

Mietwertermittlung Ladenlokal obere Berger Straße, Frankfurt-Bornheim (Musterdokument)

Musterdokument mit fiktivem Objekt, Auftrag WE-2026-000, Stichtag
25.09.2026

Inhalt

Ergebnis.....	1
1. Objekt.....	3
Nutzungs- und Flächenstruktur.....	3
Mietvertrag.....	4
2. Lage.....	4
Makrolage.....	4
Mikrolage.....	5
Lageeinstufung.....	7
3. Marktumfeld.....	7
4. Herleitung nach Flächenteilen.....	8
5. Angebotsvergleich Bornheim.....	9
6. Angebotsvergleich Nordend und Ostend.....	11
7. Einflussfaktoren.....	11
8. Modernisierung und Wirtschaftlichkeit.....	13
9. Empfehlung.....	13
Quellen.....	14

Ergebnis

Dieses Dokument ist ein Musterdokument von digo.immo. Das bewertete Objekt, ein Ladenlokal im Erdgeschoss eines Gründerzeithauses an der oberen Berger Straße in Frankfurt-Bornheim, ist frei erfunden; eine Einheit mit diesem Zuschnitt und diesem Mietvertrag ist nicht gemeint, eine Hausnummer wird deshalb nicht genannt. Reale, belegte Daten sind dagegen alle verwendeten Marktzahlen: die Orientierungswerte des Gewerbemarktberichts 2025 der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main, der Bodenrichtwert, der Gewerbe-Preisspiegel des IVD und die am 25.09.2026 abgerufenen Mietangebote. Das Muster zeigt, wie digo.immo eine Mietwertermittlung für eine Gewerbeeinheit methodisch aufbaut.

Für das fiktive Ladenlokal mit rund 120 m² Mietfläche, davon 80 m² Verkaufsfläche, ermitteln wir zum Stichtag 25.09.2026 eine Marktmiete bei Neuvermietung von rund 1.840 EUR netto kalt im Monat. Das sind 15,33

EUR/m² Mietfläche und 33 % mehr als die heutige Grundmiete von 1.380 EUR (11,50 EUR/m²). Die marktgerechte Spanne reicht von 1.730 bis 1.950 EUR im Monat. Für die Vermarktung empfehlen wir eine Angebotsmiete von 1.950 EUR (Abbildung 1).



Abbildung 1: Herleitung der Marktmiete aus den gewichteten Ansätzen. Eigene Darstellung digo.immo nach Kapitel 4 bis 6.

Ansatz	Monatsmiete	Gewicht	Anteil
Herleitung nach Flächenteilen (IHK)	1.808 EUR	50 %	904 EUR
Angebotsvergleich Bornheim	1.866 EUR	30 %	560 EUR
Angebotsvergleich Nordend und Ostend	1.904 EUR	20 %	381 EUR
Marktmiete, gewichtet und auf volle 10 EUR gerundet		100 %	1.840 EUR
Marktgerechte Spanne		-	1.730-1.950 EUR
Empfohlene Angebotsmiete		-	1.950 EUR

Die Herleitung nach Flächenteilen auf Basis der Orientierungswerte der IHK Frankfurt am Main führt mit 50 % Gewicht. Sie bewertet Verkaufsfläche, Nebenraum und Kellerlager getrennt, weil die IHK ihre Werte für Standardflächen bis rund 120 m² Verkaufsfläche angibt und Neben- und Kellerflächen nicht wie Verkaufsfläche vermietet werden. Der Angebotsvergleich in Bornheim stützt das Ergebnis mit 30 %, der Vergleich mit Angeboten im Nordend und im Ostend mit 20 %. Alle drei Ansätze liegen nah beieinander, die Angebotsansätze nach einem Verhandlungsabschlag von 12 % und einem Zustandsabschlag von 10 % leicht über der Herleitung.

Voraussetzung für diese Miete ist, dass der heutige Mieter die Fläche zum Vertragsende am 30.09.2027 geräumt und ohne seine Einbauten zurückgibt und der Eigentümer Böden, Beleuchtung und Wände in einen neutralen, vermietbaren Grundzustand versetzt. Wird die Fläche weitgehend im heutigen Zustand angeboten, rechnen wir mit 1.560 bis 1.660 EUR. Alle Mieten verstehen sich ohne Betriebskosten und ohne Umsatzsteuer.

Kennzahl	Wert
Mietfläche nach Mietvertrag	120 m ² , davon 80 m ² Verkauf, 15 m ² Nebenraum, 25 m ² Keller
Marktmiete je m ² Mietfläche	15,33 EUR/m ²
Heutige Grundmiete	1.380 EUR, 11,50 EUR/m ²
Abstand zur Marktmiete	+33 %, rund 5.520 EUR im Jahr
Übergabe im heutigen Zustand	1.560 bis 1.660 EUR
Vertragsende	30.09.2027, keine Option
IHK-Orientierungswert 1b- und Nebenlage	10,00 bis 21,50 EUR/m ²
Vermarktungsdauer	drei bis sechs Monate

Diese Wertermittlung dient dem Auftraggeber als Grundlage für eigene Preis- und Vermögensentscheidungen. Sie ist keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB und nicht zur Vorlage bei Finanzamt, Gericht oder Kreditinstitut bestimmt. Dritte können aus ihr keine Ansprüche herleiten.

