

Mietspiegel



2011 - 2012

(gültig von 01.01.2011 bis 31.12.2012) • Schutzgebühr 7,50 €

Welcome Home



Hier sind Sie richtig! Unser Service:

- Vermietung oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Beratung durch unser Team aus qualifizierten Fachleuten
- Bonitätsprüfung
- Vertragsvorbereitung und -gestaltung
- professionelle Dienstleistungen
- Suche Ihrer Traum-Immobilie
- Bauträgerimmobilien aus einer Hand

Wir nehmen uns Zeit für Sie z.B. bei:

- Mietpreis-/Verkaufspreisermittlung
- effektiven Marketingstrategien
- Werbung in verschiedensten Medien
- Erstellung professioneller Präsentationsunterlagen
- Datenbankabgleich mit vorhandenen Interessenten
- Einzelbesichtigungen
- Klärung Ihrer Fragen, vor UND nach Vertragsabschluss



Büro Waldkirch:

Lindenweg 1
79183 Waldkirch
Tel. 0 76 81 - 24 6 24

Büro Freiburg:

Bertoldstr. 51
79098 Freiburg
Tel. 07 61 - 150 699-0



	Seite
Vorwort.....	3
Mietspiegel der Stadt Freiburg.....	4
1. 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 a Baualter.....	10
3.1 b Art und Beschaffenheit.....	11
3.1 c Ausstattung.....	12
3.1 d Wohnlage.....	14
3.2 Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	17
3.3 Preisspannen.....	18
Wohnlagenkarte.....	20
Straßenverzeichnis zur Wohnlagenkarte.....	22
Auszug aus den mietrechtlichen Vorschriften des BGB.....	26

Haus & Grund Eigentümerschutz- Gemeinschaft

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

Wir sind die Interessenver-
tretung für das Immobilienei-
gentum in Freiburg und Um-
gebung.

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 Frei-
burg und Umgebung

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



Sehr geehrte Damen und Herren,

auf ausdrücklichen Wunsch der Mieter- und Vermieterseite hat der Gemeinderat die Neuerstellung des Freiburger Mietspiegels 2011 nach der Regressionsmethode in Auftrag gegeben. Unter Moderation des anerkannten Mietrechtsexperten, Herrn Hubert Blank, Richter a.D., wurden in einer paritätisch besetzten Arbeitsgruppe bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern von Mieter- und Vermieterseite u.a. der Fragenkatalog erstellt und Bearbeitungshinweise für die Mietspiegelbroschüre formuliert. Auch ist es der Arbeitsgruppe zusammen mit dem Institut GEWOS gelungen, die Anwenderfreundlichkeit des Mietspiegels insgesamt zu optimieren. Fachlich begleitet wurde die Arbeitsgruppe von Fachleuten aus der Verwaltung und den Gerichten.

Aus verfahrenstechnischer Sicht stellt die vorliegende 9. Auflage des Freiburger Mietspiegels somit ein Novum dar.

Ich danke dem Institut GEWOS und allen an der Mietspiegelerstellung beteiligten Institutionen und Personen für die sehr gute Zusammenarbeit. Mein ganz besonderer Dank gilt den Freiburger Mieterinnen und Mietern und auch den Vermieterinnen und Vermietern, die mit ihrer freiwilligen Teilnahme an der Befragung diesen Mietspiegel erst ermöglicht haben.

Otto Neideck
Erster Bürgermeister



Bei dem vorliegenden Mietspiegel 2011 handelt es sich um eine Neuerstellung gemäß den Bestimmungen des § 558d Abs. 2 S. 3 BGB. Er basiert auf der Grundlage von persönlichen Umfragen bei Bewohnerinnen und Bewohnern von nicht preisgebundenen Wohnungen im Stadtgebiet von Freiburg im Breisgau. Die Angaben des Mietspiegels beruhen auf einer repräsentativen Zufallsstichprobe von 2.047 Wohnungen, die zum Stichtag 01. Juli 2010 im Stadtgebiet von Freiburg erhoben wurden. Die Datenerhebung und die Auswertung des Datenmaterials erfolgte durch GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, Hamburg. Das dem Mietspiegel zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht detaillierte und statistisch signifikante Ergebnisse für den Mietwohnungsmarkt.

Der Mietspiegel 2011 wurde erstmalig von einer paritätisch besetzten Arbeitsgruppe bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern von Mieter- und Vermieterseite unter Moderation eines anerkannten Mietrechtsexperten erstellt. Die ehrenamtlich tätige Arbeitsgruppe setzte sich wie folgt zusammen:

Mit Stimmrecht:

- Herr Hubert Blank, Richter des Landgericht Mannheim a.D., anerkannter Mietrechtsexperte, Herausgeber von Kommentierungen zum Mietrecht
- fünf Vertreter/innen von Mieter/innen, darunter
 - drei Vertreter/innen des Mietervereins Regio Freiburg e.V.
 - ein Vertreter des Badischer Mieterrings e.V.
 - ein Vertreter der Mieterhilfe e.V. Freiburg
- fünf Vertreter/innen von Vermieter/innen, darunter
 - ein Vertreter der Freiburger Wohnungs-/Hauseigentümerverbände
 - ein Vertreter der Freiburger Wohnungsgenossenschaften
 - ein Vertreter der Freiburger Wohnungsbauunternehmen
 - ein Vertreter des Immobilienverbandes Deutschland (IVD)
 - ein Vertreter einer Freiburger Hausverwaltung

Ohne Stimmrecht

- jeweils ein Vertreter des Amtsgericht und Landgericht Freiburg
- Vertreter/innen von Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, Bürgermeisteramt Dezernat IV und Rechtsamt der Stadtverwaltung Freiburg

Der Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde gemäß Beschluss des Gemeinderats der Stadt Freiburg vom 30. November 2010 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er tritt am 01.01.2011 in Kraft. Die Dokumentation zur Erstellung des Freiburger Mietspiegels 2011 kann beim Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, Fahnenbergplatz 4, 79098 Freiburg i. Br. (alw@stadt.freiburg.de), für 20,00 Euro erworben werden.

1. 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 7,29 Euro / m².
- ☞ Die durchschnittliche Mietpreissteigerung seit der letzten Mietspiegelerhebung beträgt 0,15 Euro bzw. 2,1 Prozent.
- ☞ Aufbau und Inhalt des Freiburger Mietspiegels bleiben nahezu unverändert: Die Basismiete wird in Tabelle 1 abgebildet. Sie bildet die Grundlage der Vergleichsmietenberechnung.
- ☞ Besonderheiten bei Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage 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. Einige Merkmale sind aufgrund einer präziseren Methodik im neuen Mietspiegel nicht mehr vertreten. Der geringere Umfang an Merkmalen erhöht die Anwenderfreundlichkeit.

Das Home-Viewing-Konzept
der Sparkassen-Immobilien-GmbH ermöglicht Ihnen bequem von zu Hause über das Internet eine qualifizierte Auswahl durch:

- virtuelle Besichtigungen mit unseren attraktiven Immobilien-Videos (auch auf youtube)
- 360°-Präsentationen
- „möblierte“, farbige Grundrisse
- viele Objektfotos
- das größte Immobilienangebot der Region

Immobilien Gesellschaft

Als Tochterunternehmen der größten Bank in Südbaden verfügen wir über das größte Nachfragerpotential. Damit haben Sie mit uns die höchsten Erfolgsaussichten. Informieren Sie sich jetzt unverbindlich

0761 / 219 – 0

Verkaufserfolg durch Innovation
Sei es ein Immobilien-App für Ihr iPhone oder „SIGGI“, der Suchassistent: mit unserem Internet-Auftritt sind Sie immer an der Spitze der Entwicklung und stets bestens informiert. Sie finden uns auch im social web mit vielen zusätzlichen Informationen zum Immobilienmarkt in der Region.

www.s-immobilien-freiburg.de

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



Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= **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. Der Mietspiegel weist einen repräsentativen Querschnitt der ortsüblichen Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien aus. Er ist anwendbar für Mietwohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 20 m² und 150 m².

Aufgrund der rechtlichen Bestimmungen (§ 549 BGB) ist die Anwendung des Mietspiegels ausgeschlossen für:

- Preisgebundenen Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze;
- Wohnraum in Studentenwohn-, Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosenheimen oder in sonstigen Heimen;
- Wohnraum, der zumindest teilweise zu Gewerbebezwecken genutzt wird;
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist;
- Wohnraum, der überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet ist (ausgenommen Einbauküche und Einbauschränke);
- Wohnraum, der Teil der von der Vermieterin / vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.

