

Amt  für
Wohnungswesen

Mietspiegel 2024



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



Sozialer Wohnraum Frankfurt
eine Aktion der

STADT  FRANKFURT AM MAIN

 Amt für
Wohnungswesen

Impressum

Mietspiegel 2024, erste Auflage, Mai 2024 | **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 2023 (Preungesheim); Portrait Gwechenberger © Stadt Frankfurt am Main, Foto: Peter Jülich; 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 Ihnen vorliegende Mietspiegel dient dazu, die *ortsübliche Vergleichsmiete* für eine bestimmte Wohnung in Frankfurt am Main zu ermitteln.

Der Frankfurter Mietspiegel 2024 zeigt deutlich: In Frankfurt am Main sind die Mieten in den vergangenen Jahren kräftig erhöht worden. Das Stichprobenmittel liegt bei 11,50 Euro pro Quadratmeter. Dies entspricht einer Steigerung von 11,76 Prozent gegenüber dem Mietspiegel 2022. Das ist die höchste Steigerung innerhalb von zwei Jahren, die je bei Frankfurter Mietspiegeln gemessen wurde. Die hohe Gesamtsteigerung ist vor allem auf neu vereinbarte Mieten zurückzuführen.



Der neue Mietspiegel basiert nicht auf einer Vollerhebung, sondern stellt eine *stichprobenbasierte Anpassung an die Marktentwicklung* dar. Über 3.500 Haushalte wurden befragt, um die Veränderungen seit der letzten vollumfänglichen Erhebung für den Mietspiegel 2022 zu erfassen. Die bisherigen Werte wurden entsprechend dieser Entwicklung angepasst.

Die Mieten in Frankfurt können sich schon jetzt viele Menschen nicht mehr leisten. Daher zunächst ganz konkret: Wenn Sie zu wenig Einkommen haben, um Ihre Miete zu bezahlen, steht Ihnen vielleicht Wohngeld zu. Weitere Infos dazu finden Sie unter frankfurt.de/wohngeld.

Gleichzeitig ergreift die Stadt Frankfurt zahlreiche Maßnahmen bei den öffentlichen Wohnungsgesellschaften, wie beispielsweise den Mietestopp der ABG FRANKFURT HOLDING, um die Aufwärtsentwicklung der Mieten einzuschränken. Auch die Umsetzung des Baulandbeschlusses ist ein Weg, den Herausforderungen langfristig gerecht zu werden: In allen neuen Baugebieten müssen mindestens 30 Prozent geförderte Wohnungen entstehen.

Als Mietende und Vermietende können Sie ebenfalls zu einem faireren Mietmarkt beitragen: Überprüfen Sie, ob auch bei Ihnen die *Mietpreisbremse* eingehalten wird. Diese gilt in Frankfurt in der Regel seit Mitte des Jahres 2019, wenn eine Wohnung erneut vermietet wird, und begrenzt die Anfangsmiete auf maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Besteht das Mietverhältnis schon länger, ist es außerdem wichtig, eventuelle *Mieterhöhungsverlangen* sorgfältig zu prüfen. Hier gilt meist die ortsübliche Vergleichsmiete als Obergrenze.

Bei mietrechtlichen Fragen können Sie sich an die passenden *Interessenverbände* wenden. Daneben können Sie je nach Einkommen die kostenlose *Mietrechtliche Beratung* des Amtes für Wohnungswesen in Anspruch nehmen. Im selben Amt stehen Ihnen die Mitarbeitenden der *Mietspiegel-Beratung* bei konkreten Fragen zum Mietspiegel zur Verfügung. Die Kontaktdaten finden Sie im Mietspiegel im Abschnitt „Hilfen und zusätzliche Informationen“ ab Seite 16.

Nutzen Sie das breite Serviceangebot der Stadt Frankfurt und nehmen Sie Ihre Ansprüche und Rechte wahr!

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcus Gwechenberger', written over a white background.

Stadtrat Marcus Gwechenberger

Dezernent für Planen und Wohnen, Stadt Frankfurt am Main

Vorwort

Der Mietspiegel 2024 gilt ab dem 01.06.2024. Der bisherige Mietspiegel aus dem Jahr 2022 verliert ab dem gleichen Stichtag seine Gültigkeit.

Der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main hat den Mietspiegel 2024 mit Unterstützung der Mietspiegelkommission erstellt. In der Mietspiegelkommission unter der Leitung des Amtes für Wohnungswesen sind vertreten:

- der Verein Haus & Grund Bergen-Enkheim und Umgebung e. V.,
- der Verein Haus & Grund Frankfurt am Main 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.,
- der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main (ohne Stimmrecht).

Das Amt für Wohnungswesen hat die Anerkennung des Mietspiegels empfohlen. Den Mietspiegel 2024 anerkannt haben

- der Verein Haus & Grund Bergen-Enkheim und Umgebung e. V.,
- der Verein Haus & Grund Frankfurt am Main e. V.,
- der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.,
- der DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e. V.,
- die Mieterberatung Frankfurt am Main e. V.

Den Mietspiegel 2024 nicht anerkannt haben

- der DMB Mieterbund Frankfurt e. V.,
- der Verein Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V.

Der Mietspiegel 2024 wurde von der Gemeinde anerkannt.

Der Mietspiegel 2024 ist eine sogenannte Anpassung des qualifizierten Frankfurter Mietspiegels 2022 an die Marktentwicklung mittels Stichprobe (§ 558d Abs. 2 BGB). Ziel war es, einen Anpassungsfaktor sowie eine neue **Betriebskosten-Tabelle** zu ermitteln. Dafür wurden rund 3.500 Frankfurter Mieterhaushalte in nicht preisgebundenen Wohnungen befragt. Mit dem angepassten Mietspiegel 2024 ändern sich im Wesentlichen die Werte in den **Tabellen 1 und 2**. Die aus dem Mietspiegel 2022 bekannte Grundstruktur samt Zu- und Abschlägen bleibt bestehen.



Der Mietspiegel 2024 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen und entlang der Mietspiegel-Verordnung erstellt. In der Dokumentation ist das methodische Vorgehen beschrieben. Die Dokumentation finden Sie unter „Downloads“ auf der Webseite <https://frankfurt.de/mietspiegel>. Die wissenschaftliche Bearbeitung und die Durchführung der Datenerhebung erfolgte durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Rheinstraße 65, 64295 Darmstadt.

Der Mietspiegel 2024 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 §§ 559 und 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.

Es wird gesetzlich vermutet, dass die Entgelte, die der qualifizierte Mietspiegel nennt, die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann mit den drei Tabellen in dieser Broschüre oder hilfsweise über den Online-Mietspiegel-Rechner der Stadt Frankfurt am Main ermittelt werden (erreichbar unter frankfurt.de/mietspiegel-rechner).



Der Mietspiegel dient unter anderem dazu, ein Erhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete zu begründen und zu überprüfen, ob gezahlte Mieten angemessen sind. Ausführlichere Informationen finden Sie im „Infoblatt Mieterhöhung“ der Mietrechtlichen Beratung. Das Infoblatt erhalten Sie im Foyer des Amtes für Wohnungswesen oder digital unter „Downloads“ auf der Webseite <https://frankfurt.de/mietspiegel>.

Damit ein Mieterhöhungsverlangen korrekt gestellt ist, muss Folgendes beachtet werden:

- Die Formvorschriften sind eingehalten (insbesondere Textform, Absender:innen und Adressat:innen).
- Die Jahressperrfrist und Überlegungsfrist sind berücksichtigt.
- Die Kappungsgrenze ist eingehalten.
- Die geforderte Mieterhöhung ist nicht höher als die ortsübliche Vergleichsmiete.
- Die Mieterhöhung ist begründet (zum Beispiel mit Mietspiegel, Gutachten oder Vergleichswohnungen) und die Wohnung ist anhand des Mietspiegels nachvollziehbar bewertet.

Wenn Sie als Vermieter:in oder Mieter:in unsicher sind, ob alle Bedingungen erfüllt sind, lassen Sie sich beraten. Einige Beratungsangebote sind auf Seite 16 aufgeführt.

Die Mieten, die mit den **Tabelle 1 bis 3** ermittelt werden, sind Nettokaltmieten pro Quadratmeter und Monat. Sie stellen das Entgelt für die Überlassung des leeren Wohnraums ohne Betriebskosten dar.

Teilinklusiv-Mieten 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 Teilinklusiv-Mieten. 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 Teilinklusiv-Miete 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 Teilinklusiv-Miete 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 Teilinklusiv-Miete eine Stellplatzmiete enthält. Im Durchschnitt kommen die Zuschläge auf die folgenden, gerundeten Werte.

- Zentrale Lage und überdachter Stellplatz (kein Carport): 117 €
- Zentrale Lage und nicht überdachter Stellplatz: 89 €
- Sonstige Lage und überdachter Stellplatz: 81 €
- Sonstige Lage und nicht überdachter Stellplatz: 39 €

Übersicht der Wohnlagen

Die Wohnlagen-Karte findet sich ab Seite 19 dieser Broschüre. Die Wohnlagen sind im Stadtplan farblich unterschiedlich hervorgehoben (siehe Zeichenerklärung dort).

Außerdem ist zu berücksichtigen, ob eine „zentrale Lage“ (als schraffierte Fläche gekennzeichnet) 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.



Eine detaillierte Wohnlagen-Karte kann im Internet aufgerufen werden. Unter der Adresse 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 m². Dieser Wert ist nicht bindend.

Laufzeit des Mietspiegels

Erhebungsstichtag für die Anpassungsstichprobe des Mietspiegels 2024 war der 01.07.2023. Der Mietspiegel 2024 läuft vom 01.06.2024 bis zum 31.05.2026.

