

Mietspiegel 2017 - 2018



Freiburg 

Amt für Liegenschaften
und Wohnungswesen

gültig vom 01.01.2017 bis 31.12.2018
Schutzgebühr 7,50 € inkl. gesetzl. MwSt.



Vorwort.....	3
1. Mietspiegel der Stadt Freiburg.....	4
Welche wichtigen Änderungen hat die Neuauflage ergeben?.....	5
2. Über was gibt der Mietspiegel Auskunft? Inhalt, Funktion u. Aufbau des Mietspiegels.....	6
3. Ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung.....	8
3.1 Zu- / Abschläge für Wohnraum.....	10
3.1.1 Baualter.....	10
3.1.2 Art.....	11
3.1.3 Ausstattung und Beschaffenheit.....	12
3.1.4 Wohnlage.....	14
3.2 Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	16
3.3 Preisspannen.....	18
Wohnlagenkarte.....	20
Straßenverzeichnis zur Wohnlagenkarte.....	22
Auszug aus den mietrechtlichen Vorschriften des BGB.....	26

Haus & Grund Eigentum.Schutz. Gemeinschaft.

Rechtsberatung
Bau- und Energieberatung
Steuerberatung u.v.m.

Wir sind die
Interessenvertretung
für das Immobilieneigentum
in Freiburg und Umgebung.

Telefon 0761 / 38 056-0
Telefax 0761 / 38 056-60



Haus & Grund®
Erbprinzenstraße 7
79098 Freiburg
www.haus-grund-freiburg.de

Haus & Grund Immobilien GmbH

Vermietung
Verkauf
Verwaltung

Sprechen Sie mit uns, denn wir
kennen uns aus in Freiburg und
Umgebung.

Telefon 0761 / 38 95 60-0
Telefax 0761 / 38 95 60-55



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Freiburgerinnen und Freiburger,

der Freiburger Wohnungsmarkt wird seit Jahren von einer hohen Nachfrage bestimmt. Freiburg gehört zu den am stärksten wachsenden Städten innerhalb von Deutschland. Bis zum Jahr 2030 werden in Freiburg 14.600 neue Wohnungen benötigt. Dieser Bedarf soll größtenteils über den neuen Stadtteil Dietenbach sowie durch die eigens gegründete Projektgruppe Neue Wohnbauflächen auf den favorisierten Flächen in Zähringen Nord, Mooswald West, Stühlinger West, Wendeschleife Vauban und Kappler Straße/Littenweiler gedeckt werden.

Zur Bestimmung der angemessenen Miethöhe wird seit Jahren regelmäßig ein qualifizierter Mietspiegel nach wissenschaftlichen Methoden durch ein renommiertes Institut erstellt. Der nun vorliegende Mietspiegel 2017 weist insgesamt 28 Merkmale und somit sechs Merkmale mehr als der Vorgängermietspiegel 2013 aus. Bei zwei energetischen Merkmalen konnte eine Auswirkung auf die Miethöhe festgestellt werden. Bei den Baualtersklassen hat sich gezeigt, dass hier eine stärkere Differenzierung mietbestimmend ist. So werden erstmals acht Baualtersklassen ausgewiesen. Innerhalb der ausgewiesenen 5 Stadtteilzonen hat es wieder Verschiebungen in der Zuordnung sowie der Höhe der Zu- und Abschläge gegeben.

Der Freiburger Mietspiegel 2017 wird, wie in der politischen Diskussion sowie bei der Erörterung innerhalb der Arbeitsgruppe deutlich geworden ist, wieder einen wichtigen Beitrag zur Gestaltung von Mietverträgen leisten und entscheidend zur Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt beitragen. Bei allen, die durch ihre Fach- und Sachkompetenz oder ihre Teilnahme an der Befragung aktiv an der Erstellung des vorliegenden Mietspiegels mitgewirkt haben, möchte ich mich besonders bedanken.

Ihr

Otto Neideck
Erster Bürgermeister



1. Mietspiegel der Stadt Freiburg

Bei dem vorliegenden Mietspiegel 2017 handelt es sich um eine Neuerstellung gemäß den Bestimmungen des § 558 d Abs. 2 Satz 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Er basiert auf der Grundlage von persönlichen und schriftlichen Umfragen bei Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern von nicht preisgebundenen Wohnungen im Stadtgebiet von Freiburg im Breisgau. Die Angaben des Mietspiegels beruhen auf einer repräsentativen Zufallsstichprobe von 2.423 Wohnungen, die zum Stichtag 17.05.2016 im Stadtgebiet von Freiburg erhoben wurde. Die Datenerhebung und die Auswertung des Datenmaterials erfolgte durch das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, Hamburg. Das dem Mietspiegel zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht detaillierte und statistisch signifikante Ergebnisse für den Mietwohnungsmarkt.

Die Erstellung des Mietspiegels 2017 erfolgte unter der Mitwirkung einer paritätisch besetzten Arbeitsgruppe, bestehend aus Fachkräften der Freiburger Wohnungswirtschaft und Interessensverbänden sowie beratenden Vertreterinnen und Vertretern aus Justiz und Stadtverwaltung unter Moderation eines anerkannten Mietrechtsexperten.

Die ehrenamtlich tätige Arbeitsgruppe setzte sich wie folgt zusammen:

Mit Stimmrecht:

- Herr Rechtsanwalt Thomas Hannemann, Karlsruhe, anerkannter Mietrechtsexperte
- fünf Vertreterinnen und Vertreter
 - des Mietervereins Regio Freiburg e.V.,
 - des Badischen Mieterrings e.V. und
 - der Mieterhilfe e.V. Freiburg
- fünf Vertreterinnen und Vertreter
 - der Freiburger Wohnungs-/Hauseigentümerverbände,
 - der Freiburger Wohnungsbaugenossenschaften,
 - der Vereinigung Freiburger Wohnungs- und Gewerbeunternehmen e.V.,
 - des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) und
 - der Freiburger Hausverwaltungen

Ohne Stimmrecht:

- jeweils eine Richterin oder ein Richter des Amtsgerichts und des Landgerichts Freiburg und
- Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung Freiburg (Bürgermeisteramt Dezernat IV, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung und Rechtsamt)

1. Mietspiegel der Stadt Freiburg

Der Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde gemäß Beschluss des Gemeinderats der Stadt Freiburg vom 06.12.2016 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er tritt am 01.01.2017 in Kraft.

Die Dokumentation zur Erstellung des Freiburger Mietspiegels 2017 kann auf der Homepage der Stadtverwaltung Freiburg (www.freiburg.de) im Ratsinformationssystem unter der Drucksachen-Nummer G-16/251.1 eingesehen werden oder beim Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, Fahnenbergplatz 4, 79098 Freiburg i.Br. (alw@stadt.freiburg.de) für 20,00 Euro (inkl. der derzeit gültigen MwSt. in Höhe von 19 %) erworben werden.

Welche wichtigen Änderungen hat die Neuauflage ergeben?

- Die mittlere monatliche Nettomiete aller Wohnungen - unabhängig von Wohnfläche, Baujahr und sonstigen Wohnwertmerkmalen - liegt in der Stadt Freiburg nach der Neuerhebung bei 8,25 Euro / m².
- Die durchschnittliche Mietpreissteigerung seit dem letzten Mietspiegel 2015 (Fortschreibung des Mietspiegels 2013) beträgt 6,5 %.
- Aufbau und Inhalt des Freiburger Mietspiegels bleiben nahezu unverändert:
 - die Basismiete wird in Tabelle 1 abgebildet. Sie bildet die Grundlage für die Vergleichsmietenberechnung
 - Besonderheiten bei Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung werden über ein Tabellensystem mit Zu- / Abschlägen erfasst und ermöglichen eine detaillierte Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen, die von der Basismiete abweichen (Tabellen 2 a bis 2 f)

**persönlich
professionell
erfolgreich**

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Eine der besten Adressen für Ihre Immobilie.

Tel. 0761 21 82-13 45
www.volksbank-freiburg.de/immobilien

Wir machen den Weg frei.

Immobilienabteilung der
**Volksbank
Freiburg eG**

2. Über was gibt der Mietspiegel Auskunft? Inhalt, Funktion und Aufbau des Mietspiegels



Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 c und 558 d BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= **ortsübliche Vergleichsmiete**). Diese ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder - von Betriebskostenerhöhungen abgesehen - geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB).

Der Mietspiegel weist einen repräsentativen Querschnitt der ortsüblichen Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien aus. Er ist anwendbar für Mietwohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnflächen zwischen 20 m² und 150 m².

Aufgrund folgender rechtlicher Bestimmungen ist die Anwendung des Mietspiegels zur Bestimmung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (§ 556 d BGB) sowie zur Bestimmung einer zulässigen Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) ausgeschlossen für:

- Preisgebundenen Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB). Hier gilt die Bindung aus der Förderzusage; im Übrigen wird auf die „Satzung der Stadt Freiburg über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen“ verwiesen;
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB);

Näheres hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Ggf. ist hierzu rechtliche Beratung einzuholen.