Ein Ortstermin hat nicht stattgefunden. Die Wertermittlung beruht auf den Unterlagen und Fotos des Auftraggebers sowie auf öffentlich zugänglichen Straßen- und Luftbildern; Angaben zu Zustand und Ausstattung sind Objektangaben.

Die Mietwertermittlung ist nicht zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens nach § 558a BGB bestimmt und ersetzt nicht die Bestimmung der Miete durch eine sachverständige Person nach § 317 BGB; sie enthält keine Rechtsberatung.

Was diese Mietwertermittlung nicht ist

- Sie ist kein Mittel, mit dem eine Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis begründet wird. Das Verfahren nach den §§ 558 und 558a BGB gilt für Wohnraum und folgt eigenen Regeln.
- Sie ersetzt nicht die Bestimmung der Miete durch eine Person, die ein Mietvertrag für den Streitfall als Dritten benennt, etwa bei einer Anpassung nach einer Wertsicherungsklausel. Sie kann eine solche Verhandlung aber vorbereiten.
- Sie beurteilt nicht, ob Klauseln eines Mietvertrags wirksam sind. Laufzeit, Wertsicherung, Umsatzsteueroption und Form des neuen Vertrags klärt der Auftraggeber mit seinem Anwalt oder Steuerberater.

Grundlage des Musters sind frei erfundene Objekt- und Vertragsangaben, die in Kapitel 1 beschrieben sind. Die Marktdaten stammen aus dem Gewerbemarktbericht 2025 der IHK Frankfurt am Main, aus BORIS Hessen, aus dem Gewerbe-Preisspiegel 2025/2026 des IVD und aus einer Angebotsrecherche auf ImmoScout24 und immowelt vom 25.09.2026.

1. Objekt

Nutzungs- und Flächenstruktur

Dieses Kapitel beschreibt das FIKTIVE Musterobjekt. Vermietet ist ein Ladenlokal im Erdgeschoss eines viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses aus der Zeit um 1905 an der oberen Berger Straße in Frankfurt-Bornheim. Darüber liegen Wohnungen. Zur Straße hat der Laden eine Schaufensterfront von rund 6 m mit eigenem Eingang, der über eine Stufe erreicht wird. Hinter der Verkaufsfläche liegen ein Nebenraum mit Büro, Teeküche und WC, über eine Innentreppe ist ein Kellerlager angebunden. Einen Stellplatz gibt es nicht.

Merkmal	Angabe	Grundlage
Lage	obere Berger Straße, Erdgeschoss, 60385 Frankfurt am Main	fiktiv
Auftragsnummer	WE-2026-000	Muster
Gebäude	Wohn- und Geschäftshaus um 1905, Keller, Erdgeschoss, drei Obergeschosse	fiktiv
Mietfläche	120 m ² nach Anlage zum Mietvertrag, ohne Berechnungsgrundlage	fiktiv
Zuschnitt	80 m ² Verkauf, 15 m ² Nebenraum mit Büro, Teeküche und WC, 25 m ² Kellerlager	fiktiv, bis Aufmaß Annahme

Merkmal	Angabe	Grundlage
Schaufenster und Zugang	rund 6 m Front, eigener Eingang mit einer Stufe	fiktiv
Stellplatz	keiner	fiktiv
Heizung	Gas-Zentralheizung des Hauses	fiktiv
Ausbau	Mieterausbau 2008, Rückbaupflicht bei Vertragsende	fiktiv
Bisherige Nutzung	Fachgeschäft für Papier- und Schreibwaren	fiktiv

Die Mietfläche ist in der Anlage zum Mietvertrag mit 120 m² angegeben, eine Berechnungsgrundlage nennt die Anlage nicht. Die Aufteilung in 80 m² Verkaufsfläche, 15 m² Nebenraum und 25 m² Kellerlager ist eine Objektangabe und bis zu einem Aufmaß nicht belegt. Für die Miete ist diese Aufteilung wichtiger als die Gesamtfläche, weil Kellerflächen nur einen Bruchteil der Ladenmiete erzielen.

Den Ausbau hat der heutige Mieter 2008 selbst vorgenommen: Linoleumboden, abgehängte Decke mit Rasterleuchten und Regalwände. Nach dem Mietvertrag muss er seine Einbauten bei Vertragsende entfernen. Beheizt wird die Einheit über die Gas-Zentralheizung des Hauses.

