

Amt  für  
Wohnungswesen

# Frankfurter Mietspiegel 2026



# Inhalt

<b>Inhalt</b> .....	2
<b>Impressum</b> .....	2
<b>Grußwort</b> .....	3
<b>Erläuterungen zum Frankfurter Mietspiegel 2026</b> .....	4
Aufgabe und Funktion des Mietspiegels .....	4
Grundlage des Mietspiegels .....	4
Mietspiegel-Kommission und Anerkennung .....	5
Laufzeit .....	5
Anwendungsbereich .....	5
Anwendung des Mietspiegels bei möbliertem Wohnraum .....	6
Informationen zur Anwendung .....	6
Mieterhöhungen .....	6
Mietpreisbremse .....	7
Mietpreisüberhöhung und Mietwucher .....	7
Teilinklusiv-Mieten und Betriebskosten .....	7
Tabelle Betriebskosten .....	8
Teilinklusiv-Mieten und KFZ-Stellplatzmieten .....	8
Informationen zu Baualtersklassen im Mietspiegel 2026 .....	9
Informationen zu Merkmalen der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit .....	9
Informationen zu Wohnlagen .....	9
Wie wurden die Lage-Kategorien ermittelt? .....	10
<b>Tabelle 1: Durchschnittliche Basis-Netto-Miete in € / m<sup>2</sup> und Monat nach Wohnungsgröße</b> .....	10
Zwischenwerte berechnen (Interpolation) .....	10
<b>Tabelle 2: Durchschnittliche Zuschläge und Abschläge</b> .....	12
Baualter und energetische Merkmale .....	13
Art der Wohnung und Grundrisse .....	14
Fußboden und Altbauten .....	16
Leitungen und Heizung .....	18
Ausstattung .....	19
Bad- und Sanitär-Ausstattung .....	20
Freisitze .....	21
Wohnlagen .....	22
<b>Tabelle 3: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete in € / m<sup>2</sup> und Monat</b> .....	23
Spannen .....	23
<b>Übersichtskarte der Wohnlagen</b> .....	24
<b>Auskünfte &amp; Hilfen</b> .....	26
Hilfen beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main .....	26
Hilfen bei Verbänden und Vereinen .....	26
Die Arbeitsbereiche des Amtes für Wohnungswesen .....	27
<b>WoFIV</b> .....	29
<b>BtrKV</b> .....	30
<b>Hinweise: GIMA, Klimabonus, Modernisierungsbonus, Wohngeld, Mietrechtliche Beratung, Stabsstelle Mieterschutz, Schlauvermieter, Frankfurt Fairmieten</b> .....	32

# Impressum

Mietspiegel 2026, erste Auflage, Juni 2026 | **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 2024 (Frankfurt-Heddernheim); 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 qualifizierte Mietspiegel 2026 bietet Mieter:innen und Vermieter:innen eine verlässliche Orientierung zur ortsüblichen Vergleichsmiete in Frankfurt am Main. Er hilft dabei, die Angemessenheit von Mieten transparent und nachvollziehbar einzuordnen und schafft damit eine wichtige Grundlage für faire und rechtssichere Mietverhältnisse.

In Frankfurt bleibt die Versorgung mit Wohnraum weiter angespannt, viele Menschen können sich die steigenden Mieten nur noch schwer leisten. Es ist daher wichtig, dass mit dem Mietspiegel ein transparentes Instrument zur Ermittlung der Miete vorliegt.



Der Mietspiegel 2026 bringt verschiedene Veränderungen mit sich: Erstmals kamen für diese Mietspiegel-Neuerstellung neue gesetzliche Vorgaben zur Anwendung. Dazu zählen unter anderem die gesetzliche Auskunftspflicht für Eigentümer:innen, Vermieter:innen und Mieter:innen, klare Regelungen zur Datenverarbeitung sowie methodische Vorgaben aus der Mietspiegelverordnung des Bundes – etwa zur Berücksichtigung der Wohnlage bei der Miethöhe. Diese Neuerungen haben zu einer besseren Datengrundlage und insgesamt zu einem noch aussagekräftigeren Mietspiegel geführt.

Uns ist bewusst, dass steigende Mieten für viele Menschen in Frankfurt schon heute eine große Belastung sind. Wenn Sie Unterstützung benötigen, kann das Wohngeld eine spürbare Entlastung bieten. Weitere Informationen finden Sie unter [frankfurt.de/wohngeld](https://frankfurt.de/wohngeld).

Zudem stellt die Stadt Frankfurt in eigenen Programmen Fördermittel bereit, mit denen bezahlbarer und preisgebundener Wohnraum für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen geschaffen wird. Über den Modernisierungsbonus für Bestandsgebäude gibt es außerdem die Möglichkeit für Vermieter:innen, sozialverträgliche Modernisierungen durchzuführen. Auch kommunale Akteure leisten einen Beitrag zur Dämpfung der Mietentwicklung: Die ABG FRANKFURT HOLDING hat sich einem Mietenstopp verpflichtet.

Für faire Mieten sind aber auch Sie als Mieter:innen und Vermieter:innen gefragt: Prüfen Sie bei Wiedervermietung einer Wohnung, ob die *Mietpreisbremse* einzuhalten ist. Bei bestehenden Mietverhältnissen gilt die ortsübliche Vergleichsmiete grundsätzlich als Obergrenze für Mieterhöhungen.

Bei mietrechtlichen Fragen können Sie sich an die jeweiligen *Interessenverbände* wenden. Für eine erste Orientierung steht Ihnen auch die *Mietrechtliche Beratung* des Amtes für Wohnungswesen zur Verfügung. Die Kontaktdaten finden Sie ab ►Seite 26 im Abschnitt „Auskünfte & Hilfen“.

Nutzen Sie die vielfältigen Beratungs- und Unterstützungsangebote in unserer Stadt.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Marcus Gwechenberger'.

**Stadtrat Marcus Gwechenberger**

Dezernent für Planen und Wohnen, Stadt Frankfurt am Main

# Erläuterungen zum Frankfurter Mietspiegel 2026

## Aufgabe und Funktion des Mietspiegels

Der Frankfurter Mietspiegel 2026 gibt Auskunft über die „ortsübliche Vergleichsmiete“ im gesamten Frankfurter Stadtgebiet. Mit dem Mietspiegel lässt sich so für die Mehrzahl der freifinanzierten Frankfurter Wohnungen abhängig von ihrer Art, Größe, Lage und (energetischen) Ausstattung sowie Beschaffenheit ermitteln, welche Mieten üblicherweise bezahlt werden.

Der Mietspiegel hat den Zweck, am Mietwohnungsmarkt Transparenz zu schaffen und Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. An den Mietspiegel knüpfen zahlreiche Vorschriften an, die Rechte und Pflichten von Mieter:innen und Vermieter:innen regeln. Indirekt dient der Mietspiegel damit mehreren Zwecken:

- Für Mieter:innen bietet er Schutz vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen. Verlangen Vermieter:innen mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete, können Mieter:innen die Zustimmung verweigern. Bei Neuvermietungen hilft der Mietspiegel, die zulässige Miete bei Neuvermietung zu prüfen, die mit der Mietpreisbremse festgelegt wurde.
- Für Vermieter:innen stellt der Mietspiegel eine rechtssichere Grundlage dar, um Mieterhöhungen zu begründen oder Miethöhen bei Neuvermietungen festzulegen. Wer seine Miete anheben oder bestimmen möchte, kann sich auf den Mietspiegel berufen – das reduziert Streit und schafft Klarheit.

Auch Behörden, Gerichte und Gutachter:innen nutzen Mietspiegel als anerkannte Grundlage.

## Grundlage des Mietspiegels

Der Frankfurter Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner:innen sind seit der Mietspiegelreform 2021 gesetzlich verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen – Frankfurt am Main kommt dieser Pflicht mit dem vorliegenden qualifizierten Mietspiegel nach. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Stadt Frankfurt am Main anerkannt. Als qualifizierter Mietspiegel genießt er vor Gericht eine besondere Beweiskraft.

Um einen Mietspiegel zu erstellen, werden – vereinfacht gesprochen – Mieter:innen und Vermieter:innen dazu befragt, wie viel Miete für eine Wohnung gezahlt wird und welche Merkmale diese Wohnung hat. Die Antworten werden dann statistisch ausgewertet. Das Verfahren folgt dabei gesetzlichen Vorgaben und wissenschaftlichen Grundsätzen. Wichtig bei der Mietspiegel-Erstellung ist der Merkmal-Mietpreis-Zusammenhang: Nur wenn sich ein Wohnungsmerkmal im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung als nachweislich mietspreisbeeinflussend gezeigt hat, kann es als Zu- oder Abschlag im Mietspiegel ausgewiesen werden. Die Merkmale und die Werte des Mietspiegels werden also nicht willkürlich festgelegt, sondern leiten sich aus den Erhebungsergebnissen ab.

Grundlage des Mietspiegels 2026 ist eine repräsentative Befragung von zufällig ausgewählten Mieter:innen sowie deren Vermieter:innen in Frankfurt. Erfasst wurden ausschließlich Merkmale und Mieten frei finanzieller Wohnungen, die in den vergangenen sechs Jahren bei Neuvermietung vereinbart oder durch Mieterhöhung neu festgelegt wurden (§ 558 Abs. 2 BGB). Aus den erhobenen Daten wurde mithilfe einer Regressionsanalyse ermittelt, wie sich Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung auf die Miete auswirken. Das Ergebnis ist die ortsübliche Vergleichsmiete, ausgewiesen als Netto-Kalt-Miete pro Quadratmeter – ohne Betriebskosten. Die genaue Methodik ist in der Dokumentation nachvollziehbar dargelegt. Die Dokumentation samt der verwendeten Fragebögen finden Sie unter „Downloads“ auf der Webseite [frankfurt.de/mietspiegel](https://frankfurt.de/mietspiegel).

Die wissenschaftliche Bearbeitung und die Durchführung der Datenerhebung erfolgte durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Rheinstraße 65, 64295 Darmstadt und die IFAK Institut GmbH & Co. KG, Georg-Ohm-Straße 1, 65232 Taunusstein.



## Mietspiegel-Kommission und Anerkennung

Der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main hat den Mietspiegel 2026 mit Unterstützung der Mietspiegelkommission erstellt. In der Mietspiegelkommission, unter der Leitung des Frankfurter 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 Mieterbund Frankfurt e. V.,
- der DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e. V.,
- der Interessenverband Mieterschutz e. V. – Geschäftsstelle Frankfurt am Main,
- 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 2026 anerkannt haben

- der DMB Mieterbund Frankfurt e. V.,
- der DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e. V.

Den Mietspiegel 2026 nicht 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 Interessenverband Mieterschutz e. V. – Geschäftsstelle Frankfurt am Main,
- der Verein Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V.

Der Mietspiegel 2026 wurde von der Gemeinde am 25.06.2026 anerkannt.

## Laufzeit

Erhebungsstichtag für den Mietspiegel 2026 war der 01.07.2025. Der Mietspiegel 2026 läuft vom 25.06.2026 bis zum 31.05.2028.

## Anwendungsbereich

Der Frankfurter Mietspiegel 2026 ist grundsätzlich für freifinanzierte Wohnungen im Frankfurter Stadtgebiet anzuwenden. Aus gesetzlichen Gründen kann der Mietspiegel jedoch *nicht angewendet* werden auf

- Mietverhältnisse, die keine Wohnraum-Mietverhältnisse darstellen, beispielsweise (teilweise) gewerblich genutzte Wohnräume,
- öffentlich geförderte Wohnungen, beispielsweise Sozialwohnungen (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB),
- Mietverhältnisse, die nur zum zeitlich und inhaltlich bestimmten, vorübergehenden Gebrauch der Wohnung eingegangen wurden (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB),
- möblierten Wohnraum in der von Vermieter:innen selbst bewohnten Wohnung (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB),
- Wohnraum, der von einer öffentlichen oder gemeinnützigen Institution angemietet und Mieter:innen wegen eines dringenden Wohnungsbedarfs überlassen wurde (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB),
- Wohnraum in Studierenden- und Jugendwohnheimen (§ 549 Abs. 3 BGB).