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 Erstellung des Mietspiegels 2024 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 ² und Monat	Mittelwert	Spanne
(Kalt-)Wasser	0,24	0,09 – 0,37
Abwasser / Schmutz-Wasser	0,15	0,06 – 0,23
Niederschlagswasser / Oberflächen-Entwässerung	0,02	0,01 – 0,03
Müllabfuhr / Müllbeseitigung	0,26	0,14 – 0,38
Straßenreinigung	0,06	0,02 – 0,10
Grundsteuer	0,25	0,10 – 0,42
Gebäudesach- und Gebäudehaftpflicht-Versicherung	0,21	0,04 – 0,35
Schornsteinfeger:in	0,05	0,01 – 0,09
Hausbeleuchtung / Allgemeinstrom	0,06	0,02 – 0,11
Aufzug	0,17	0,06 – 0,27
Wartung der Rauchwarnmelder	0,02	0,01 – 0,03
Hausmeister:in / Hauswärt:in	0,19	0,06 – 0,37
Gartenpflege	0,10	0,03 – 0,15
Hausreinigung / Reinigung der Allgeminflächen	0,19	0,08 – 0,28
Schnee- und Eisbeseitigung / Winterdienst	0,04	0,02 – 0,07
Wartung von Etagenheizung / Einzelöfen / Warmwassergeräten	0,11	0,02 – 0,17
Heizung	0,64	0,20 – 1,06
Warmwasser	0,30	0,11 – 0,49
<hr/>		
Gemeinschaftsantenne / Kabelanschluss / Satellitenschüssel (Kosten je Wohnung)	11,29	8,22 – 14,73

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-Netto-Miete

Durchschnittliche Basis-Netto-Miete in € / m ² und Monat nach Wohnungsgröße und Baualter				
Wohnfläche	Baualter bis 1977	Baualter 1978 bis 1994	Baualter 1995 bis 2009	Baualter 2010 bis 2021
15 m ²	20,35	20,95	21,28	21,80
20 m ²	17,04	17,64	17,96	18,48
25 m ²	15,05	15,65	15,97	16,50
30 m ²	13,72	14,32	14,64	15,17
35 m ²	12,77	13,37	13,69	14,22
40 m ²	12,07	12,66	12,99	13,51
45 m ²	11,51	12,10	12,43	12,95
50 m ²	11,08	11,67	11,99	12,52
55 m ²	10,71	11,30	11,63	12,15
60 m ²	10,40	11,01	11,33	11,86
65 m ²	10,16	10,75	11,08	11,60
70 m ²	9,94	10,53	10,85	11,38
75 m ²	9,75	10,34	10,66	11,19
80 m ²	9,58	10,17	10,49	11,02
85 m ²	9,43	10,02	10,35	10,87
90 m ²	9,31	9,90	10,23	10,75
95 m ²	9,19	9,78	10,10	10,63
100 m ²	9,09	9,68	10,00	10,53
105 m ²	8,99	9,58	9,90	10,43
110 m ²	8,91	9,50	9,82	10,35
115 m ²	8,83	9,42	9,75	10,27
120 m ²	8,75	9,34	9,67	10,19
125 m ²	8,68	9,28	9,60	10,13
130 m ²	8,63	9,22	9,54	10,07
135 m ²	8,57	9,16	9,49	10,01
140 m ²	8,52	9,11	9,43	9,96
145 m ²	8,47	9,06	9,39	9,91
150 m ²	8,42	9,02	9,34	9,87
155 m ²	8,38	8,97	9,30	9,82
160 m ²	8,34	8,93	9,25	9,78

Beispielrechnung zu Tabelle 1 zur Ermittlung von Zwischenwerten:

- Die Wohnungsgröße beträgt 68 m ²	
- Das Baualter der Wohnung „bis 1977“	
m ²	€
65	10,16
70	9,94
Differenz:	-0,22 € für 5 m² -0,04 € für 1 m²
Die Differenz von 65 m ² zu 68 m ² beträgt 3 m²	
3 m² x -0,04 € = -0,12 €	
Dieser Wert wird von 10,16 € abgezogen oder dazu gerechnet, je nach dem Vorzeichen des Wertes. Die Basis-Netto-Miete für 68 m ² beträgt demnach 10,04 €/m² .	

Die **Tabelle 1** gibt zunächst die „Basis-Netto-Miete“ 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-Netto-Miete“ 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 m² nicht möglich. Gleiches gilt auch für Wohnungen über 160 m².

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-Netto-Miete“ in € / m²

Zuschläge	Abschläge
Raum für die eigene Berechnung	
	

Einfache und hochwertige Ausstattung und Beschaffenheit			
Einfacher Heizungsstandard: Elektro-Einzelöfen (zum Beispiel Nachtspeicheröfen) ODER Einzelöfen mit manueller Brennstoffzufuhr (Holz, Kohle, Öl oder Gasflaschen) ODER überhaupt keine Heizung.			- 1,59
Einfacher Ausstattungsstandard: Kein Badezimmer ¹⁾ ODER mindestens ein Wohn-/Schlafraum oder Badezimmer ¹⁾ oder die Küche mit fehlender Heizung. Ist der Küchenbereich kein separater Küchenraum, sondern Teil eines beheizten Wohnraumes oder Flures, zählt ein Küchenbereich ohne Beheizungsmöglichkeit als beheizt.			- 1,10
Auf-Putz-Leitungen: „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.			- 0,42
Hohe Decken: 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.	+ 2,63		
Videogegensprechanlage: Zugangskontrolle zum Gebäude mit Videogegensprechanlage. ⓘ Nur anwendbar ab Baujahr 1995.	+ 1,27		
Zwischensumme ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE :			

Fortsetzung **Tabelle 2**

		Zuschläge	Abschläge	
		Raum für die eigene Berechnung		
		▼	▼	▼
		□	□	□
Übertrag ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE von Seite 9:				
Standard-Einbauküche:		+ 1,07		
<p>Einbauküche²⁾ 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"> • 1-Zimmer-Wohnung – keine Mindestmaße (auch „Pantryküchen“). • 2- und 3-Zimmer-Wohnung – mindestens 1,80 Meter. • 4-Zimmer-Wohnung und größer – mindestens 3 Meter. <p>Hinweise zum Messen der Gesamt-Arbeitsflächen in den Erläuterungen auf Seite 15.</p>				
Zusatz	Neuere Standard-Einbauküche:	+ 0,77		
	<p>Küchenmöbel bzw. die Geräte der Einbauküche²⁾ wurden überwiegend vor 10 Jahren und später eingebaut.³⁾</p> <p>❗ Nur anwendbar, wenn das Merkmal „Standard-Einbauküche“ erfüllt ist.</p>			

Bad- und Sanitär-Ausstattung

Modernisiertes Standardbad:		+ 1,08		
<p>Das modernisierte Standardbad muss <u>alle</u> folgenden 7 Kriterien erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Grundlegende Modernisierung des Bades vor 10 Jahren und später,³⁾ <input type="checkbox"/> Mindestfläche von 3,50 m², <input type="checkbox"/> Badewanne oder Dusche, <input type="checkbox"/> Toilette, <input type="checkbox"/> Waschbecken, <input type="checkbox"/> wandhängendes WC oder Warmwasserheizkörper mit Handtuchwärmer, <input type="checkbox"/> Abdeckung des Spritzwasserbereichs mit feuchteunempfindlichen Badezimmeroberflächen.⁴⁾ <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 ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE :			□	□

Zuschläge	Abschläge
-----------	-----------

Raum für die eigene Berechnung

 <div style="border: 1px solid green; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>	 <div style="border: 1px solid red; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>
--	--

Übertrag **ZUSCHLÄGE** und **ABSCHLÄGE** von Seite 10:

Umfangreiches Bad:	+ 1,12		
Das umfangreiche Bad muss <u>alle</u> folgenden 6 Kriterien erfüllen:			
<input type="checkbox"/> Mindestfläche von 3,50 m ² ,			
<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. ⁴⁾			
Hochwertige Bad-Elemente:	+ 0,53		
Bad mit transparenten Spritzschutzelementen der Dusche ohne Rahmen und/oder aus Echtglas ODER Bad mit Fußbodenheizung.			
Mehrere Badezimmer:	+ 0,54		
Zwei oder mehr Badezimmer ¹⁾ in der Wohnung.			

Fenster und Freisitze

Ein-Scheiben-Verglasung:	- 0,88		
Über 50 % der Fenster der Wohnung sind Fenster mit Ein-Scheiben-Verglasung. Kasten- oder Verbundfenster fallen nicht darunter.			
2-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung:	+ 0,19		
Über 50 % der Fenster der Wohnung sind Fenster mit 2-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung. ⁵⁾			
❗ Nur anwendbar bis einschließlich Baujahr 2001.			
3-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung:	+ 1,23		
Über 50 % der Fenster der Wohnung sind Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung. ⁶⁾			
❗ Nur anwendbar bis einschließlich Baujahr 2001.			
Elektrische Rollläden:	+ 1,80		
Überwiegende Zahl der Wohn-/Schlafräume mit elektrisch betriebenen Außen-Rollläden.			
❗ Nur anwendbar bis einschließlich Baujahr 1994 UND wenn überwiegend Fenster mit einer 2- ⁵⁾ oder 3-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasung ⁶⁾ verbaut sind.			
Zwischensumme ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE:		<div style="border: 1px solid green; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>	<div style="border: 1px solid red; width: 50px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>