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

- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnungen, deren Mietvertrag / Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist);
- Untermietverhältnisse für Teile der Wohnung;
- „Klassische Wohngemeinschaften“, (z. B. bestehen von mehreren Hauptmietverhältnissen in einer Wohnung);
- Wohnungen ohne Küche (z. B. fehlende Anschlüsse);
- Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Zweifamilienhäuser;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Nicht abgeschlossener Wohnraum ohne eigene Wohnungsabschlusstür.




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

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind z.B. Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto- / Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), 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 2a bis 2e 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 2a bis 2e zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnraum zu bestimmen.

 Stoll & Partner GmbH
Immobilien
Hausverwaltung

Stoll & Partner, mehr als eine Hausverwaltung!
Wir vermieten und verkaufen Ihre Immobilie
Informieren Sie sich über unseren Vermietungs-/Verkaufsservice

Kartäuserstraße 51a, 79102 Freiburg, Tel.: 0761 20 20 400, www.stoll-partner.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 nach Tabelle 1).
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	11,74	53	7,60	86	6,65	119	7,02
21	11,47	54	7,54	87	6,65	120	7,02
22	11,22	55	7,49	88	6,65	121	7,02
23	10,99	56	7,44	89	6,66	122	7,01
24	10,77	57	7,39	90	6,66	123	7,00
25	10,56	58	7,35	91	6,67	124	6,99
26	10,37	59	7,30	92	6,68	125	6,98
27	10,19	60	7,26	93	6,69	126	6,97
28	10,02	61	7,21	94	6,70	127	6,96
29	9,86	62	7,17	95	6,71	128	6,95
30	9,70	63	7,13	96	6,73	129	6,93
31	9,56	64	7,10	97	6,74	130	6,92
32	9,42	65	7,06	98	6,76	131	6,91
33	9,29	66	7,03	99	6,78	132	6,89
34	9,16	67	6,99	100	6,80	133	6,87
35	9,05	68	6,96	101	6,82	134	6,86
36	8,93	69	6,93	102	6,84	135	6,84
37	8,82	70	6,90	103	6,86	136	6,83
38	8,72	71	6,87	104	6,88	137	6,81
39	8,62	72	6,85	105	6,90	138	6,79
40	8,53	73	6,82	106	6,91	139	6,78
41	8,44	74	6,80	107	6,93	140	6,76
42	8,35	75	6,78	108	6,95	141	6,74
43	8,27	76	6,76	109	6,96	142	6,73
44	8,19	77	6,74	110	6,98	143	6,71
45	8,11	78	6,72	111	6,99	144	6,69
46	8,04	79	6,71	112	7,00	145	6,68
47	7,97	80	6,70	113	7,01	146	6,66
48	7,90	81	6,68	114	7,02	147	6,64
49	7,84	82	6,67	115	7,02	148	6,63
50	7,77	83	6,67	116	7,02	149	6,61
51	7,71	84	6,66	117	7,03	150	6,59
52	7,66	85	6,65	118	7,03		



Anmerkungen zur Wohnungsgröße:

Soweit sich die Wohnfläche aus dem Mietvertrag ergibt, sind die angegebenen Werte grundsätzlich maßgebend, es sei denn, die Abweichung von der tatsächlichen Wohnfläche ist größer als 10 %.

Seit 01.01.2004 gibt es die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFV). Sie gilt im Grundsatz nur für den geförderten Wohnungsbau. Da es für den frei finanzierten Wohnungsbau keine einheitlichen Regelungen gibt, können die neuen Bestimmungen neben der bisherigen II. Berechnungsverordnung auch hier angewandt werden. Nach der WoFV (Wohnflächenverordnung) umfasst die Wohnfläche die Grundflächen derjenigen Räume, die ausschließlich zu einer bestimmten Wohnung gehören. Nicht zur Wohnfläche gehören die Grundflächen von

- Zubehörräumen, wie Keller, Speicher, Trockenräume, Heizungsräume, Garagen und ähnliche Räume,
- Wirtschaftsräume,
- 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 ein Meter. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen werden nach § 2 Abs. 2 Ziffer 2 WoFV in der Regel mit einem Viertel ihrer Grundfläche bei der Wohnfläche angerechnet, maximal bei besonderem Nutzungswert bis zur Hälfte der Grundfläche.

Oesterle Becker Huber Henner Rechtsanwälte

Volker
Oesterle

Hartmut
Becker

Werner
Huber

Matthias
Henner

zugelassen am Landgericht Freiburg und Oberlandesgericht Karlsruhe
Rechtsanwälte Becker, Huber und Henner zugleich Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwalt Oesterle zugleich Fachanwalt für Familienrecht

**Tätigkeits-
schwerpunkte**

Mietrecht
Familienrecht
Mediation

**Tätigkeits-
schwerpunkte**

Mietrecht
Immobilienrecht
Wohnungseigentumsrecht

**Tätigkeits-
schwerpunkte**

Mietrecht
Arbeitsrecht
Wohnungseigentumsrecht

**Tätigkeits-
schwerpunkte**

Mietrecht
Familienrecht
Verkehrsunfallrecht

Salzstr. 35 • 79098 Freiburg • Telefon 0761 / 27 80 21 • Telefax 0761 / 39 782
Internet: www.oesterle-und-kollegen.de • E-Mail: info@oesterle-und-kollegen.de

Oesterle Becker Huber Henner Rechtsanwälte



3.1 Zu- / Abschläge für Wohnraum

Die Tabellen 2a - 2e 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 e:

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

3.1 a Baualter

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude fertig gestellt 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 bleiben in Tabelle 2 a unberücksichtigt und werden über generelle Modernisierungs- / Sanierungszuschläge in Tabelle 2 b oder einzelne Ausstattungskriterien in Tabelle 2 c erfasst.

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

Baualtersklasse	Zu- / Abschlag	Übertrag
vor 1919	± 0 %	
1919 - 1948	- 3 %	
1949 - 1960	- 9 %	
1961 - 1985	- 3 %	
1986 - 1994	+ 6 %	
1995 - 2002	+ 14 %	
2003 - 2010	+ 29 %	



3.1 b Art und Beschaffenheit

Für die nachfolgend in Tabelle 2 b aufgelisteten sechs Wohnwertmerkmale der Art und Beschaffenheit ergeben sich signifikante Abweichungen von der Basismiete:

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

Wohnwertmerkmal	Zu- / Abschlag	Übertrag
Maisonette- / Galerie- / Penthouse- / Attikawohnung	+ 19 %	
Gefangenes Zimmer	- 7 %	
Einfachverglasung der Fenster	- 15 %	
Verbundfenster	- 5 %	
Isolierverglasung	+ 2 %	
Gebäude mit mindestens 10 Etagen	- 23 %	
	Summe	

Erläuterungen zu Tabelle 2 b:

Maisonette- / Galerie- / Penthouse- / Attikawohnung:

Eine Maisonette- oder auch eine Galeriewohnung erstreckt sich über zwei Etagen, die mit einer Treppe innerhalb der Wohnung miteinander verbunden sind. Eine Penthouse- / Attikawohnung bezeichnet ein freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses. In erster Linie werden damit exklusive Dachwohnungen auf Hochhäusern bezeichnet. Der so bezeichnete Gebäudeteil tritt an mehreren Seiten aus der Flucht der darunter liegenden Geschosse zurück, wodurch eine umlaufende Terrasse entsteht.

Gefangenes Zimmer:

Ein gefangenes Zimmer ist vorhanden, wenn ein Raum nicht über den Wohnungsflur, sondern lediglich durch ein anderes Zimmer zu erreichen ist.

Verbundfenster:

Verbundfenster bestehen aus zwei hintereinanderliegenden Flügeln mit einem gemeinsamen Drehpunkt, die für Reinigungszwecke getrennt werden können. Die beiden Flügel können beide mit Einfachverglasung ausgestattet sein. Sollten die Verbundfenster mit Isolierglas ausgestattet sein, so gilt „Isolierverglasung“ als der höhere Ausstattungsstandard. In diesem Fall ist kein Abschlag vorzunehmen.