Der Mietspiegel ist aus erhebungstechnischen und erhebungspraktischen Gründen *nicht unmittelbar anzuwenden auf*

- Wohnraum mit Wohnflächen unter 16 m<sup>2</sup> oder über 234 m<sup>2</sup>,
- Wohnraum, bei dem die Mietzahlung Service-Leistungen der Vermieter:innen, zum Beispiel Verpflegung, Gemeinschaftseinrichtungen oder Empfangsdienste (Pfortner- und Concierge-Leistungen), abdeckt, beispielsweise betreutes Wohnen, Pflegeheime oder Boardinghouses,
- unvollständige Wohnungen, das heißt es liegen beispielsweise gleichberechtigte Hauptmietverhältnisse für Teile der Wohnung oder sonstige Nutzungsrechte vor, beispielsweise Einzelzimmer-Vermietungen,
- nicht abgeschlossene Wohnungen, bei denen die Zugänge zu Küche und/oder Bad (soweit vorhanden) außerhalb der Wohnung liegen.

Der Mietspiegel kann in diesen Fällen trotzdem als Orientierungshilfe für die Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden.

### **Anwendung des Mietspiegels bei möbliertem Wohnraum**

Für möblierten Wohnraum gelten grundsätzlich die Regelungen des sozialen Mietrechts. Dazu zählen auch die Vorschriften zu Mieterhöhungen und zur Mietpreisbremse (siehe unten). Aus erhebungspraktischen Gründen wurden beim Mietspiegel 2026 Möblierungen, die über die Einbauküche hinausgehen, nicht detailliert erfasst. Hintergrund sind die erheblichen Unterschiede in Umfang und Qualität. Die Miete für möblierten Wohnraum setzt sich grundsätzlich zusammen aus der Miete für die unmöblierte Wohnung und einem Zuschlag für die Möblierung. Der Mietspiegel wird entsprechend mittelbar auch auf möblierten Wohnraum angewendet. Dazu wird zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete nach diesem Mietspiegel ermittelt („Leerraummiete“). Anschließend wird ein angemessener Zuschlag für die Möblierung hinzugefügt. Um Konflikte zu vermeiden, empfiehlt es sich, transparent und nachvollziehbar darzustellen, welche Kosten für die reine Wohnraummiete und welche Kosten für die Möblierung geltend gemacht werden. Berücksichtigt werden sollten dabei das Alter, die Anschaffungskosten und gegebenenfalls die Abnutzung der Möbel.

## **Informationen zur Anwendung**

### **Mieterhöhungen**

Unter anderem dient ein Mietspiegel dazu, ein Erhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete zu begründen und zu überprüfen, ob die geforderte Mieterhöhung angemessen ist (§ 558 BGB).

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.



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 [frankfurt.de/mev](http://frankfurt.de/mev). Wenn Sie als Vermieter:in oder Mieter:in unsicher sind, ob alle Bedingungen erfüllt sind, lassen Sie sich beraten (Beratungsangebote auf ►Seite 26).

## Mietpreisbremse

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gilt die Mietpreisbremse. Diese Gebiete sind durch eine Landesverordnung festgelegt (MiSchuV HE). Wird dort ein Mietvertrag neu abgeschlossen, darf die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete in aller Regel um höchstens 10 Prozent übersteigen (§ 556d BGB). Ist die vereinbarte Miete zu hoch, können Mieter:innen dies schriftlich rügen und haben Anspruch auf Rückzahlung des überhöhten Betrags. Ausnahmen gelten etwa für Gebäude mit jüngerem Baujahr und umfassend modernisierte Wohnungen. Mit dem Mietspiegel kann überprüft werden, ob die Mietpreisbremse eingehalten wurde. Ausführlichere Informationen finden Sie im „Infoblatt Mietpreisbremse“ der Mietrechtlichen Beratung. Das Infoblatt erhalten Sie im Foyer des Amtes für Wohnungswesen oder digital unter „Downloads“ auf der Webseite [frankfurt.de/mpb](http://frankfurt.de/mpb). Lassen Sie sich im Zweifel beraten (Beratungsangebote auf ►Seite 26).



## Mietpreisüberhöhung und Mietwucher

Die Regelungen zu Mietpreisüberhöhung und Mietwucher gelten unabhängig von den Ausnahmen der Mietpreisbremse. Wenn Vermieter:innen eine Mangellage auf dem Wohnungsmarkt ausnutzen und eine Miete verlangen, die mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, liegt eventuell eine Mietpreisüberhöhung vor und sie handeln ordnungswidrig (§ 5 WiStG). Ist das Missverhältnis zwischen Miete und Wohnwert noch größer, handelt es sich unter Umständen um einen Mietwucher, der als Straftat gilt (§ 291 StGB). Der Mietspiegel wird in beiden Fällen herangezogen. Weitere Informationen finden Sie im „Infoblatt Mietpreisüberhöhung“ der Abteilung Wohnraumerhaltung. Das Infoblatt erhalten Sie im Foyer des Amtes für Wohnungswesen oder digital unter „Downloads“ auf der Webseite [frankfurt.de/mpue](http://frankfurt.de/mpue). Lassen Sie sich im Zweifel beraten (Beratungsangebote auf ►Seite 26).



## Teilkonklusiv-Mieten und Betriebskosten

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 Teilkonklusiv-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 Teilkonklusiv-Miete herausgerechnet werden – und zwar in Höhe der *tatsächlich* angefallenen Betriebskosten. Das ergibt sich aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH v. 12.07.2006 – VIII ZR 215/05). Wurde die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel ermittelt, können die Betriebskosten anschließend wieder zur Vergleichsmiete addiert werden. Im Mieterhöhungsverlangen müssen diese Werte angegeben werden. Sind die tatsächlich anfallenden Betriebskosten nicht bekannt, können die Werte aus der Tabelle „Betriebskosten“ eine erste Orientierung bieten.

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die in der Tabelle „Betriebskosten“ aufgeführten Kosten. Die Tabelle enthält Kosten gemäß der Betriebskostenverordnung (BkV). Die angegebenen Werte wurden im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels 2026 erhoben. Es handelt sich um Durchschnittswerte. Sie können im Einzelfall stark nach oben oder unten abweichen. Insbesondere Heizungs- und Warmwasserkosten sind abhängig vom Verbrauch, den Witterungsbedingungen und der Energie-Preis-Entwicklung. Deswegen wurden zu den durchschnittlichen Betriebskosten zusätzlich Spannen-Werte angegeben. Die ausgewiesene Spanne umfasst zwei Drittel der bereinigten Datenwerte.

## Tabelle „Betriebskosten“

### Durchschnittliche Betriebskosten in €/m<sup>2</sup> und Monat

	Mittelwert	Spanne
(Kalt-)Wasser	0,21	0,10 – 0,30
Abwasser / Schmutz-Wasser	0,13	0,06 – 0,18
Niederschlagswasser / Oberflächen-Entwässerung	0,02	0,01 – 0,03
Müllabfuhr / Müllbeseitigung	0,26	0,15 – 0,38
Straßenreinigung	0,06	0,02 – 0,10
Grundsteuer	0,25	0,10 – 0,42
Gebäudesach- und Gebäudehaftpflicht-Versicherung	0,30	0,12 – 0,46
Schornsteinfeger:in	0,05	0,01 – 0,09
Hausbeleuchtung / Allgemeinstrom	0,07	0,02 – 0,12
Aufzug	0,19	0,08 – 0,31
Wartung der Rauchwarnmelder	0,02	0,01 – 0,03
Hausmeister:in / Hauswärt:in	0,15	0,05 – 0,24
Gartenpflege	0,10	0,03 – 0,17
Hausreinigung / Reinigung der Allgemeinflächen	0,21	0,11 – 0,32
Schnee- und Eisbeseitigung / Winterdienst	0,04	0,01 – 0,07
Wartung von Etagenheizung / Einzelöfen / Warmwassergeräten	0,11	0,02 – 0,19
Heizung	0,74	0,17 – 1,26
Warmwasser	0,36	0,12 – 0,56

### Durchschnittliche Kosten je Wohnung und Monat

	Mittelwert	Spanne
Gemeinschaftsantenne / Kabelanschluss <sup>1</sup> / Satellitenschüssel	9,88	5,60 – 13,34

## Teilinklusive-Mieten und KFZ-Stellplatzmieten

Bei der Erhebung wurde in Fällen mit Teilinklusive-Miete auch ein eventueller Garagen- oder KFZ-Stellplatzzuschlag erfragt. Die Angaben werden nachrichtlich ausgewiesen und sind nicht bindend. Sie dienen der Orientierung, um die Nettokaltmiete zu berechnen, wenn eine Teilinklusive-Miete auch eine Stellplatzmiete umfasst. Im Durchschnitt kommen die Zuschläge auf die folgenden, gerundeten Werte:

### Wohnung in den Stadtteilen Altstadt, Bahnhofsviertel, Bockenheim, Bornheim, Gallus, Gutleut, Innenstadt, Nordend-Ost, Nordend-West, Ostend, Sachsenhausen-Nord oder Westend und vermieteter KFZ-Stellplatz

Überdachter KFZ-Stellplatz (kein Carport)	115 €
Nicht überdachter KFZ-Stellplatz	81 €

### Wohnung in sonstigen Stadtteilen und vermieteter KFZ-Stellplatz

Überdachter KFZ-Stellplatz (kein Carport)	73 €
Nicht überdachter KFZ-Stellplatz	45 €

1) Wurde ein Mietvertrag am 01.07.2024 oder später abgeschlossen, können die Gebühren für den Kabelanschluss nicht mehr als Betriebskosten abgerechnet werden. Bei älteren Mietverträgen muss dies individuell geprüft werden.

## Informationen zu Baualtersklassen im Mietspiegel 2026

Der Mietspiegel 2026 unterscheidet zwei Baualtersklassen: Wohnungen mit Baujahr bis einschließlich 2017 und Wohnungen mit Baujahr ab 2018. Bisherige Frankfurter Mietspiegel wiesen eine stärkere Untergliederung auf.

Gründe dafür sind gesetzliche Präzisierungen zur Erstellung von Mietspiegeln und methodische Weiterentwicklungen. Mietpreis-Unterschiede zwischen Wohnungen lassen sich über einzelne wohnwertrelevante Merkmale erklären – etwa Ausstattung, energetische Beschaffenheit und Lage. Unterschiede, die in bisherigen Mietspiegeln mangels anderer Zuordnungsmöglichkeit in der Baualtersklasse mitabgebildet wurden, können nun geltend gemacht werden, wenn sie tatsächlich vorliegen. Eine weitere Untergliederung nach Baualter hat sich als nicht mehr geeignet erwiesen, um Mietpreis-Unterschiede zwischen Wohnungen zu erklären.

Die Merkmale „Hochwertiger Altbau“, „Gedämmtes Dach“ und „Wärmeschutz-Verglasung“ weisen zudem spezifische Baujahresbezüge auf.

## Informationen zu Merkmalen der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit

Mit dem Beschluss § 6240 vom 05.06.2025 hat die Stadtverordnetenversammlung den Magistrat beauftragt, den energetischen Zustand der vermieteten Gebäude bzw. Wohnungen noch systematischer bei der Mietspiegel-Erstellung zu berücksichtigen und darüber in der Mietspiegel-Broschüre zu berichten.

Schon frühere Mietspiegel haben bereits die energetische Beschaffenheit und Ausstattung einer Wohnung wie gesetzlich gefordert berücksichtigt (§ 558 Abs. 2 BGB). Aufgrund der neuen Auskunftspflicht konnte jedoch gegenüber der vorherigen Erhebung der Rücklauf insbesondere bei den Vermieter:innen und damit die Datenqualität gesteigert werden.