Fortsetzung **Tabelle 2**

		Zuschläge	Abschläge		
		Raum für die eigene Berechnung			
		▼	▼	▼	▼
Übertrag ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE von Seite 11:					
	Kleiner Freisitz: Freisitz (Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse oder Wintergarten) mit einer Tiefe zwischen Hauswand und Balkon-Brüstung bzw. Terrassen-Außenkante von mindestens 0,80 Metern. ⁷⁾	+ 0,32			
Zusatz	Großer Balkon oder große Loggia: Balkon oder Loggia mit einer Tiefe zwischen Hauswand und Balkon-Brüstung von mindestens 2,50 Metern. ⁷⁾	+ 0,55			
Fußboden und Altbau					
	Fehlender oder abschlagsfähiger Fußboden: In mindestens einem Raum (Küche, Bad oder Wohn-/Schlafraum) kein Fußbodenbelag von den Vermietenden gestellt ODER PVC-/Vinyl-Belag oder Lino- leum 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.			- 1,22	
	Mehrschichtparkett: 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. ⁸⁾ ❶ Nicht anwendbar, wenn in mindestens einem Raum (Küche, Bad oder Wohn-/Schlafraum) kein Fußbodenbelag von den Vermietenden gestellt ist.	+ 0,56			
	Besonders hochwertiger Fußboden: Massivparkett, Vollholzdielen oder Fußboden aus Marmor oder gleichwertigen Natursteinen in über 50 % der Wohn-/Schlafräume verlegt. ⁸⁾ ❶ 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.	+ 1,05			
	Hochwertiger Altbau: Besonders hochwertiger Fußboden ⁸⁾ in über 50 % der Wohn-/Schlafräume UND altbaugerecht geteilte Fensterflügel (siehe Erläuterungen auf Seite 15) in über 50 % der Wohn-/Schlafräume. ❶ Nur anwendbar bei Baujahr zwischen 1860 und 1918.	+ 2,03			
Zwischensumme ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE :					

	Zuschläge	Abschläge	
	Raum für die eigene Berechnung		
Übertrag ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE von Seite 12:			

Wohnlage			
Sehr gute Wohnlage	+ 1,54		
Gehobene Wohnlage	+ 0,31		
Mittlere Wohnlage			
Einfache oder sehr einfache Wohnlage		- 0,45	
Zusatz Zentrale Lage (mit der sehr guten bis sehr einfachen Wohnlage kombinierbar)	+ 1,13		

Der Mietspiegel enthält ab Seite 19 eine Wohnlagen-Karte, in der die Lagen farbig 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 verfügbar.

Zwischensumme ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE :			
---	--	--	--

Summe ZUSCHLÄGE abzüglich ABSCHLÄGE aus Tabelle 2 =	
--	--

- 1) Ein Badezimmer ist ein separater, mittels einer Tür abgeschlossener Raum der Wohnung mit Badewanne und/oder Dusche.
- 2) 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.
- 3) Maßgeblich für die 10-Jahres-Spanne ist das jeweils aktuelle Kalenderjahr. Beispiel: Die ortsübliche Vergleichsmiete wird am 01.09.2025 ermittelt. Der Zuschlag ist dann gerechtfertigt, wenn Küchenmöbel bzw. die Geräte der Einbauküche überwiegend seit dem 01.01.2015 eingebaut wurden bzw. wenn das Bad seit dem 01.01.2015 grundlegend modernisiert wurde.
- 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 € / m² und Monat

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

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

<input type="text"/>	x	<input type="text"/>	=	<input type="text"/>
Summe Tabelle 3 in €		Wohnfläche in m ²		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 Spannenzu- oder -abschlag.

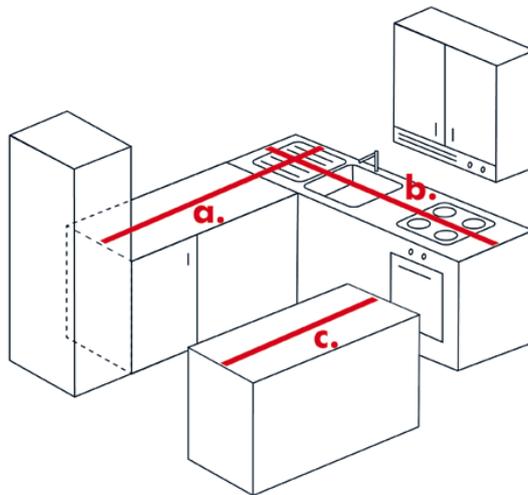
Der Spannenzu- oder -abschlag, der sich – wenn zutreffend – zusätzlich zu den Zu- und Abschlägen aus der **Tabelle 2** ergibt, darf insgesamt 19 % der Nettomiete nicht über- bzw. unterschreiten.

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

Online-Mietspiegel-Rechner	🔗 https://frankfurt.de/mietspiegel-rechner
Mietspiegel-Beratung	☎ Service-Telefon: (069) 212-7 70 88 🔗 https://frankfurt.de/mietspiegel ✉ mietspiegel@stadt-frankfurt.de
Mietrechtliche Beratungsstelle	☎ Telefon: (069) 212-3 47 11 🔗 https://frankfurt.de/mietrechtliche-beratung ✉ mietrechtliche-beratung@stadt-frankfurt.de

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

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

Die Arbeitsbereiche des Amtes für Wohnungswesen

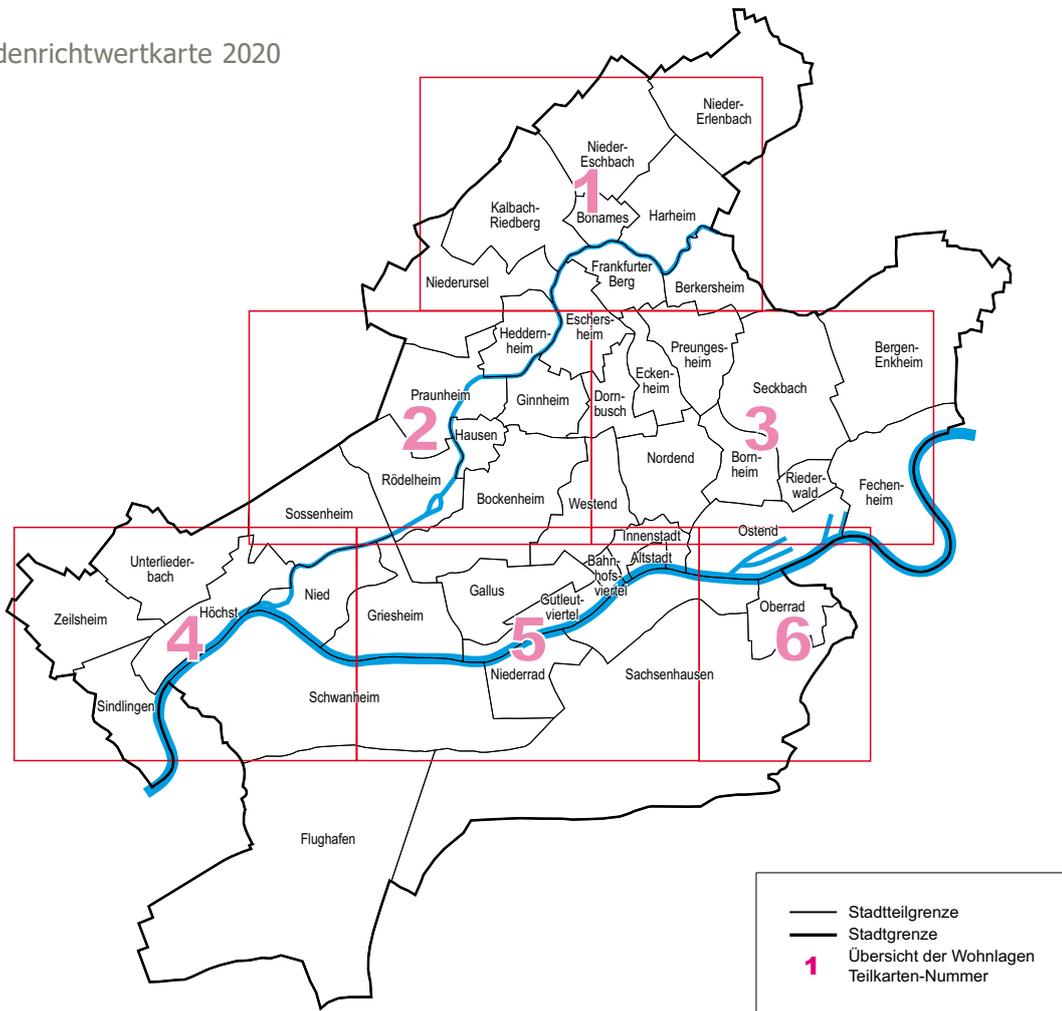


<p>Amt für Wohnungswesen</p> <ul style="list-style-type: none"> 📍 Adickesallee 67-69 60322 Frankfurt am Main 📧 info.amt64@stadt-frankfurt.de 🌐 http://www.wohnungsamt.frankfurt.de 	<p>Anfahrtsbeschreibung</p> <p>RMV</p> <ul style="list-style-type: none"> 🚊 U1, U2, U3, U8; 🚇 M32, 64 <p>Haltestelle: Miquel-/Adickesallee (Polizeipräsidium)</p>
<p>Wohnungsvermittlung</p> <ul style="list-style-type: none"> ☎ (069) 212-3 05 60 📧 wohnraumversorgung@stadt-frankfurt.de 🌐 https://frankfurt.de/gw 	<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>Erwerb von Belegungsrechten</p> <ul style="list-style-type: none"> ☎ (069) 212-7 07 00 📧 info@schlauvermieter.de 🌐 https://www.schlauvermieter.de 	<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>Projekt Fairmieten</p> <ul style="list-style-type: none"> ☎ (069) 212-3 05 60 📧 info@frankfurt-fairmieten.de 🌐 https://www.frankfurt-fairmieten.de 	<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>Wohngeld</p> <ul style="list-style-type: none"> ☎ (069) 212-4 71 00 📞 (069) 212-4 00 96 📧 wohngeld@stadt-frankfurt.de 🌐 https://frankfurt.de/wohngeld 	<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>Mietrechtliche Beratung</p> <ul style="list-style-type: none"> ☎ (069) 212-3 47 11 📧 mietrechtliche-beratung@stadt-frankfurt.de 🌐 https://frankfurt.de/mietrechtliche-beratung 	<p>Kostenfreie Beratung in allen mietrechtlichen Fragen, z.B. Mieterhöhung, Betriebskosten, Kündigung. (Einkommensgrenze 2.150,- € netto monatlich zuzüglich 650,- € für jedes weitere Haushaltsmitglied).</p>
<p>Stabsstelle Mieterschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> ☎ (069) 212-3 77 77 📧 mieterschutz.amt64@stadt-frankfurt.de 🌐 https://www.frankfurt-mieterschutz.de 	<p>Umfassende Beratung in Sachen Mieterschutz: Die Stabsstelle unterstützt Mieter:innen oder Hausgemeinschaften, wenn Entmietung und Verdrängung drohen. Das Team informiert über die Rechtslage, Rechtsschutz und weitere Hilfsangebote in der Stadt. In vielen Stadtteilen bietet die Stabsstelle Mieterschutz eine monatliche Sprechstunde an. Termine findet man auf der Webseite. Auf Wunsch hilft das Team bei der Klärung von Konflikten und führt Mediationsverfahren durch.</p>