Isolierverglasung:

Diese Art der Verglasung ist ein aus mehreren (meistens zwei) planparallel liegenden Flachglasscheiben zusammengesetztes Glaselement. Hier sind die älteren Isolierfenster gemeint, die bis ca. 1995 eingebaut worden sind und noch nicht so gute wärmedämmende Eigenschaften aufweisen, wie Fenster neueren Datums mit Wärmeschutzverglasung.

Gebäude mit mindestens 10 Etagen:

Der Abschlag gilt für alle Wohnungen im Gebäude unabhängig von der Etage.



3.1 c Ausstattung

Besondere Wohnungsausstattungsmerkmale, die den Mietpreis in Freiburg signifikant beeinflussen, sind in Tabelle 2 c erfasst. Die aufgelisteten 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

Ausstattungsmerkmale mit <i>positivem</i> Mietpreiseinfluss	Zu- / Abschlag	Übertrag
Überwiegend hochwertige Böden	+ 10 %	
Komfortable Badausstattung in Gebäuden vor Bj. 2003	+ 11 %	
Gehobene Küchenausstattung	+ 20 %	
Integrierte Küche	+ 1 %	
Einbauschränke (nicht Küchenbereich)	+ 3 %	
Gut nutzbarer Balkon ab 1. OG	+ 4 %	
Gut nutzbare Terrasse im EG	+ 12 %	
Gartennutzung	+ 3 %	
Aufzug bei weniger als 6 Stockwerken in Gebäuden vor Baujahr 2003	+ 9 %	

Ausstattungsmerkmale mit <i>negativem</i> Mietpreiseinfluss	Zu- / Abschlag	Übertrag
Kein vom Vermieter gestellter Bodenbelag (Estrich)	- 8 %	
Unterdurchschnittliche Badausstattung	- 5 %	
Weder Kabel- noch Gemeinschaftsantennenanschluss wird gestellt	- 7 %	
Dezentrale Warmwasserversorgung (z.B. Einzelboiler)	- 7%	
Einzelöfen oder mindestens ein Wohnraum ohne Heizung	- 8 %	
Installationen (Strom-, Wasser-, oder Gasleitungen) sind meist freiliegend sichtbar über Putz verlegt	- 11 %	
Keine Gegensprechanlage mit Türöffner	- 6 %	
	Summe	

Erläuterungen zu Tabelle 2 c:

Hochwertige Böden:

Hochwertige Bodenbeläge definieren sich durch Naturstein wie Marmor oder Granit, Massivparkett oder Massivdielen in gutem Zustand. Sie müssen im überwiegenden Teil des Wohn/-Schlafbereichs vorhanden sein, um den Zuschlag erheben zu können.

Komfortable Badausstattung:

Bei einer komfortablen Badausstattung ist das Badezimmer mindestens 6 m² groß und ist entweder mit Handtuchtrockner-Heizkörper oder Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne wie auch eine Einzelduschkabine. Der Zuschlag der komfortablen Badausstattung gilt nur für Wohnungen mit einem Baujahr vor 2003.



Küchenausstattung:

Die Anwendung eines Zuschlags ist nur erlaubt, wenn von der Vermieterin / vom Vermieter kein gesonderter Mietzuschlag für eine Einbauküche erhoben wird!

Bei einer *gehobenen Küchenausstattung* werden Spüle, Herd, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank / Gefriereinrichtung und ausreichend Kücheneinbauschränke von der Vermieterin / vom Vermieter gestellt.

Integrierte Küche:

Eine integrierte Küche bezeichnet einen zum Wohnraum offenen Küchenraum, der keine Kochnische ist. Hier ist nur der Raum ausschlaggebend, nicht die Möblierung.

Gut nutzbarer Balkon / Terrasse:

Ein Balkon oder eine Terrasse ist dann gut nutzbar, wenn Eigenschaften wie beispielsweise Geräumigkeit (Tisch und Stühle haben ausreichend Platz) oder eine ruhige Sonnenlage gegeben sind.

Gartennutzung:

Für die Gartennutzung sollte die Miete die Nutzung eines Gartens beinhalten. Unerheblich ist, ob dieser gemeinschaftlich oder allein genutzt wird. 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. Der Zugang zum Garten ist auf bestimmte Personenkreise beschränkt - hier die Mieterinnen / die Mieter bzw. die Bewohnerinnen / die Bewohner des Gebäudes oder der Wohnanlage. Nicht gemeint sind öffentlich zugängliche Grünflächen, beispielsweise zwischen Wohnblöcken.

Unterdurchschnittliche Badausstattung:

Eine unterdurchschnittliche Badezimmerausstattung liegt vor, wenn der Boden nicht gefliest oder im Nassbereich keine Wandkachelung vorhanden ist oder wenn das Badezimmer kleiner als 3 m² ist (letzteres gilt nicht für Apartments).

Sprenker Immobilien

seit 1951

Immobilienberatung

Immobilienfachverständige

Immobilienmakler

Immobilienauktionen

Immobilienverwaltung

Sprenker & Dr. Ingold
Partnersgesellschaft
für Immobilien
und Sachverständige

Hugo W. Sprenker
Immobilien Freiburg GmbH

Sprenker
Immobilienauktionen GmbH

www.sprenker.de

Wilhelmstraße 18
79098 Freiburg
Telefon 07 61/20298-0
Telefax 07 61/38144 6
info@sprenker.de



3.1 d 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 2 d);
Es wurden fünf verschiedene Wohnlagezonen 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 e);
Dazu wurden objektive Wohnlagekriterien ermittelt, die signifikante Zu- / Abschläge auf kleinräumiger Ebene (Tabelle 2 e) und damit eine Abweichung von der Wohnlagenzonenzuordnung gemäß Tabelle 2 d im Einzelfall erlauben.

Tabelle 2 d: Zu- / Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Wohnlagezone

Zone	Stadtteile	Zu- / Abschlag	Übertrag
1	Altstadt	+ 16 %	
2	Herdern, Neuburg, Vauban	+ 11 %	
3	Betzenhausen, Ebnet, Littenweiler, Oberau, Rieselfeld, Stühlinger, Waldsee, Wiehre, Günterstal	+ 4 %	
4	Haslach, Kappel, Lehen, Mooswald, St. Georgen, Zähringen	- 5 %	
5	Brühl, Hochdorf, Landwasser, Munzingen, Opfingen, Tiengen, Waltershofen, Weingarten	- 11 %	

Sachverständigenbüro
Dr. Christian B. Steinkamp

von der IHK Südlicher Oberrhein öffentlich bestellt
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Goethestraße 22 – 79100 Freiburg
Termine nach Vereinbarung
Telefon: 0761 – 400 10 67
Telefax: 0761 – 400 10 66

Verkehrswertgutachten für Gerichte, Banken,
Behörden und private Zwecke – **Wertermittlungen**
für informelle Anlässe - **Auskünfte, Beratung und**
Bescheinigungen in Wohnungs-, Haus- und
Grundstücksangelegenheiten.

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



Lagemerkmale	Zu- / Abschlag	Übertrag
Sehr geringe Lärmbelastung	+ 7 %	
Gebäude liegt an einer Spielstraße oder nicht an einer Straße	+ 10 %	
Nähe zu Bergwaldgebieten, Wald-, Wiesen- oder Parkflächen	+ 5 %	
Emissionsbeeinträchtigungen	- 9 %	
	Summe	

Erläuterungen zu Tabelle 2 e

Sehr geringe Lärmbelastung:

Eine sehr geringe Lärmbelastung ist gegeben, wenn der Lärmpegel beispielsweise hinsichtlich Straßen-, Bahn- oder Industrielärm sehr niedrig ist (dies betrifft rund 20 % aller Wohnungen).

Nähe zu Bergwaldgebieten, Wald-, Wiesen- oder Parkflächen:

Dieses Merkmal ist gegeben, wenn

- die Wohnung direkt an Wald- Wiesen oder Parkflächen grenzt oder
- sich eine Grünanlage oder ein Park von mindestens der Größe eines Fußballfeldes in einem Umkreis von bis zu 300 Metern befindet oder
- sich die Bergwaldgebiete am Rand von Freiburg in einer Entfernung von bis zu 300 Metern befinden.

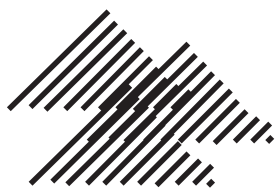
Emissionsbeeinträchtigungen (nicht Lärm):

Emissionsbeeinträchtigungen liegen vor, sobald die Beeinträchtigung durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz oder Erschütterungen hoch oder sehr hoch ist (dies betrifft rund 12 % aller Wohnungen).