Da qualifizierte Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden müssen, kann nicht im Vorfeld entschieden werden, welche Merkmale als Zu- oder Abschläge aufgenommen werden sollen. Die Merkmale werden vielmehr aus den Erhebungsergebnissen nach bestimmten Vorgaben abgeleitet. Für den Mietspiegel 2026 wurden dazu zunächst zahlreiche Angaben zu Heizung und Wärmezeugung, zur Warmwasserbereitung, zu erneuerbaren Energien, zur Wärmedämmung und Gebäudehülle, zu Fenstern, zu energetischen Kennwerten, zum Gebäudezustand und energetischen Modernisierungen erhoben und anschließend analysiert. Eine Prüfung ist jedoch kein Garant dafür, dass Merkmale auch als Zu- bzw. Abschläge in den Mietspiegel aufgenommen werden. Vielmehr müssen die Merkmale drei Kriterien erfüllen: Ausreichende Anzahl an Fällen in der Stichprobe, ein statistisch nachweisbarer Zusammenhang zwischen Merkmal und Mietpreis sowie die sachlogische Plausibilität. Mehrere Merkmale, die sich auf energetische Ausstattung und Beschaffenheit beziehen, haben diese Kriterien erfüllt. Sie sind entsprechend in den Mietspiegel aufgenommen worden (siehe genaue Merkmalsbeschreibungen in Tabelle 2 ab ►Seite 12):

- Einfacher Heizungsstandard
- Nicht beheizbare Räume
- Erneuerung der Steigleitungen
- Wärmeschutz-Verglasung
- Gedämmte Außenwand
- Gedämmtes Dach oder Baualter ab 1978

## Informationen zu Wohnlagen

Der Mietspiegel weist unterschiedliche und adressgenaue Wohnlagen aus: Die Lage-Kategorien 1 bis 10 (siehe Tabelle 2 auf ►Seite 22). Die Lage-Kategorien bilden den lagebedingten Einfluss auf die Miethöhe ab. Sie stellen Preis-Klassen dar und sind nicht wertend als „einfache“, „gute“ oder „sehr gute“ Lagen zu verstehen. Zwei Adressen können derselben Preis-Klasse angehören, obwohl bei deren Einstufung unterschiedliche Kombinationen oder Ausprägungen von Lagefaktoren eine Rolle gespielt haben.

## Wie wurden die Lage-Kategorien ermittelt?

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben kam beim Mietspiegel 2026 eine neue Methode zum Einsatz, um den lagebedingten Preis-Einfluss zu bestimmen. Die Ermittlung erfolgte in drei Schritten:

- *Einfluss-Faktoren identifizieren:* Statistisch wurde geprüft, welche Lage-Faktoren die Mietpreishöhe signifikant beeinflussen. Mehrere Faktoren haben sich als erklärungskräftig erwiesen.
- *Preis-Einfluss bestimmen:* Für jeden Adresspunkt in Frankfurt am Main wurde der spezifische Einfluss dieser Faktoren ermittelt.
- *Preis-Klassen bilden:* Auf dieser Grundlage wurden die Lage-Kategorien mit vergleichbarem Preiseinfluss gebildet, die in der Wohnlagen-Karte räumlich dargestellt werden.



Weitere Informationen und Erläuterungen zu den Wohnlagen finden Sie in der Dokumentation zum Mietspiegel 2026 unter „Downloads“ auf der Webseite [frankfurt.de/mietspiegel](https://frankfurt.de/mietspiegel).

## Online-Mietspiegel-Rechner



Die Stadt Frankfurt am Main bietet auch einen Online-Mietspiegel-Rechner. Der Online-Mietspiegel-Rechner 2026 führt Sie am Smartphone, Tablet oder PC bequem durch alle Berechnungsschritte, die den folgenden Tabellen entsprechen. Am Ende können Sie sich eine Übersicht in Form einer PDF-Datei ausdrucken oder abspeichern lassen. Es gibt dort zudem die Option, einen Mieten-Check durchzuführen. Den Online-Mietspiegel-Rechner finden Sie auf der Webseite [frankfurt.de/mietspiegel-rechner](https://frankfurt.de/mietspiegel-rechner).

# Tabelle 1 – Durchschnittliche Basis-Netto-Miete in € / m<sup>2</sup> und Monat nach Wohnungsgröße

Die Tabelle 1 gibt zunächst die „Basis-Netto-Miete“ nach Wohnungsgröße wieder. Der für die konkrete Wohnung zutreffende Wert ist der Tabelle zu entnehmen und wird in Tabelle 3 auf ►Seite 23 übertragen.

## Zwischenwerte berechnen (Interpolation)

Liegt die Wohnungsgröße zwischen zwei Tabellenzeilen – zum Beispiel bei 20,4 m<sup>2</sup> – ermitteln Sie den passenden Wert in drei Schritten:

- Differenz zwischen den beiden Tabellenwerten bilden.
- Differenz mit den Nachkommastellen der Wohnfläche multiplizieren.
- Ergebnis vom Wert der nächstkleineren Quadratmeterzahl abziehen (die Basis-Netto-Miete sinkt mit steigender Wohnungsgröße).

Beispiel für 20,4 m<sup>2</sup>:

- Tabellenwerte: 20 m<sup>2</sup> = 15,23 €/m<sup>2</sup> und 21 m<sup>2</sup> = 14,82 €/m<sup>2</sup>
- Differenz: 15,23 € – 14,82 € = 0,41 €
- Anteil: 0,4 × 0,41 € = 0,164 €
- Ergebnis: 15,23 € – 0,164 € = 15,07 €/m<sup>2</sup> (gerundet)

**Tabelle 1**

Wohnfläche	Durchschnittliche Basis-Netto-Miete	Wohnfläche	Durchschnittliche Basis-Netto-Miete	Wohnfläche	Durchschnittliche Basis-Netto-Miete	Wohnfläche	Durchschnittliche Basis-Netto-Miete
16 m <sup>2</sup>	17,41 €	71 m <sup>2</sup>	8,99 €	126 m <sup>2</sup>	7,92 €	181 m <sup>2</sup>	7,50 €
17 m <sup>2</sup>	16,77 €	72 m <sup>2</sup>	8,95 €	127 m <sup>2</sup>	7,91 €	182 m <sup>2</sup>	7,50 €
18 m <sup>2</sup>	16,20 €	73 m <sup>2</sup>	8,92 €	128 m <sup>2</sup>	7,90 €	183 m <sup>2</sup>	7,49 €
19 m <sup>2</sup>	15,69 €	74 m <sup>2</sup>	8,89 €	129 m <sup>2</sup>	7,89 €	184 m <sup>2</sup>	7,48 €
20 m <sup>2</sup>	15,23 €	75 m <sup>2</sup>	8,86 €	130 m <sup>2</sup>	7,88 €	185 m <sup>2</sup>	7,48 €
21 m <sup>2</sup>	14,82 €	76 m <sup>2</sup>	8,83 €	131 m <sup>2</sup>	7,87 €	186 m <sup>2</sup>	7,47 €
22 m <sup>2</sup>	14,44 €	77 m <sup>2</sup>	8,80 €	132 m <sup>2</sup>	7,86 €	187 m <sup>2</sup>	7,47 €
23 m <sup>2</sup>	14,10 €	78 m <sup>2</sup>	8,77 €	133 m <sup>2</sup>	7,85 €	188 m <sup>2</sup>	7,46 €
24 m <sup>2</sup>	13,78 €	79 m <sup>2</sup>	8,74 €	134 m <sup>2</sup>	7,84 €	189 m <sup>2</sup>	7,46 €
25 m <sup>2</sup>	13,49 €	80 m <sup>2</sup>	8,71 €	135 m <sup>2</sup>	7,83 €	190 m <sup>2</sup>	7,46 €
26 m <sup>2</sup>	13,23 €	81 m <sup>2</sup>	8,69 €	136 m <sup>2</sup>	7,82 €	191 m <sup>2</sup>	7,45 €
27 m <sup>2</sup>	12,98 €	82 m <sup>2</sup>	8,66 €	137 m <sup>2</sup>	7,81 €	192 m <sup>2</sup>	7,45 €
28 m <sup>2</sup>	12,75 €	83 m <sup>2</sup>	8,63 €	138 m <sup>2</sup>	7,80 €	193 m <sup>2</sup>	7,44 €
29 m <sup>2</sup>	12,54 €	84 m <sup>2</sup>	8,61 €	139 m <sup>2</sup>	7,79 €	194 m <sup>2</sup>	7,44 €
30 m <sup>2</sup>	12,34 €	85 m <sup>2</sup>	8,59 €	140 m <sup>2</sup>	7,78 €	195 m <sup>2</sup>	7,43 €
31 m <sup>2</sup>	12,15 €	86 m <sup>2</sup>	8,56 €	141 m <sup>2</sup>	7,77 €	196 m <sup>2</sup>	7,43 €
32 m <sup>2</sup>	11,97 €	87 m <sup>2</sup>	8,54 €	142 m <sup>2</sup>	7,76 €	197 m <sup>2</sup>	7,42 €
33 m <sup>2</sup>	11,81 €	88 m <sup>2</sup>	8,52 €	143 m <sup>2</sup>	7,76 €	198 m <sup>2</sup>	7,42 €
34 m <sup>2</sup>	11,65 €	89 m <sup>2</sup>	8,49 €	144 m <sup>2</sup>	7,75 €	199 m <sup>2</sup>	7,41 €
35 m <sup>2</sup>	11,51 €	90 m <sup>2</sup>	8,47 €	145 m <sup>2</sup>	7,74 €	200 m <sup>2</sup>	7,41 €
36 m <sup>2</sup>	11,37 €	91 m <sup>2</sup>	8,45 €	146 m <sup>2</sup>	7,73 €	201 m <sup>2</sup>	7,40 €
37 m <sup>2</sup>	11,24 €	92 m <sup>2</sup>	8,43 €	147 m <sup>2</sup>	7,72 €	202 m <sup>2</sup>	7,40 €
38 m <sup>2</sup>	11,12 €	93 m <sup>2</sup>	8,41 €	148 m <sup>2</sup>	7,71 €	203 m <sup>2</sup>	7,40 €
39 m <sup>2</sup>	11,00 €	94 m <sup>2</sup>	8,39 €	149 m <sup>2</sup>	7,71 €	204 m <sup>2</sup>	7,39 €
40 m <sup>2</sup>	10,89 €	95 m <sup>2</sup>	8,37 €	150 m <sup>2</sup>	7,70 €	205 m <sup>2</sup>	7,39 €
41 m <sup>2</sup>	10,78 €	96 m <sup>2</sup>	8,35 €	151 m <sup>2</sup>	7,69 €	206 m <sup>2</sup>	7,38 €
42 m <sup>2</sup>	10,68 €	97 m <sup>2</sup>	8,33 €	152 m <sup>2</sup>	7,68 €	207 m <sup>2</sup>	7,38 €
43 m <sup>2</sup>	10,58 €	98 m <sup>2</sup>	8,31 €	153 m <sup>2</sup>	7,68 €	208 m <sup>2</sup>	7,38 €
44 m <sup>2</sup>	10,49 €	99 m <sup>2</sup>	8,30 €	154 m <sup>2</sup>	7,67 €	209 m <sup>2</sup>	7,37 €
45 m <sup>2</sup>	10,40 €	100 m <sup>2</sup>	8,28 €	155 m <sup>2</sup>	7,66 €	210 m <sup>2</sup>	7,37 €
46 m <sup>2</sup>	10,32 €	101 m <sup>2</sup>	8,26 €	156 m <sup>2</sup>	7,65 €	211 m <sup>2</sup>	7,36 €
47 m <sup>2</sup>	10,24 €	102 m <sup>2</sup>	8,24 €	157 m <sup>2</sup>	7,65 €	212 m <sup>2</sup>	7,36 €
48 m <sup>2</sup>	10,16 €	103 m <sup>2</sup>	8,23 €	158 m <sup>2</sup>	7,64 €	213 m <sup>2</sup>	7,36 €
49 m <sup>2</sup>	10,09 €	104 m <sup>2</sup>	8,21 €	159 m <sup>2</sup>	7,63 €	214 m <sup>2</sup>	7,35 €
50 m <sup>2</sup>	10,02 €	105 m <sup>2</sup>	8,20 €	160 m <sup>2</sup>	7,63 €	215 m <sup>2</sup>	7,35 €
51 m <sup>2</sup>	9,95 €	106 m <sup>2</sup>	8,18 €	161 m <sup>2</sup>	7,62 €	216 m <sup>2</sup>	7,34 €
52 m <sup>2</sup>	9,88 €	107 m <sup>2</sup>	8,16 €	162 m <sup>2</sup>	7,61 €	217 m <sup>2</sup>	7,34 €
53 m <sup>2</sup>	9,82 €	108 m <sup>2</sup>	8,15 €	163 m <sup>2</sup>	7,61 €	218 m <sup>2</sup>	7,34 €
54 m <sup>2</sup>	9,76 €	109 m <sup>2</sup>	8,14 €	164 m <sup>2</sup>	7,60 €	219 m <sup>2</sup>	7,33 €
55 m <sup>2</sup>	9,70 €	110 m <sup>2</sup>	8,12 €	165 m <sup>2</sup>	7,59 €	220 m <sup>2</sup>	7,33 €
56 m <sup>2</sup>	9,64 €	111 m <sup>2</sup>	8,11 €	166 m <sup>2</sup>	7,59 €	221 m <sup>2</sup>	7,33 €
57 m <sup>2</sup>	9,59 €	112 m <sup>2</sup>	8,09 €	167 m <sup>2</sup>	7,58 €	222 m <sup>2</sup>	7,32 €
58 m <sup>2</sup>	9,54 €	113 m <sup>2</sup>	8,08 €	168 m <sup>2</sup>	7,57 €	223 m <sup>2</sup>	7,32 €
59 m <sup>2</sup>	9,49 €	114 m <sup>2</sup>	8,07 €	169 m <sup>2</sup>	7,57 €	224 m <sup>2</sup>	7,32 €
60 m <sup>2</sup>	9,44 €	115 m <sup>2</sup>	8,05 €	170 m <sup>2</sup>	7,56 €	225 m <sup>2</sup>	7,31 €
61 m <sup>2</sup>	9,39 €	116 m <sup>2</sup>	8,04 €	171 m <sup>2</sup>	7,56 €	226 m <sup>2</sup>	7,31 €
62 m <sup>2</sup>	9,34 €	117 m <sup>2</sup>	8,03 €	172 m <sup>2</sup>	7,55 €	227 m <sup>2</sup>	7,31 €
63 m <sup>2</sup>	9,30 €	118 m <sup>2</sup>	8,01 €	173 m <sup>2</sup>	7,54 €	228 m <sup>2</sup>	7,30 €
64 m <sup>2</sup>	9,26 €	119 m <sup>2</sup>	8,00 €	174 m <sup>2</sup>	7,54 €	229 m <sup>2</sup>	7,30 €
65 m <sup>2</sup>	9,21 €	120 m <sup>2</sup>	7,99 €	175 m <sup>2</sup>	7,53 €	230 m <sup>2</sup>	7,30 €
66 m <sup>2</sup>	9,17 €	121 m <sup>2</sup>	7,98 €	176 m <sup>2</sup>	7,53 €	231 m <sup>2</sup>	7,29 €
67 m <sup>2</sup>	9,13 €	122 m <sup>2</sup>	7,97 €	177 m <sup>2</sup>	7,52 €	232 m <sup>2</sup>	7,29 €
68 m <sup>2</sup>	9,10 €	123 m <sup>2</sup>	7,95 €	178 m <sup>2</sup>	7,52 €	233 m <sup>2</sup>	7,29 €
69 m <sup>2</sup>	9,06 €	124 m <sup>2</sup>	7,94 €	179 m <sup>2</sup>	7,51 €	234 m <sup>2</sup>	7,28 €
70 m <sup>2</sup>	9,02 €	125 m <sup>2</sup>	7,93 €	180 m <sup>2</sup>	7,51 €		