<p>Wohnraumerhaltung (Mängel / Überbelegung) ☎ (069) 212-3 14 31 ✉ wohnraumerhaltung@stadt-frankfurt.de 🌐 https://frankfurt.de/wohnungsaufsicht</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. Bei einer Überbelegung ergreift das Amt Maßnahmen, um die ordnungsgemäße Nutzung herzustellen. Dies ist der Fall, wenn in Wohnungen oder Wohnräumen weniger als 9 m² pro Person zur Verfügung stehen. Auch eine Verdrängung von Mieter:innen durch bauliche Veränderungen in missbräuchlicher Weise stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die geahndet werden kann.</p>
<p>Wohnraumerhaltung (Mietpreisüberhöhung / Maklerverstöße) ☎ (069) 212-3 14 31 ✉ wohnraumerhaltung@stadt-frankfurt.de 🌐 https://frankfurt.de/mietpreisueberhoehung</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>Mietspiegel / Wohnungsmarktbeobachtung / Innovative Wohnprojekte ☎ (069) 212-4 73 16 ✉ stabsstelle.64s1@stadt-frankfurt.de 🌐 https://frankfurt.de/mietspiegel 🌐 https://frankfurt.de/wohnungsmarktbeobachtung 🌐 https://frankfurt.de/gemwo</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>Fehlbelegungsabgabe – Ausgleichsabgabe ☎ (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

- 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

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

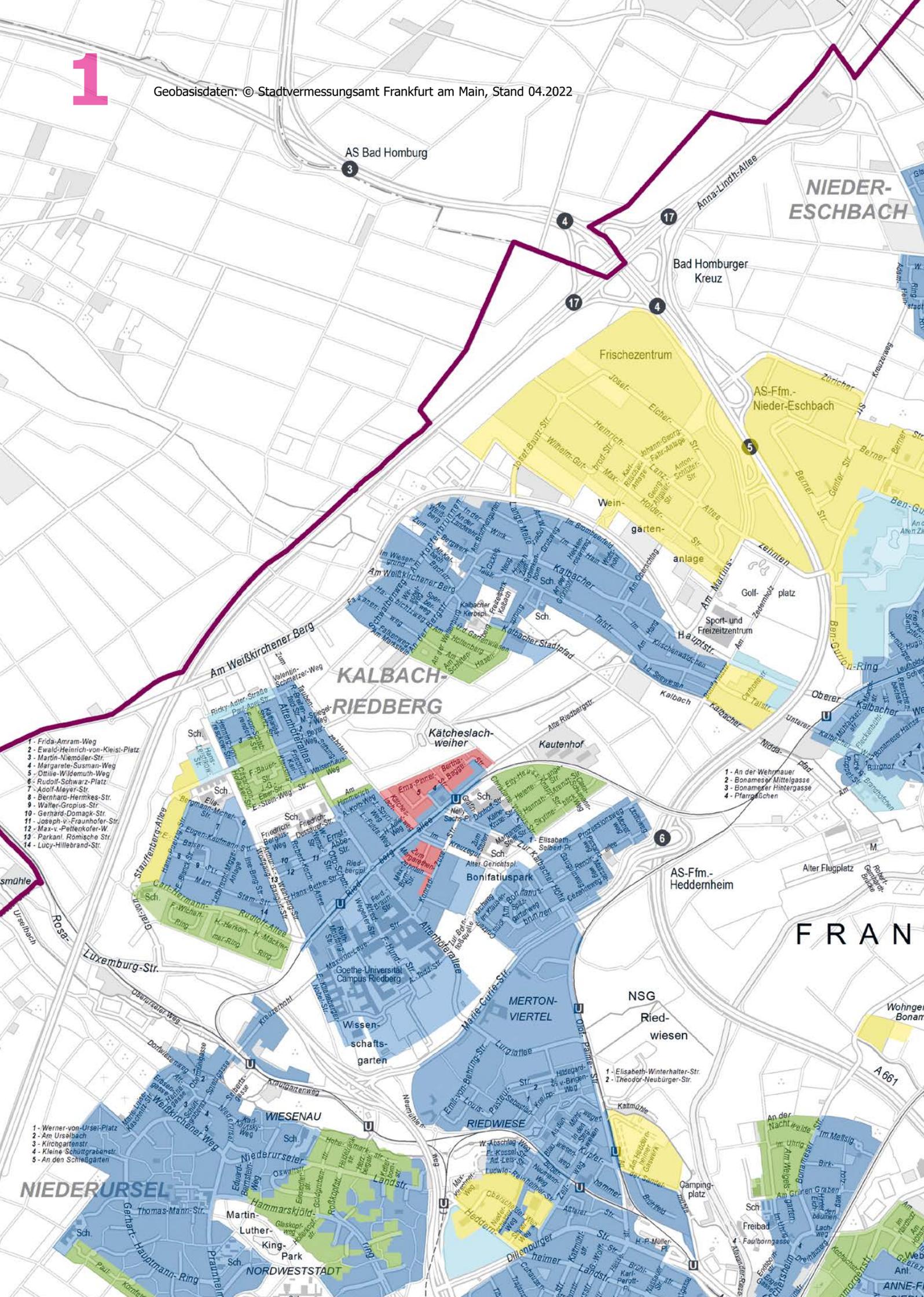
Quelle: Mietspiegel 2024, Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main

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



1

Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 04.2022

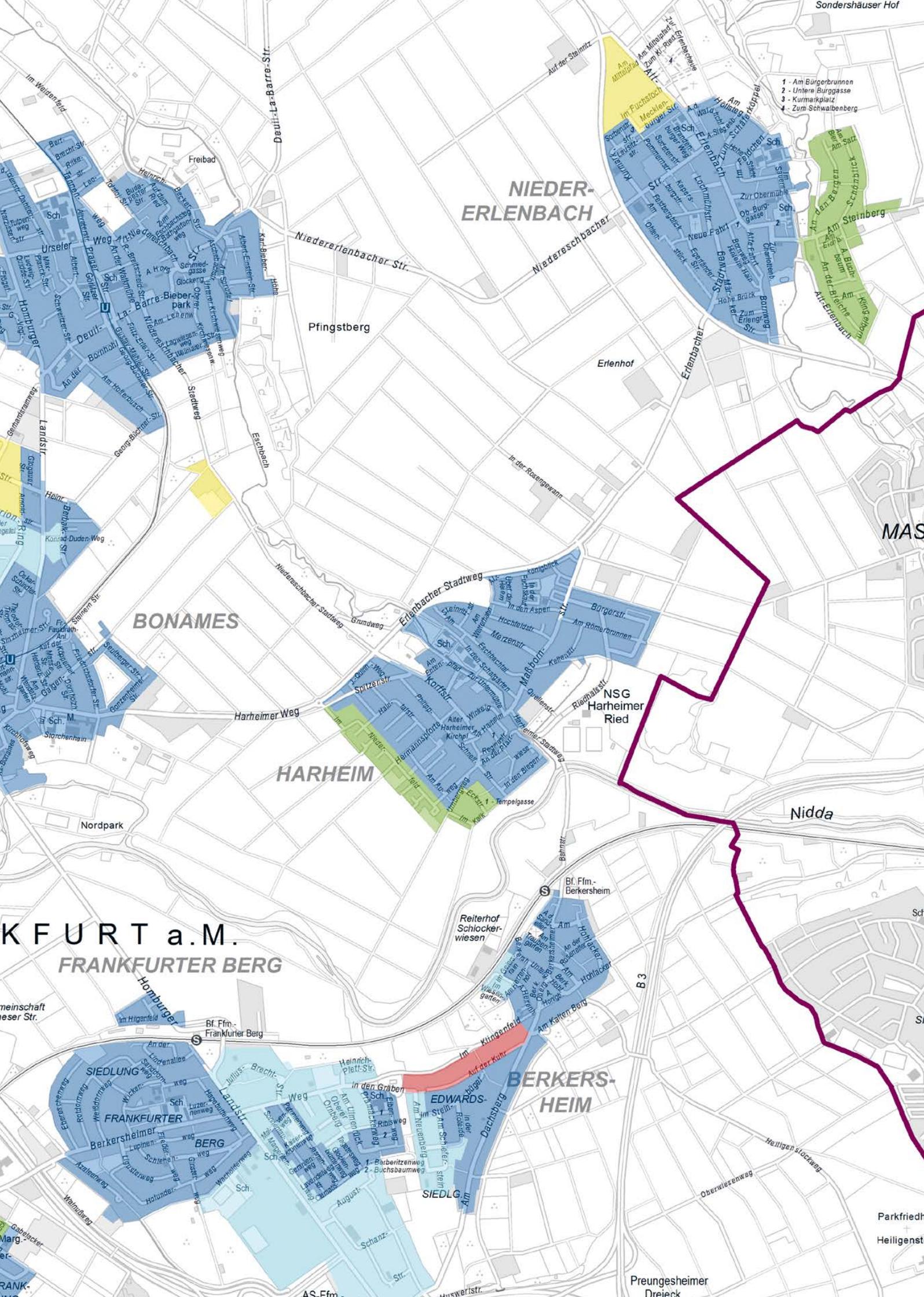


- 1 - Frida-Anram-Weg
- 2 - Ewald-Heinrich-von-Kleist-Platz
- 3 - Martin-Niemöller-Str.
- 4 - Margarete-Susman-Weg
- 5 - Otilie-Wildemuth-Weg
- 6 - Rudolf-Schwarz-Platz
- 7 - Adolf-Meyer-Str.
- 8 - Bernhart-Hermkes-Str.
- 9 - Walter-Gröpus-Str.
- 10 - Gernard-Domagk-Str.
- 11 - Joseph-v.-Fraunhofer-Str.
- 12 - Max-v.-Pellenkofer-W.
- 13 - Parkanl. Römische Str.
- 14 - Lucy-Hillebrand-Str.