Mietvertrag

Der fiktive Mietvertrag läuft seit dem 01.10.2017 fest für zehn Jahre bis zum 30.09.2027. Eine Verlängerungsoption hat der Mieter nicht, eine automatische Verlängerung ist nicht vereinbart. Die Miete war bis 2022 gestaffelt und beträgt seither 1.380 EUR netto kalt zuzüglich 290 EUR Betriebskostenvorauszahlung und Umsatzsteuer. Der Mieter hat angekündigt, den Vertrag nicht zu verlängern. Anlass dieser Mietwertermittlung ist die Frage des Eigentümers, welche Miete er bei der Neuvermietung ansetzen kann.

Regelung	Inhalt
Mietbeginn und Laufzeit	01.10.2017, fest bis 30.09.2027, keine Option, keine Verlängerungsklausel
Miete	1.380 EUR netto kalt seit 2022, 290 EUR Betriebskostenvorauszahlung, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer
Wertsicherung	Staffelmiete bis 2022, seither keine
Umsatzsteuer	Option nach § 9 UStG ausgeübt
Mietsicherheit	drei Monatsmieten als Barkaution
Rückgabe	besenrein, Rückbau der Mietereinbauten
Stand	Mieter hat angekündigt, nicht zu verlängern

Der Eigentümer hat nach § 9 UStG zur Umsatzsteuer optiert, weil der heutige Mieter die Fläche für umsatzsteuerpflichtige Umsätze nutzt. Eine Wertsicherung enthält der Vertrag seit dem Ende der Staffel nicht mehr; deshalb liegt die heutige Miete deutlich unter dem Markt.

2. Lage

Makrolage

Frankfurt am Main hat nach dem Gewerbemarktbericht der IHK 756.021 Einwohner (Stand 2024). Der Einzelhandels-Kaufkraftindex liegt bei 108,8, die Einzelhandelszentralität bei 107,3; Frankfurt zieht also mehr Einzelhandelsumsatz an, als die eigene Bevölkerung ausgibt. Bornheim liegt nordöstlich der Innenstadt. Die

Konstablerwache ist rund 2,2 km Luftlinie entfernt, der Ostbahnhof rund 1,7 km, der Hauptbahnhof rund 4,1 km (Abbildung 2).



Abbildung 2: Makrolage der oberen Berger Straße in Frankfurt-Bornheim mit Luftlinienentfernungen. Markiert ist nur ein Straßenabschnitt, kein bestimmtes Gebäude. Kartendarstellung: © BKG (2026) TopPlusOpen, dl-de/by-2-0. Standortdaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL.

Mikrolage

Der Laden liegt im nördlichen Teil der oberen Berger Straße, rund 260 m Luftlinie nördlich der U-Bahn-Station Bornheim Mitte der Linie U4 und rund 190 m vor dem Beginn des verkehrsberuhigten Abschnitts in Alt-Bornheim. Im Umkreis von 150 m liegen drei Supermärkte, eine Apotheke in rund 25 m und eine dichte Reihe von Cafés, Restaurants und inhabergeführten Geschäften. Das Uhrtürmchen am Übergang zur Fußgängerzone ist rund 360 m entfernt, die Bushaltestelle Prüfling rund 220 m (Abbildung 3).



Abbildung 3: Nahumfeld mit Nahversorgung, U-Bahn, Bus und Parkplatz. Markiert ist nur ein Straßenabschnitt, kein bestimmtes Gebäude.
Kartendarstellung: © BKG (2026) TopPlusOpen, dl-de/by-2-0. Standortdaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL.

Die obere Berger Straße ist in diesem Abschnitt eine schmale Einkaufsstraße mit Lieferverkehr und Parkständen. Die höchste Passantenfrequenz hat sie rund um Bornheim Mitte und das Uhrtürmchen; nördlich davon nimmt die Frequenz ab, die Nachbarschaft ist stärker von Gastronomie und Nahversorgung geprägt (Abbildung 4).