Aufgrund fehlenden Datenmaterials ist eine hinreichende Aussage über den Mietwert von Wohnungen unter 16 m<sup>2</sup> nicht möglich. Gleiches gilt auch für Wohnungen über 234 m<sup>2</sup> (siehe auch ►Seite 6).

## Tabelle 2 – Durchschnittliche Zuschläge und Abschläge

Die Tabelle 2 zeigt die Zu- und Abschläge. Die Summe der Zu- und Abschläge für die konkrete Wohnung wird in Tabelle 3 auf ►Seite 23 übertragen.


So lesen Sie die Tabelle über Zu- und Abschläge:

### Titel der Merkmalsgruppe

#### Titel des Merkmals

Zu-/Abschlag: +/- X Euro

Definition des Merkmals: Die Definition enthält die genaue Beschreibung, in welchen Fällen Zu- und Abschläge zur Basis-Netto-Miete gelten.


 **UNVERBINDLICHE TIPPS:** Die Tipps sollen Ihnen helfen, Merkmale besser einzuordnen. Die Tipps geben nur Anhaltspunkte, sie leiten sich jedoch nicht aus den Mietspiegel-Fragebögen oder dem Mietspiegel-Modell ab und sind daher unverbindlich und nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels. Maßgeblich ist die Definition des Merkmals.


Grundsätzlich gilt:

- Mieter:innen und Vermieter:innen haben Rechte und Pflichten. Diese ergeben sich aus dem Mietvertrag sowie dem geltenden Mietrecht. Dazu gehört auch, dass beide Seiten bei Unklarheiten zu mietspiegelrelevanten Merkmalen der Mietsache gemeinsam zur Aufklärung beitragen.
- Welche Zu- und Abschläge gerechtfertigt sind, hängt auch von folgenden Faktoren ab:
  - Das Merkmal ist in der Wohnung (oder manchmal im Gebäude) vorhanden oder gehört dazu.
  - Das Merkmal gehört zur Mietsache.
  - Das Merkmal ist von den Vermieter:innen gestellt.
- Es spielt keine Rolle, ob dieses Merkmal aktuell voll nutzbar oder vorübergehend defekt ist. Zuschläge werden also auch dann berücksichtigt, wenn das Merkmal vorübergehend nicht funktioniert. Ist ein Merkmal defekt und dadurch die Nutzung der Mietsache eingeschränkt, können Mieter:innen die Miete unter Umständen zeitweise mindern (§ 536 BGB).
- Zuschläge und Abschläge können – soweit nicht anders angegeben oder inhaltlich ausgeschlossen – miteinander kombiniert werden.

**Tabelle 2**

## Baualter und energetische Merkmale

<b>Neubau: Baujahr 2018 bis 2025</b>	<b>Zuschlag: + 1,25 Euro</b>	<input type="checkbox"/>
<p>Das Gebäude (oder der Gebäudeteil, in dem die betreffende Wohnung liegt) wurde 2018 bis 2025 fertiggestellt.</p> <p> Grundsätzlich ist das Jahr, in dem das Gebäude oder der Gebäudeteil erstellt wurde, das Baujahr der Wohnung. Bei Wohnungen in nachträglichen Anbauten oder Aufstockungen gilt das Baujahr des neuen Gebäudeteils. Im Falle von Ersatzneubauten (Abriss des ganzen Gebäudes oder wesentlicher tragender Gebäudeteile) gilt das „neue“ Baujahr.</p>		


 **UNVERBINDLICHE TIPPS:** Das Baujahr steht oft in Unterlagen zur Gebäudeversicherung oder anderen Vertragsunterlagen. Das Baujahr im Energieausweis kann ein Indiz sein, basiert jedoch auf der letzten Sanierung mit Bauantrag und nicht dem Baujahr im Sinne des Mietspiegels. Eigentümer:innen können das Baujahr auch beim Archiv der Bauaufsicht erfragen; Mieter:innen benötigen eine schriftliche Vollmacht. Gebäude mit Baujahr 2026 und jünger konnten bei der Erhebung zum Mietspiegel nicht erfasst werden.

*Eine Neueinstufung in ein jüngeres Baujahr ist gerechtfertigt, wenn rechtlich ein Neubau im Sinne des § 16 Abs. 1 WoFG vorliegt. Das ist dann der Fall, wenn unter wesentlichem Bauaufwand (mit entsprechenden Kosten und mit Blick auf entsprechend gültige Baustandards) Wohnraum nach Schäden auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht oder geschaffen, geändert oder erweitert oder an geänderte Wohnbedürfnisse angepasst wurde. Ob eine Abweichung vom ursprünglichen Baualter gerechtfertigt ist, sollte sorgfältig und im Zweifel rechtlich geprüft werden, bevor der Mietspiegel entsprechend angewendet wird.*

*Instandsetzungen oder Modernisierungen rechtfertigen demnach in aller Regel keine Neueinstufung in ein jüngeres Baualter. In Frankfurt am Main sind ältere Gebäude oft schon mehrfach instandgesetzt oder modernisiert worden. Entsprechend sind diese unterschiedlichen Grade des Gebäudezustands auch in der Mietspiegel-Stichprobe enthalten und bei der Auswertung bereits berücksichtigt. Wird ein Gebäude oder eine Wohnung hingegen in einem dem Rohbauzustand vergleichbaren Umfang vollständig saniert und modernisiert, kann eine Neueinstufung geprüft werden.*

*Das Baujahr eines Gebäudeteils kann in seltenen Ausnahmen von dem Baujahr des restlichen Gebäudes abweichen. Typische Beispiele dafür sind komplett neue Aufstockungen und Anbauten. Beispiel für eine Dachaufstockung: Das bestehende, nicht zu Wohnzwecken taugliche Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit Baujahr 1925 wurde abgerissen. Dort wurden 2020 unter wesentlichem Bauaufwand zwei neue Dachgeschosswohnungen errichtet, die dem Baustandard zum Bauzeitpunkt entsprechen. Dann empfiehlt sich, als Baujahr für den Gebäudeteil der beiden neuen Wohnungen das Jahr der Neuerrichtung des Dachgeschosses heranzuziehen. Die beiden Dachgeschosswohnungen haben also das Baujahr 2020, die Wohnungen in dem Gebäudeteil darunter weiterhin 1925.*

<b>Gedämmtes Dach oder Baualter ab 1978</b>	<b>Zuschlag: + 0,24 Euro</b>	<input type="checkbox"/>
<p>Eines der Kriterien muss erfüllt sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> In Gebäuden mit Baujahr 1977 oder früher weist die Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschoss-Decke eine Dämmstoff-Dicke von mindestens 5 cm auf.</li> <li><input type="radio"/> Das Gebäude ist 1978 oder später fertiggestellt.</li> </ul>		

 **UNVERBINDLICHE TIPPS:** Angaben zur Dach-Dämmung sind oft in Unterlagen zum Bau oder zur energetischen Sanierung zu finden. Hinweise zur Dämmstoff-Dicke können auch Handwerksrechnungen oder andere Belege liefern.


*In Gebäuden mit Baujahr 1978 oder später sind entsprechende Wärmeschutz-Niveaus in den Baustandards vorgeschrieben. Tipps zur Baujahr-Klärung finden sich beim Merkmal „Neubau: Baujahr 2018 bis 2025“.*

### Gedämmte Außenwand

Zuschlag: + 0,47 Euro

Mindestens  $\frac{2}{3}$  der Außenwandfläche des Gebäudes sind mit mindestens 18 cm Wärme-Dämmung ausgestattet.

⚠ Fenster und Türen werden dabei nicht berücksichtigt.

 **UNVERBINDLICHE TIPPS:** Erreicht die Außenwand einen U-Wert von 0,20 W/(m<sup>2</sup>K) oder weniger, entspricht dies dem Wärmeschutz einer 18-cm-Dämmung.

Verlässliche Angaben zur Außenwand-Konstruktion finden sich oft in Unterlagen zum Bau oder zur energetischen Sanierung oder zur Energieausweis-Erstellung. Entsprechende Hinweise können auch Handwerksrechnungen oder andere Belege liefern.


Es gibt verschiedene Arten der Außenwand-Dämmung, beispielsweise in Verbindung mit Vorhangfassaden, mehrschaligen Mauerwerken oder einem Wärmedämmverbundsystem. Die Art und die Dicke sind von außen oft nicht sichtbar. Wenn es Anhaltspunkte für eine Dämmung gibt, sollten weitere Informationen zur Dämm-Dicke eingeholt werden.

### Wärmeschutz-Verglasung

Zuschlag: + 0,38 Euro

Eines der Kriterien muss erfüllt sein:

- Über 50 % der Fenster der Wohnung verfügen über 3-Scheiben-Verglasung.
- Über 50 % der Fenster der Wohnung verfügen über 2-Scheiben-Verglasung und wurden 1995 oder später eingebaut (entspricht einer Wärmeschutz-Verglasung).

 **UNVERBINDLICHE TIPPS:** Bis 1994 wurden in aller Regel 2-Scheiben-Isolier-Verglasungen mit schlechteren Dämmeigenschaften verbaut. Die neueren 2-Scheiben-Wärmeschutz-Verglasungen dämmen besser (Dämmwerte mit U-Werten von unter 1,8 W/(m<sup>2</sup>K)). In vielen neueren Fenstern finden Sie auf den Abstandhaltern zwischen den Scheiben (Scheiben-Zwischenraum) einen Typenstempel. Dieser gibt Auskunft über das Produktionsjahr oder die Produktbezeichnung.

Falls das Einbaujahr oder die Anzahl der Scheiben nicht bekannt ist, liefert der „Taschenlampen-Test“ einen ersten Anhaltspunkt. Halten Sie bei Dunkelheit ein Handy-Licht von innen vor die Scheiben. Bei einer 2-Scheiben-Verglasung gibt es 4 Spiegelungen des Lichts (2 Doppel-Reflexionen). Bei einer 3-Scheiben-Verglasung gibt es 6 Spiegelungen (3 Doppel-Reflexionen). Weicht die Farbe in der zweiten Licht-Spiegelung leicht von den anderen Spiegelungen ab, weist das auf eine Wärmeschutz-Beschichtung hin. Diese Wärmeschutz-Beschichtung ist in der Regel auf der innenliegenden, zum Scheiben-Zwischenraum zeigenden Oberfläche der Glasscheiben aufgebracht. Der Taschenlampen-Test liefert nur ein Indiz und ist kein fachliches Prüf-Verfahren.