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.**

79100 Freiburg, Basler Str. 4 Tel. 07 61 / 70 66 20
Fax 07 61 / 70 780 80 E-Mail: whi@whi-freiburg.de
www.whi-freiburg.de

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 kostenloser Service für Vermieter

Mietwertermittlung nach aktuellem Mietspiegel und Marktbetrachtung für eventuelle Überschreitung

•
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

•
Erstellung von rechtssicheren Mietverträgen und Beratung in sämtlichen Mietangelegenheiten z.B. bei Abrechnungsfragen etc.

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

•
sofern nötig und gewünscht: Erstellung und Kostenübernahme von Zeitungsanzeigen und Veröffentlichungen im Internet (auf unserer Homepage sowie bei den marktführenden Internetportalen)

Service für Verkäufer

Ermittlung des möglichen 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

•
Vorbereitung des Notartermins

•
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 Zeitungsanzeigen und Veröffentlichungen im Internet (auf unserer Homepage sowie bei den marktführenden Internetportalen)



Tobias Kessler

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

Email: info@kesslerimmobilien.de

www.kesslerimmobilien.de



3.2 Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

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		
Schritt 2	Tabelle 2 a: Baualter		
	Tabelle 2 b: Art und Beschaffenheit		
	Tabelle 2 c: Ausstattung		
	Tabelle 2 d: Wohnlagenzone		
	Tabelle 2 e: Wohnlagebesonderheiten		
	Summe der prozentualen <u>Zu- / Abschläge</u> :	(Feld A)	
Schritt 3	Umrechnung der Summe der <u>Zu- / Abschläge</u> in Euro / m ² :	Basismiete X Feld A / 100 =	(Feld B)
Schritt 4	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	Basismiete + Feld B =	



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 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 $\pm 5\%$ 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 oder
2. dass besondere Wohnwertmerkmale, die nicht im Mietspiegel aufgelistet sind, die Wohnung elementar kennzeichnen.

Solche besonderen Wohnwertmerkmale gemäß Punkt 2) sind unten aufgelistet. Sie waren bei der Mietspiegelauswertung nicht ausreichend signifikant, um in die Zu- / Abschlagstabellen 2 a bis 2 e 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

Ausstattungsmerkmale mit <i>positivem</i> Mietpreiseinfluss
- Dachterrasse
- Kernsanierter Altbau
- Sicht auf historische Bauten
- Mehrfamilienhaus mit maximal 4 Wohnungen je Haupteingang
- Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte aller Wohnräume
- Teilweise Küchenausstattung

Ausstattungsmerkmale mit <i>negativem</i> Mietpreiseinfluss
- Lage an einer Durchgangsstraße
- Lage an einer Hauptverkehrsstraße
- Souterrainwohnung
- Kein Bad oder ein Außen-WC
- Lage an einer Eisenbahntrasse

IMMOBILIEN | BEWERTUNG | BERATUNG ■ ■ ■ ■

MARC SCHLIMGEN

**Wir bieten Ihnen einen perfekten Rund-um-Service
für den Verkauf & Vermietung Ihrer Immobilie.**

Lassen Sie sich überzeugen!

Verkauf

- Wertermittlung
- Zielgruppenbestimmung
- Erstellung eines verkaufsfördernden Exposés
- Print- und Internetwerbung (regional und überregional)
- Präsentation Ihrer Immobilie auf den bekannten Börsen
- Durchführung der Besichtigungstermine
- Finanzierungsunterstützung und Bonitätsprüfung der Käufer

Vermietung (für Vermieter kostenfrei)

- Taxierung des Mietpreises in Absprache mit der Vermieterseite
- Fixierung der Zielgruppe nach Vorgaben des Vermieters
- Print- und Internetwerbung (regional und überregional)
- Durchführung der Besichtigungstermine
- Bonitätsprüfung der Mieter über die Creditreform
- Erstellung des Mietvertrages (keine Rechtsberatung)

Der Name SCHLIMGEN steht seit 1973 für Immobilien in Freiburg

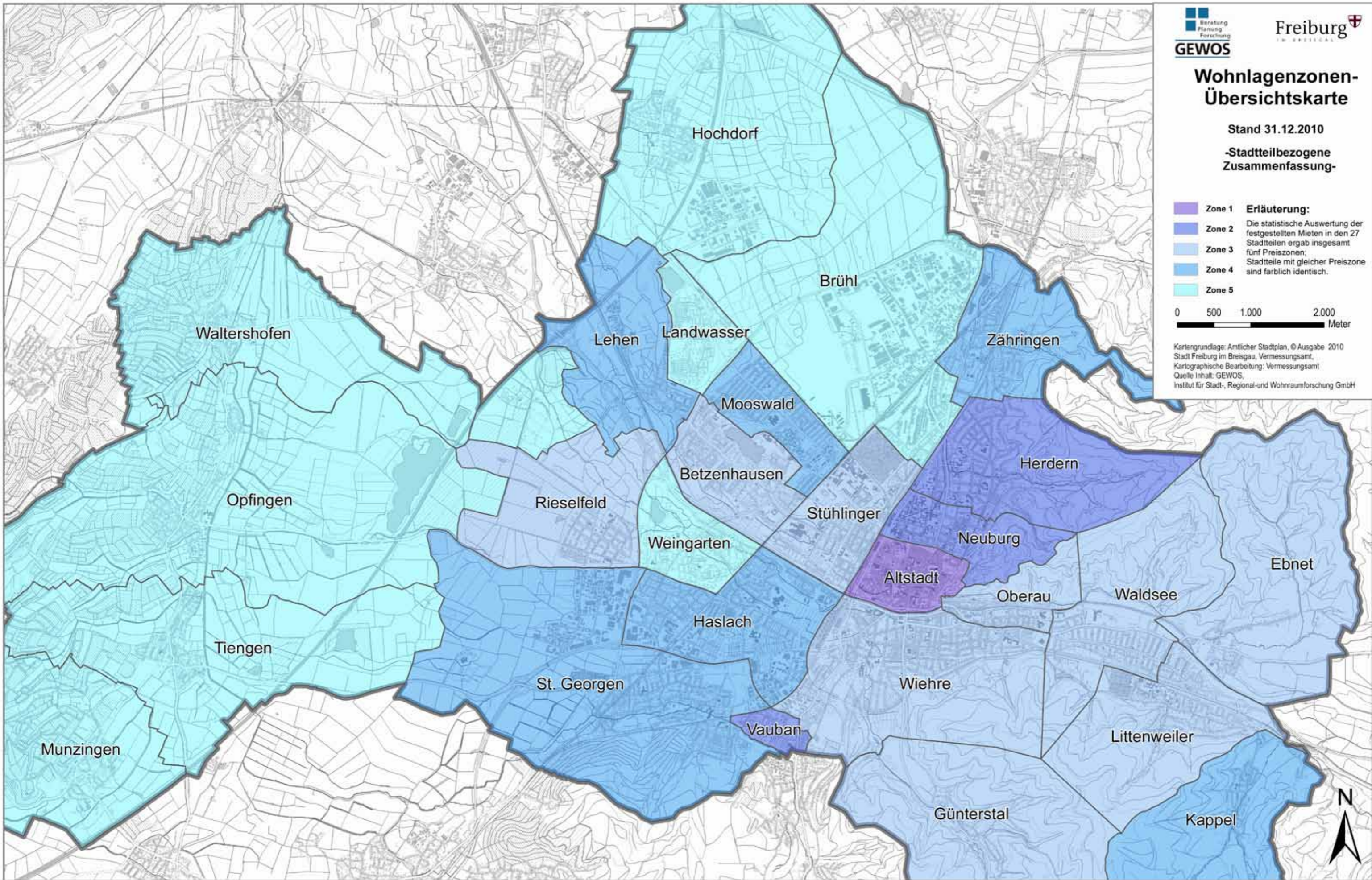


Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Fragen Sie uns – wir nennen Ihnen Referenzen und beraten Sie gerne!