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht oder nur in unzureichender Anzahl erfasst wurden:

- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnungen, dessen Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist, oder die Wohnung gehört Verwandten);
- Untermietverhältnisse für Teile der Wohnung;
- Mehrere Mietverhältnisse mit unterschiedlichen Personen in einer Wohnung (Wohngemeinschaften);
- Wohnungen ohne Küche (fehlende Küchenanschlüsse);
- Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Möblierte Wohnungen (Einbauschränke und Einbauküche zählen nicht als Möblierung);
- Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Zweifamilienhäuser;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

2. Über was gibt der Mietspiegel Auskunft? Inhalt, Funktion und Aufbau des Mietspiegels



Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in Euro pro m². Die Nettokaltmiete ist das Entgelt rein für die Überlassung der Wohnung ohne Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung, also auch ohne Heizkosten. Der Mietpreis für eine Garage bzw. einen Stellplatz, etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete nicht enthalten. Kostenansätze für Schönheitsreparaturen und kleinere Instandhaltungskosten sind für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ohne Bedeutung.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind z.B. Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über mehrere Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird die sogenannte Basismiete bestimmt.
2. In den Tabellen 2 a bis 2 f wird ermittelt, inwiefern eine Wohnung aufgrund von Besonderheiten bei Baualter, Gebäudetyp, Beschaffenheit und Art der Wohnung, Ausstattung oder Wohnlage Zu- oder Abschläge erhält.
3. In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus Tabelle 1 sowie den Tabellen 2 a bis 2 f zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnraum zu bestimmen.

dirk schemmer IMMOBILIEN

IMMOBILIEN...
Beratung
Bewertung
Vermittlung

Telefon: 0761-2144460-0 | info@dirk-schemmer.de | www.dirk-schemmer.de

Wohnungs- und Hauseigentum

- der junge Verein in Ihrem Interesse

Sichern Sie sich die tatkräftige Unterstützung in allen Fragen Ihres Wohnungs- und Hauseigentums, u. a. kostenlose juristische, steuerrechtliche und bautechnische Beratung als Mitglied im

**WHI Wohnungs- und Hauseigentum
Interessengemeinschaft e.V.**

Basler Straße 4, 79100 Freiburg i. Br.
Tel. 0761 706620
Fax: 0761 7078080
E-Mail: whi@whi-freiburg.de
Internet: www.whi-freiburg.de





3. Ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ermitteln Sie nach den gesetzlichen Bestimmungen die Wohnfläche der Wohnung (siehe dazu auch die Anmerkungen zur Wohnungsgröße auf Seite 9).
2. Ordnen Sie Ihre Wohnung in Tabelle 1 nach der Wohnfläche ein.
3. Übertragen Sie den abgelesenen Wert für die Basismiete in Tabelle 3.

Tabelle 1: Basismiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche
(Auf-/Abrundung nach mathematischen Grundsätzen)

Wohnfläche (m ²)	Basismiete (Euro/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Basismiete (Euro/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Basismiete (Euro/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Basismiete (Euro/m ²)
20	13,84	53	8,22	86	7,77	119	8,83
21	13,36	54	8,16	87	7,80	120	8,84
22	12,94	55	8,10	88	7,83	121	8,86
23	12,56	56	8,05	89	7,86	122	8,87
24	12,22	57	8,00	90	7,89	123	8,89
25	11,92	58	7,95	91	7,92	124	8,90
26	11,64	59	7,91	92	7,95	125	8,91
27	11,39	60	7,87	93	7,99	126	8,91
28	11,15	61	7,83	94	8,02	127	8,92
29	10,94	62	7,80	95	8,06	128	8,92
30	10,74	63	7,76	96	8,09	129	8,92
31	10,56	64	7,74	97	8,13	130	8,92
32	10,38	65	7,71	98	8,17	131	8,91
33	10,22	66	7,69	99	8,20	132	8,90
34	10,07	67	7,67	100	8,24	133	8,90
35	9,92	68	7,65	101	8,28	134	8,89
36	9,79	69	7,64	102	8,31	135	8,87
37	9,66	70	7,62	103	8,35	136	8,86
38	9,54	71	7,62	104	8,39	137	8,84
39	9,42	72	7,61	105	8,42	138	8,82
40	9,31	73	7,61	106	8,46	139	8,80
41	9,20	74	7,60	107	8,49	140	8,78
42	9,10	75	7,61	108	8,53	141	8,76
43	9,00	76	7,61	109	8,56	142	8,73
44	8,90	77	7,62	110	8,59	143	8,71
45	8,81	78	7,63	111	8,62	144	8,68
46	8,73	79	7,64	112	8,65	145	8,65
47	8,65	80	7,65	113	8,68	146	8,62
48	8,57	81	7,67	114	8,71	147	8,59
49	8,49	82	7,68	115	8,74	148	8,56
50	8,42	83	7,70	116	8,76	149	8,53
51	8,35	84	7,73	117	8,79	150	8,50
52	8,28	85	7,75	118	8,81		



3. Ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung

Anmerkungen zur Wohnungsgröße:

Soweit die Wohnfläche vereinbart wurde, kann sie nach der zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Broschüre maßgeblichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dann zur Mieterhöhung herangezogen werden, wenn sie der tatsächlichen Wohnfläche entspricht. Eine unbeachtliche Toleranz von bis zu +/- 10 % gilt nicht mehr. Gegebenenfalls ist zu dieser Frage rechtlicher Rat einzuholen.

Soweit nicht zulässigerweise eine andere Art und Weise der Flächenberechnung vereinbart wurde, gilt für ab dem 01.01.2004 abgeschlossene Wohnraummietverträge die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) - für ältere Wohnraummietverträge gelten mangels zulässiger abweichender Vereinbarung die §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung. Die WoFIV gilt zwar unmittelbar nur für den geförderten Wohnungsbau. Da es für den frei finanzierten Wohnungsbau aber keine gesetzlichen Regelungen gibt, kann die WoFIV auch hier angewandt werden. Danach umfasst die Wohnfläche die Grundflächen derjenigen Räume, die ausschließlich zu einer bestimmten Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

- Zuhorräume, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen
- Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
- Geschäftsräume

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind einige Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind nach § 4 Ziffer 4 WoFIV in der Regel zu einem Viertel ihrer Grundfläche, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.



*Wer seine Heimat liebt,
weiß was sie wert ist.*



*Ihr Experte für Immobilien in unserer Heimat.
Kauf – Verkauf/Vermietung – Bewertung.*

Unsere Passion ist die Heimat,
unsere Profession ihre Immobilien.

Nah, bodenständig, fair:
Seidler Immobilien ist Ihr zuverlässiger Partner
für Immobilien- und Anlagethemen in Südbaden.

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf und lassen Sie sich
unverbindlich und kostenlos beraten.



Erika Seidler



Michael Seidler

Seidler Immobilien OHG
Münsterstraße 4 · D-79098 Freiburg
Telefon: +49 (0)761 2023226-0
Telefax: +49 (0)761 2023226-6
info@seidler-immobilien.de
www.seidler-immobilien.de



3.1 Zu- / Abschläge für Wohnraum

Die Tabellen 2 a bis 2 f listen „besondere Wohnwertmerkmale“ auf, die mit einer hohen statistischen Signifikanz Auswirkungen auf die Miethöhe haben.

Maßgeblich bei der Bewertung sind ausschließlich Wohnwertmerkmale, die von der Vermieterin/vom Vermieter bereitgestellt werden. Hat eine Mieterin/ein Mieter z.B. einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür von der Vermieterin/vom Vermieter erstattet wurden -, so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei der Höhe der pro besonderem Wohnwertmerkmal aufgelisteten prozentualen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um Durchschnittswerte hinsichtlich Qualität und Zustand.

Anwendungsanleitung für die Tabellen 2 a bis 2 f:

- Überprüfen Sie, ob die in den Tabellen 2 a bis 2 f aufgelisteten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie zutreffende Zu- und/oder Abschläge in das Feld „Übertrag“ am Rand jeder Tabelle ein.
- Übertragen Sie die Summe der Zu- und/oder Abschläge jeder einzelnen Tabelle in Tabelle 3.

3.1.1 Baualter und Modernisierung

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude fertiggestellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der diese Baumaßnahme erfolgte. Bauliche Modernisierungsmaßnahmen können im Einzelfall über den Modernisierungszuschlag berücksichtigt werden oder werden über einzelne Ausstattungskriterien in Tabelle 2 c erfasst.