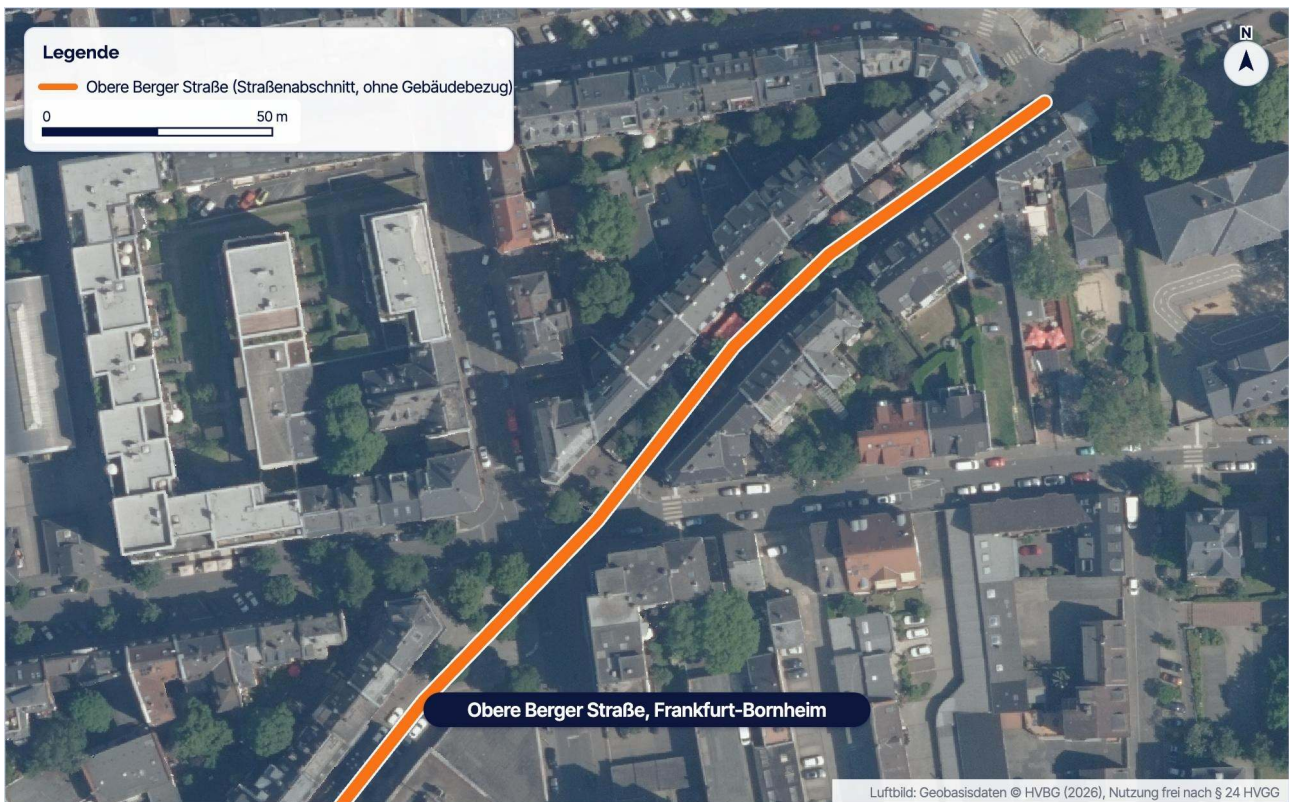


Abbildung 4: Luftbild des Straßenzugs der oberen Berger Straße, ohne Flurstücksgrenze und ohne Markierung eines bestimmten Gebäudes, weil das Objekt fiktiv ist. Luftbild: Geobasisdaten © HVBG (2026), Nutzung frei nach § 24 HVG.

Lageeinstufung

Wir ordnen die Lage als gute 1b-Lage der Berger Straße ein. Für Dienstleister mit Stammkundschaft, Fachhandel des täglichen und periodischen Bedarfs und kleine Gastronomiekonzepte ohne eigene Küche ist sie gut geeignet, für Filialisten mit hohen Umsatzerwartungen je Quadratmeter weniger. Die Bodenrichtwertzone 49221155 weist zum 01.01.2026 für gemischte Bauflächen mit Mehrfamilienhäusern 1.800 EUR/m² bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 1,7 aus, nach 2.100 EUR/m² zum 01.01.2024.

3. Marktumfeld

Der Gewerbemarktbericht 2025 der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main nennt Orientierungswerte für Nettokaltmieten bei Neuvermietung. Sie beruhen auf einer Umfrage vom Juli 2025 unter Marktteilnehmern und bilden die Abschlüsse des Vorjahres ab; Bestandsmieten sind nicht berücksichtigt. Beim

Einzelhandel gelten sie für Standardflächen bis rund 120 m² Verkaufsfläche außerhalb von Einkaufszentren. Die Tabelle zeigt die Werte der Frankfurter Stadtteillagen in EUR/m², Schwerpunktwerte stehen in Klammern.

Stadtteillage	1a-Lage Schwerpunkt	1b- und Nebenlage von	1b- und Nebenlage bis
Bornheim: Berger Straße	38,00	10,00	21,50
Nordend: Grüneburgweg	28,00	15,00	20,00
Bockenheim: Leipziger Straße	35,00	10,00	25,00
Sachsenhausen: Schweizer Straße	70,00	18,00	35,00
Logistik Frankfurt-Ost, von bis (Schwerpunkt)	4,50-8,00 (6,50)	-	-

Für die Berger Straße nennt die IHK in der 1a-Lage einen Schwerpunkt von 38,00 EUR/m² und in der 1b- und Nebenlage eine Spanne von 10,00 bis 21,50 EUR/m², einen Schwerpunkt für die 1b-Lage weist sie nicht aus. Zur 1b- und Nebenlage zählt die IHK Lagen mit solider Fußgängerfrequenz, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und geringerer Geschäftsdichte als in der 1a-Lage.