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

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

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



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

NIEDER-ERLENBACH

BONAMES

HARHEIM

BERKERSHEIM

FRANKFURT a.M. FRANKFURTER BERG

MAS

Nidda

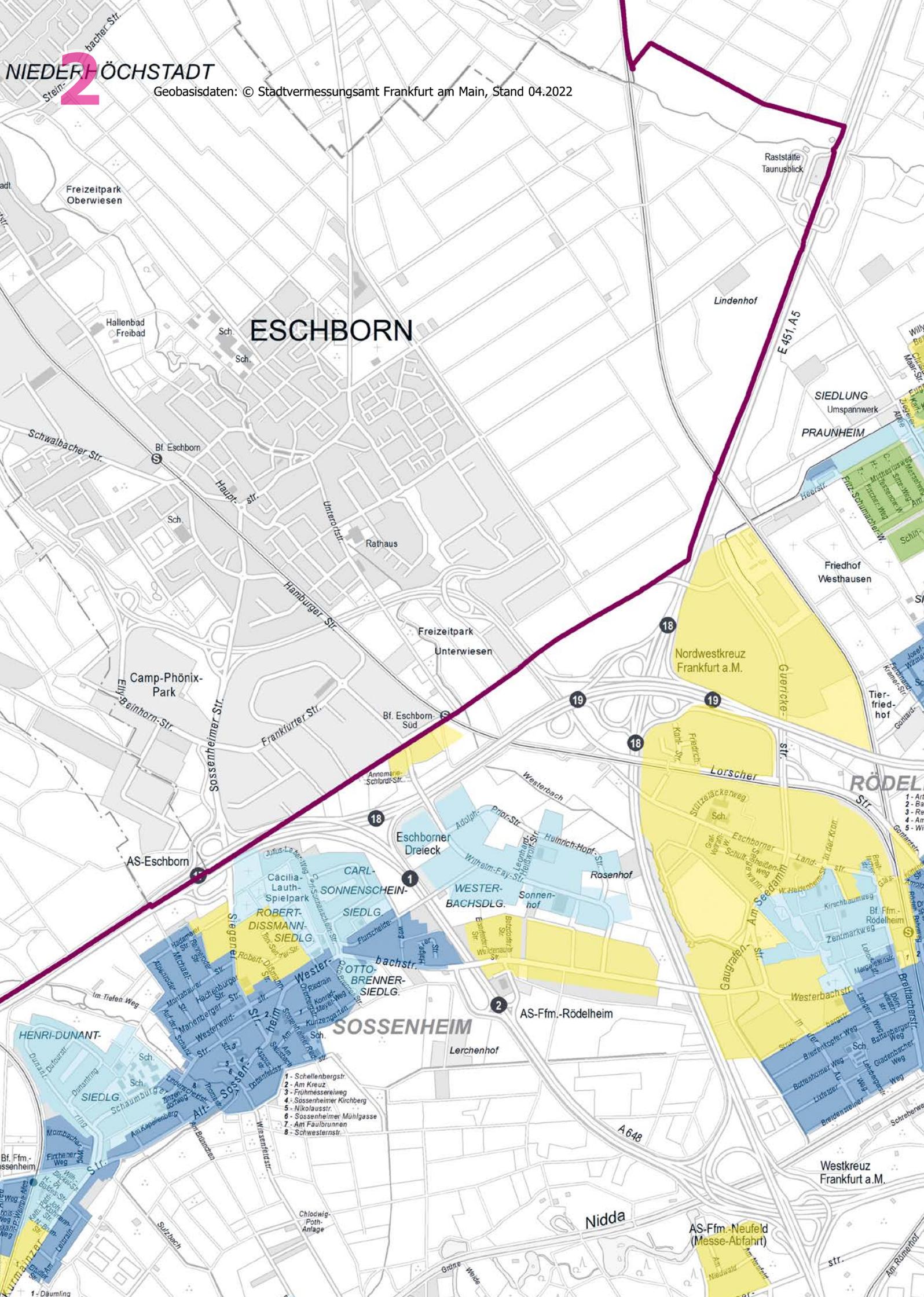
B 3

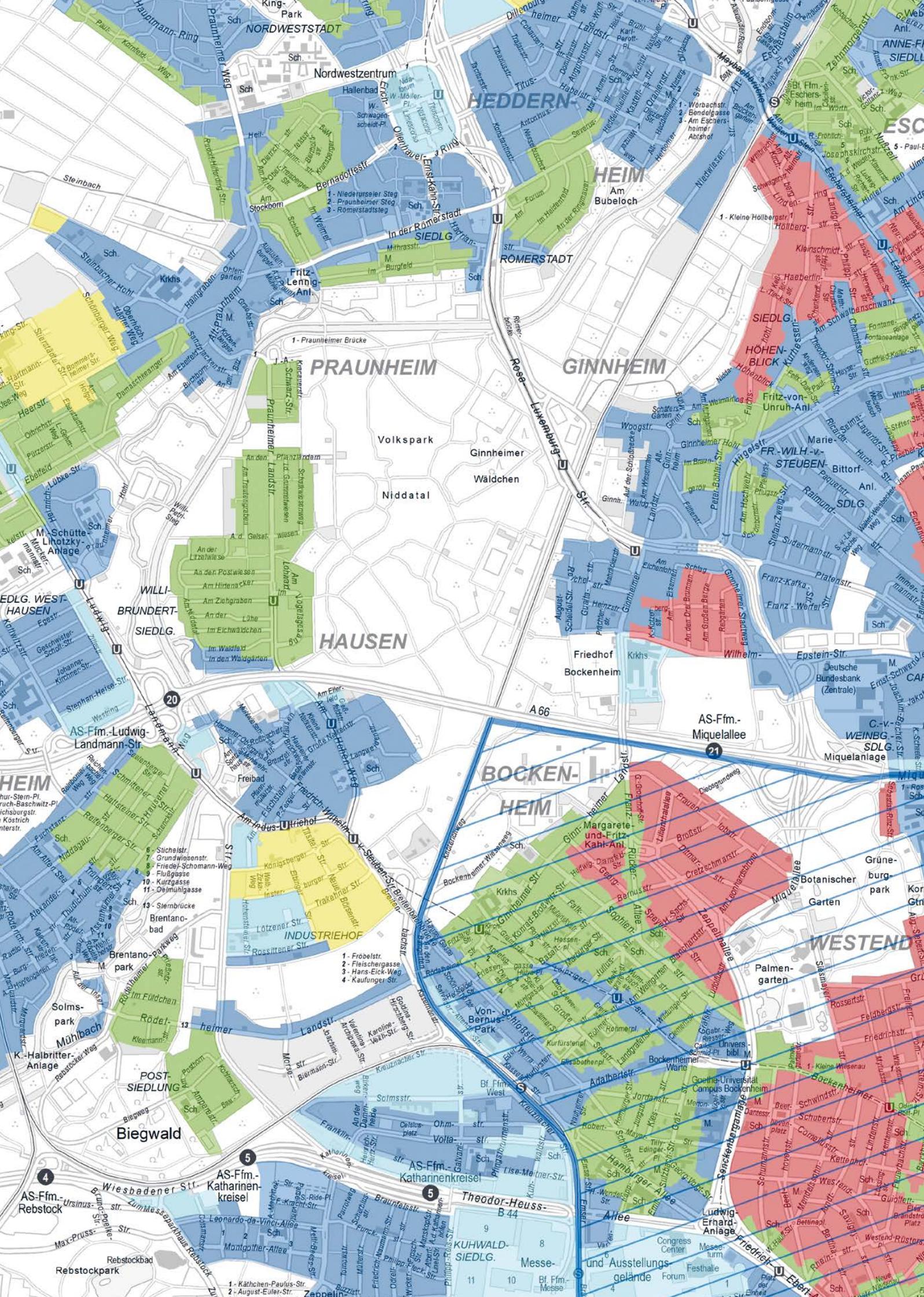
Parkfriedhof Heiligenst

Preungesheimer Dreieck

AS.Ffm

Unserer Str.