Wölflinstr. 1 | 79104 Freiburg | Tel. 07 61.36 888-0

www.immobilien-schlimgen.de



Straßenverzeichnis zur Wohnlagenkarte

Altstadt + 16%	Metzgerau	Händelstraße	Sandstraße	Auf der Hardt
Adelhauser Klosterplatz	Milchstraße	Hansastraße	Schänzlestraße	August-Ganther-Straße
Adelhauser Straße	Moltkestraße	Harriet-Straub-Straße	Schlangenweg	Augustinerweg
Adlerstraße	Münsterplatz	Hauptstraße	Schlüsselstraße	Aumattenweg
Alte Gießerei	Münsterstraße	Haydnstraße	Schöneckstraße	Badstraße
Am Karlsplatz	Münzgasse	Hebelhof	Schubertstraße	Barbarastraße
Am Predigertor	Niemensstraße	Hebelstraße	Schumannstraße	Basler Straße 2-86, 9-103
Am Schwarzen Kloster	Nußmannstraße	Hepsackstraße	Sebastian-Kneipp-Straße	Bayernstraße
An der Mehlwaage	Oberlinden	Heinrich-Mann-Straße	Sonnenstraße	Beethovenstraße
Annengässle	Platz der Alten Synagoge	Hermann-Herder-Straße	Sonnhalde 1-103, 10-108	Bergleweg
Auf der Zinnen	Platz der Weißen Rose	Hintere Steige 2-4	Stadtstraße 1-25, 2-12,	Berliner Allee 1-3 a
Augustinergasse	Poststraße	Hochmeisterstraße	14-34, 42-47, 29-59R,	Bertha-von-Suttner-Straße
Augustinerplatz	Präsenzgässle	Ida-Kerkovius-Straße	61-91	Bettina-von-Arnim-Straße
Belfortstraße	Predigerstraße	Immenberg	Starkenstraße 1-25, 2-8,	Betzenhauser Torplatz
Bertoldstraße	Rathausgasse	Immentalstraße	22-44, 31-57	Beurbarungsstraße
Bismarckallee	Rathausplatz	In der Röte 14-22	Stechertweg	Birkenweg
Brunnenstraße	Raustraße	Jacob-Burckhardt-Straße	Stefan-Meier-Straße 4-34,	Bissierstr. 1-9g, 2-20, 17
Bursengang	Rempartstraße	Jacobistraße	15-127, 70-76, 129-165,	Bleichestraße
Buttergasse	Rosastraße	Jägerhäusleweg	80-102, 167-171	Boelckestraße
Colombistraße	Rotteckring	Johanniterstraße	Tennenbacher Straße	Bollerstaudenstraße
Conrad-Gröber-Straße	Salzstraße	Johann-Sebastian-Bach-Str	1-31, 4-26	Bollerstaudenweg
Dillengäßle	Schiffstraße	Karlstraße 1-57, 2-32	Tivolistraße	Brändenbergweg
Dreherstraße	Schlossbergring	Kaschnitzweg	Urbanstraße	Brandensteinstraße
Dreisamstraße	Schnewlinstraße	Katharinenhof	Vaubanallee	Breisacher Straße 2-64,
Eisenbahnstraße	Schoferstraße	Katharinenstraße	Vordere Steige	21-41, 115a-119
Eisenstraße	Schreiberstraße	Kleierstraße	Walter-Gropius-Straße	Breitmattenweg
Engelstraße	Schusterstraße	Kurt-Tucholsky-Straße	Waltersbergweg	Brombergstraße
Erasmusstraße	Schwabentorplatz	Lambertusstraße	Weiherhofstraße 1-3,	Bruggastraße
Erbprinzenstraße	Schwabentorring 2-12	Längenhardstraße	2-20, 5-15	Büggeneuterstraße
Fahnenbergplatz	Sedanstraße	1, 2-16, 27-29, 18-34	Wiesentalstraße 20, 48-50	Bürgerwehrstraße
Faulerpark	Turmstraße	Leopoldring	Wintererstraße 1-27, 2-18,	Bußstraße
Faulerstraße	Universitätsstraße	Lerchenstraße	29-89, 20-88	Carl-von-Ossietzky-Straße
Fischerau	Unterlinden	Lise-Meitner-Straße	Wölflinstraße 1-19, 2-24	Charlottenburger Straße
Franziskanerstraße	Waisenhausgässle	Louise-Otto-Peters-Straße	Zur Unterführung	Christoph-Mang-Straße
Friedrichring 2-42	Wallstraße	Ludwig-Aschoff-Platz	Betzenhausen, Ebnet, Littenweiler, Oberau, Rieselfeld, Stühlinger, Waldsee, Wiehre, Günterstal + 4%	Colmarer Straße
Friedrichstraße 42-58	Wasserstraße	Ludwigstraße		Cornelia-Schlosser-Allee
Gartenstraße	Weberstraße	Marie-Curie-Straße		Dammweg
Gauchstraße	Werthmannstraße	Max-Reger-Straße		Dannemannstraße
Gerberau	Wilhelmstraße	Meisenbergweg 1-13, 2-28		Deichelweiherweg
Glacisweg	Herdern, Neuburg, Vauban + 11%	Merianhof	Adalbert-Stifter-Straße	Dietenbachstraße
Greiffeneggring		Merianstraße 21-43, 24-36	Adelheid-Steinmann-Straße	Dimmlerstraße
Gretherstraße	Adinda-Flemmich-Straße	Merzhauser Straße	Admiral-Spee-Straße	Dischlerstraße
Grünwälderstraße	Albertstraße	173-179, 150-164	Adolf-Schmitthenner-Str.	Dorfstraße
Gutenbergstraße	Alfred-Döblin-Platz	Mozartstraße 1-29,	Agnesenstraße	Draisstraße
Hans-Sachs-Gasse	Am Schlossberg	6-58, 33-37, 60-74	Akazienweg	Dreikönigstraße
Heinrich-Rombach-Platz	Astrid-Lindgren-Straße	Münchhofstraße	Alemannensteige	Ebnetter Straße
Hermannstraße	Bernhardstraße	Neubergweg	Alemannenstraße	Edith-Stein-Straße
Herrenstraße	Brahmsstraße	Nordstraße	Alte Sägemühle	Eggstraße
Holzmarkt	Brucknerstraße	Okenstraße	Am Bischofskreuz	Egonstraße
Humboldtstraße	Burgunder Straße	Paula-Modersohn-Platz	Am Floßgraben	Eichbergstraße
Im Grün	Carl-Maria-von-Weber-Str.	Paul-Klee-Straße	Am Galgenberg	Eichrodtstraße
Insel	Clara-Immerwahr-Straße	Philomene-Steiger-Weg	Am Hagmättle	Einsiedelweg
Kaiser-Joseph-Straße	Deutschordensstraße	Rahel-Varnhagen-Straße	Am Hörchersberg	Ekkebertstraße
Karl-Rahner-Platz	Eckerstraße	Remigiusstraße	Am Josefsbergle	Elisabeth-Hettich-Straße
Karlsplatz	Eichhalde	Rennweg 1-23, 2-20a	Am Kreuzsteinacker	Elisabeth-Selbert-Straße
Kartoffelmarkt	Elly-Heuss-Knapp-Straße	Rheinstraße	Am Mühlbach	Elisabeth-von-zur-Mühlen-Platz
Kaufhausgässle	Franz-Liszt-Straße	Richard-Strauss-Straße	Am Schloss	Elisabeth-Walter-Straße
Konrad-Adenauer-Platz	Friedrichring 2-42	Richard-Wagner-Straße	Am Silberhof 4-15	Emil-Gött-Straße
Konvikstraße	Friedrichring 1-37	Röderhof	Amalie-Gramm-Weg	Emma-Herwegh-Straße
Kopfgässle	Friedrichstraße 42-58	Röderstraße	Amselfweg	Emmendinger Straße
Löwenstraße	Friedrichstraße 39-57	Rosa-Luxemburg-Straße	Andlawstraße	1-39, 2-38
Luisenstraße	Georg-Elser-Straße	Rosenau	Angelus-Silesius-Straße	Engelbergerstraße
Marienstraße	Gerda-Weiler-Straße	Rotackerstraße 3-7, 2-12	Anna-Müller-Weg	Ensisheimer Straße 1-9
Marktgasse	Gießenstraße	Rötebuckweg 70	Annaplatz	Erica-Sinauer-Straße
Martinsgäßle	Gluckstraße	Röteweg	Anna-von-Munzingen-Weg	Erwinstraße
Merianstraße 21-23, 4-16	Habsburgerstraße 2-114	Rotlaubstraße	Anselm-Feuerbach-Platz	Erzherzogstraße
3-13, 10	1-101, 116-134, 103-131	Sautierstr. 1-17, 19-29, 24-36a, 31-59, 61-83, 38-66	Antoniterstraße	Eschbachweg
			Aschenbrennerstraße	Eschholzstraße 1-75, 2-100