Nach dem Gewerbe-Preisspiegel 2025/2026 des IVD vom 04.11.2025 sind die Ladenmieten in den Großstädten zuletzt gesunken, in den 1a-Lagen um rund 3 % und in den 1b-Lagen um rund 2 %, in den Nebenlagen der Geschäftskerne um etwa 0,5 %. Einfache Flächen verlieren gegenüber modernisierten.

Am 25.09.2026 waren auf ImmoScout24 in Bornheim und im Ostend 21 Einzelhandelsflächen zur Miete inseriert, davon 6 in Bornheim, im Nordend 11. Viele davon sind große Ausstellungsflächen an der Hanauer Landstraße oder Gastronomieflächen. Ladenflächen zwischen 90 und 230 m² in vergleichbaren Stadtteillagen sind dagegen überschaubar; der Markt ist für diese Größe ausgeglichen, mit leichtem Vorteil für Mieter.

4. Herleitung nach Flächenteilen

Die Verkaufsfläche von 80 m² liegt im Bereich der Standardfläche der IHK. Nebenraum und Kellerlager bewerten wir getrennt, weil sie für einen Mieter deutlich weniger wert sind als Verkaufsfläche. Die Aufteilung ist eine Objektangabe des Musters.

Flächenteil	Fläche	Ansatz EUR/m ²	Miete je Monat
Verkaufsfläche mit Schaufensterfront	80 m ²	17,00-21,50	1.360-1.720 EUR
Nebenraum mit Büro, Teeküche und WC im Erdgeschoss	15 m ²	8,50-10,50	128-158 EUR
Lager im Keller	25 m ²	4,00-6,00	100-150 EUR
Summe	120 m²	13,23-16,90	1.588-2.028 EUR
Mittlerer Ansatz		15,07	1.808 EUR

Für die Verkaufsfläche setzen wir 17,00 bis 21,50 EUR/m² an. Das ist der obere Bereich der IHK-Spanne für die 1b- und Nebenlage der Berger Straße von 10,00 bis 21,50 EUR/m², weil der Abschnitt nahe an Bornheim Mitte liegt und die Nahversorgung Frequenz bringt. Den Schwerpunkt der 1a-Lage von 38,00 EUR/m² erreicht die Lage nicht. Den Nebenraum mit Büro, Teeküche und WC setzen wir mit rund der Hälfte des Verkaufsflächenwerts an. Für das Kellerlager nennt die IHK in Frankfurt keinen eigenen Wert; ebenerdige

Logistik- und Produktionsflächen in Frankfurt-Ost liegen bei 4,50 bis 8,00 EUR/m². Ein Kellerlager ohne Tageslicht und ohne ebenerdige Anlieferung liegt darunter, wir setzen 4,00 bis 6,00 EUR/m² an.

Mit den mittleren Ansätzen ergeben sich 1.808 EUR im Monat, das sind 15,07 EUR/m² auf die Mietfläche. Die Bandbreite von 1.588 bis 2.028 EUR bestimmt die Spanne des Ergebnisses.

5. Angebotsvergleich Bornheim

Am 25.09.2026 waren in Bornheim und an der Berger Straße die folgenden Ladenflächen inseriert. Es handelt sich um Angebotsmieten; tatsächlich vereinbarte Mieten liegen in der Regel darunter. Die Quadratmetermiete ist auf die Gesamtfläche des Angebots bezogen. Die Nummern entsprechen den Markierungen in Abbildung 5, Angebote ohne Adresse sind nicht verortet.

Nr.	Objekt	Fläche	Miete	EUR/m ² gesamt	Hinweise
1	Berger Straße 131, Bornheim	148 m ² , davon 70 m ² Verkauf	4.800 EUR	32,43	7 m Schaufenster, modernisiert 2021, frei ab 08/2026
2	Wittelsbacherallee 153, Bornheim	130,2 m ²	2.800 EUR	21,51	Altbau 1915, renoviert, privat, frei ab 07/2026
-	Bornheim, ohne Adresse	172 m ²	3.500 EUR	20,35	ehemaliger Getränkemarkt, Baujahr 1970, 15 m Front
-	Bornheim, ohne Adresse	170 m ²	3.500 EUR	20,59	möglicherweise dieselbe Fläche, nicht gezählt
-	Bornheim nahe Bornheim Mitte	60 m ²	2.850 EUR	47,50	kleine Fläche, nicht gezählt
-	Berger Straße, Nordend-Ost	178 m ² , davon 118 m ² Verkauf	8.600 EUR	48,31	1a-Lage untere Berger Straße, nicht gezählt



Abbildung 5: Berger Straße mit den verorteten Vergleichsangeboten aus Kapitel 5 und 6. Angebote ohne Adresse sind nicht eingezeichnet.
Kartendarstellung: © BKG (2026) TopPlusOpen, dl-de/by-2-0. Straßengeometrie: © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL. Angebote: eigene Recherche vom 25.09.2026.