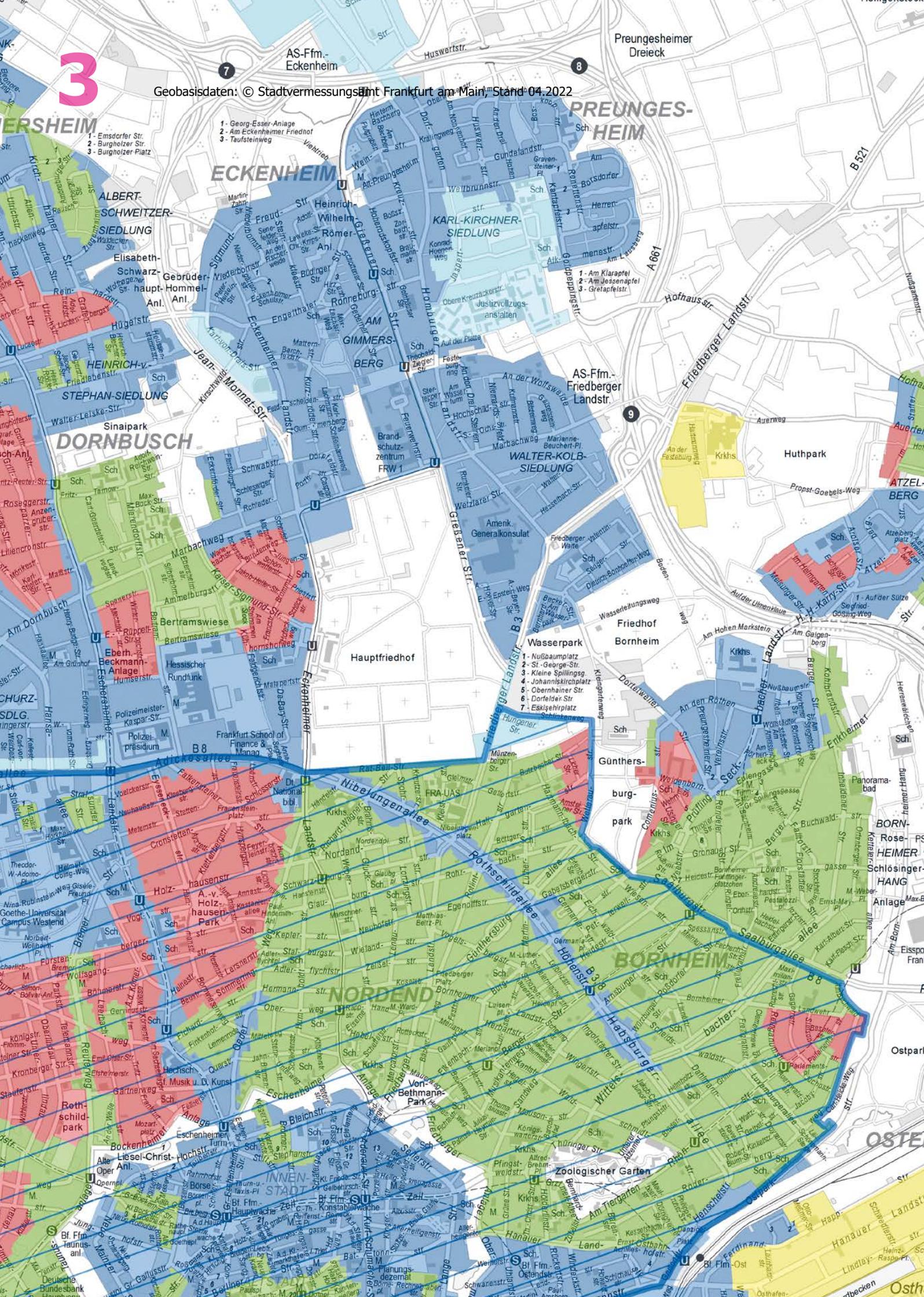
- 1 - Käthchen-Paulus-Str.
- 2 - August-Euler-Str.
- 3 - Leonardo-da-Vinci-Allee
- 4 - AS-Fm.-Rebstock
- 5 - AS-Fm.-Katharinenkreisel

- 1 - Fröbelstr.
- 2 - Flaischergasse
- 3 - Hans-Eick-Weg
- 4 - Kaufunger Str.

- 6 - Stichelstr.
- 7 - Grundwiesenstr.
- 8 - Friedel-Schomann-Weg
- 9 - Plüßgasse
- 10 - Kurzgasse
- 11 - Oelmühlgasse
- 13 - Sternbrücke

3

Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 04.2022

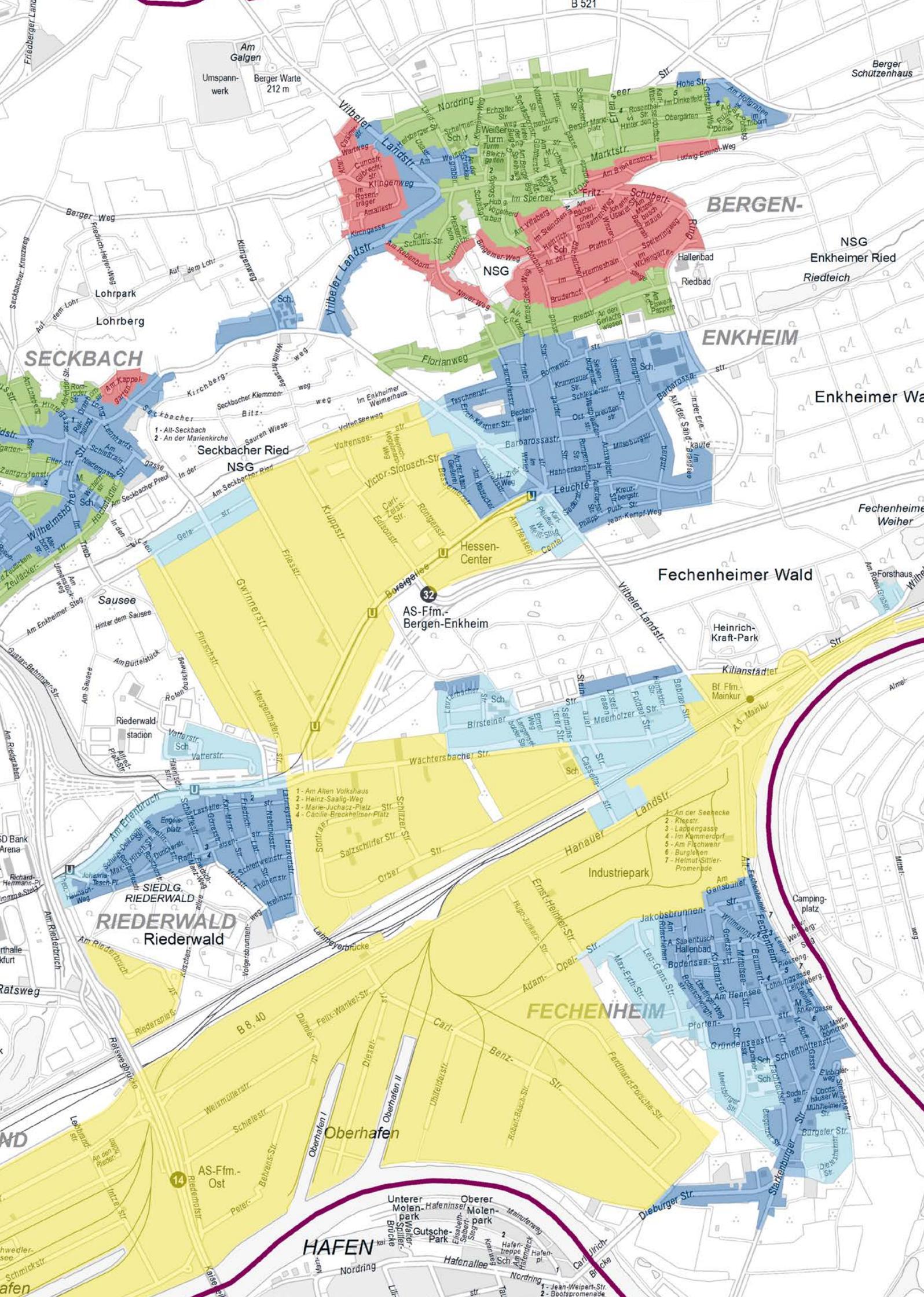


- 1 - Georg-Esser-Anlage
- 2 - Am Eckenheimer Friedhof
- 3 - Taufsteinweg

- 1 - Emsdorfer Str.
- 2 - Burgholzer Str.
- 3 - Burgholzer Platz

- 1 - Nußbaumplatz
- 2 - St. George-Str.
- 3 - Kleine Spillingg.
- 4 - Johanniskirchplatz
- 5 - Obernhainer Str.
- 6 - Dorfelder Str.
- 7 - Eskişehirplatz