Fabrikstraße	Hindenburgstraße	Kreuzkopfsteige	Opitzstraße	St.-Thomas-Platz
Falkensteinstraße	Hirschenhofweg	Kreuzkopfstraße	Otto-Dangelmaier-Platz	Steinackerstraße
Fedderstraße	Hirschmattenstraße	Kreuzstraße	Peter-Sprung-Straße	Steinhalde
Fehrenbachallee	Hirschstraße	Kronenmattenstraße	Prinz-Eugen-Straße	Stephanienstraße
Fendrichstraße	Hirzbergstraße 1-3, 4-12	Kronenstraße	Quäkerstraße	Sternwaldstraße
Ferdinand-Kopf-Straße	Hochrüttestraße	Kuenzersteige	Rabenkopfstraße	Stettiner Straße
Ferdinand-Weiß-Straße	Hofackerstr. 70-98, 75-95	Kunzenhof	Rabenstraße	Steyerstraße
Ferrandstraße	Hohenzollernstraße	Kunzenweg	Rehhagweg	Stockmattenweg
Fischermatte	Hohlenstraße	Kußmaulstraße	Rehlingstraße	Storchenweg
Flauserstraße	Holbeinplatz	Kybfelsenstraße	Rehmattenstraße	Stühlingerplatz
Flurstraße	Holbeinstraße	Landsknechtstraße	Reichsgrafenstraße	Stühlingerstraße
Frankenweg	Höllentalstraße	Langemarckstraße	Reinhold-Schneider-Str.	Stürtzelstraße
Frankenweg	Holzmattestraße	Lassbergstraße	Reischstraße	Sudermannstraße
Franz-Geiler-Platz	Horbener Straße	Lederleplatz	Reiterstraße	Sudetenstraße
Freda-Wuesthoff-Weg	Hornbühlstraße	Lehener Straße 3-77, 91-125, 14-90, 134-162	René-Schickele-Straße	Sundgaullee
Freiaustraße	Hugstetter Straße	Leimeweg	Rennerstraße	Talstraße
Freytagstraße	Hummelstraße	Leonhard-Grimm-Platz	Rennweg 26-38	Tannenbergsstraße
Friedhofstraße	Hurstbrunnenstraße	Leo-Wohleb-Straße	Reutestraße	Tannensteige
Friedrich-Ebert-Platz	Husserlstraße	Lessingstraße	Ricarda-Huch-Straße	Tellstraße
Friedrich-von-Hayek-Straße	Idingerstraße	Lexerstraße	Richard-Kuenzer-Straße	Tennenbacher Platz
Friesenstraße	Im Entengarten	Lichtenbergstraße	Richthofenstraße	Tennenbacher Straße
Fritz-Geiges-Straße	Im Etter	Lindenmattenstraße 3-15, 23-33a, 2-18, 20-44	Riedbergstraße	33-51, 36-50a
Fuchsstraße	Im Gänderle	Linnéstraße 1-5a	Rieselfeldallee	Thannhäuserstraße
Fürstenbergsstraße	Im Haltinger	Littenweilerstraße	Robert-Koch-Straße	Thüringerstraße
Furtwänglerstraße	Im Höflin	Lochmattenstraße	Römerstraße	Tonio-Pflaum-Weg
Gallwitzstraße	Im Metzgergrün	Lorettostraße	Rose-Ausländer-Weg	Torplatz
Gärtnerweg	Im Oberfeld	Lortzingstraße	Roseggerstraße	Tränkestraße
Gaußstraße	Im Vogelsang	Lotte-Paepcke-Hof	Roßhaldeweg	Türkenlouisstraße
Gaylingstraße	Im Waldhof	Ludwig-Heilmeyer-Weg	Rotdornweg	Turnseestraße
Gerbertstraße	Im Winkel	Lugostraße	Rudolf-Dischinger-Straße	Tuslingerstraße
Gerhart-Hauptmann-Straße	In den Kreuzäckern	Lutherkirchstraße	Runzmattenweg	Umlandstraße
Gerwigplatz	Ingeborg-Bachmann-Weg	Maienstraße	Runzstraße	Untere Schwarzwaldstraße
Geschwister-Scholl-Platz	Ingeborg-Drewitz-Allee	Maltererstraße	Sachsenstraße	Unterer Rieselfeldgraben
Giersbergweg	Jahnstraße	Marchstraße	Sandfangweg	Unteres Grün
Glareanstraße	Jean-Monnet-Straße	Maria-Föhrenbach-Straße	Sarwürckerstraße	Urachstraße
Glümerstraße	Jensenstraße	Maria-Theresia-Straße	Schäfergasse	Valentinstraße
Goetheplatz	Johanna-Kohlund-Straße	Maria-von-Rudloff-Platz	Schauinslandstraße	Vierlinden
Goethestraße	Johanneskirchplatz	Marina-Zwetajewa-Weg	1, 9-107, 125, 359, 389, 2-136h, 138, 390	Vogesenstraße
Gorch-Fock-Straße	Johann-Fraider-Weg	Mathildenstraße	Scheffelstraße	Waldhofstraße
Gottfriedstraße	Johannisbergstraße	Mathilde-Otto-Platz	Scheibenbergweg	Waldseestraße
Granatgässle	Johann-Jakob-Fechter-Weg	Mattenstraße	Schenkstraße	Walter-Benjamin-Straße
Grenzstraße	Johann-von-Weerth-Straße	Matthias-Grünwald-Straße	Schillerstraße	Walter-Flex-Straße
Gresserstraße	Josef-Schweizer-Straße	Matthiasweg	Schlesierstraße	Wannerstraße
Grillparzerstraße	Junkermattenweg	Maxim-Gorkij-Straße	Schlettstadter Straße	Wasserackerstraße
Gruberhof	Kanalstraße	Maximilian-Kolbe-Weg	Schlierbergsteige 1	Weddigenstraße
Günterstalstraße	Kandelstraße 3-27, 4-26	Maximilianstraße	Schlierbergstraße	Weilersbachweg
Guntramstraße	Kapellenweg	Max-Josef-Metzger-Straße	Schlippehof	Weismannstraße
Häberlestraße	Kappler Straße	Max-Rieple-Weg	Schnaitweg	Welchentalstraße
Hallerstraße	Karl-Berner-Straße	Meckelhof	Schongauerweg	Wentzingerstraße
Hammerschmiedstraße	Karl-Hausch-Weg	Mercystraße	Schützenallee	Whittierstraße
1-27, 2-18, 18a-20	Kartäuserstraße 1-151, 155-159, 2-150, 158-162	Merzhauser Straße 1-169, 2-140	Schwabentorring 1-7	Wiechertstraße
Hannah-Arendt-Weg	Käthe-Kollwitz-Straße	Messplatz	Schwaighofstraße	Wiesentalstraße 17-53
Hanni-Rocco-Platz	Käthe-Vordriede-Weg	Möslestraße 1-23, 12	Schwarzkehlchenweg	Wiesenweg
Hansjakobstraße	Keltenstraße	Mühlenstraße	Schwarzwaldstraße 1-141, 143-197, 201-257, 2-80, 82-250, 252-258, 260-346	Wildbachweg
Hans-Thoma-Straße	Kenzinger Straße	Mundenhofer Straße	Schwendistraße	Wilhelm-Dürr-Straße
Hartmannstraße	Killianstraße	Nägeleseestraße	Schwimmbadstraße	Wilhelm-Eschle-Platz
Hasemannstraße	Kirchstraße	Nelly-Sachs-Straße	Seminarstraße	Willy-Brandt-Allee
Hauriweg	Kirchzartener Straße 3-27, 7-9, 2-10	Neugartstraße	Sickingenstraße	Wilmersdorfer Straße
Hedwig-Dohm-Weg	Kirnerstraße	Neumattenstraße	Siedlerweg	Windausstraße
Hegarstraße	Klarastraße	Neuntöterweg	Sigsteinstraße	Wippertstraße
Heiliggeiststraße	Klein Grün	Niederau	Silberbachstraße	Wolfgang-Hoffmann-Platz
Heimatstraße	Kleineschholzweg	Oberau	Simone-de-Beauvoir-Weg	Wonnhaldestraße
Heinrich-Heine-Straße	Klosterplatz	Oberer Rieselfeldgraben	Skagerrakstraße	Zartener Straße
Heinrich-von-Gayling-Weg	Komturstraße 1-7	Oberrieder Straße	Sonnenbergstraße	Zasiusstraße
Heinrich-von-Stephan-Str.	Konrad-Goldmann-Straße	Oltmannsstraße	Spemannplatz	Zehntsteinweg
Helligestraße	Konradin-Kreutzer-Straße	Opfinger Straße 190	Spitzackerstraße	Zenlinweg
Hermann-Löns-Straße	Konradstraße			Ziegelweg
Hildastraße				Zum Schwarzen Steg
Hildegard-von-Bingen-Weg				Zunftstraße