Für den Vergleich verwenden wir drei Flächen zwischen 130 und 172 m² mit bezifferter Miete: die Berger Straße 131, die Wittelsbacherallee 153 und den ehemaligen Getränkemarkt ohne Adresse. Kleine Läden unter 100 m² erzielen deutlich höhere Quadratmetermieten und sind nicht übertragbar. Die Fläche an der unteren Berger Straße im Nordend liegt in der 1a-Lage und zeigt nur die obere Grenze. Ein weiteres Inserat mit 170 m² und 3.500 EUR in Bornheim stimmt in Miete und Kautions mit dem Getränkemarkt überein und ist möglicherweise dieselbe Fläche; wir zählen es deshalb nicht doppelt.

Die Berger Straße 131 hat mit 78 von 148 m² einen höheren Anteil an Nebenflächen als das Musterobjekt. Ihre Quadratmetermiete auf die Gesamtfläche unterschätzt deshalb eher, was eine Fläche mit dem Zuschnitt des Musterobjekts dort erzielen würde.

Schritt	EUR/m ²	Monatsmiete
Mittelwert und Median, zusammen	23,13	-
abzüglich 12 % Verhandlungsabschlag	20,36	-
abzüglich 10 % für Zustand und Ausbau	18,32	-
angewendet auf 95 m ² Erdgeschoss	18,32	1.741 EUR
zuzüglich Kellerlager	-	125 EUR
Angebotsvergleich Bornheim	15,55	1.866 EUR

Mittelwert und Median der drei Angebote ergeben zusammen 23,13 EUR/m². Nach Abzug von 12 % für den Abstand zwischen Angebots- und Abschlussmiete und von 10 % für den Zustand bleiben 18,32 EUR/m². Der Zustandsabschlag berücksichtigt, dass der Ausbau des Musterobjekts von 2008 stammt, während zwei der drei Vergleichsflächen renoviert oder modernisiert angeboten werden. Auf die 95 m² im Erdgeschoss angewendet und zuzüglich des Kellerlagers wie in Kapitel 4 ergibt das 1.866 EUR im Monat.

6. Angebotsvergleich Nordend und Ostend

Weil die Stichprobe in Bornheim klein ist, ziehen wir ergänzend Ladenflächen ähnlicher Größe in den benachbarten Stadtteilen Nordend und Ostend heran. In Seckbach war am 25.09.2026 keine Ladenfläche inseriert. Die Stichprobe umfasst Lagen an Hauptverkehrsstraßen und an kleineren Plätzen und streut entsprechend.

Nr.	Angebot	Fläche	Miete	EUR/m ²	Hinweise
-	Eckenheimer Landstraße, Nordend-West	176 m ² , davon 46 m ² Keller	3.500 EUR	19,89	Gründerzeit, 7,5 m Front, frei ab 01/2027
-	Friedberger Landstraße, Nordend-West	224 m ²	4.000 EUR	17,86	10 m Front, Hauptverkehrsstraße
3	Wittelsbacherallee 30-32, Ostend	186 m ² , davon 30 m ² UG	4.200 EUR	22,58	Baujahr 1989, nahe Zoo, provisionsfrei
4	Schwarzbürgstraße 10, Nordend-West	147 m ²	5.145 EUR	35,00	Bürohaus 1966 am Nibelungenplatz
-	Ostend, nahe Zoo	92,35 m ² , davon 20 m ² UG	2.600 EUR	28,15	Baujahr 2002, gepflegt
	Mittelwert und Median, zusammen			23,64	
	nach Abschlägen von 12 % und 10 %			18,72	1.904 EUR im Monat mit Kellerlager

Mittelwert und Median ergeben zusammen 23,64 EUR/m², nach denselben Abschlägen 18,72 EUR/m² und damit 1.904 EUR im Monat. Dieser Ansatz ist am wenigsten auf die Lage an der Berger Straße bezogen und deshalb am geringsten gewichtet. Er bestätigt aber das Niveau der beiden anderen Ansätze.

7. Einflussfaktoren

Die folgenden Punkte können die erzielbare Miete gegenüber der ermittelten Marktmiete von 1.840 EUR verschieben.

Merkmal	Wirkung	Anmerkung
Nähe zu Bornheim Mitte und Nahversorgung	mietsteigernd	drei Supermärkte im Umkreis von 150 m
Schaufensterfront mit eigenem Eingang	mietsteigernd	rund 6 m zur Berger Straße
U-Bahn und Bus in Gehweite	mietsteigernd	rund 260 m zur Station Bornheim Mitte
Verkaufsfläche im Bereich der IHK-Standardfläche	mietsteigernd	80 m ² Verkauf
Nördlicher Abschnitt der oberen Berger Straße	mietmindernd	geringere Frequenz als am Uhrtürmchen
Stufe am Eingang	mietmindernd	schließt manche Nutzungen aus

