten unabhängig von Finanzierungs-, Transaktions- und Vermittlungsinteressen und erstellen u. a. Marktwertgutachten – Beleihungswertgutachten – Mietwertgutachten – steuerliche Wertermittlungen – Portfoliobewertungen – Immobilienberatungen.

ERFAHRUNG - KOMPETENZ - ZUVERLÄSSIGKEIT
Fundierte Expertise, auf die Sie sich verlassen können
Tel. 06106 666 111 www.oliver-margraf.de

- GUTACHTEN
- BAULEITUNG
- ENERGIEBERATUNG
- KFW-NACHWEIS
- NEU- UND UMBAUTEN
- PASSIVHAUSPLANUNG
- ALTERSGERECHTE SANIERUNG



NAUTZ
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
WILHELMSTRASSE 3
65779 KELKHEIM/TS
TELEFON 06195. 90 36 20
WWW.NAUTZ.EU

Wir sind ein kirchliches Wohnungsunternehmen mit über 8.000 Mietwohnungen und können Ihnen Mietangebote in fast allen Stadtteilen unterbreiten. Unser Spektrum reicht von der kleinen öffentlich geförderten Mietwohnung bis zum großen freifinanzierten Einfamilienhaus.

Rufen Sie uns unter Telefon-Nr. **069/1544-0** an und informieren Sie sich ausführlich!

Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Blumenstr. 14-16, 60318 Frankfurt
Tel. 069/1544-0, Fax 069/1544-111, info@gsw-ffm.de, www.gsw-ffm.de



Ihre Experten im Mietrecht.



nur 49,50 €
Jahresbeitrag

Wir beraten Sie u. a. zu:

- Ihrem Mietvertrag
- Ihrer Heiz- & Betriebskostenabrechnung
- Mängeln & Mietminderungsrechten
- Modernisierung & Schönheitsreparaturen
- Kündigungen
- Geschäftsraummiete
- Betreutem Wohnen



Herderstr. 17
60316 Frankfurt

Tel.: (069) 46 09 49 630
Fax: (069) 59 06 71

frankfurt@iv-mieterschutz.de
www.iv-mieterschutz.de

Aktion: Schlauvermieter.de

**„Mit der Stadt
als Partner ist
Vermieten so
einfach, clever
und bequem.“**

Gabriele W., Wohnungseigentümerin



**BESSER
VERMIETEN**
für Frankfurt.

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

www.schlauvermieter.de

Sozialer Wohnraum Frankfurt
eine Aktion der

STADT  FRANKFURT AM MAIN
Amt für Wohnungswesen 



Müller+Co GmbH
 Merzhausener Straße 4 - 6
 61389 Schmitt-Brombach
 Telefon 06084 42-0

Fenster- und Türausstellungen
 Mo. - Fr. 7 - 18 Uhr und Sa. 9 - 14 Uhr

www.fenster-mueller.de

LANGIMMOBILIEN
 Ihr Zuhause, unsere Aufgabe

SPIEGLEINSPIEGEL

Wer hat die schönste Wohnung im ganzen Land? Ein Eigentümer kann seine Immobilie selten realistisch und objektiv betrachten. Unsere fundierte Beratung für Verkäufer und Vermieter basiert auf der genauen Analyse des aktuellen Marktgeschehens.

☎ (069) 9200 250 · info@langimmobilien.de · www.langimmobilien.de

DMB
 Mieterschutzverein
 Frankfurt am Main e.V.
 [gegründet 1908]

www.mieterschutzverein-frankfurt.de

Zentrale Frankfurt
 Eckenheimer Landstraße 339
 60320 Frankfurt a. Main
info@msv-frankfurt.de

Zentrale Frankfurt
 ☎ 069 56010570

Zweigstelle Höchst
 Melchiorstraße 15a
 65929 Frankfurt am Main
hoechst@msv-frankfurt.de

Zweigstelle Höchst
 ☎ 069 307625

Größter Mieterverein in Hessen.
 Mitglied im Deutschen Mieterbund (DMB)

Petra Krauß,
 Vorstandsmitglied
 im IVD

KRAUSS IMMOBILIEN
 VERKAUF · VERMIETUNG · WERTGUTACHTEN

Seit 1991 sind wir im Herzen Frankfurts für unsere Kunden erfolgreich aktiv.

Unser Dienstleistungsspektrum umfasst:

- Verkauf von Eigentumswohnungen, Mehr- und Einfamilienhäusern
- Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen
- Erstellung von Wertgutachten
- Unabhängige Immobilienberatung

ivd
 Mitglied im Immobilienverband Deutschland

Dortelweiler Str. 120 a
 60389 Frankfurt am Main
 Fon (0 69) 59 14 69
 Fax (0 69) 59 19 58
info@krauss-immobilien.de
www.krauss-immobilien.de

MÖBUS & PARTNER
 DIE IMMOBILIENBERATER

*persönliche, kompetente, lösungsorientierte
 Vermietungsspezialisten für Wohnraum
 ... mehr als nur vermitteln*

Ihre Vorteile

- Entlastung bei der Bearbeitung der zahlreichen Anfragen, den zeitaufwendigen Besichtigungen, der Mietvertragserstellung bis zur sorgfältigen Objektübergabe.
- Erfahrungen von über 1.500 Vermietungen bringen uns enorme Marktkennnisse, welche hilfreich zur aktuellen Mietpreisfindung, zu pragmatischen Lösungen bei der Vermietung und zur Wahl des richtigen Mieters sind.
- Netzwerk/Kundenstamm: Relocation, Firmen und Konzerne, Sport-/verbände/vereine, u.v.m.