Haslach, Kappel, Lehen, Mooswald, St. Georgen, Zähringen - 5%				
Ackerstraße	Blücherstraße	Gebhard-Kromer-Straße	Johannesgasse	Neuenburger Straße
Adolf-Keller-Weg	Blumenstraße	Gehrenstraße	Johann-von-Hattstein-Str.	Neuhäuserstraße
Ahornweg	Bohlstraße	Gerstenhalmstraße	Jos-Fritz-Straße	Nonnenmattenweg
Alban-Stolz-Straße	Bollhof	Gescheidstraße	Julius-Brecht-Straße	Obere Hardtstraße
Alice-Salomon-Straße	Bötzingen Straße	Glottertalstraße	Käferweg	Obere Lachen
Almendweg	Bozener Straße	Goldammerweg	Kalkackerweg	Obere Schneeburgstraße
Alois-Eckert-Straße	Breisacher Straße	Grillenweg	Kampfmeyerstraße	Obergasse
Am Anger	121-141, 76-86	Großtalstraße	Kapellenwinkel	Ochsengasse
Am Bannwald	Breisgauer Straße	Guildfordallee	Kärntner Weg	Offenburger Straße
Am Dorfbach	Brendweg	Gumpensteige	Kirchbergstraße	71-85, 76-86
Am Dreisamgarten	Brißhof	Gundelfinger Straße	Kirchenhölzle	Opfinger Straße 5-83, 161, 161a
Am Eichbächle	Brombeerweg	Gündlinger Straße	Kirchhofweg	Ottmar-Nachtigall-Hof
Am Hägle	Brunnstubenstraße	Gutleutstraße	Kirchplatz	Otto-Molz-Straße
Am Hertweg	Buchenstraße	Häge	Kirchweg	Pestalozziweg
Am Intenbächle	Buckweg 1-5	Hagelstauden 1-5, 46-50, 69-99	Kirchzartener Straße 12-32	Peterbergstraße
Am Kirchacker	Bundschuh-Platz	Hagenmattenstraße	Kleintalstraße	Peterhof
Am Lindacker	Bundschuhstraße	Haierweg	Kleiststraße	Pfädele
Am Lindenwäldle	Burgackerweg	Hans-Carl-Scherrer-Platz	Knappenweg	Pfarrgarten
Am Lusbühl	Burgdorfer Weg	Harbuckweg	Kohlerweg	Pflegeweg
Am Mettweg	Burkheimer Straße	Hartkirchweg	Kolpingstraße	Platz der Zähringer
Am Moosweiher	Butzenhofstraße	Hasenweg	Königsberger Straße	Pochgasse
Am Radacker	Cardinalweg	Haslacher Straße	Körnerstraße	Raimannweg
Am Rotschachen	Carl-Kistner-Straße	11-145, 2-150b	Küferstraße	Rankackerweg
Am Sägplatz	Carl-Mez-Straße	Haugerweg	Kufsteiner Straße	Rasenweg
Am Schneckengraben	Carl-Sieder-Weg	Hausener Weg	Kurze Straße	Rebenweg
Am Sender	Caspar-Schrenk-Weg	Heckerstraße	Lachendämmle	Reichenbachstraße
Am Silberhof 3-6	Christahof	Heidenhofstraße	Laisweg	Retzbachweg
Am Venusberg	Christaweg	Heimenhauser Weg	Lameystraße	Reutebachgasse
Am Vogelbach	Christophstraße	Heinrich-Finke-Straße	Langackerweg	Riegelers Straße
Ameisenweg	Damaschkestraße	Hermann-Ehret-Weg	Längenloh	Riesenweg
An den Heilquellen	Dilgerhofstraße	Heuweilerstraße	Langgasse	Rimsinger Weg
Andreas-Hofer-Straße	Dortustraße	Hinterer Steige 1	Laubenweg	Rislerstraße
Anemonenweg	Drachenweg	Hinterkirchstraße	Lehener Straße 98a-112	Rosbaumweg
Anton-Dichtel-Platz	Drei-Ähren-Straße	Hochfirststraße	Leimgrubengasse	Rosenstauden
Arndtstraße	Drosselweg	Hofackerstraße	Leinhaldenweg	Rotackerstraße 9-29, 14-30
Arnold-Fanck-Straße	Dunantstraße	1-61a, 2-62	Leisackerweg	Rötebuckweg 3-75, 2-68
Auf der Bleiche	Ebringer Weg	Höheweg	Leisnerstraße	Rotermelweg
Auf der Haid	Egertenstraße	Humbergweg	Lettenweg	Rufacher Straße
Aufdingerweg	Eichendorffweg	Hurstweg	Libellenweg	Ruhbankweg
Bachgasse	Eisenlohrstraße	Hüttweg	Liebühl	Ruhinger Weg
Bahnhofstraße	Elbenweg	Hutweg	Lindenstraße	Salzburger Weg
Bahnweg	Elefantenweg	Im Auweg	Linnéstraße 7-25, 6-24	Sarahof
Baldensteinstraße	Elsa-Brändström-Straße	Im Falkenhof	Lörracher Straße 1-43, 45-49, 2-16a, 18-20a	Sasbacher Straße
Bärenweg	Elsässer Straße	Im Gärtle	Luckenbachweg	Schäppeleweg
Basler Landstraße	1-129, 2-78	Im Glaser	Ludwig-Frank-Weg	Schenkendorfstraße
Basler Straße 88-98, 100, 105-115a	Els-Schmidin-Weg	Im Hirschengarten	Maiackerweg	Schildackerweg 25-31, 33, 16-20
Bauhöferstraße	Englerplatz	Im Ochsenstein	Malteserordensstraße	Schillhof
Belchenstraße	Ensisheimer Straße 2-36	Im Pfaffengrund	Marie-Juchacz-Weg	Schlehenrain
Belliweg	Erlenweg	Im Rehwinkel	Marienmattenweg	Schneeburgstraße
Berggasse	Erzwäschei	Im Rosenhag	Markgrafenstraße	Schönauer Straße
Bergiselstraße	Erzweg	Im Schulerdobel	Markusplatz	Schönbergstraße
Bergmannsweg	Eschholzstraße 106-118	Im Steinwender	Marschallstraße	Schopfheimer Straße
Berliner Allee 5-39	Falkenbergerstraße	Im Weingarten	Mathias-Blank-Straße	Schulstraße
Berner Straße	Faltenweg	Im Wolfswinkel 1-35, 2-44	Matsuyamaallee	Schwester-Adolfa-Weg
Bernlappstraße	Fasanenstraße	Im Zinklern	Melanchthonweg	Seitzstraße
Besaçonallee 1-99, 2-12, 30	Feldbergstraße	Imberyweg	Meraner Weg	Selma-Stern-Weg
Bettackerstraße	Feldmattenweg	In den Brechtern	Merdinger Weg	Sepp-Allgeier-Straße
Bienenweg	Feldstraße	In den Eschmatten	Mettackerweg	Sichelstraße
Bifänge	Fichtestraße	In den Gässlewiesen	Molzhoferstraße	Sieben Jauchert
Birnbaumweg	Fillibachstraße	In den Kirchenmatten	Moosackerweg	Siedlerweg
Blasiusstraße	Finkenschlag	In den Sigristmatten	Moosmattenstraße	Siegelsbachstraße
Blauenstraße	Franz-Josef- Gassenschmidt-Weg	In den Weihermatten	Morfhauser Weg	Sommerackerstraße
Blochackerweg	Franz-Kohlhepp-Straße	In der Röte 1-17, 2-10	Mühlewinkel	Sonnenäckerweg
	Freiligrathstraße	Innsbrucker Straße	Mülhauser Straße	Sonnhalde 105-135, 110-140
	Friedrich-Neff-Straße	Irene-Schlemp-Weg	Müllheimer Straße	Speckbacherweg
	Gabelbergerstraße	Ittnerstraße	Munzinger Straße	Sperlingsweg
	Galurastraße	Jägerstraße	Murtener Straße	
	Gässle	Jechtinger Straße		