Wenn es sich um ein Passivhaus handelt, ist das Merkmal erfüllt.


## Art der Wohnung und Grundrisse

### Freistehendes Einfamilienhaus

Zuschlag: + 2,22 Euro

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus.

⚠ Doppelhaushälften oder einseitig angebaute Einfamilienhäuser sowie Reihenmittelhäuser und Reihenendhäuser zählen nicht dazu.

 **UNVERBINDLICHE TIPPS:** Einfamilienhäuser im Sinne des Mietspiegels können auch über mehr als eine Wohnung verfügen, zum Beispiel Einlieger-Wohnungen. In solchen Fällen gilt der Zuschlag nur für die „Hauptwohnung“.

Fortsetzung nächste Seite

### Garten mit mindestens 30 m<sup>2</sup> zur alleinigen Nutzung

Zuschlag: + 0,85 Euro

Alle Kriterien müssen erfüllt sein:

- Der Garten ist mindestens 30 m<sup>2</sup> groß.
  - Der Garten wird von den Vermieter:innen alleine der betreffenden Wohnung zur Verfügung gestellt.
  - Der Garten ist unmittelbar von der betreffenden Wohnung aus erreichbar.
- ⚠ Ein Garten ist eine abgegrenzte Grün- und/oder Nutzfläche. Abstandsräume zwischen Wohngebäuden oder nicht nutzbare Vorgärten zählen nicht dazu.


 **UNVERBINDLICHE TIPPS:** Die (alleinige) Garten-Nutzung wird oft im Mietvertrag geregelt.

Ein Garten kann beispielsweise durch Hecken, Zäune oder Mauern abgegrenzt werden. Grünflächen, die nicht der Garten-Nutzung, sondern vor allem der Einhaltung bauordnungsrechtlicher Abstände zwischen Gebäuden dienen (sogenannte Abstandsflächen), sind in der Regel nicht als Gärten zu werten.

### Deckenhöhe 2,61 m oder höher

Zuschlag: + 0,21 Euro

Die überwiegende Deckenhöhe in der betreffenden Wohnung ist mindestens 2,61 Meter.


 **UNVERBINDLICHE TIPPS:** Messen Sie nach. Es sollte zwischen der Oberkante vom Fußboden und der Unterkante der Zimmerdecke oder der abgehängten Decke mindestens 2,61 Meter Platz sein. Ist die Deckenhöhe nicht einheitlich, muss auf über der Hälfte der Wohnfläche die genannte Mindestdeckenhöhe erreicht werden.

### Große Wohn-/Schlafräume

Zuschlag: + 0,31 Euro

Alle Kriterien müssen erfüllt sein:

- Der größte Wohn-/Schlafraum der Wohnung misst mindestens 30 m<sup>2</sup>.
  - Die betreffende Wohnung hat mindestens 2 Wohn-/Schlafräume.
- ⚠ Ein Küchenbereich, der Teil des Wohn-/Schlafraumes ist und eindeutig gegenüber dem restlichen Wohnraum abgegrenzt ist, bleibt bei der Flächenberechnung unberücksichtigt.

 **UNVERBINDLICHE TIPPS:** Für die Bestimmung von Raumgrößen eignen sich Grundrisse mit Flächenangaben. Bei der Frage, wie die Wohnfläche berechnet wird, kann als Richtschnur die Wohnflächenverordnung (WoFIV) herangezogen werden.

Küchenbereiche, die Teil eines Wohn-/Schlafraumes sind, können grundrissmäßig beispielsweise durch Nischen, Brüstungen, Theken oder ähnliches, durch Fliesenspiegel an der Wand oder durch Bodenbelagswechsel abgegrenzt werden.

### Gefangene Räume

Abschlag: - 0,64 Euro


Eines der Kriterien muss erfüllt sein:

- Mindestens ein Wohn-/Schlafraum ist ein sogenannter „gefangener“ Raum, der nur über einen anderen Raum erreicht werden kann.
- Mindestens ein Wohn-/Schlafraum ist nur über einen Flur erreichbar, der keine direkte Anbindung zur Wohnungseingangstür hat. Das Kriterium ist nicht anwendbar, wenn es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, ein einseitig angebautes Einfamilienhaus, ein Reihenmittelhaus oder Reihenendhaus oder eine Doppelhaushälfte handelt.

## Grundrissänderung

Zuschlag: + 0,95 Euro

Der Grundriss in der Wohnung wurde durch bauliche Maßnahmen innerhalb der letzten 10 Jahre und nach Fertigstellung des Gebäudes (oder des Gebäudeteils, in dem die betreffende Wohnung liegt) geändert.

 **UNVERBINDLICHE TIPPS:** Angaben können beispielsweise in Unterlagen über Handwerksleistungen enthalten sein.

Beispiel für die 10-Jahres-Spanne: Die ortsübliche Vergleichsmiete wird am 01.09.2026 ermittelt. Der Zuschlag ist dann gerechtfertigt, wenn der Grundriss seit dem 01.01.2016 geändert wurde.


## Fußboden und Altbauten

### Fehlender oder abschlagsfähiger Fußboden

Abschlag: - 0,60 Euro

Eines der Kriterien muss erfüllt sein:

- In mindestens einem Raum (Küche, Bad oder Wohn-/Schlafraum) ist gar kein Fußboden von den Vermieter:innen gestellt.
- In mindestens einem Raum (Küche, Bad oder Wohn-/Schlafraum) ist Teppichboden, PVC-/Vinyl-Belag oder Linoleum verlegt.
  - ⚠ Mehrschicht-Vinyl-Boden (oft Klick-Vinyl- oder Design-Vinyl-Boden genannt), als Paneel/Diele mit Nut und Feder verlegt, fällt nicht darunter.

 **UNVERBINDLICHE TIPPS:** Abschlagsfähige PVC-/Vinyl- und Linoleum-Böden sind oft als Bahnenware (beispielsweise erkennbar an durchgehenden Fugen) oder als rechteckige Platten verlegt.

### Besonders hochwertiger Fußboden

Zuschlag: + 0,64 Euro


In den Wohn-/Schlafräumen sind überwiegend Massivparkett, Vollholzdielen und/oder Fußboden aus Marmor oder gleichwertigen Natursteinen verlegt.

⚠ Für die Einstufung, welcher Belag in den Wohn-/Schlafräumen überwiegt, ist die entsprechende Fläche und nicht die Zahl der Räume maßgebend.

⚠ Die Böden müssen in gebrauchsfähigem Zustand sein, das heißt:

- ohne Kratzer, Verfärbungen oder Flecken, die über die üblichen Nutzungsspuren hinausgehen,
- eben (ohne Falten, Wellen, offene Fugen oder andere Vertiefungen; bei Vollholzdielen sind offene Fugen bis zu einem Spaltmaß von 1 cm unerheblich),
- ohne lose Bestandteile (keine Teile des Fußbodens lassen sich vom Unterboden abheben oder ganz wegnehmen)

⚠ Das Merkmal ist nicht anwendbar, wenn das Merkmal „hochwertiger Altbau“ erfüllt ist.

 **UNVERBINDLICHE TIPPS:** Massivparkett (Vollholzparkett) und Mehrschichtparkett (Edelholznutzschicht auf einem Trägersystem) sind nicht immer leicht zu unterscheiden. Manchmal lässt sich an Türschwellen oder Heizungsrohr-Auslassungen der Aufbau erkennen. Hinweise können auch Handwerksrechnungen oder andere Belege liefern.

Fortsetzung nächste Seite


## Hochwertiger Altbau

Zuschlag: + 1,30 Euro



Alle Kriterien müssen erfüllt sein:

- Das Gebäude (oder der Gebäudeteil, in dem die betreffende Wohnung liegt) wurde 1918 oder früher fertiggestellt.
  - In den Wohn-/Schlafräumen sind überwiegend Massivparkett, Vollholzdielen und/oder Fußboden aus Marmor oder gleichwertigen Natursteinen verlegt. Für die Einstufung, welcher Belag in den Wohn-/Schlafräumen überwiegt, ist die entsprechende Fläche und nicht die Zahl der Räume maßgebend. Die Böden müssen in gebrauchsfähigem Zustand sein, das heißt:
    - ohne Kratzer, Verfärbungen oder Flecken, die über die üblichen Nutzungsspuren hinausgehen,
    - eben (ohne Falten, Wellen, offene Fugen oder andere Vertiefungen; bei Vollholzdielen sind offene Fugen bis zu einem Spaltmaß von 1 cm unerheblich),
    - ohne lose Bestandteile (keine Teile des Fußbodens lassen sich vom Unterboden abheben oder ganz wegnehmen)
  - Über 50 % der Wohn-/Schlafräume haben altbaugerecht geteilte Fensterflügel (zweiflügelige Fenster mit separatem, gegebenenfalls auch geteiltem Oberlicht (T-Teilung oder Vierteilung))
- ⚠ Das Merkmal ist nicht anwendbar, wenn in mindestens einem Raum (Küche, Bad oder Wohn-/Schlafraum) kein Fußbodenbelag von den Vermieter:innen gestellt ist.

 **UNVERBINDLICHE TIPPS:** Bei manchen Altbauten ist das Baujahr an der Wohnungsfassade angegeben. Ist das Gebäude denkmalgeschützt, finden sich Angaben zum Baujahr oft auch im Eintrag unter [denkxweb.denkmalpflege-hessen.de](http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de). Für viele Gebäude, die vor 1945 errichtet wurden, gibt es Unterlagen beim Institut für Stadtgeschichte: Auf [stadtgeschichte-ffm.de](http://stadtgeschichte-ffm.de) gibt es eine PDF-Anleitung zu Bauunterlagen.

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

## Leitungen und Heizung

### Auf-Putz-Leitungen

Abschlag: - 0,27 Euro

In der betreffenden Wohnung finden sich „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 der 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 deren Oberflächengestaltung der des Raumes entspricht.

### Erneuerung der Steigleitungen

Zuschlag: + 0,37 Euro

In dem Gebäude wurden die Steigleitungen (Kaltwasser-, Warmwasser-, Stromleitungen) nach Fertigstellung des Gebäudes erneuert.

 **UNVERBINDLICHE TIPPS:** Angaben können beispielsweise in Unterlagen über Handwerksleistungen enthalten sein.

### Einfacher Heizungsstandard

Abschlag: - 1,09 Euro

Eines der Kriterien muss erfüllt sein:

- Die betreffende Wohnung wird überwiegend mit Elektro-Einzelöfen beheizt. Hierzu zählen zum Beispiel Elektro-Heizgeräte/-Öfen, Heizstrahler und Nachtspeicheröfen/-heizungen. Elektro-Flächenheizsysteme (elektrisch direkt erwärmte Fußboden-, Wand-, Deckenflächen) sowie raumweise elektrische Wärmepumpen (zum Beispiel Split-Wärmepumpen) zählen nicht dazu.
- Die betreffende Wohnung wird überwiegend mit Einzelöfen mit manueller Brennstoffzufuhr beheizt (Holz, Kohle, Öl oder Gasflaschen).
- Die betreffende Wohnung hat keine von den Vermieter:innen oder Dritten gestellte Heizung.

### Nicht beheizbare Räume

Abschlag: - 0,61 Euro

Mindestens ein Raum (Küche, Bad oder Wohn-/Schlafraum) hat keine von den Vermieter:innen gestellte Beheizungsmöglichkeit.

⚠ Ist der Küchenbereich kein separater Küchenraum, sondern Teil eines beheizten Wohnraumes oder Flures, zählt ein Küchenbereich als beheizt.


⚠ Das Merkmal ist nicht mit dem Merkmal „Einfacher Heizungsstandard“ kombinierbar, wenn die betreffende Wohnung keine von den Vermieter:innen oder Dritten gestellte Heizung hat.

## Ausstattung

### Bodentiefe oder raumhohe Fenster

Zuschlag: + 0,29 Euro

In über 50 % der Wohn-/Schlafräume sind mindestens ein bodentiefes Fenster oder raumhohe Verglasungen verbaut.