Ostpark



SECKBACH

BERGEN-ENKHEIM

ENKHEIM

FECHENHEIM

HAFEN

1. Alt-Seckbach
2. An der Marienkirche

AS-Fm.-
Bergen-Enkheim

RIEDERWALD
Riederwald

FECHENHEIM

AS-Fm.-
Ost

Unterer
Molenpark

Oberer
Molenpark

1. Jean Weipert-Str.
2. Bootspromenade

Seckbacher Ried
NSG

AS-Fm.-
Bergen-Enkheim

SIEDLG.
RIEDERWALD

Industriepark

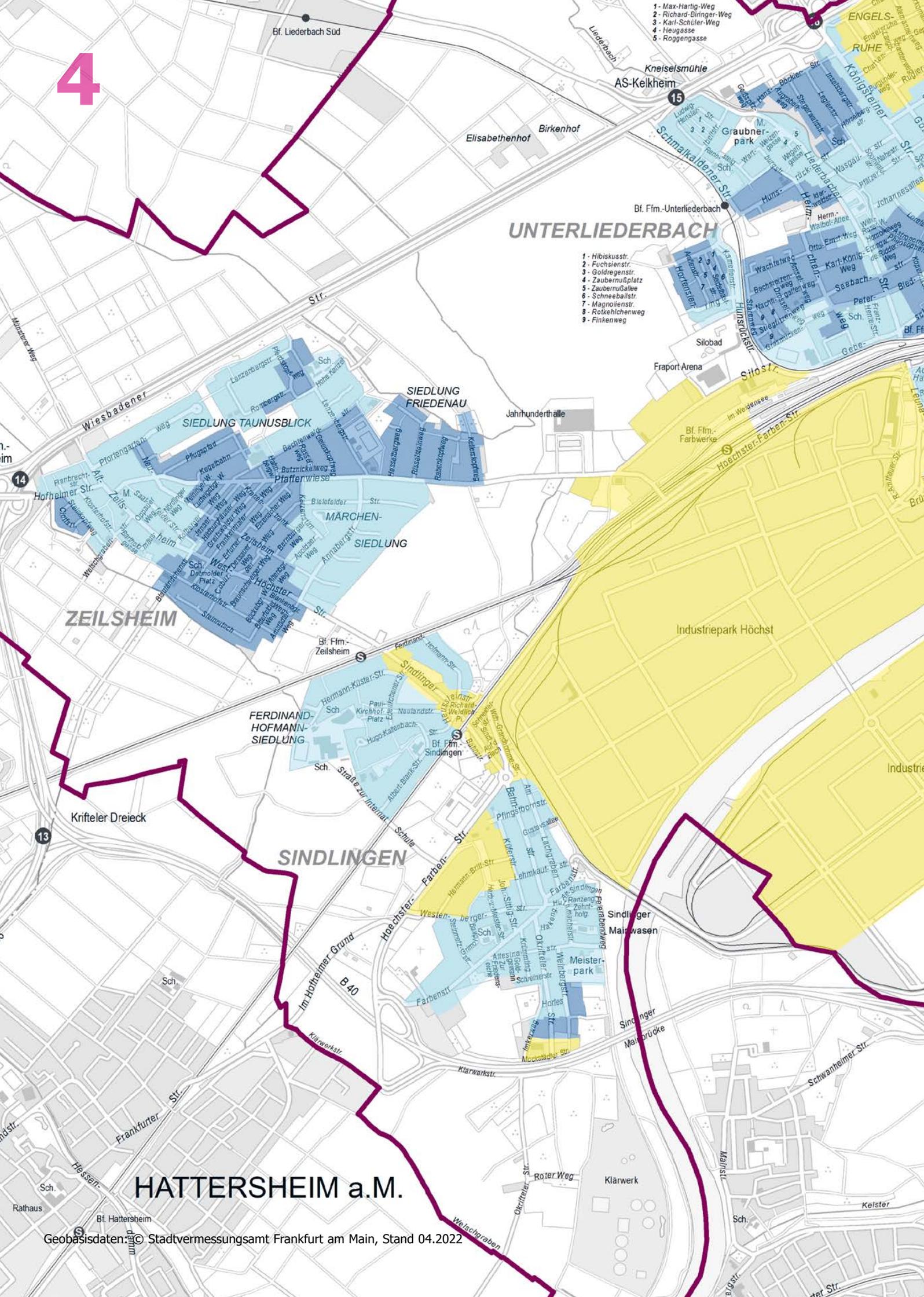
AS-Fm.-
Ost

Unterer
Molenpark

Oberer
Molenpark

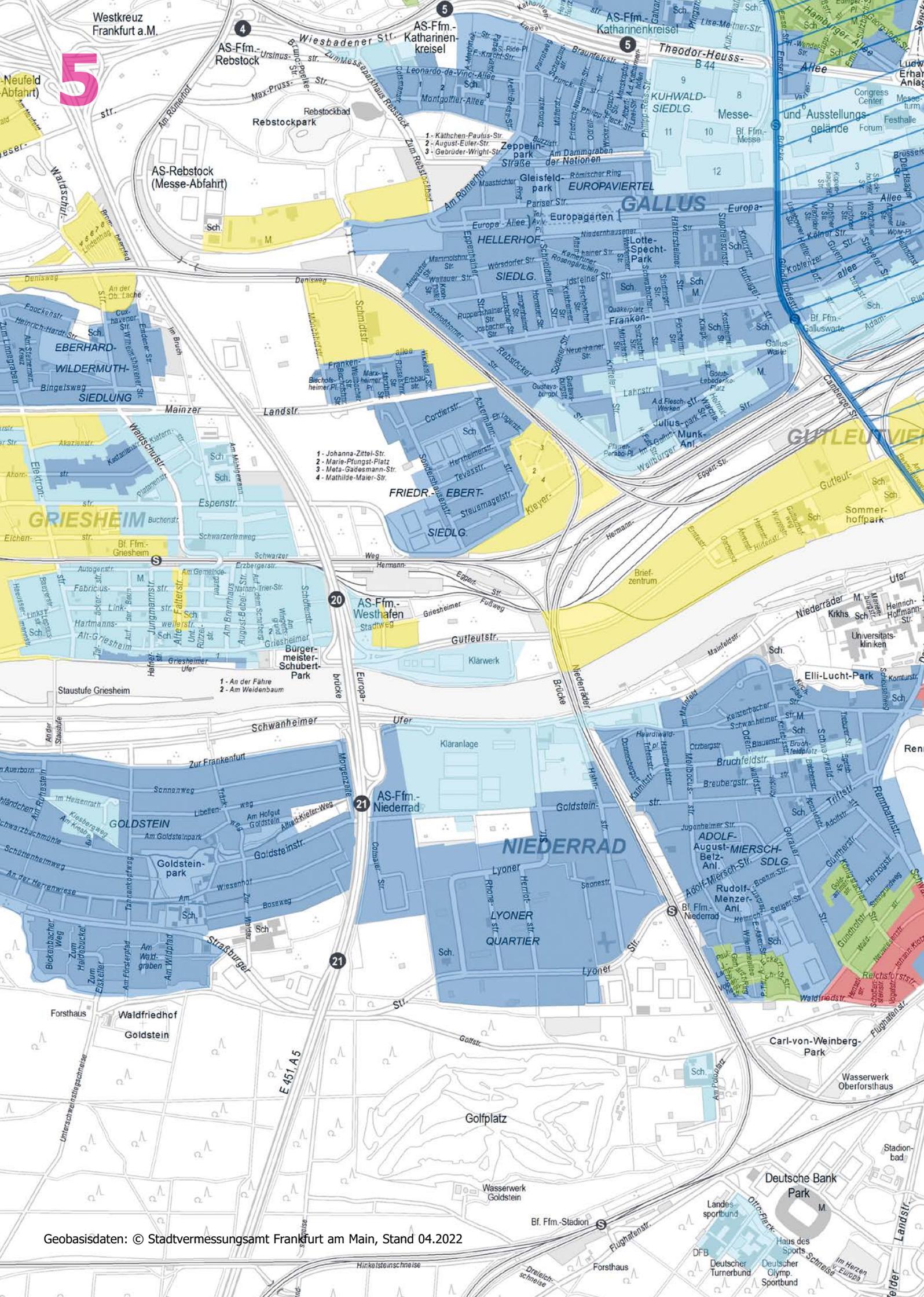
1. Jean Weipert-Str.
2. Bootspromenade

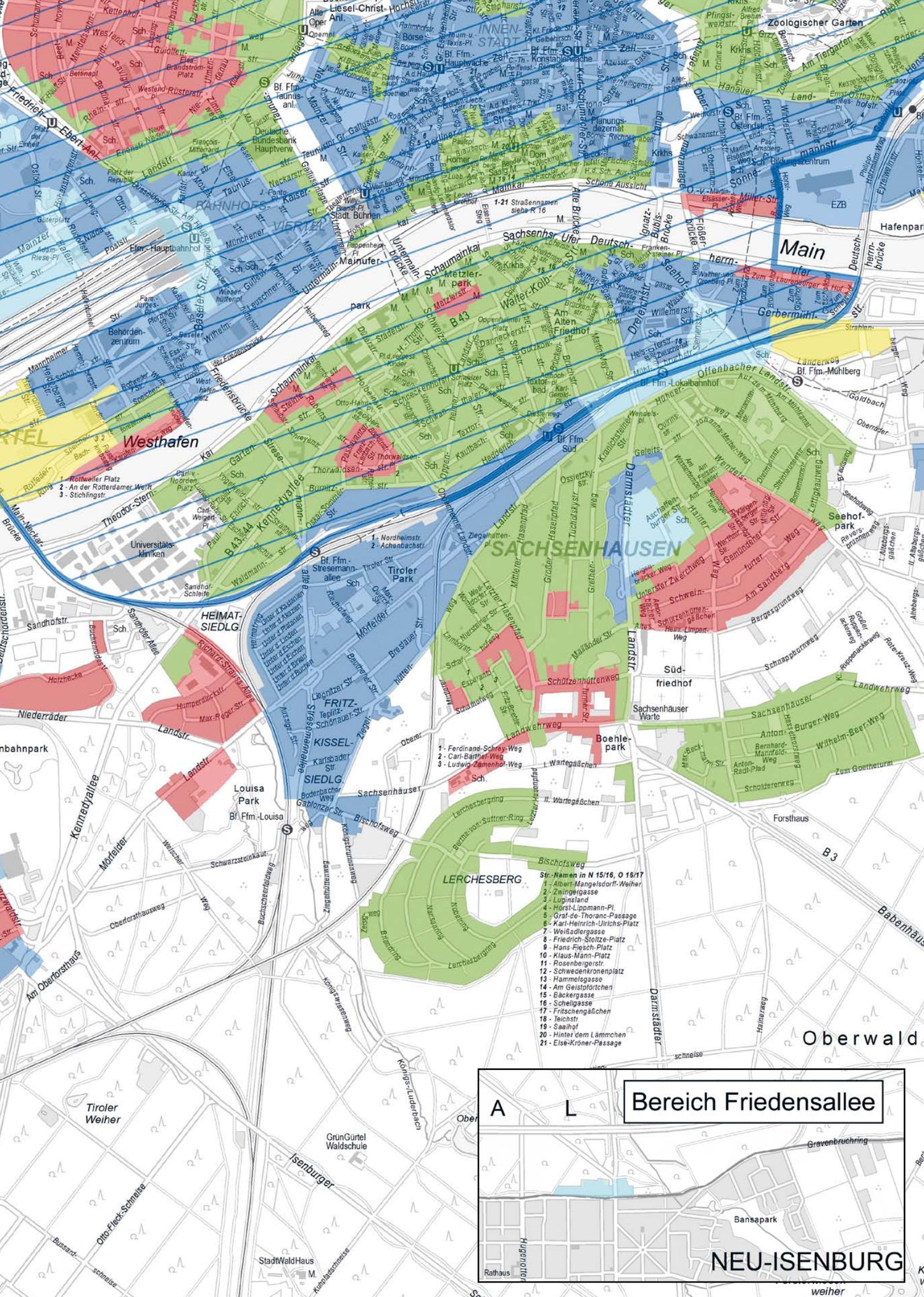
4



- 1- Max-Hartig-Weg
- 2- Richard-Biringer-Weg
- 3- Karl-Schüler-Weg
- 4- Heugasse
- 5- Roggengasse