Tabelle 2 a: Zu- / Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baualter des Gebäudes bzw. nach durchgeführter Modernisierung

Baualtersklasse	Zu- / Abschlag	Übertrag
Baujahr bis 1918	- 8 %	
Baujahr 1919 bis 1948	- 13 %	
Baujahr 1949 bis 1960	- 10 %	
Baujahr 1961 bis 1977	- 7 %	
Baujahr 1978 bis 1994	+ 3 %	
Baujahr 1995 bis 2001	+ 7 %	
Baujahr 2002 bis 2008	+ 9 %	
Baujahr 2009 bis 2016	+ 18 %	
Grundlegende Modernisierung, die nach 2001 durchgeführt wurde	+ 6 %	

Erläuterung zu Tabelle 2 a:



Grundlegende Modernisierung, die nach 2001 durchgeführt wurde

Eine grundlegende Modernisierung liegt bei umfangreichen Arbeiten vor, die den technischen Standard und ggf. auch gestalterische Maßnahmen betreffen und nicht ausschließlich Einzelmaßnahmen. Eine grundlegende Modernisierung umfasst dabei mindestens die Erneuerung der Sanitäreinrichtung und der Elektroinstallationen.

3.1.2 Art

Das nachfolgend in Tabelle 2 b aufgelistete Wohnwertmerkmal der Art des Wohnraums ergibt signifikante Abweichungen von der Basismiete.

Tabelle 2 b: Zu- / Abschläge in Prozent der Basismiete für Besonderheiten bei Art der Wohnung

Wohnwertmerkmal	Zu- / Abschlag	Übertrag
Gebäude mit mindestens 10 Etagen	- 6 %	
	Summe	

Erläuterung zu Tabelle 2 b:

Gebäude mit mindestens 10 Etagen

Mindestens 10 Etagen oberhalb des Erdgeschosses.

Stress mit dem Vermieter ?
Kommen Sie zu uns !



Wir können weiterhelfen.

Mieterverein Regio Freiburg e.V
Marchstr. 1
79106 Freiburg
Telefon: 0761 / 20270-0
Fax: 0761 / 20270-70
www.mieterverein-regio-freiburg.de

Sprenker Immobilien

seit 1951

Immobilienberatung	Sprenker & Partner Gesellschaft für Sachverständige und Immobilien	www.sprenker.de
Immobilienmakler	Sprenker & Röder Immobilien Freiburg GmbH	
Immobilienauktionen	Sprenker Immobilienauktionen GmbH	Wilhelmstraße 18 79098 Freiburg Telefon 0761/20298-0 Telefax 0761/381446
Immobilienverwaltung		



3.1.3 Ausstattung und Beschaffenheit

Besondere Wohnungsausstattungsmerkmale, die den Mietpreis in Freiburg signifikant beeinflussen, sind in Tabelle 2 c und 2 d erfasst. Die aufgelisteten positiven Ausstattungsmerkmale können auch nachträglich im Rahmen von einzelnen Modernisierungsmaßnahmen eingebaut worden sein.

Tabelle 2 c: Zu- / Abschläge in Prozent der Basismiete für Besonderheiten bei der Ausstattung und Beschaffenheit

Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale mit <u>positivem</u> Mietpreiseinfluss	Zu- / Abschlag	Übertrag
Gehobene Küchenausstattung	+ 15 %	
Einbauschränk/Einbauschränke (nicht Küchenbereich)	+ 3 %	
Gut nutzbarer Balkon bzw. gut nutzbare Loggia (mindestens 8 m ² groß)	+ 5 %	
Ausschließlich eigene Gartennutzung	+ 5 %	
Überwiegend Dreifachverglasung	+ 6 %	
Modernisierung bzw. Einbau des Warmwassererzeugers nach 2009 (Baujahr vor 2002)	+ 3 %	
	Summe	

Erläuterungen zu Tabelle 2 c:

Gehobene Küchenausstattung

Die gehobene Küchenausstattung zeichnet sich durch eine von der Vermieterin/vom Vermieter (ohne Mietzuschlag) gestellte Spüle, einen Herd, einen Geschirrspüler, einen Kühlschrank und eine ausreichende Zahl von Kucheneinbauschränken aus. Für einen Zuschlag müssen alle Merkmale vorliegen.

Einbauschränke

Sind außerhalb des Küchenbereichs noch ein Einbauschränk oder mehrere Einbauschränke vorhanden, wird dies über einen separaten Zuschlag erfasst.

Gut nutzbarer Balkon bzw. gut nutzbare Loggia (mindestens 8 m² groß)

Ein vorhandener Balkon bzw. eine vorhandene Loggia ist dann gut nutzbar, wenn besondere Eigenschaften gegeben sind (Grundfläche mindestens 8 m², Tisch/Stühle haben ausreichend Platz, ruhige Sonnenlage).

Ein Balkon ist - in Abgrenzung zur Loggia - durch ein Heraustreten aus der Bauflucht geprägt. Er ragt aus einem Gebäude hervor und ist zumindest nach einer Seite offen.

Eine Loggia liegt in der Regel innerhalb der Bauflucht (Fassade). Unter einer Loggia versteht man einen zu mindestens einer Seite offenen, überdachten Bereich von Gebäuden. Zumeist ist eine Loggia an drei Seiten von den Außenwänden des Gebäudes umschlossen.

Ausschließlich eigene Gartennutzung

Der Zuschlag wird gewährt, wenn eine Mieterin/ein Mieter über einen Garten(teil) verfügt, der ausschließlich ihr/ihm zur Nutzung überlassen ist. Ein Garten ist ein abgegrenztes, meist eingezäuntes oder mit Hecken umgebenes, bepflanztes Stück Land, das zum Anbau von Nahrungsmitteln und/oder zur Freizeitgestaltung und Erholung dient.

Überwiegend Dreifachverglasung

Diese Fensterscheiben bestehen aus einem Drei-Scheiben-Verbundglas. Diese Art der Fenster ist sehr energiesparend und wird in der Regel bei Neubauten oder Modernisierungen eingebaut.



3.1.3 Ausstattung und Beschaffenheit

Modernisierung bzw. Einbau des Warmwassererzeugers nach 2009 (Baujahr vor 2002)

Für die Modernisierung bzw. den Einbau des Warmwassererzeugers ist ein Zuschlag zu berechnen, wenn die Modernisierung bzw. der Einbau nach 2009 durchgeführt wurde und das Baujahr des Gebäudes vor 2002 liegt. Die Warmwasserbereitung kann separat oder zusammen mit der Heizungsanlage erfolgen.

Tabelle 2 d: Zu- / Abschläge in Prozent der Basismiete für Besonderheiten bei der Ausstattung und Beschaffenheit

Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale mit <u>negativem</u> Mietpreiseinfluss	Zu- / Abschlag	Übertrag
Keine Gegensprechanlage mit Türöffner	- 3 %	
Keine Abstellgelegenheit für Fahrräder/Kinderwagen	- 3 %	
Einzelöfen oder mindestens ein Wohnraum ohne Heizung	- 8 %	
	Summe	

Erläuterung zu Tabelle 2 d:

Keine Abstellgelegenheit für Fahrräder/Kinderwagen

Eine Abstellgelegenheit für Fahrräder/Kinderwagen bezeichnet speziell hierfür vorgesehene Räume innerhalb des Gebäudes oder ein separates Gebäude zu diesem Zweck (z.B. Fahrradschuppen), nicht aber Fahrradständer am Hauseingang.

Rechtsanwalt Christian Göpper



**Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht**

Schwarzwaldstr. 19 Tel: 0761 - 59 53 915
79117 Freiburg Fax: 0761 - 59 53 914

info@ra-goepper.de · www.ra-goepper.de



Petra Wagner

Ihre freundliche Immobilienvermittlung



Wir machen Ihre
„Haus-Aufgaben“
bei Verkauf, Vermietung und
Verwaltung Ihrer Immobilien

... damit Sie den besten
Marktpreis erzielen!

Ihre persönliche Beratung **0761/ 897 851 40**
Besuchen Sie uns: Elisabeth-Emter-Weg 28 | 79110 Freiburg | www.pw-immoteam.de



3.1.4 Wohnlage

Die Miethöhe wird auch von der Lage der Wohnung beeinflusst. Dabei spielen zwei Wohnlagefaktoren eine Rolle.

- a) der jeweilige Stadtteil, in dem die Wohnung liegt (vgl. Tabelle 2e);
Es wurden fünf verschiedene Wohnlagenzonen auf Stadtteilebene ermittelt. Die Klassifizierung der Zonen erfolgte anhand der durchschnittlichen Miethöhe pro Stadtteil. In der Wohnlagenzonen-Übersichtskarte und in dem darauf folgenden Straßenverzeichnis können Sie ablesen, in welchem Stadtteil die betreffende Straße liegt.
- b) die besondere Wohnlagesituation der direkten Umgebung (vgl. Tabelle 2 f);
Dazu wurden objektive Wohnlagekriterien ermittelt, die signifikante Zu-/Abschläge auf kleinräumiger Ebene (Tabelle 2 f) und damit eine Abweichung von der Wohnlagenzonenzuordnung gemäß Tabelle 2 e im Einzelfall erlauben.