Spitalfeldweg	Am Eselwinkel	Freiburger Straße	Kapfstraße	Schlatthöfe
Spittelackerstraße	Am Flughafen	Freiladestraße	Kaplaneigasse	Schlossbuck
St. Georgener Straße	Am Hohberg	Fritz-Schieler-Platz	Karlsruher Straße	Schlossgasse
Staudingerstraße	Am Kählerbrunnen	Fuchswinkel	Katharina-von-Bora-Straße	Schmalzhof
Staufener Straße	Am Märzengraben	Fuhrmannsgasse	Kehler Straße	Schmiedegasse
Steinlerstraße	Am Mättlegraben	Gebenstraße	Kinziggasse	Schrödergasse
Steinmattenstraße	Am Neugraben	Georges-Köhler-Allee	Kirchenpfad	Schulhalde
Straßburger Straße	Am Pfarrhof	Georg-Marcus-Stein-Weg	Kleine Roos	Schutternstraße
Struveweg	Am Retzgraben	Gewerbestraße	Klosterstraße	Schwanau
Terlaner Straße	Am Ringgässle	Gewürzgasse	Komturstraße 9-51, 6-38	Seestraße
Thuner Weg	Am Rüstlinberg 1, 3-5, 2-4	Gilgenmatten	Krozinger Straße	Seilerweg
Tiengener Straße	Am Sportplatz	Gottenheimer Straße	Lagerhausstraße	Siemensstraße
Tiroler Weg	Am Wäldele	Griestal	Lahrer Straße	Sonnenbrunnenstraße
Todtnauer Straße	An der Halde	Große Roos	Langen Wangen	Spargelweg
Tullastraße 1-41	An der Hohlkasse	Grünlandstraße	Laufener Straße	Spechtweg
Türkheimer Straße	Arlesheimer Straße	Guerickestraße	Lehener Winkelweg	Spielhöfe
Uferstraße	Auerstraße	Güterhallenstraße	Leinenweberstraße	St. Nikolauser Straße
Uffhauser Straße	Auf der Kinzig	Habichtweg	Lembergallee	St.-Agatha-Weg
Untere Lachen	Auf der Linge	Häherweg	Liebigstraße	St.-Elisabethen-Straße
Untersfeldstraße	Auggener Weg	Hämmerlegässle	Lina-Hähnle-Weg	St.-Erentrudis-Straße
Unterwerkstraße	Auwaldhof	Hanferstraße	Madisonallee	St.-Martins-Gasse
Verlorener Weg	Auwaldstraße	Hanfretze	Maierbuckallee	St.-Stephan-Straße
Vinzenz-Zahn-Straße	Bachwinkel	Hans-Bunte-Straße	Maierbuckstraße	Steingrübeweg
Vorarlberger Weg	Badenweilerstraße	Haslacher Straße	Mallingenstraße	Stubenhalde
Vordere Poche	Battstubenweg	153-199, 152-212	Martackertenstraße	Stübeweg
Wackerstraße	Bebelstraße	Häusleacker	Mengener Straße	Stuttgarter Straße
Waldallee	Beim Steinernen Kreuz	Heglache	Mitscherlichstraße	Sulzburger Straße
Walter-Knoell-Straße	Benleweg	Heitersheimer Weg	Moosgrund	Tullastraße 45-89, 4-84
Waltershofener Straße	Benzhauser Straße	Hermann-Mitsch-Straße	Mooswaldallee	Tulpenstraße
Wasenweg	Binzengrün	Hessenweier	Mundenhof	Tunibergstraße
Weidenstraße	Blankenbergweg	Hieberainle	Munzinger Schlattweg	Uhlbergstraße
Weidweg	Blankreutestraße	Hinter den Gärten	Muselgasse	Umkircher Straße
Weierweg	Blindgasse	Hinterm Weiher	Nelkenweg	Unterdorf
Weinbergstraße	Blumeneckstraße	Hirtenweg	Neunlindenstraße	Untere Entengasse
Welckerstraße	Böcklerstraße	Hochdorfer Straße	Niedermattenstraße	Unterer Mühlenweg
Wendelingässle	Bodenlei	Hofgasse	Nimbergstraße	Unteres Breitle
Wendlinger Straße	Breikeweg	Hofmattstraße	Norsinger Weg	Unteres Metzgerle
Wiesentalstraße 1-15, 2-10	Britzinger Straße	Högestraße	Obere Entengasse	Vogteistraße
Wiesneckstraße	Brühlstraße	Holzhauser Straße	Oberer Kirchweg	Vordermattenstraße
Wihlerweg	Brunnmatten	Hornusstraße	Oberer Weg	Waldkircher Straße
Wildtalstraße	Bugginger Straße	Hügelheimer Weg	Oberer Weiher	Waldmösle
Winzerstraße	Burgmatt	Hugstmattweg	Oberes Breitle	Waldstraße
Yorckstraße	Burgweg	Im Christ	Oberes Metzgerle	Weinstraße
Zähringer Straße	Bussardweg	Im Eichenbrunnen 1, 2, 3-5	Ochsenhof	Weißerlenstraße
43-389, 302-394	Christhahlenweg	Im Finkeler	Offenburger Str.1-69, 12-70	Windhäuslegasse
Zähringeracker	Darriwald	Im Giesental	Pappelweg	Wippertskirch
Zechenweg	Dorfgraben	Im Hausgarten	Propsteihof	Wirthstraße
Zeisigweg	Dorfplatz	Im Hubhof	Propsteiweg	Wöhlerstraße
Ziegelhofstraße	Dürleberg	Im Kapellenacker	Quellenstraße	Wolfgartenweg
Ziegelmattenstraße	Eichelbuckstraße	Im Kuhwinkel	Raiffeisenstraße	Zähringer Straße 1-41, 2-52
Zikadenweg	Eichstetter Straße	Im Maierbrühl	Rampenstraße	Zinkmattenstraße
Zweilinden	Einsteinstraße	Im Mohnacker	Rastatter Straße	Zollhallenstraße
Zwiegerackerweg	Elsässer Straße	Im Moos	Rebstockweg	Zu den Mühlmatten
	Else-Liefmann-Platz	Im Rebstall	Reinachstraße	Zum Mühlengrund
	Emmendinger Straße 41	Im Rosengarten	Rennweg 37-53	Zum Rebburg
	Emmy-Noether-Straße	Im Sauergraben	Riedgraben	Zum Roten Stein
	Endinger Straße	Im Wangerhof	Riedmatten	Zum Storchenest
	Engesserstraße	Im Wännele	Riedweg	Zur March
	Ettenheimer Straße	Im Wolfgarten	Ringstraße	Zur Mühle
	Etmattenstraße	Im Wolfswinkel 37, 37b	Ringweg	Zwischenweg
	Eulenweg	In den Müllern	Robert-Bunsen-Straße	
	Europaplatz	Kaiserstuhlstraße 2-30	Robert-Ruh-Weg	
	Fänchelenweg	Kammertalstraße	Rosenweg	
	Färbergässle	Kandelblickstraße	Ruländerallee	
	Fliederweg	Kandelstraße 31-57, 32-60	Schießmauerweg	
	Freiburger Landstraße	Kantinenstraße	Schilfweg	

Die Übersicht wurde auf der Grundlage des Straßenverzeichnisses des Amtes für Bürgerservice und Informationsverarbeitung erstellt.

Stand: Dezember 2010



§ 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 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).
- (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.

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

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

Stadtplan:

Vermessungsamt

Herstellung:

Citydruck GmbH,
Oltmannstr. 5, 79100 Freiburg i.Br.

Copyright:

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

Stress mit dem Vermieter ? Kommen Sie zu uns !



Wir können weiterhelfen.

**Für einen Jahresmitgliedsbeitrag von 60 €
bieten wir Ihnen u.a.:**

- Kompetente Beratung in mietrechtlichen Fragen
 - Mietrechtsschutzversicherung
- Regelmäßige aktuelle Informationen über unsere Mieterzeitung

Mieterverein Regio Freiburg e.V

Marchstraße 1
79106 Freiburg
Telefon: 0761 - 20270-0
Fax: 0761 - 20270-70

www.mieterverein-regio-freiburg.de