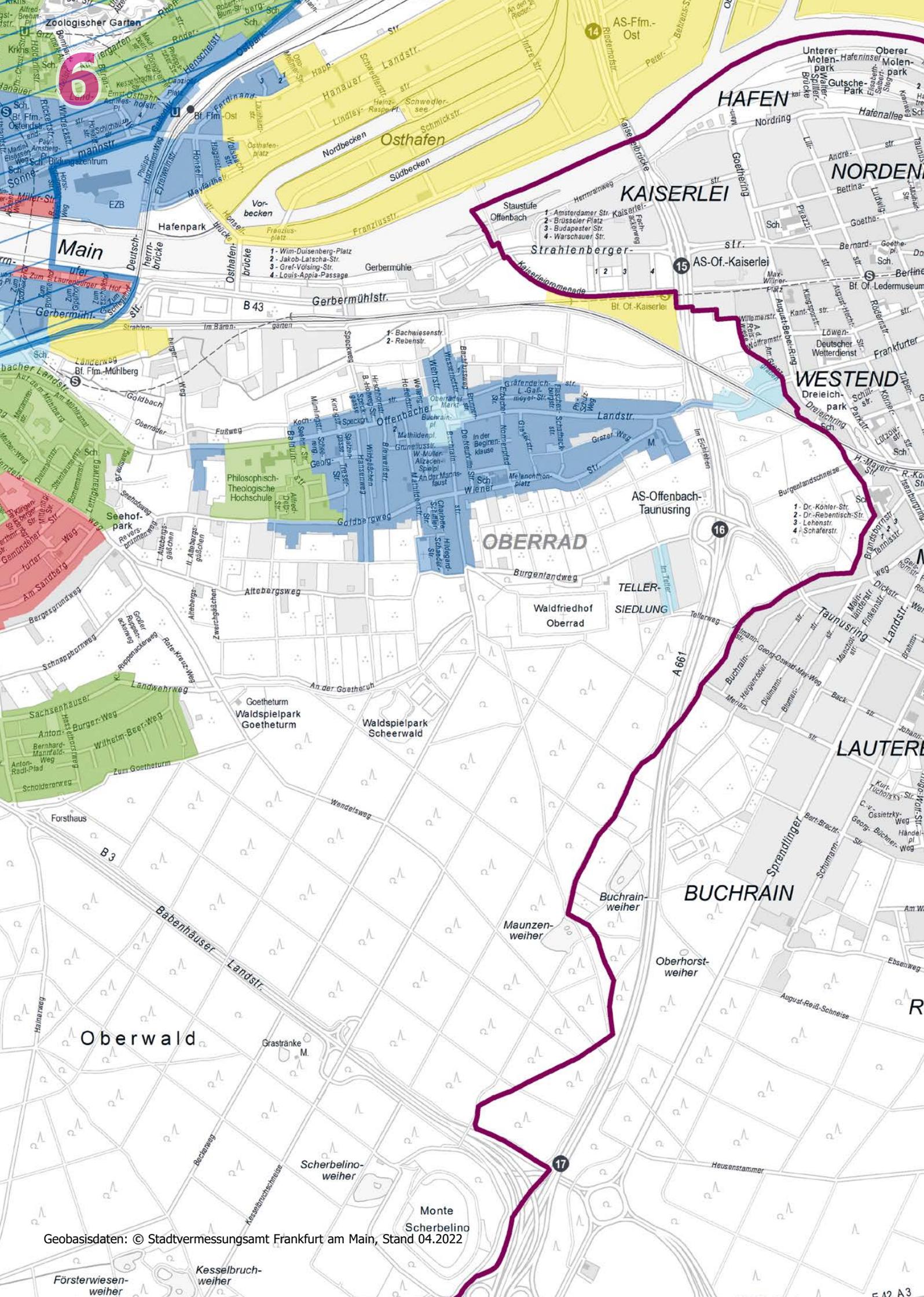
- 1- Hibiskusstr.
- 2- Fuchsenstr.
- 3- Goldregenstr.
- 4- Zaubernußplatz
- 5- Zaubernußallee
- 6- Schneeballstr.
- 7- Magnolienstr.
- 8- Rotkehlchenweg
- 9- Finkenweg





1. Nordheimstr.
2. Achenbachstr.
1. Ferdinand-Schrey-Weg
2. Carl-Barthel-Weg
3. Ludwig-Zamenhof-Weg
1. Albert-Mangelsdorff-Weiher
2. Zwingergasse
3. Luginsland
4. Horst-Lipmann-Pl.
5. Graf-de-Thoranc-Passage
6. Karl-Heinrich-Ulrichs-Platz
7. Weißadlergasse
8. Friedrich-Stoltze-Platz
9. Hans-Fiesch-Platz
10. Klaus-Mann-Platz
11. Rosenbergestr.
12. Schwedenkronplatz
13. Hammelsgasse
14. Am Geistfortchen
15. Bäcker-gasse
16. Scheliggasse
17. Fritschengäßchen
18. Teichstr.
19. Saalhof
20. Hinter dem Lämmchen
21. Else-Kröner-Passage





Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 04.2022

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 des zur Wärmezeugung verbrauchten Stroms und 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. Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.

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 – WoFIV

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. Zuhörerräume, 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

Aufklärung, Unterstützung, Mediation



Die Stabsstelle Mieterschutz im Amt für Wohnungswesen unterstützt Mieter:innen in Frankfurt am Main.



- Wir klären auf über Rechtslage, Abwehrmöglichkeiten und Rechtsschutz.
- Wir unterstützen Hausgemeinschaften bei Gründung und Aktion.
- Wir vermitteln an zuständige Stellen in der Stadtverwaltung oder Mieterschutzvereine und Anwaltskanzleien.
- Wir begleiten Mediationsverfahren zwischen Mieter:innen- und Vermieter:innen-Seite.
- Wir veranstalten Info-Termine und Mieterversammlungen.
- Wir führen die gesetzliche Anhörung von Mieter:innen durch bei Bauanträgen in Milieuschutzgebieten oder Umwandlungsanträgen (Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnung).

Die Beratung der Stabsstelle Mieterschutz ist kostenlos, unabhängig und vertraulich.

Wir beraten persönlich, telefonisch oder im Video-Termin.

In vielen Stadtteilen bieten wir persönliche Sprechstunden an! Bitte informieren Sie sich auf unserer Webseite.

Stabsstelle Mieterschutz

☎ 069 / 212 – 3 77 77
@ mieterschutz.amt64@stadt-frankfurt.de
🔗 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.

Wohnbaugenossenschaften 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 – 3 47 03
@ innovative-wohnprojekte@stadt-frankfurt.de
🔗 frankfurt.de/gemwo



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 Haushaltsmitglied), soweit sie nicht anderweitig mietrechtlich beraten oder vertreten werden. Einkommensunabhängig: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach und Auskünfte zum Mietspiegel.

Mietrechtliche Beratung

☎ 069 / 212 – 3 47 11
✉ mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de
🌐 frankfurt.de/mietrechtliche-beratung



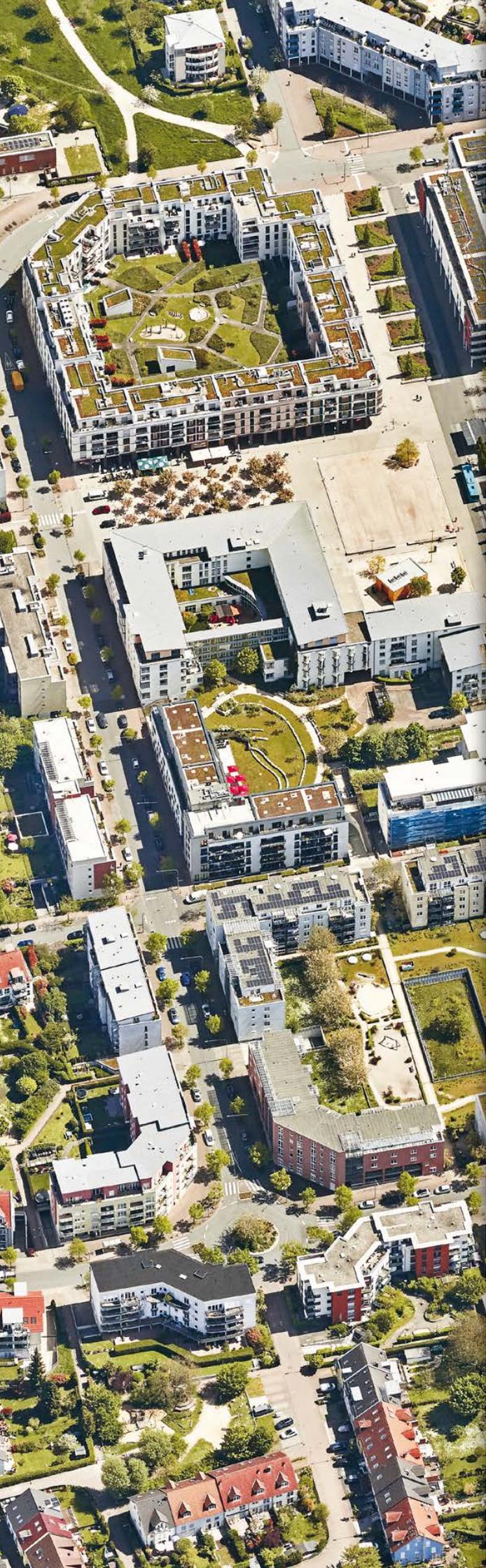


FRANKFURT FÜR MEHR METER²

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