Tabelle 2 e: Zu- / Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Wohnlagenzone

Zone	Stadtteile	Zu- / Abschlag	Übertrag
1	Altstadt, Herdern, Neuburg	+ 12 %	
2	Oberau, Rieselfeld, Vauban, Wiehre	+ 9 %	
3	Betzenhausen, Ebnet, Günterstal, Kappel, Lehen, Littenweiler, St. Georgen, Stühlinger, Waldsee, Zähringen	± 0 %	
4	Brühl, Haslach, Landwasser	- 7 %	
5	Hochdorf, Mooswald, Munzingen, Opfingen, Tiengen, Waltershofen, Weingarten	- 15 %	

Tabelle 2 f: Zu- / Abschläge in Prozent der Basismiete für Wohnlagebesonderheiten der direkten Umgebung

Lagemerkmale	Zu- / Abschlag	Übertrag
Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen und hohem bis sehr hohem Lärmpegel	- 3 %	
Erreichbarkeit Grünanlage, Park (mindestens so groß wie ein Fußballfeld) über 1.000 Meter	- 2 %	
Erreichbarkeit Infrastruktur (durchschnittliche Nähe zu Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten) bis 300 Meter	+ 2 %	
Erreichbarkeit Bergwaldgebiete am Rand von Freiburg bis 300 Meter	+ 5 %	
	Summe	

Erläuterungen zu Tabelle 2 f:

Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen und hohem bis sehr hohem Lärmpegel
Hauptverkehrsstraßen mit starkem Verkehrsaufkommen beziehen sich nicht auf Durchgangsstraßen mit schwankendem Verkehrsaufkommen und nicht auf Wohnungen, die an einer stark befahrenen Bahntrasse liegen. Ein hoher bis sehr hoher Lärmpegel bezieht sich beispielsweise auf Straßen-, Bahn- oder Industrielärm. Für einen Abschlag müssen beide Merkmale vorliegen.



Erreichbarkeit Grünanlage, Park (mindestens so groß wie ein Fußballfeld) über 1.000 Meter

Die Erreichbarkeit von Grünanlagen bzw. Parks (mindestens so groß wie ein Fußballfeld, Regellmaß 68 Meter x 105 Meter) muss für die Anwendung eines Abschlags mindestens 15 Gehminuten betragen.

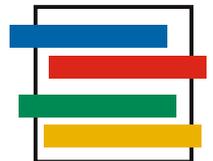
Erreichbarkeit Infrastruktur (durchschnittliche Nähe zu Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten) bis 300 Meter

Die Infrastruktur (durchschnittliche Nähe zu Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten) sollte für die Anwendung von Zuschlägen in maximal fünf Minuten zu Fuß erreichbar sein.

Erreichbarkeit Bergwaldgebiete am Rand von Freiburg bis 300 Meter

Das Bergwaldgebiet sollte für die Anwendung von Zuschlägen in maximal fünf Minuten zu Fuß erreichbar sein.

FACHANWALTSKANZLEI AM AUGUSTINERMUSEUM
BECKER · HUBER · HENNER · KEHRER · HUBER



- Hartmut Becker Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Werner Huber Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Matthias Henner Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Hannah Kehrer
- Sara Huber

Salzstraße 35 · 79098 Freiburg · **Tel: 0761 / 27 80 21**
info@fachanwaltskanzlei-freiburg.de · www.fachanwaltskanzlei-freiburg.de



3.2 Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Aus den Ergebnissen der Tabellen 1 sowie 2 a bis 2 f wird in Tabelle 3 die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung in vier Schritten ermittelt:

1. Übertragen Sie die ausgewählte Basismiete aus Tabelle 1 in Tabelle 3 (**Feld A**).
2. Übertragen Sie die in den Tabellen 2 a bis 2 f ermittelten prozentualen Zu-/Abschläge in Tabelle 3. Bilden Sie dann die Summe dieser Zu-/Abschläge (**Feld B**).
3. Rechnen Sie die Summe dieser Zu-/Abschläge in Euro / m² um (**Feld C**), indem Sie die Basismiete mit der Summe der prozentualen Zu-/Abschläge (**Feld B**) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen.
4. Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m², indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags die Differenz) aus Basismiete und Zu-/Abschlagsbetrag bilden (**Feld C**).

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat

SCHRITT		Übertrag in PROZENT	<u>EURO / m²</u>
Schritt 1	Tabelle 1: Basismiete je nach Wohnfläche	 	Feld A Euro
Schritt 2	Tabelle 2 a: Baualter	%	
	Tabelle 2 b: Art	%	
	Tabelle 2 c: Ausstattung und Beschaffenheit (positiv)	%	
	Tabelle 2 d: Ausstattung und Beschaffenheit (negativ)	%	
	Tabelle 2 e: Wohnlagenzone	%	
	Tabelle 2 f: Wohnlagebesonderheiten der direkten Umgebung	%	
	Summe der prozentualen <u>Zu- / Abschläge</u> :	Feld B	
Schritt 3	Umrechnung der Summe der <u>Zu- / Abschläge in Euro / m²</u> :	Feld A x Feld B / 100 =	Feld C Euro
Schritt 4	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	Feld A + Feld C =	Euro

Mit Sachverstand zum Ziel!

Egal ob Sie eine Immobilie vermieten, verkaufen, bewerten oder finanzieren wollen. Durch unsere langjährige Qualifikation und Erfahrung im Immobilienbereich sind wir stets der richtige Ansprechpartner.



Unschlagbarer Service für Vermieter

Mietwertermittlung nach aktuellem Mietspiegel und Markt Betrachtung für eventuelle Überschreitung (Aktuell: Mietpreisbremse)

•
Auswahl von gepflegten und zuverlässigen Mietern

•
große Interessentenkartei durch Zusammenarbeit mit regionalen Personalabteilungen

•
Umfangreiche, strenge und professionelle Bonitätsprüfung der Mieter z.B. durch Schufa und Kreditantragsprüfung

•
Bereitstellung von rechtssicheren Mietverträgen (keine Rechtsberatung!)
Aktuelles Problem: z.B. Renovierung nur noch Sache von Vermietern

•
digitale Fotografie der Wohnungsabnahme und der Wohnungsübergabe (sehr wichtig zur Beweissicherung)

•
sofern nötig und gewünscht:
Erstellung und Kostenübernahme Print- und Onlinewerbung

Unschlagbarer Service für Verkäufer / Eigentümer

Verkehrswertermittlung / Verkehrswertgutachten

•
Ermittlung des bestmöglichen Verkaufspreises und der möglichen Verkaufszeit

•
Erstellung von zielgruppenorientierten Marketingstrategien

•
Erstellung von professionellen Verkaufsexposés inkl. Erstellung von zeitgerechten, werbewirksamen Grundrissen

•
Aufbereitung und Beschaffung sämtlicher benötigten Verkaufsunterlagen (Aktuell: inkl. des gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweises)

•
Vorbereitung und Begleitung zum Notartermin

•
Auch nach dem Notartermin stehen wir jederzeit für Fragen, Übergaben etc. zur Verfügung

•
Bewerbung der Immobilie auf Wunsch an unseren Innenstadtwerbeflächen

•
sofern nötig und gewünscht:
Erstellung und Kostenübernahme von Print- und Onlinewerbung



Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen • Baufinanzierungen

- Dipl. Sachverständiger (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten
- International Appraiser (DIA)
- Dipl. Betriebswirt (BA) Finanzdienstleistungen
- Immobilienwirt (Diplom DIA)
- Bachelor of Arts
- Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.

Schwabentorring 5
79098 Freiburg

Tel: 07 61 - 2 11 97 79

Fax: 07 61 - 2 11 97 87

info@kesslerimmobilien.de

www.kesslerimmobilien.de

"Nichts spornt mich mehr an als die drei Worte: Das geht nicht. Wenn ich das höre, tue ich alles, um das Unmögliche möglich zu machen." Harald Zindler



3.3 Preisspannen

Bei dem in Tabelle 3 ermittelten Ergebnis handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Grundsätzlich ist bei der Vergleichsmietenbestimmung von diesem ermittelten Wert auszugehen. Die Analysen zeigen aber, dass die Mietpreise von relativ ähnlichen Wohnungen nicht immer die gleiche Miethöhe aufweisen. Dies liegt zum einen an qualitativen Unterschieden der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale, aber auch an besonderen Wohnwertmerkmalen, die nicht erfasst wurden, und an der Marktstreuung durch den freien Wohnungsmarkt.

Deshalb weist der Mietspiegel Preisspannen von maximal +/- 5 % um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete aus. Eine Abweichung von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Preisspanne ist insbesondere dadurch zu begründen,

1. dass die Qualität und der Zustand eines im Mietspiegel ausgewiesenen Zu-/Abschlagsmerkmals erheblich vom jeweiligen Standard abweicht (vgl. hierzu Ziffer 3.1) oder
2. dass besondere Wohnwertmerkmale, die nicht im Mietspiegel aufgelistet sind, die Wohnung elementar kennzeichnen.