 **UNVERBINDLICHE TIPPS:** Bei einer raumhohen Verglasung reicht das Fenster bzw. der Fensterrahmen in der Regel bis zur Decke. Hier kann es an der Unterkante des Fensters noch niedrige Brüstungen zwischen Boden und Fenster(-rahmen) geben. Bei bodentiefen Fenstern gibt es keine Brüstungen an der Unterkante des Fensterrahmens. Diese Unterkante beginnt in aller Regel mit dem Boden. Niedrigere Schwellen sind unerheblich. Bodentiefe Fenster müssen nicht zwingend bis zur Decke reichen, oft ist beispielsweise noch Platz für den Rollladen-Kasten. Zu diesen bodentiefen Fenstern oder raumhohen Verglasungen können auch zählen:

- Feststehende Fenster oder Scheiben ohne Scharniere und Griffe, die nicht geöffnet werden können.
- Fenster aus mehreren übereinander angeordneten Elementen, beispielsweise horizontal geteilte Fenster mit feststehendem Fenster-Element(en) und Fenster-Flügeln zum Öffnen.
- Terrassen- oder Balkon-Türen.

### Elektrisch betriebene Rollläden

Zuschlag: + 0,61 Euro


Über 50 % der Wohn-/Schlafräume haben mindestens ein Fenster oder eine Balkon-/Terrassen-Tür mit elektrisch betriebenen Außen-Rollläden.

 **UNVERBINDLICHE TIPPS:** Außen-Jalousien können in aller Regel ebenfalls als Außen-Rollläden gewertet werden.

### Zugangskontrolle mit Videogegensprechanlage

Zuschlag: + 0,82 Euro

Die Zugangskontrolle zum Gebäude verfügt über eine Videogegensprechanlage.


 **UNVERBINDLICHE TIPPS:** Zugangskontrolle bedeutet, dass die Eingangstür zum Gebäude über das Gerät mit der Videogegensprechanlage geöffnet werden kann.

### Aufzug

Zuschlag: + 0,65 Euro

Alle Kriterien müssen erfüllt sein:

- Die betreffende Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit maximal 6 Geschossen. Erdgeschoss und bewohntes Dachgeschoss werden mitgezählt. Unter- bzw. Kellergeschoss sowie nicht bewohnte Dachgeschosse werden nicht mitgezählt.
- Die Wohnung liegt im 4. bis 6. Geschoss des Gebäudes.
- Der Aufzug hält im gleichen Geschoss wie die Wohnung oder in einem Zwischengeschoss über oder unter der Wohnung.

 **UNVERBINDLICHE TIPPS:** Beispiel für Geschoss-Zählung: Ein Haus mit Erdgeschoss und 3 darüberliegenden bewohnten Etagen hat 4 Geschosse im Sinne des Mietspiegels. Das 4. bis 6. Geschoss entspricht dem 3. bis 5. Obergeschoss.

## Küche

Zuschlag: + 0,43 Euro

Die Vermieter:innen stellen eine Einbau- oder Pantry-Küche mit folgender Mindestausstattung bereit:

- Kochfelder (Induktion, Glaskeramik, Gas oder Elektro)
- Elektro- oder Gasbackofen
- Kühlschrank
- Dunstabzugshaube (Ab- oder Umluft)
- Spüle
- Arbeitsfläche (glatt, abriebfest, korrosionsfest und leicht zu reinigen)

⚠️ Ofen und Kühlschrank können eingebaut oder separat sein, müssen aber im Küchenbereich stehen.


## Neue Einbauküche

Zuschlag: + 0,85 Euro

Alle Kriterien müssen erfüllt sein:

- Die Vermieter:innen stellen eine Einbauküche mit fest verbundener Kombination aus mindestens Spüle, Arbeitsplatte, Küchenschränken, Backofen und Kochfeld bereit.
- Die Einbauküche und all deren Elektrogeräte sind überwiegend maximal 10 Jahre alt. Maßgeblich für die 10-Jahres-Spanne ist das jeweils aktuelle Kalenderjahr.

⚠️ Das Merkmal umfasst keine Pantry-Küchen.

 **UNVERBINDLICHE TIPPS:** Das Alter der Küchenmöbel und Küchengeräte findet sich in Kaufbelegen oder Handwerksrechnungen.

*Beispiel für die 10-Jahres-Spanne: Die ortsübliche Vergleichsmiete wird am 01.09.2026 ermittelt. Der Zuschlag ist dann gerechtfertigt, wenn Küchenmöbel bzw. die Geräte der Einbauküche überwiegend seit dem 01.01.2016 eingebaut wurden.*

## Bad- und Sanitär-Ausstattung

### Mehrere Badezimmer

Zuschlag: + 0,61 Euro

Die Wohnung hat mindestens 2 Badezimmer.

⚠️ Als Badezimmer gelten separate, mittels einer Tür abgeschlossene Räume in der Wohnung mit Badewanne und/oder Dusche.

### Mehrere Toiletten

Zuschlag: + 0,24 Euro


Die Wohnung hat mindestens 2 räumlich getrennte Toiletten mit jeweils einem Waschbecken.

⚠️ Das Merkmal ist kombinierbar mit dem Merkmal „Mehrere Badezimmer“. Die Toiletten können sich in den Badezimmern oder in separaten Toilettenräumen befinden.

### Wandhängendes WC

Zuschlag: + 0,19 Euro

Die Wohnung verfügt über mindestens ein wandhängendes WC.

 **UNVERBINDLICHE TIPPS:** Wandhängende WCs sind an die Wand montiert. Auch der Abfluss ist in der Wand und nicht im Boden verlegt.

Fortsetzung nächste Seite

<b>Bad-Heizung</b>	<b>Zuschlag: + 0,45 Euro</b>	<input type="checkbox"/>
--------------------	------------------------------	--------------------------

Eines der Kriterien muss erfüllt sein:

- Mindestens ein Badezimmer der Wohnung hat einen Warmwasserheizkörper mit Handtuchwärmer.
- Mindestens ein Badezimmer der Wohnung hat eine Fußbodenheizung.

⚠ Als Badezimmer gelten separate, mittels einer Tür abgeschlossene Räume in der Wohnung mit Badewanne und/oder Dusche.

<b>Hochwertige Dusche</b>	<b>Zuschlag: + 0,95 Euro</b>	<input type="checkbox"/>
---------------------------	------------------------------	--------------------------

Alle Kriterien müssen erfüllt sein:

- Mindestens ein Badezimmer der Wohnung hat eine Dusche. Eine Badewanne zählt nicht dazu.
- Die kürzere Seite oder der Durchmesser dieser Dusche ist mindestens 1 Meter lang.
- Der Rand der Duschwanne liegt maximal 2 cm über dem Badezimmerboden.
- Die Dusche hat transparente Spritzschutzelemente ohne Rahmen und/oder aus Echtglas.

⚠ Als Badezimmer gelten separate, mittels einer Tür abgeschlossene Räume in der Wohnung mit Badewanne und/oder Dusche.

<b>Tageslicht-Bad</b>	<b>Zuschlag: + 0,19 Euro</b>	<input type="checkbox"/>
-----------------------	------------------------------	--------------------------

Mindestens ein Badezimmer in der Wohnung hat ein Fenster.

⚠ Als Badezimmer gelten separate, mittels einer Tür abgeschlossene Räume in der Wohnung mit Badewanne und/oder Dusche.

## Freisitze

<b>Freisitz</b>	<b>Zuschlag: + 0,39 Euro</b>	<input type="checkbox"/>
-----------------	------------------------------	--------------------------

Die betreffende Wohnung hat einen Freisitz (Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse oder Wintergarten) mit einer Tiefe von mindestens 0,80 Metern zwischen Hauswand und Balkon-Brüstung bzw. Terrassen-Außenkante.

⚠ Beim Messen der Freisitze sind kleinere Einschränkungen, zum Beispiel durch Wandvorsprünge, nicht zu berücksichtigen. Bei Sonderformen mit uneinheitlicher Tiefe ist die überwiegende nutzbare Tiefe zu messen.

⚠ Das Merkmal ist gegebenenfalls kombinierbar mit den Merkmalen „Tiefer Freisitz“ und „Mehrere Freisitze“.

<b>Tiefer Freisitz</b>	<b>Zuschlag: + 0,38 Euro</b>	<input type="checkbox"/>
------------------------	------------------------------	--------------------------

Die betreffende Wohnung hat einen Freisitz (Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse oder Wintergarten) mit einer Tiefe von mindestens 2 Metern zwischen Hauswand und Balkon-Brüstung bzw. Terrassen-Außenkante.

⚠ Beim Messen der Freisitze sind kleinere Einschränkungen, zum Beispiel durch Wandvorsprünge, nicht zu berücksichtigen. Bei Sonderformen mit uneinheitlicher Tiefe ist die überwiegende nutzbare Tiefe zu messen.

⚠ Das Merkmal ist kombinierbar mit den Merkmalen „Freisitz“ und gegebenenfalls „Mehrere Freisitze“.

<b>Mehrere Freisitze</b>	<b>Zuschlag: + 0,30 Euro</b>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	------------------------------	--------------------------

Die betreffende Wohnung hat mindestens 2 Freisitze (Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse oder Wintergarten) mit einer Tiefe von mindestens 0,80 Metern zwischen Hauswand und Balkon-Brüstung bzw. Terrassen-Außenkante.

⚠ Beim Messen der Freisitze sind kleinere Einschränkungen, zum Beispiel durch Wandvorsprünge, nicht zu berücksichtigen. Bei Sonderformen mit uneinheitlicher Tiefe ist die überwiegende nutzbare Tiefe zu messen.

⚠ Das Merkmal ist kombinierbar mit den Merkmalen „Freisitz“ und gegebenenfalls „Tiefer Freisitz“.

Fortsetzung nächste Seite

## Wohnlagen

Kategorie	Zuschlag	
Lage 1	+/- 0,00 Euro	<input type="checkbox"/>
Lage 2	+ 0,59 Euro	<input type="checkbox"/>
Lage 3	+ 0,77 Euro	<input type="checkbox"/>
Lage 4	+ 1,06 Euro	<input type="checkbox"/>
Lage 5	+ 1,49 Euro	<input type="checkbox"/>
Lage 6	+ 1,92 Euro	<input type="checkbox"/>
Lage 7	+ 2,46 Euro	<input type="checkbox"/>
Lage 8	+ 2,76 Euro	<input type="checkbox"/>
Lage 9	+ 4,68 Euro	<input type="checkbox"/>
Lage 10	+ 5,32 Euro	<input type="checkbox"/>

Eine Übersichtskarte der Wohnlagen finden Sie auf ►Seite 24. Sie dient der groben Orientierung. Wenn Sie wissen möchten, welche Lage-Kategorie für eine bestimmte Adresse gilt, haben Sie folgende Möglichkeiten:

- Nutzen Sie den Online-Mietspiegel-Rechner und geben Sie dort die betreffende Adresse an:  
[frankfurt.de/mietspiegel-rechner](http://frankfurt.de/mietspiegel-rechner)
- Nutzen Sie das tabellarische Wohnlagen-Verzeichnis unter „Downloads“ auf dieser Webseite:  
[frankfurt.de/mietspiegel](http://frankfurt.de/mietspiegel)
- Nutzen Sie die detaillierte Karten-Darstellung im Geoportal Frankfurt und wählen Sie den Punkt an der betreffenden Adresse aus: [geoportal.frankfurt.de/wohnlagen](http://geoportal.frankfurt.de/wohnlagen)
- Alternativ können Sie die Lage-Kategorie telefonisch montags bis freitags von 8:00 bis 18:00 Uhr über die Behördenauskunft ☎ 115 erfragen.

Bei praktischen Fragen zur Anwendung des Mietspiegels unterstützt Sie die Mietrechtliche Beratung im Amt für Wohnungswesen unter ☎ 069 212 34711.

Weitere Beratungsangebote finden Sie im Abschnitt „Auskünfte & Hilfen“ ab ►Seite 26.

## Tabelle 3 – Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete in € / m<sup>2</sup> und Monat

Übertragen Sie die Ergebnisse aus den Tabellen 1 und 2. Die Summe dieser Werte ergibt den Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> für die jeweils zu beurteilende Wohnung.