Merkmal	Wirkung	Anmerkung
Kellerlager statt ebenerdiger Nebenfläche	mietmindernd	25 m ² nur als Lager nutzbar
Ausbau von 2008	mietmindernd	10 bis 15 %, rund 180 bis 280 EUR im Monat
Leicht sinkende Ladenmieten	mietmindernd	IVD: 1b-Lagen in Großstädten rund 2 % gesunken

Zustand und Übergabe

Der Unterschied zwischen einer geräumten und neutral hergerichteten Fläche und einer Übergabe im heutigen Zustand beträgt nach unserer Einschätzung 10 bis 15 %, also rund 180 bis 280 EUR im Monat. Der Rückbau der Einbauten ist Pflicht des heutigen Mieters; Böden, Decke und Wände herzurichten ist Sache des Eigentümers.

Leerstand gegen Mietnachlass

Ein Leerstandsmonat kostet bei 1.840 EUR Monatsmiete so viel wie eine um rund 31 EUR niedrigere Miete über fünf Jahre. Ein dauerhafter Nachlass von 150 EUR im Monat rechnet sich deshalb nur, wenn er die Vermietung um mehr als vier bis fünf Monate beschleunigt. Zugeständnisse sollten eher über eine mietfreie Ausbauphase als über eine niedrigere Grundmiete erfolgen.

Geeignete Nachnutzungen

Die Fläche eignet sich vor allem für diese Nutzungen:

- Fachhandel und Dienstleister mit Stammkundschaft wie Optik, Hörakustik, Fahrradhandel, Friseur und Kosmetik, Feinkost oder ein Paketshop passen zur Nahversorgung im Umfeld.
- Terminbasierte Beratung, etwa Versicherungsagentur, Reisebüro oder Immobilienbüro, nutzt die Schaufensterfront als Werbefläche.
- Ein Café ohne eigene Küche ist denkbar, erfordert aber voraussichtlich eine Nutzungsänderung nach der Hessischen Bauordnung, deren Genehmigungsbedarf und Anforderungen an Brandschutz und Barrierefreiheit mit der Bauaufsicht zu klären sind.
- Gastronomie mit eigener Küche ist wegen der Abluftführung und der Wohnungen in den Obergeschossen schwierig.

Energieausweis

Liegt für das Gebäude ein Energieausweis vor, müssen Inserate die Pflichtangaben nach § 87 GEG enthalten. Für das Musterobjekt ist unterstellt, dass der Ausweis erst beschafft werden muss.

Umsatzsteuer

Die Option zur Umsatzsteuer nach § 9 UStG setzt voraus, dass der neue Mieter die Fläche für Umsätze nutzt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen; bei Arztpraxen, Therapeuten oder Versicherungsvermittlern ist das in der Regel nicht der Fall. Die Entscheidung bestimmt den Kreis der Mietinteressenten und sollte vor der Vermarktung mit dem Steuerberater abgestimmt werden.

Zeitpunkt

Der heutige Vertrag endet am 30.09.2027. Wird die Neuvermietung im Frühjahr 2027 begonnen, kann ein Nachmieter nahtlos übernehmen; bis dahin kann sich das Marktniveau verschieben.

8. Modernisierung und Wirtschaftlichkeit

Eine Begehung mit Kostenschätzung liegt für das Musterobjekt nicht vor, Beträge für die Instandsetzung nennen wir deshalb nicht. Die Übersicht zeigt, welche Maßnahmen vor einer Neuvermietung wirken.

Maßnahme	Wirkung	Bewertung
Aufmaß mit Grundriss	belastbare Flächenangabe für Inserat und Vertrag	vor der Vermarktung
Rückbau der Mietereinbauten	Voraussetzung für die Marktmiete	Pflicht des heutigen Mieters
Neuer Bodenbelag, offene Decke, neue Beleuchtung	macht aus der Bestandsfläche eine marktfähige Fläche	sinnvoll, Umfang nach Begehung
Prüfung der Elektroanlage	Übergabe an einen Nachmieter	vor der Übergabe
Energieausweis beschaffen	Pflichtangaben im Inserat	vor der Vermarktung
Stufenloser Eingang	breiterer Kreis von Mietinteressenten	Genehmigung prüfen
Aufwendiger Mieterausbau durch den Vermieter	nur begrenzt über die Miete zurückzuholen	nicht empfohlen

Eine stufenlose Erschließung des Eingangs würde den Kreis der Mietinteressenten erweitern, etwa um Hörakustik oder Sanitätshandel. Ob eine Rampe im Gehweg oder ein Umbau des Eingangs möglich ist, hängt von der Genehmigung der Stadt und vom Denkmalschutz ab und ist vorab zu klären.

9. Empfehlung

Angebotsmiete: Die Fläche sollte für 1.950 EUR netto kalt im Monat zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung und Umsatzsteuer angeboten werden, das sind rund 16,25 EUR/m² Mietfläche oder rund 19,21 EUR/m² im Erdgeschoss ohne das Kellerlager.