Solche besonderen Wohnwertmerkmale gemäß Ziffer 2 sind unten aufgelistet. Sie waren bei der Mietspiegelauswertung nicht ausreichend signifikant, um in die Zu- / Abschlagstabellen 2 a bis 2 f des Mietspiegels aufgenommen zu werden, beeinflussen aber dennoch den Mietpreis einer Wohnung aus statistischer Sicht. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Liste nicht abschließend sein kann. Sollten solche gravierenden Merkmale vorliegen, die einen zusätzlichen Mietpreiseinfluss haben, können maximal 5 % Zu- oder Abschlag geltend gemacht werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Abweichung von 5 % durchaus mehrere Merkmale umfassen kann. Beim Vorliegen einzelner Merkmale sind die Zu- oder Abschläge entsprechend geringer einzuschätzen.

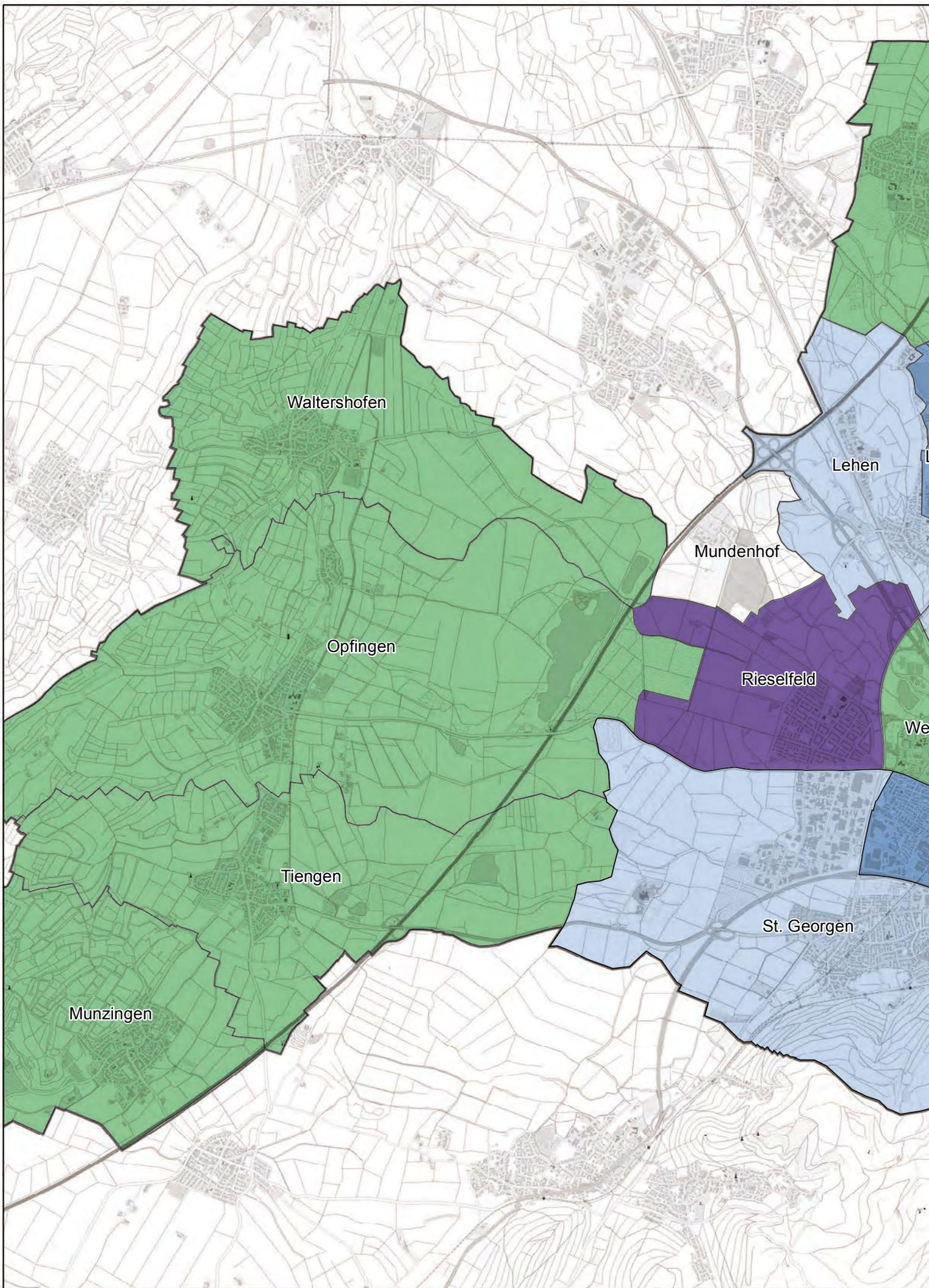
Beispiele für besondere Wohnwertmerkmale, die im Rahmen der Spannen noch einen Einfluss auf den Mietpreis haben können:

Merkmale zur Spanneneinordnung mit positivem Mietpreiseinfluss:

- Maisonette- / Galerie- / Penthouse- oder Attikawohnungen
- Besonders hochwertige Bodenbeläge in gutem Zustand (Naturstein wie Marmor oder Granit, Massivparkett oder Massivdielen)
- Wintergarten (beheizt oder unbeheizt)

Merkmale zur Spanneneinordnung mit negativem Mietpreiseinfluss:

- Weder Kabel- noch Gemeinschaftsantennenanschluss vom Vermieter gestellt
- Wohnung liegt an einer stark befahrenen Bahntrasse
- Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zu Industrie-/Gewerbegebieten



Wohnlagenzonen Übersichtskarte

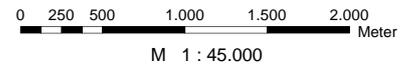
31.12.2016

- Stadtteilbezogene Zusammenfassung -

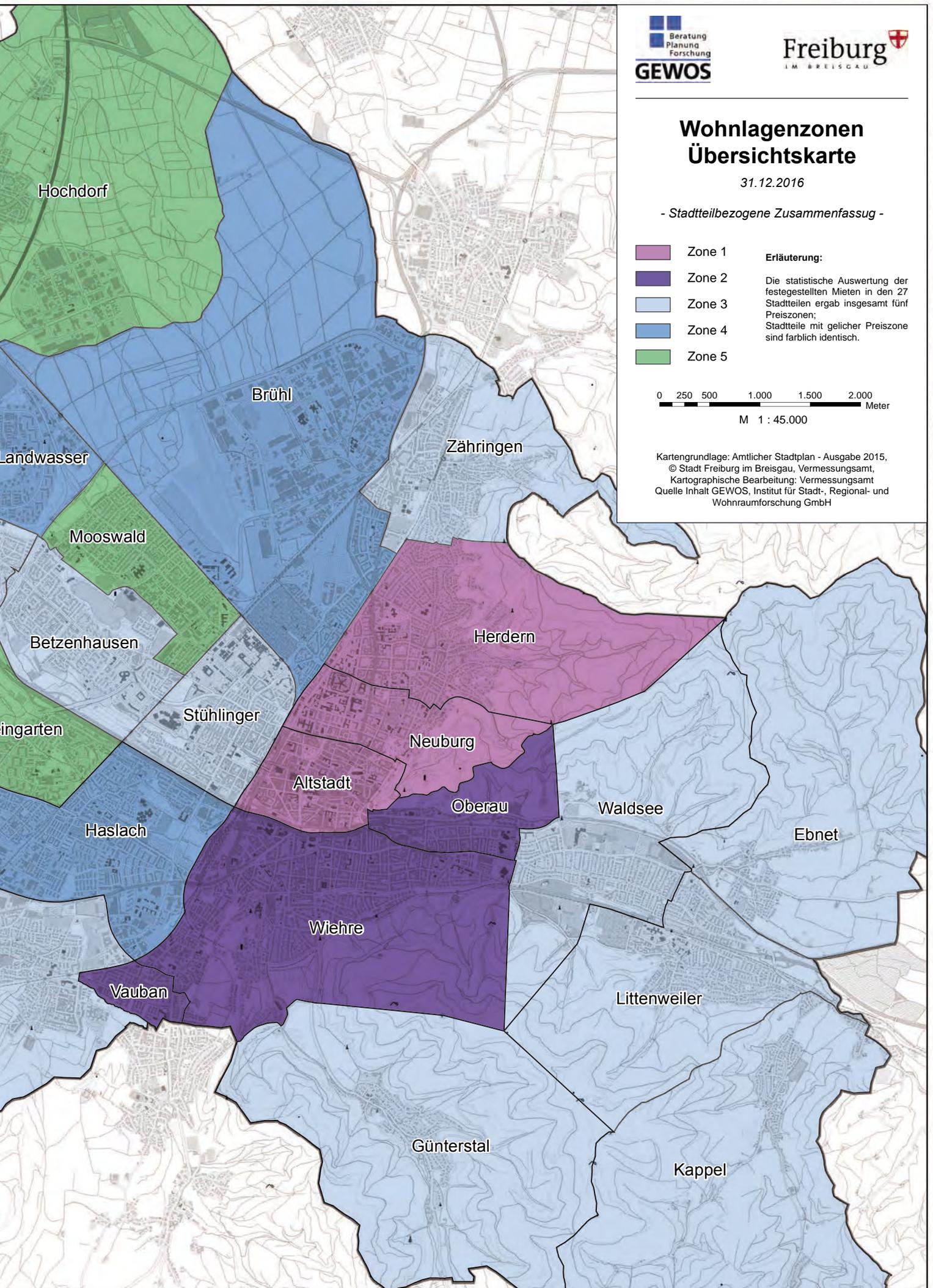
- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- Zone 4
- Zone 5

Erläuterung:

Die statistische Auswertung der festgestellten Mieten in den 27 Stadtteilen ergab insgesamt fünf Preiszonen; Stadtteile mit gleicher Preiszone sind farblich identisch.