**Tabelle 3**

<b>1 Übertrag aus Tabelle 1:</b> Basis-Netto-Miete	+ €	<input style="width: 95%;" type="text"/>
<b>2 Übertrag aus Tabelle 2:</b> Zuschläge abzüglich Abschläge	+ €	<input style="width: 95%;" type="text"/>
<b>3 Summe:</b> Ortsübliche Vergleichsmiete (pro m <sup>2</sup> )	= €	<input style="width: 95%;" type="text"/>

### Ortsübliche Vergleichsmiete (Wohnung)

<b>4</b>	<input style="width: 95%;" type="text"/>	<b>x</b>	<input style="width: 95%;" type="text"/>	<b>=</b>	<input style="width: 95%;" type="text"/>
	Summe Tabelle 3 in €		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat in €

### Spannen

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

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

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

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

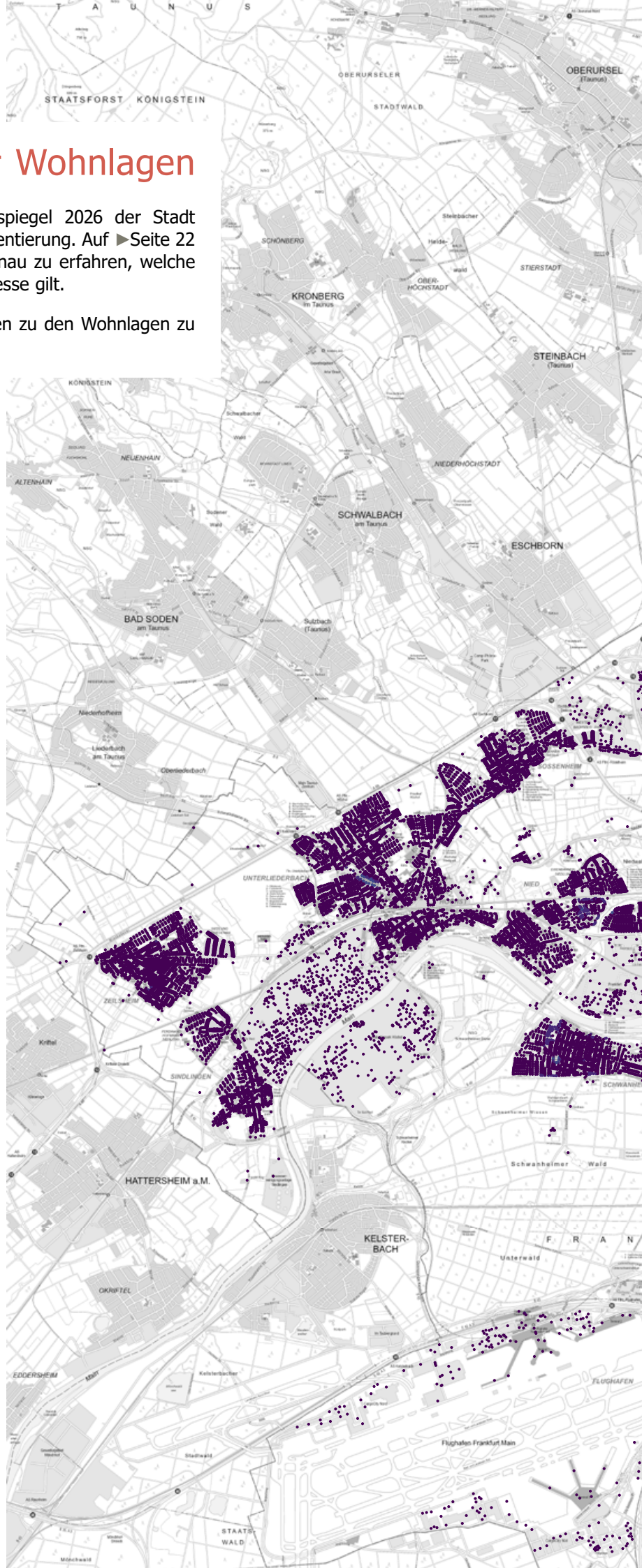
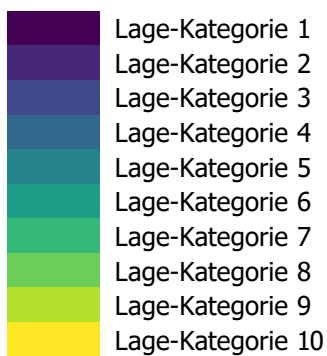
Der Spannenzu- oder -abschlag, der sich – wenn zutreffend – zusätzlich zu den Zu- und Abschlägen aus der Tabelle 2 ergibt, darf insgesamt 16 % der Nettomiete nicht über- bzw. unterschreiten.

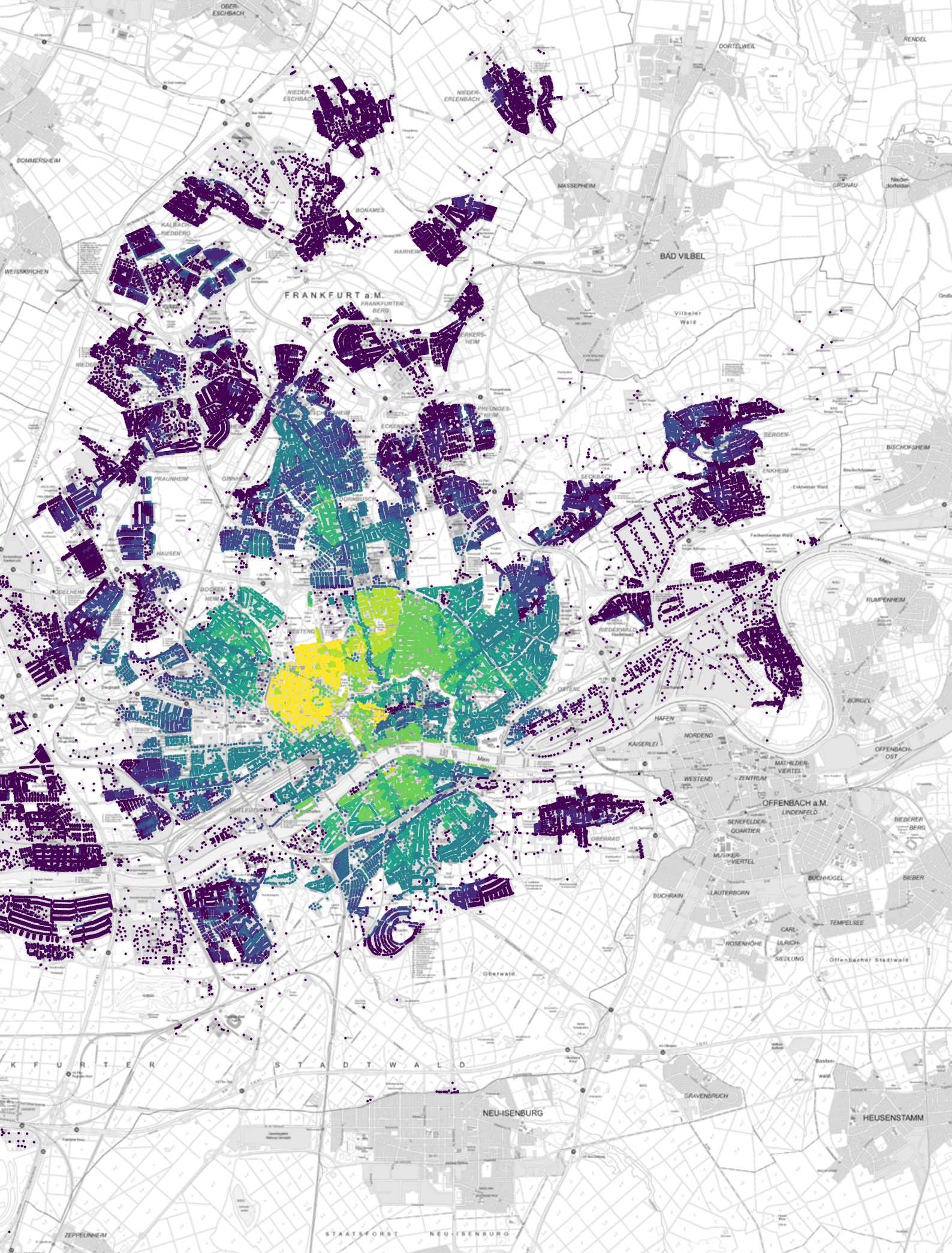
# Übersichtskarte der Wohnlagen

Diese Wohnlagen-Karte für den Mietspiegel 2026 der Stadt Frankfurt am Main dient der groben Orientierung. Auf ►Seite 22 sind Möglichkeiten beschrieben, um genau zu erfahren, welche Lage-Kategorie für eine bestimmte Adresse gilt.

Auf ►Seite 9 sind weitere Informationen zu den Wohnlagen zu finden.

## Zeichenerklärung





Herausgeber: Amt für Wohnungswesen, Stadt Frankfurt am Main  
Geodatenbasis: © Stadtvermessungsamt, Stadt Frankfurt am Main, Stand 19.05.2026

## Auskünfte & Hilfen

### Hilfen beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main

Benötigen Sie Unterstützung bei der Anwendung des Mietspiegels, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln?

<b>Online-Mietspiegel-Rechner</b>	<a href="https://frankfurt.de/mietspiegel-rechner">frankfurt.de/mietspiegel-rechner</a>
<b>Mietrechtliche Beratung</b>	<p>☎ Telefon: (069) 212-3 47 11 <a href="https://frankfurt.de/mietrechtliche-beratung">frankfurt.de/mietrechtliche-beratung</a> ✉ <a href="mailto:mietrechtliche-beratung@stadt-frankfurt.de">mietrechtliche-beratung@stadt-frankfurt.de</a></p>

Sie haben Fragen zu den methodischen und gesetzlichen Grundlagen des Mietspiegels?

<b>Mietspiegel-Beratung</b>	<p><a href="https://frankfurt.de/mietspiegel">frankfurt.de/mietspiegel</a> ✉ <a href="mailto:mietspiegel@stadt-frankfurt.de">mietspiegel@stadt-frankfurt.de</a></p>
-----------------------------	---

### Hilfen bei Verbänden und Vereinen

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

<b>Haus &amp; Grund Frankfurt am Main e. V.</b>	<p>📍 Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main ☎ (069) 95 92 91-0 📠 (069) 95 92 91-11 <a href="https://haus-grund.org">haus-grund.org</a> ✉ <a href="mailto:willkommen@haus-grund.org">willkommen@haus-grund.org</a></p>
<b>Haus &amp; Grund Bergen-Enkheim u. Umgebung e. V.</b>	<p>📍 Am Villaberg 4, 60388 Frankfurt am Main ☎ (06109) 322 14 📠 (06109) 228 54 <a href="https://hausundgrund-bergen-enkheim.de">hausundgrund-bergen-enkheim.de</a> ✉ <a href="mailto:michael.boller@stbboller.de">michael.boller@stbboller.de</a></p>
<b>VdW südwest Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.</b>	<p>📍 Lise-Meitner-Straße 4, 60486 Frankfurt am Main ☎ (069) 970 65-01 <a href="https://vdwsuedwest.de">vdwsuedwest.de</a> ✉ <a href="mailto:info@vdwsuedwest.de">info@vdwsuedwest.de</a></p>
<b>DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e. V.</b>	<p>📍 Eckenheimer Landstraße 339, 60320 Frankfurt am Main ☎ (069) 560 10 57-0 📠 (069) 56 89 40 <a href="https://mieterschutzverein-frankfurt.de">mieterschutzverein-frankfurt.de</a> ✉ <a href="mailto:info@msv-frankfurt.de">info@msv-frankfurt.de</a></p>
<b>DMB Mieterbund Frankfurt e. V.</b>	<p>📍 Zeil 46, 60313 Frankfurt am Main ☎ (069) 28 00 50 📠 (069) 131 02 82 <a href="https://mieterbund-frankfurt.de">mieterbund-frankfurt.de</a> ✉ <a href="mailto:info@dmb-frankfurt.de">info@dmb-frankfurt.de</a></p>
<b>Interessenverband Mieterschutz e. V. – Geschäftsstelle Frankfurt am Main</b>	<p>📍 Herderstraße 17, 60316 Frankfurt am Main ☎ (069) 46 09 49 63 0 📠 (069) 45 10 87 <a href="https://iv-mieterschutz.de/kontakt/frankfurt/">iv-mieterschutz.de/kontakt/frankfurt/</a> ✉ <a href="mailto:frankfurt@iv-mieterschutz.de">frankfurt@iv-mieterschutz.de</a></p>
<b>Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V.</b>	<p>📍 Große Friedberger Straße 16-20, 60313 Frankfurt am Main ☎ (069) 28 35 48 📠 (069) 29 63 30 <a href="https://mhm-ffm.de">mhm-ffm.de</a> ✉ <a href="mailto:post@mhm-ffm.de">post@mhm-ffm.de</a></p>