Wir bieten Ihnen (ab 400,- € zzgl. MwSt. pro Vermietung):

- Aufnahme und Bewertung des Objektes
- Professionelle Objektvermarktung
- Selektion der Interessenten durch Auskünfte + Checklisten

- Koordination und Durchführung individueller Besichtigungstermine
- Qualifizierte Bonitätsprüfung der Mietinteressenten
- Erstellung des Mietvertrages mit Kenntnis unseres Fachwissens sowie durch unsere im komplexen Mietrecht kontinuierlich fortgebildeten Mitarbeiter
- Detailliertes Übergabeprotokoll

Unsere weiteren Dienstleistungen

Unterstützung durch professionelle Architekten, zuverlässige Handwerker sowie gründliches Reinigungspersonal.

KONTAKTIEREN SIE UNS. WIR HELFEN IHNEN.

Kontakte

Kalkulation

Kompetenz

Kundenservice

Kooperation

Möbus & Partner Immobilien
 Georg-Speyer-Straße 6
 60487 Frankfurt am Main

Telefon +49 69 71 67 99 40
 Telefax + 49 69 71 67 99 44

info@moebus-partner.de
www.moebus-partner.de

Wohnungsmarktbericht 2017

Der jährliche Bericht zum Frankfurter Wohnungsmarkt analysiert das Geschehen rund um das Thema Wohnen. Neben zentralen ökonomischen Rahmen-daten enthält er Informationen über Wohnungsnachfrage und –angebot sowie aktuelle Tendenzen am Grundstücks- und Immobilienmarkt. Von besonderem Interesse ist die Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnraums für Bevölkerungsschichten, die Schwierigkeiten haben, sich angemessen auf dem freien Wohnungsmarkt zu versorgen. Ergänzt wird der Bericht um eine sozialräumliche Betrachtung.

Die Wohnungsmarktberichte des Amtes für Wohnungswesen sind auf der Website der Stadt Frankfurt unter:

www.wohnungsamt.frankfurt.de

als Pdf-Dateien eingestellt.



**Damit Ihr Ein
und Alles durch
und durch
abgesichert ist.**

**Umfassender Schutz für
alles, was Ihnen lieb und
teuer ist:
der PrivatSchutz Haushalt
der SV.**

Sie finden uns in nahezu
jeder Gemeinde in unseren
SV Generalagenturen und
Geschäftsstellen, bei unseren
Partnern in allen Sparkassen oder
über unseren Kunden-Service:

www.sparkassenversicherung.de

 **Sparkassen
Versicherung**

HEIKO GLATZ

Sachverständigen-gesellschaft für Immobilien-bewertungen

WERTERMITTLUNG • ANALYSE • BERATUNG



Von der IHK Frankfurt
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten
Grundstücken

HEIKO GLATZ

T 069 788.088.070
F 069 788.088.077
E mail@wertermittlung.de
I wertermittlung.de

Meisengasse 9
60313 Frankfurt am Main



**Seit mehr als 50 Jahren
kompetente Dienstleistungen
in der Immobilienverwaltung.**



PRINTZ & SCHWENK
M.G. HAUCK GmbH & Co. KG

Neue Mainzer Straße 22
60311 Frankfurt am Main

Telefon (0 69) 95 96 46-0
Telefax (0 69) 95 96 46-46

www.printz-schwenk.de



Anwaltskanzlei Kremer

Christoph Kremer

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Fachanwalt für Medizinrecht

Ekaterine Kavtaradze

Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

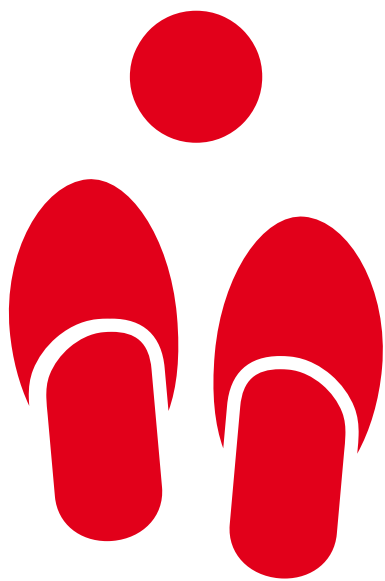
Tätigkeitsschwerpunkt Versicherungsrecht

Hansaallee 23 • 60322 Frankfurt
Telefon: 069-59 01 40 • Fax: 59 53 09
anwaltskanzlei.kremer@email.de
www.mietrechtsfachanwalt.com





Wohlfühlen ist einfach.



Seit 1822. Wenn's um Geld geht.
frankfurter-sparkasse.de

Wenn man einen Immobilienpartner hat, der von Anfang bis Eigentum an alles denkt.

Ob Finanzierungsmix, Förderprogramme oder die aktuell niedrigen Zinsen: Unsere Immobilien-Experten sorgen dafür, dass Ihr Eigenheim zu Ihren persönlichen Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten passt. Wir freuen uns auf Ihre Terminvereinbarung in unseren ImmobilienCentern.

- Stadtmitte – Neue Mainzer Straße 49
weitere Standorte:
Höchst und Westend
Telefon 069 2641-4000
- NordWestZentrum – Nidacorso 4
weitere Standorte:
Bergen, Bornheim
und Offenbach
Telefon 069 2641-1850



 Frankfurter Sparkasse

1822