Kartengrundlage: Amtlicher Stadtplan - Ausgabe 2015,
© Stadt Freiburg im Breisgau, Vermessungsamt,
Kartographische Bearbeitung: Vermessungsamt
Quelle Inhalt GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und
Wohnraumforschung GmbH



Straßenverzeichnis zur Wohnlagenkarte

Altstadt, Herdern, Neuburg	Jacobistraße	Schreiberstraße	Erica-Sinauer-Straße	Lugostraße
+ 12 %	Jägerhäusleweg	Schubertstraße	Erwinstraße	Maienstraße
Adelhauser Straße	Johanniterstraße	Schumannstraße	Erzherzogstraße	Maria-Föhrenbach-Straße
Aderstraße	Johann-Sebastian-Bach-Str	Schusterstraße	Fabrikstraße	Maria-Theresia-Straße
Albertstraße	Kaiser-Joseph-Straße	Schwabentorplatz	Falkensteinstraße	Maria-von-Rudloff-Platz
Alte Gießerei	Karlstraße	Schwabentorring 2 - 12	Flauserstraße	Marie-Curie-Straße
Am Karlsplatz	Kartoffelmarkt	Sebastian-Kneipp-Straße	Freda-Wuesthoff-Weg	Marina-Zwetajewa-Weg
Am Predigertor	Kaschnitzweg	Sedanstraße	Friedrich-von-Hayek-Straße	Mattenstraße
Am Schlossberg	Katharinenhof	Sonnenstraße	Friedrich-von-Hayek-Straße	Matthias-Grünwald-Straße
An der Mehlwaage	Katharinenstraße	Sonnhalde 1-103, 10- 108	Fuchsstraße	Maxim-Gorkij-Straße
Auf der Zinnen	Konrad-Adenauer-Platz	Stadtstraße	Fürstenbergstraße	Maximilianstraße
Augustinergasse	Konviktsstraße	Starkenstraße	Gallwitzstraße	Max-Josef-Metzger-Straße
Augustinerplatz	Längenhardstraße	Stechertweg	Georg-Elser-Straße	Mercystraße
Belfortstraße	Lambertusstraße	Stefan-Meier-Straße	Gerda-Weiler-Straße	Merzhauser Straße
Bernhardstraße	Leopoldring	Tennenbacher Straße 1–31	Gerwigplatz	Möselestraße 12
Bertoldstraße	Lerchenstraße	Tennenbacher Straße 4-26	Geschwister-Scholl-Platz	Mühlenstraße
Bismarckallee	Löwenstraße	Tivolistraße	Glareanstraße	Mundenhof
Brahmsstraße	Ludwigstraße	Turmstraße	Glümerstraße	Mundenhofer Straße
Brucknerstraße	Luisenstraße	Universitätsstraße	Goetheplatz	Nägeleseestraße
Brunnenstraße	Marienstraße	Unterlinden	Goethestraße	Nelly-Sachs-Straße
Burgunder Straße	Max-Reger-Straße	Urbanstraße	Gorch-Fock-Straße	Neuntöterweg
Carl-Maria-von-Weber-Str.	Meisenbergweg	Vordere Steige	Granatgässle	Oberau
Colombistraße	Merianhof	Wallstraße	Gresserstraße	Oberer Rieselfeldgraben
Deutschordensstraße	Merianstraße 3 – 13, 10	Waltersbergweg	Grillparzerstraße	Oltmannsstraße
Dreisamstraße	Merianstraße 4 - 36, 21 - 43	Wasserstraße	Günterstalstraße 1 - 57	Opfinger Straße 190
Eckerstraße	Metzgerau	Weberstraße	Günterstalstr. 2 - 90,59 - 75	Paula-Modersohn-Platz
Eichhalde	Milchstraße	Weierhofstraße	Hannah-Arendt-Weg	Paul-Klee-Straße
Eisenbahnstraße	Moltkestraße	Werthmannstraße	Hans-Thoma-Straße	Peter-Sprung-Straße
Eisenstraße	Mozartstraße	Wilhelmstraße	Harriet-Straub-Straße	Peter-Thumb-Straße
Engelstraße	Münchhofstraße	Wintererstraße	Hedwig-Dohm-Weg	Prinz-Eugen-Straße
Erasmusstraße	Münsterplatz	Wölfliustraße	Heimatstraße	Quäkerstraße
Erbprinzenstraße	Münzgasse	Oberau, Rieselfeld, Vauban, Wiehre	Heinrich-Mann-Straße	Rabenkopfstraße
Fahnenbergplatz	Münsterstraße	+ 9 %	Heinrich-von-Stephan-Str.	Rahel-Varnhagen-Straße
Faulerstraße	Neubergweg	Adalbert-Stifter-Straße	Helligestraße	Rehlingstraße
Fischerau	Niemensstraße	Adelheid-Steinmann-Straße	Hermann-Löns-Straße	Reichsgrafenstraße
Franziskanerstraße	Nordstraße	Adinda-Flemmich-Straße	Hildastraße	Reischstraße
Franz-Liszt-Straße	Nußmannstraße	Admiral-Spee-Straße	Hildegard-von-Bingen-Weg	Reiterstraße
Friedrichring	Obere Steige	Akazienweg	Hindenburgstraße	Richard-Kuenzer-Straße
Friedrichstraße	Oberlinden	Alfred-Döblin-Platz	Hirschmattenstraße	Richthofenstraße
Gartenstraße	Okenstraße	Am Floßgraben	Hirzbergstraße 1 - 3	Rieselfeldallee
Gauchstraße	Platz der Alten Synagoge	Am Josefsbergle	Holbeinstraße	Rosa-Luxemburg-Straße
Gerberau	Platz der Universität	Am Silberhof 4,15	Hummelstraße	Rose-Ausländer-Weg
Gießenstraße	Poststraße	Andlawstraße	Ida-Kerkovius-Straße	Roseggerstraße
Glacisweg	Predigerstraße	Anna-Müller-Weg	Ingeborg-Bachmann-Weg	Roßhaldeweg
Gluckstraße	Rathausgasse	Annaplatz	Ingeborg-Drewitz-Allee	Rotdornweg
Greiffeneggring	Rathausplatz	Anna-von-Munzingen-Weg	Jean-Monnet-Straße	Rudolf-Dischinger-Straße
Gretherstraße	Raustraße	Anselm-Feuerbach-Platz	Johanna-Kohlund-Straße	Runzstraße
Grünwälderstraße	Remigiusstraße	Astrid-Lindgren-Straße	Johann-von-Weerth-Straße	Schauinslandstraße 1
Gutenbergstraße	Rempartstraße	Auf der Hardt	Junkermattenweg	Scheffelstraße
Habsburgerstraße	Rennweg 1 - 23, 2 - 20A	Augustinerweg	Käthe-Kollwitz-Straße	Schillerstraße
Händelstraße	Rheinstraße	Basler Straße 2-86, 9-103	Käthe-Vordriede-Weg	Schlierbergsteige
Hansastraße	Richard-Strauss-Straße	Bayernstraße	Kapellenweg	Schlierbergstraße
Hans-Sachs-Gasse	Richard-Wagner-Straße	Beethovenstraße	Kartäuserstr 1–53D, 2-138	Schützenallee
Hauptstraße	Röderstraße	Bergleweg	Kartäuserstr 55-111, 90-150	Schwabentorring 1 - 7
Haydnstraße	Röteweg	Bertha-von-Suttner-Straße	Kirchstraße	Schwaighofstraße
Hebelhof	Rötebuckweg 70	Bettina-von-Arnim-Straße	Konrad-Goldmann-Straße	Schwarzkehlchenweg
Hebelstraße	Rosastraße	Birkenweg	Konradstraße	Schwarzwaldstraße 1–129, 2 - 80, 34 - 78D, 131 - 141
Hebsackstraße	Rosenau	Bleichestraße	Kreuzkopfsteige	Schwendistraße
Hermann-Herder-Straße	Rotackerstraße 2 - 12, 3 - 7	Boelckestraße	Kreuzkopfstraße	Schwimmbadstraße
Hermannstraße	Rotlaubstraße	Bollerstaudenstraße	Kronenmattenstraße	Seminarstraße
Herrenstraße	Rotteckring	Brombergstraße	Kronenstraße	Silberbachstraße
Hintere Steige 2 - 4	Salzstraße	Bürgerwehrstraße	Kurt-Tucholsky-Straße	Simone-de-Beauvoir-Weg
Hochmeisterstraße	Sandstraße	Bußstraße	Landsknechtstraße	Skagerrakstraße
Holzmarkt	Sautierstraße	Carl-von-Ossietzky-Straße	Langemarkstraße	Spemannplatz
Humboldtstraße	Schänzlestraße	Christoph-Mang-Straße	Leo-Wohleb-Straße	Stephanienstraße
Im Grün	Schiffstraße	Clara-Immerwahr-Straße	Lessingstraße	Sternwaldstraße
Immenberg	Schlangenberg	Cornelia-Schlosser-Allee	Lise-Meitner-Straße	Storchenweg
Immentalstraße	Schlossberggring	Deichelweiherweg	Lochmattenstraße	Talstraße
In der Rote 14 - 22	Schlüsselstraße	Dreikönigstraße	Lorettostraße	Türkenlouisstraße
Insel	Schneuwilnstraße	Elly-Heuss-Knapp-Straße	Lotte-Paepcke-Hof	Turnseestraße
Jacob-Burckhardt-Straße	Schöneckstraße		Louise-Otto-Peters-Straße	Uhlandstraße
	Schoferstraße		Ludwig-Heilmeyer-Weg	