## Die Arbeitsbereiche des Amtes für Wohnungswesen

<p><b>Amt für Wohnungswesen</b>          📍 Adickesallee 67-69          60322 Frankfurt am Main          📧 info.amt64@stadt-frankfurt.de          🌐 wohnungsamt.frankfurt.de</p>	<p>Anfahrtsbeschreibung          RMV          🚊 U1, U2, U3, U8;          🚊 M32, 64          Haltestelle: Miquel-/Adickesallee (Polizeipräsidium)</p>
<p><b>Wohnungssuche – Wohnungsvermittlung</b>          ☎ (069) 212-3 05 60          📧 wohnraumversorgung@stadt-frankfurt.de          🌐 frankfurt.de/gw</p>	<p>Hier werden Wohnungssuchende für Sozialwohnungen registriert und an Wohnungsunternehmen und -eigentümer:innen vermittelt. Eine Registrierung ist an bestimmte Voraussetzungen – u. a. das Einhalten von Einkommensgrenzen – gebunden.</p>
<p><b>Erwerb von Belegungsrechten</b>          ☎ (069) 212-7 07 00          📧 info@schlauvermieter.de          🌐 schlauvermieter.de</p>	<p>Das Amt für Wohnungswesen erwirbt von Eigentümer:innen das Recht, für deren freie Mietwohnungen Mieter:innen vorzuschlagen. Im Rahmen dieses Programms vermieten Eigentümer:innen Wohnraum an weniger einkommensstarke Haushalte zu einer vergünstigten Miete und erhalten als Ausgleich attraktive Subventionen.</p>
<p><b>Projekt Fairmieten</b>          ☎ (069) 212-3 05 60          📧 info@frankfurt-fairmieten.de          🌐 frankfurt-fairmieten.de</p>	<p>Mit Frankfurt Fairmieten schafft die Stadt Frankfurt neue, bezahlbare Wohnungen für Menschen mit mittlerem Einkommen. Auf der Webseite finden Sie alle Informationen für Ihre Suche nach einer Fairmieten-Wohnung.</p>
<p><b>Wohngeld</b>          ☎ (069) 212-4 71 00          📧 wohngeld@stadt-frankfurt.de          🌐 frankfurt.de/wohngeld</p>	<p>Die Wohngeldbehörde prüft, ob Anspruch auf einen staatlichen Miet- / Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz besteht. Die Höhe des Wohngeldes richtet sich nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder, dem Gesamteinkommen des Haushalts und der berücksichtigungsfähigen Miete.</p>
<p><b>Mietrechtliche Beratung</b>          ☎ (069) 212-3 47 11          📧 mietrechtliche-beratung@stadt-frankfurt.de          🌐 frankfurt.de/mietrechtliche-beratung</p>	<p>Kostenfreie Beratung für Frankfurter Mieter:innen und Vermieter:innen in allen mietrechtlichen Fragen, z. B. Mieterhöhung, Betriebskosten oder Kündigung, mit Einkommen bis 2.150,- € netto monatlich zuzüglich 650,- € für jede:n weitere:n Haushaltsangehörige:n. Auskünfte zu Anwendungsfragen des Mietspiegels und der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind nicht an diese Voraussetzungen geknüpft. Zu den häufigsten Fragen rund um das Mietverhältnis haben wir kompakte Informationen auf der Webseite zusammengestellt.</p>
<p><b>Stabsstelle Mieterschutz</b>          ☎ (069) 212-3 77 77          📧 mieterschutz@stadt-frankfurt.de          🌐 frankfurt-mieterschutz.de</p>	<p>Umfassende Mieterschutz-Beratung: Die Stabsstelle berät Mieter:innen und Hausgemeinschaften, falls Entmietung und Verdrängung drohen. Das Team erklärt Fragen zu Mietrecht und Rechtsschutz, erläutert die individuellen Möglichkeiten, schlichtet bei Konflikten und weist auf passende weitere Hilfen hin. Beratungstermine erfolgen telefonisch, online oder persönlich im Amt für Wohnungswesen. Zusätzlich gibt es kostenfreie Sprechstunden in vielen Stadtteilen – die Termine stehen auf der Webseite.</p>

<p><b>Wohnraumerhaltung</b> (Mängel / Überbelegung) ☎ (069) 212-3 14 31 ✉ wohnraumerhaltung@stadt-frankfurt.de 🌐 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 für Wohnungswesen 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 m<sup>2</sup> 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><b>Wohnraumerhaltung</b> (Mietpreisüberhöhung / Maklerverstöße) ☎ (069) 212-3 14 31 ✉ wohnraumerhaltung@stadt-frankfurt.de 🌐 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><b>Mietspiegel / Wohnungsmarktbeobachtung / Innovative Wohnprojekte</b> ☎ (069) 212-4 73 16 ✉ stabsstelle.64s1@stadt-frankfurt.de 🌐 frankfurt.de/mietspiegel 🌐 frankfurt.de/wohnungsmarktbeobachtung 🌐 frankfurt.de/gemwo</p>	<p>Das Amt für Wohnungswesen betreut die Erstellung des Frankfurter Mietspiegels, der die Richtschnur für die Feststellung der angemessenen Miete ist. Die Entwicklung der Wohnraumversorgung in Frankfurt am Main wird beobachtet und analysiert. Ferner koordiniert das Amt städtische Unterstützungsangebote für gemeinschaftliche Wohnprojekte und Wohnungstausch.</p>
<p><b>Fehlbelegungsabgabe – Ausgleichsabgabe</b> ☎ (069) 212-7 40 00 ✉ fehlbelegung@stadt-frankfurt.de 🌐 frankfurt.de/fehlbelegung</p>	<p>Von Haushalten, die in Sozialwohnungen leben, aber mit ihrem Einkommen mehr als 20 % über der Einkommensgrenze liegen, wird eine Ausgleichsabgabe erhoben.</p>

# Wohnflächenverordnung – WoFlV

## Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003

### § 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

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

### § 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- 1** Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- 2** Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
  - 1.** Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
  - 2.** Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- 3** Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
  - 1.** 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 ortsgelassenen, 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 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.

# 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 Kabelweiterleitung 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.

## Sozialverträglicher Hausverkauf in Frankfurt am Main

Die GIMA Frankfurt informiert Eigentümer:innen und Mieter:innen über gemeinwohlorientierte Wege, Wohnhäuser zu sichern.



Gemeinsam mit Genossenschaften, Stiftungen und der Stadt Frankfurt am Main setzen wir uns für **bezahlbares Wohnen** und den **Erhalt gewachsener Hausgemeinschaften** ein.



**Für Eigentümer:innen**

Haus verantwortungsvoll verkaufen oder weitergeben? GIMA kontaktieren!

Wir beraten Sie zu **sozialverträglichen Verkaufslösungen und alternativen Weitergabeformen** – damit Ihr Haus in gute Hände kommt und die Mieten bezahlbar bleiben.



**Für Mieter:innen**

Bewohntes Haus steht vor dem Verkauf? Gemeinsame Möglichkeiten prüfen!

Wir informieren und beraten Ihre Hausgemeinschaft über die Optionen – damit Sie als Bewohner:innen dauerhaft sicher im Haus bleiben können.



1. Haus in einer Verkaufssituation



2. Orientierung durch GIMA



3. Gemeinwohlorientierte Lösungen prüfen



4. Bezahlbares Wohnen & Hausgemeinschaft erhalten



# Holen Sie sich den Klimabonus

**Wir unterstützen Ihr Projekt im Bereich  
erneuerbare Energien und Klimaanpassung**

Wir unterstützen außerdem mit **Beratungen** zu

- » Energetischer Sanierung
- » Photovoltaik
- » Heizung
- » Begrünung
- » Wassermanagement
- » Energieeinsparungen

**Auch gezielt für Wohneigentumsgemeinschaften!**

✉ Melden Sie sich unter [klimaschutzberatung@stadt-frankfurt.de](mailto:klimaschutzberatung@stadt-frankfurt.de)

STADT  FRANKFURT AM MAIN  
Klimareferat

TEAM   
FRANKFURT  
KLIMASCHUTZ

Frankfurter Programm Modernisierung des Wohnungsbestandes

# Modernisierungsbonus

Energetische Modernisierung? Barrierefreier Umbau?  
Verbesserung des Fassadenbilds? Neuanlage von Grünflächen?



STADT  
PLANUNGS  
AMT

FRANKFURT AM MAIN

Jetzt informieren  
und beraten lassen!



[www.frankfurt.de/modernisierungsbonus](http://www.frankfurt.de/modernisierungsbonus)

# MIT WOHNUNGSGELD MEHR SPIELRAUM FÜRS LEBEN



## Wohngeld in Frankfurt am Main: Zuschuss zur Miete – Entlastung für Ihr Zuhause

Wenn Ihr Einkommen nicht ausreicht, um Ihre Wohnkosten zu tragen, können Sie unter bestimmten Voraussetzungen Wohngeld erhalten – als Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder zu den Belastungen für selbst genutztes Wohneigentum (Lastenzuschuss).

Ob Sie anspruchsberechtigt sind und welche Unterlagen Sie benötigen, erfahren Sie beim Amt für Wohnungswesen.



Prüfen Sie Ihren möglichen Anspruch mit dem **WOHNUNGSGELD-PLUS-RECHNER** des Bundes:  
[bmwsb.bund.de/wohngeldrechner](https://bmwsb.bund.de/wohngeldrechner)



Weitere Informationen und Antragsunterlagen finden Sie unter [frankfurt.de/wohngeld](https://frankfurt.de/wohngeld)



Wegen  
Eigenbedarf  
wurde diesem  
Paar gekündigt.

Die Mietwohnung  
dieses Rentners  
soll verkauft  
werden.

Der Mieter wartet  
schon ewig, dass  
der Wasserschaden  
beseitigt wird.

Diese Mieterin  
darf kein  
Haustier halten.

Dieser Familie  
wurde erneut die  
Miete erhöht.

# Kostenfreie mietrechtliche Beratung für Frankfurter Bürger:innen

## Auskünfte, Informationen und Beratung zu allen Fragen des Mietrechts

Wir beraten Sie individuell, verständlich und zeitnah bei allen Fragen rund um Ihr Mietverhältnis. Ob Renovierungspflichten, Kündigung, Mieterhöhung, Betriebskostenabrechnung, Mängelbeseitigung, Modernisierung, Mietpreisbremse, Wohnungsverkauf oder Tierhaltung.

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. Unabhängig vom Einkommen helfen wir bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete und bei Anwendungsfragen zum Mietspiegel.

Mietrechtliche Beratung  
Tel.: 069 / 212 – 3 47 11  
E-Mail: [mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de](mailto:mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de)  
[frankfurt.de/mietrechtliche-beratung](http://frankfurt.de/mietrechtliche-beratung)



# Ein sicheres Zuhause

Kostenlos  
und  
vertraulich

Für alle Frankfurter:innen.  
Für Mieter:innen und Vermieter:innen.

## Stabsstelle Mieterschutz

- Beratung zu Mietrecht und anderen Rechtsfragen
- Unterstützung in Fällen von Entmietung oder Verdrängung
- Aufklärung über Rechte, Pflichten und wie man sich wehren kann
- Information über Hilfsangebote, Mieterschutzvereine, Mieterinitiativen
- Anhörung von Mieter:innen bei Genehmigungsverfahren in Milieuschutzgebieten

Telefonisch, online und persönlich  
im Amt für Wohnungswesen  
oder einer unserer Sprechstunden.

Stabsstelle Mieterschutz  
Tel. 069 / 212 – 3 77 77  
E-Mail: [mieterschutz@stadt-frankfurt.de](mailto:mieterschutz@stadt-frankfurt.de)  
[frankfurt-mieterschutz.de](http://frankfurt-mieterschutz.de)

Vereinbaren Sie  
hier Ihren  
Beratungstermin:



Die nächste  
Sprechstunde in Ihrer  
Nähe finden Sie hier:



**Aktion: Schlauvermieter.de**

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

Jürgen K., Wohnungseigentümer

**BESSER  
VERMIETEN  
für Frankfurt.**

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

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

**Telefon: 069 212 70700**

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



Sozialer Wohnraum Frankfurt  
eine Aktion der

STADT  FRANKFURT AM MAIN

Amt  für  
Wohnungswesen



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

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

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





Amt  für  
Wohnungswesen