Verhandlungsspielraum: Ein Abschluss zwischen 1.730 und 1.840 EUR ist realistisch. Unter 1.730 EUR sollte nur abgeschlossen werden, wenn der Mieter die Fläche im heutigen Zustand übernimmt oder den Ausbau selbst trägt.

Zugeständnisse: Statt eines dauerhaften Nachlasses empfehlen wir eine mietfreie Zeit für den Mieterausbau von bis zu zwei Monaten.

Vertrag: Mit dem Anwalt des Auftraggebers zu klären sind die Laufzeit, üblich sind fünf Jahre mit Verlängerungsoption für den Mieter, die Wertsicherung über eine Staffel- oder Indexmiete, für die eine Indexklausel nach § 3 PrKG eine Bindung des Vermieters von mindestens zehn Jahren voraussetzt, die Umsatzsteueroption und die Form des Vertrags. Seit dem 01.01.2025 genügt für Gewerbemietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr die Textform nach § 578 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 550 BGB. Als Mietsicherheit sind drei Bruttomonatsmieten oder eine gleichwertige Bankbürgschaft üblich.

Vermarktung: Neben einem Inserat auf den üblichen Portalen empfehlen wir einen Vermietungshinweis im Schaufenster ab dem Frühjahr 2027 und die gezielte Ansprache von Fachhändlern und Dienstleistern aus Bornheim und dem Nordend. Für eine Fläche dieser Größe in dieser Lage rechnen wir mit drei bis sechs Monaten Vermarktungsdauer.

Unterlagen: Vor Vermarktungsbeginn sollten die folgenden Unterlagen und Entscheidungen vorliegen.

Unterlage	Stand	Zweck
Mietvertrag mit Anlagen und Nachträgen	liegt vor	Vertragsende, Rückbaupflichten, Mietfläche
Flächenaufmaß mit Grundriss	fehlt	belastbare Flächenangabe für Inserat und Vertrag
Nutzungsgenehmigung und Bauakte	fehlt	Genehmigungsbedarf bei Nutzungsänderung
Energieausweis	fehlt	Pflichtangaben nach § 87 GEG im Inserat
Prüfbericht Elektro	fehlt	Übergabe an einen Nachmieter
Betriebskostenabrechnung des Vorjahres	liegt vor	Angabe der Vorauszahlung im Inserat
Entscheidung zur Umsatzsteueroption	offen	bestimmt den Kreis der möglichen Mieter
Fotos der geräumten Fläche	fehlen	Inserat und Ansprache von Mietinteressenten

Aktualität: Diese Mietwertermittlung gibt den Marktstand zum 25.09.2026 wieder. Sie sollte vor Vermarktungsbeginn im Frühjahr 2027 überprüft werden.

Quellen

Objekt

- Die Objekt- und Vertragsangaben in Kapitel 1 sind für dieses Musterdokument frei erfunden und beschreiben keine reale Einheit an der Berger Straße.

Markt- und Verbandsdaten

- Die Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main veröffentlicht den Gewerbemarktbericht Ausgabe 2025; Seite 17 liefert die Orientierungswerte für Einzelhandel in den Frankfurter Stadtteillagen und für Logistikflächen sowie Einwohnerzahl, Kaufkraft und Zentralität, Seite 47 die Definition der Standardfläche und der Lagen.
- Der IVD Bundesverband nennt in seiner Meldung zum Gewerbe-Preisspiegel 2025/2026 vom 04.11.2025 die Entwicklung der Ladenmieten in Großstädten.

Angebotsdaten

- ImmoScout24 lieferte am 25.09.2026 die Angebote mit den Scout-IDs 109292595, 138420775, 169763106, 166428295, 170975462, 164988747, 164544544, 128537634 und 78043025 sowie die Trefferzahlen für Bornheim/Ostend und das Nordend.
- immowelt lieferte am 25.09.2026 die Trefferlisten für Bornheim, Nordend, Ostend und Seckbach sowie die Exposés der Flächen mit 170 m² in Bornheim und an der Eckenheimer Landstraße.

Amtliche Geodaten und Karten

- BORIS Hessen der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation liefert die Bodenrichtwerte der Zone 49221155 zum 01.01.2024 und 01.01.2026, abgerufen am 25.09.2026; zuständig ist der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main.
- Das Luftbild stammt aus dem freien Dienst der HVBG, Geobasisdaten © HVBG (2026), Nutzung frei nach § 24 HVGG.

-
- Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie stellt unter der Lizenz dl-de/by-2-0 die Grundkarte TopPlusOpen bereit, © BKG (2026).
 - Die OpenStreetMap-Mitwirkenden liefern über Nominatim und Overpass Straßengeometrie, Haltestellen und Geschäftsdaten, ODbL, abgerufen am 25.09.2026.

Frankfurt am Main, 25.09.2026, Dirk große Osterhues, digo.immo Verwaltung & Invest