Unterer Rieselfeldgraben	Bifänge	Friesenstraße	Im Glaser	Lehener Str. 3-111,14-92,
Urachstraße	Bissierstraße	Fritz-Geiges-Straße	Im Haltinger	113 – 125, 134 - 162
Vaubanallee	Blasiusstraße	Furtwänglerstraße	Im Hirschengarten	Leimeweg
Walter-Benjamin-Straße	Blumenstraße	Gabelsbergerstraße	Im Höflin	Leimgrubengasse
Walter-Flex-Straße	Bötzingen Straße	Gärtnerweg	Im Metzgergrün	Leinhaldenweg
Walter-Gropius-Straße	Bollhof	Gässle	Im Oberfeld	Leisackerweg
Weddigenstraße	Bozener Straße	Galurastraße	Im Pfaffengrund	Lettenweg
Wiesentalstr. 17-53, 20-58	Brandensteinstraße	Gaußstraße	Im Rosenhag	Lexerstraße
Willy-Brandt-Allee	Breisacher Str 2-64, 21-119	Gaylingstraße	Im Schulerdobel	Lichtenbergstraße
Wippertstraße	Breisgauer Straße	Gebhard-Kromer-Straße	Im Steinwender	Liebühl
Wonnhaldestraße 1-9, 2-4	Breitmattenweg	Gerbertstraße	Im Vogelsang	Lindenmattenstraße
Zasiusstraße	Brißhof	Gerhart-Hauptmann-Straße	Im Waldhof	Lindenstraße
Ziegelweg	Brombeerweg	Gescheidstraße	Im Winkel	Linnéstraße 1 – 5A
Betzenhausen, Ebnet, Günterstal, Kappel, Lehen, Littenweiler, St. Georgen, Stühlinger, Waldsee, Zähringen	Bruggastraße	Giersbergweg	Im Zinklern	Littenweilerstraße
+ 0 %	Brunnstubenstraße	Glottertalstraße	In den Brechtern	Lörracher Str.18-20A, 43-49
Adolf-Keller-Weg	Buchenstraße	Gottfriedstraße	In den Eschmatten	Lutherkirchstraße
Adolf-Schmitthenner-Straße	Buckweg	Grenzstraße	In den Gässlewiesen	Maltererstraße
Agnesenstraße	Büggeneuterstraße	Großtalstraße	In den Kirchenmatten	Maltserordensstraße
Agnese-Straße	Bundschuhstraße	Gruberhof	In den Kreuzäckern	Marchstraße
Alban-Stolz-Straße	Burgackerweg	Gündlinger Straße	In den Weihermatten	Marie-Juchacz-Weg
Alemannensteige	Burgdorfer Weg	Gumpensteige	In der Röte 1 - 17, 2 - 10	Mathildenstraße
Alemannenstraße	Burkheimer Straße	Gundelfinger Straße	Innsbrucker Straße	Maximilian-Kolbe-Weg
Alice-Salomon-Straße	Butzenhofstraße	Guntramstraße	Irene-Schlempp-Weg	Max-Rieple-Weg
Alois-Eckert-Straße	Cardinalweg	Häberlestraße	Itnnerstraße	Meckelhof
Alois-Sägemühle	Caspar-Schrenk-Weg	Häge	Jägerstraße	Meraner Weg
Amalie-Gramm-Weg	Charlottenburger Straße	Hagelstauden 69 - 99	Jahnstraße	Merdinger Weg
Am Bannwald	Colmarer Straße	Hagenmattenstraße	Jechtinger Straße	Mettackerweg
Am Bischofskreuz	Dannemannstraße	Hallerstraße	Jensenstraße	Mölslestraße 1 - 23
Am Dorfbach	Dietenbachstraße	Hammerschmiedstraße	Johannesgasse	Molzhoferstraße
Am Dreisamgarten	Dilgerhofstraße	Hansjakobstraße	Johann-Fraider-Weg	Moosackerweg
Am Galgenberg	Dimmlerstraße	Harbuckweg	Johannisbergstraße	Moosmattenstraße
Am Hagmättle	Dischlerstraße	Hartkirchweg	Johann-Jakob-Fechter-Weg	Morfhauser Weg
Am Hörchersberg	Dorfstraße	Hartmannstraße 1	Johann-von-Hattstein-Str.	Mühlewinkel
Am Intenbächle	Dortustraße	Hasemannstraße	Josef-Schweizer-Straße	Munzinger Straße
Am Kreuzsteinacker	Draisstraße	Haugerweg	Jos-Fritz-Straße	Murtener Straße
Am Mettweg	Ebnetter Straße	Hauriweg	Kärntner Weg	Neugartstraße
Am Moosweiher	Ebringer Weg	Hausener Weg	Kalkackerweg	Neuhäuserstraße
Am Mühlbach	Edith-Stein-Straße	Hegarstraße	Kanalstraße	Neumattenstraße
Am Säggplatz	Eggstraße	Hegner-Schwestern-Weg	Kappler Straße	Obere Hardtstraße
Am Schloss	Egonstraße	Heiliggeiststraße	Karl-Berner-Straße	Obere Schneebergstraße
Am Sender	Eichbergstraße	Heimenhauser Weg	Kartäuserstraße 115 - 151	Obergasse
Am Silberhof 3 – 7, 6	Eichrodtstraße	Heinrich-Finke-Straße	Kartäuser 155-159,158-162	Oberrieder Straße
Am Venusberg	Einsiedelweg	Heinrich-Heine-Straße	Keltenstraße	Ochsen-gasse
An den Heilquellen	Ekkebertstraße	Heinrich-von-Gayling-Weg	Killianstraße	Offenburger Straße 71 - 85
Andreas-Hofer-Straße	Elisabeth-Hettich-Straße	Hermann-Ehret-Weg	Kirchbergstraße	Offenburger Straße 76 - 86
Anemonenweg	Elisabeth-Selbert-Straße	Heuweilerstraße	Kirchhölzle	Opfinger Straße 161–161 A
Angelus-Silesius-Straße	Elisabeth-Walter-Straße	Hintere Steige 1	Kirchhofweg	Opitzstraße
Antoniterstraße	Elsa-Brändström-Straße	Hinterkirchstraße	Kirchplatz	Ottmar-Nachtigall-Hof
Aschenbrennerstraße	Els-Schmidin-Weg	Hirschenhofweg	Kirchweg	Otto-Molz-Straße
Auf der Bleiche	Emil-Gött-Straße	Hirschstraße	Kirchzartener Straße	Peterbergstraße
August-Ganther-Straße	Emma-Herwegh-Straße	Hirzbergstraße 4 - 12	Kirnerstraße	Peterhof
Aumattenweg	Engelbergerstraße	Hochrüttestraße	Klarastraße	Pfäde
Bachgasse	Ensisheimer Straße 1 - 9	Höllentalstraße	Kleineschholzweg	Pfarrgarten
Badstraße	Erzwäscherei	Höheweg	Klein Grün	Pochgasse
Bahnhofstraße	Erzweg	Hofackerstraße 75-95,70-98	Kleintalstraße	Rabenstraße
Baldensteinstraße	Eschbachweg	Hohenzollernstraße	Klosterplatz	Rehhagweg
Barbarastraße	Eschholzstraße 1–77, 2-46	Hohlenstraße	Knappenweg	Rehmattenstraße
Basler Landstraße 13 - 17	Eschholzstraße 48 - 100	Holzmattestraße	Königsberger Straße	Reichenbachstraße
Basler Landstraße 19 - 121	Fedderstraße	Horbener Straße	Kohlerweg	Reinhold-Schneider-Straße
Basler Straße 100	Fehrenbachallee	Hornbühlstraße	Kreuzstraße	René-Schickele-Straße
Belliweg	Fendrichstraße	Hüttweg	Küferstraße	Rennerstraße
Berggasse	Ferdinand-Kopf-Straße	Hugstetter Straße	Kufsteiner Straße	Retzbachweg
Bergiselstraße	Ferdinand-Weiß-Straße	Humbergweg	Kunzenhof	Reutebachgasse
Bergmannsweg	Fillibachstraße	Hurstbrunnenstraße	Kunzenweg	Reutestraße
Berliner Allee 1 – 3A	Fischermatte	Husserlstraße	Kurze Straße	Ricarda-Huch-Straße
Berner Straße	Flurstraße	Idingerstraße	Kußmaulstraße	Riedbergstraße
Bernlappstraße	Frankenweg	Im Auweg	Kybfelsenstraße	Riegeler Straße
Besançonallee 1-99, 2-12	Franz-Geiler-Platz	Imberweg	Längenloh	Rimsinger Weg
	Franz-Josef-Gassenschmidt	Im Entengarten	Laisweg	Robert-Koch-Straße
	-Weg	Im Etter	Lameystraße	Römerstraße
	Freytagstraße	Im Gänderle	Langgasse	Rötebuckweg 2 - 68, 3 - 75
	Friedrich-Ebert-Platz	Im Gärtle	Lassbergstraße	Rotackerstraße 9-29, 14-30

Blumeneckstraße	Im Hubhof	Riedmatten	Zum Roten Stein
Bodenlei	Im Kapellenacker	Riesenweg	Zum Steingrübke
Breikeweg	Im Kuhwinkel	Ringstraße	Zum Storchennest
Breisacher Straße 76 – 86B	Im Maierbrühl	Ringweg	Zur March
Breisacher Straße 121 - 153	Im Mohnacker	Robert-Ruh-Weg	Zur Mühle
Britzinger Straße	Im Moos	Rohrgraben 1-7, 2-6, 9-13	Zwischenweg
Brühlstraße	Im Ochsenstein	Romanstraße	
Brunnmatten	Im Rebstall	Rosbaumweg	
Bugginger Straße	Im Rehwinkel	Rosenstraße	
Burgmatt	Im Rosengarten	Rosenweg	
Burgweg	Im Sauergarten	Rufacher Straße	
Carl-Sieder-Weg	Im Wännele	Ruländerallee	
Christhahlenweg	Im Wangerhof	St.-Agatha-Weg	
Darriwald	Im Wolfgarten	St.-Elisabethen-Straße	
Dorfgraben	Im Wolfswinkel 1-35, 2-44	St.-Erentrudis-Straße	
Drachenweg	In den Müllern	St.-Martins-Gasse	
Dürleberg	Käferweg	St.-Stephan-Straße	
Dunantstraße	Kammertalstraße	Schäppeleweg	
Elefantengeweg	Kandelblickstraße	Schießmauerweg	
Elisabeth-Emter-Weg	Kapfstraße	Schillweg	
Elsässer Straße 1-129,2-78	Kaplaneigasse	Schillhof	
Ensisheimer Straße 2 - 36	Katharina-von-Bora-Straße	Schlatthöfe	
Etmattenstraße	Kinziggasse	Schlossbuck	
Fänchelenweg	Kirchenpfad	Schlossgasse	
Falkenbergerstraße	Kleine Roos	Schmalzhof	
Falterweg	Klosterstraße	Schmiedegasse	
Fliederweg	Krautgärten	Schrödergasse	
Freiburger Landstraße	Krozinger Straße	Schulhalde	
Freiburger Straße	Lachendämmle	Schutternstraße	
Fuchswinkel	Langen Wangen	Schwanau	
Fuhrmannsgasse	Laufener Straße	Seestraße	
Gebenstraße	Lehener Straße 98A - 112	Seilerweg	
Georg-Marcus-Stein-Weg	Leinenweberstraße	Sessenheimer Straße	
Gewerbestraße	Leisnerstraße	Sonnenackerweg	
Gewürzgasse	Libellenweg	Sonnenbrunnenstraße	
Gilgenmatten	Linnéstraße 6 - 24, 7 - 25	Spargelweg	
Gottenheimer Straße	Magdalénienstraße	Spielhöfe	
Griestal	Maiackerweg	Spittelackerstraße	
Grillenweg	Maierbuckallee	Steingrübkeweg	
Große Roos	Maierbuckstraße	St-Nikolauser Straße	
Grünlandstraße	Martackertenstraße	Straßburger Straße	
Hämmerlegässle	Mengener Straße	Stubenhalde	
Häusleacker	Mittelmattweg	Sulzburger Straße	
Hanferstraße	Mooswaldstraße	Türkheimer Straße	
Hanfretze	Mülhauser Straße	Tulpenstraße	
Hasenweg	Munzinger Schlattweg	Tunibergstraße	
Haslacher Straße 152 - 212,	Muselgasse	Umkircher Straße	
Haslacher Straße 153 - 199	Nelkenweg	Unterdorf	
Heglache	Niedermattenstraße	Untere Entengasse	
Heidenhofstraße	Nimbergstraße	Untere Lachen	
Heitersheimer Weg	Norsinger Weg	Unterer Mühlenweg	
Hessenweiher	Obere Entengasse	Unteres Breitle	
Hieberainle	Obere Lachen	Unteres Metzgerle	
Hinter den Gärten	Oberer Kirchweg	Verlorener Weg	
Hinterm Weiher	Oberer Weg	Vogteistraße	
Hochdorfer Straße	Oberer Weiher	Waldmösle	
Högestraße	Oberes Breitle	Waldstraße	
Hofackerstraße 1-61A, 2-62	Oberes Metzgerle	Weidweg	
Hofgasse	Ochsenhof	Weinstraße	
Hofmattstraße	Pappelweg	Weißerlenstraße	
Holzhauser Straße	Propsteihof	Windhäuslegasse	
Hügelheimer Weg	Propsteiweg	Wippertskirch	
Hugstmattweg	Quellenstraße	Wolfgartenweg	
Hutweg	Raiffeisenstraße	Yorckstraße	
Im Eichenbrunnen	Rasenweg	Zikadenweg	
Im Finkeler	Rebstockweg	Zu den Mühlmatten	
Im Giesental	Reinachstraße	Zum Mühlengrund	
Im Hausgarten	Riedgraben	Zum Rebbegg	

**Die Übersicht wurde auf der Grundlage des Straßenverzeichnisses des Amtes für Bürgerservice und Informationsverarbeitung erstellt.
Stand: Dezember 2016**

Auszug aus den mietrechtlichen Vorschriften des BGB (Stand 30.11.2016)

§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

- (1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.
- (2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn
 1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
 2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
 3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
 4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

- (1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.
- (2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

§ 556f Ausnahmen

§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

§ 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

- (1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.
- (2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Die Rüge muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.

- (3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.
- (4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 2 und 3 bedürfen der Textform.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.
- (2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.
- (3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.
- (4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,
 1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
 2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.
- (5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

- (1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.
- (2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
 1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
 2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
 3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
 4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.
- (3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

- (4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

- (1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.
- (2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.
- (3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558c Mietspiegel

- (1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.
- (2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.
- (3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.
- (4) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.
- (5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

- (1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.
- (2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.
- (3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Hinweis:

Am 29.09.2015 hat die Landesregierung Baden-Württemberg die Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg (MietBgVO BW) beschlossen. Lt. § 1 dieser Verordnung zählt die Stadt Freiburg i.Br. zu den Gebieten im Sinne des § 556 d Abs. 2 Satz 2 BGB. Die Verordnung gilt vom 01.11.2015 bis 31.10.2020.

Am 09.06.2015 hat die Landesregierung Baden-Württemberg die Kappungsgrenzenverordnung (KappVO BW) beschlossen. Lt. § 1 dieser Verordnung zählt die Stadt Freiburg i.Br. zu den Gebieten im Sinne des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB. Die Verordnung gilt vom 01.07.2015 bis 30.06.2020.

Herausgeberin:

Stadt Freiburg i. Br.
Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen
Fahnenbergplatz 4
79098 Freiburg i. Br.

Tel.: 0761 / 201 – 5450 oder 5452

Fax: 0761 / 201 – 5499

e-Mail: alw@stadt.freiburg.de

Homepage: www.freiburg.de



zertifiziert als familienfreundlicher Betrieb

Wir beraten Sie gerne während unserer Sprechzeiten am

Montag von 10.30 – 15.00 Uhr
Mittwoch von 07.30 – 11.30 Uhr und
Donnerstag von 08.00 – 11.30 Uhr
(Änderungen vorbehalten)

oder nach Vereinbarung.

Datenerhebung und Auswertung:

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg

Layout:

Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

Foto Titelblatt:

Thomas Kunz

Stadtplan:

Vermessungsamt/GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Herstellung:

schwarz auf weiß
Litho & Druck GmbH
Habsburgerstraße 9
79114 Freiburg i.Br.

Copyright:

Vervielfältigung - auch auszugsweise - nur mit Genehmigung der Herausgeberin erlaubt.

