

MIETSPIEGEL

2025 / 2026



Freiburg 
I M B R E I S G A U

gültig von 01.01.2025 bis 31.12.2026
Schutzgebühr 7,50€

Auftraggeber:

Stadt Freiburg im Breisgau
Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung
Abteilung Wohnungswesen
Fahnenbergplatz 4
79098 Freiburg



Auftragnehmer:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg



1	Vorwort	4
2	Allgemeine Hinweise	5
2.1	Mietspiegelerstellung	5
2.2	Funktion und Anwendung des Mietspiegels	5
2.3	Geltungsbereich	6
2.4	Nettomiete und Betriebskosten	6
2.5	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	7
3	Anwendung des Mietspiegels	7
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr	7
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	11
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	14
3.4	Mietpreisspannen	15
3.4.1	Merkmale ohne Einfluss auf die Nettokaltmiete	15
3.4.2	Merkmale innerhalb der 2/3-Spanne	16
4	Anwendungsbeispiel	17
5	Wohnlagenkarte	18
6	Straßenverzeichnis	19
7	Auszug aus den mietrechtlichen Vorschriften des BGB	29
8	Information und Beratung	33



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Freiburg



Haus & Grund®
Immobilien GmbH Freiburg

Wir beraten Sie in allen Fragen zu Ihrer Immobilie

Unser Beratungsangebot
0761 / 38056-0

Rechtsberatung / Steuerberatung
Erbrechtsberatung
Architektenberatung / Energieberatung
Versicherungsberatung
Finanzierungsberatung

Unser Serviceangebot
0761 / 389560-0

Verkauf
Vermietung
Verwaltung
Betriebskostenabrechnung



Erbprinzenstraße 7 · 79098 Freiburg
Mail verband@haus-grund-freiburg.de



Erbprinzenstraße 7 · 79098 Freiburg
Mail immobilien@haus-grund-freiburg.de

1 Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Freiburgerinnen und Freiburger,

der qualifizierte Freiburger Mietspiegel zählt seit Jahren zu einem der wichtigsten wohnungspolitischen Instrumente, um eine angemessene Miethöhe rechtssicher ermitteln zu können. Für die Jahre 2025/2026 wurde der qualifizierte Freiburger Mietspiegel durch eine Befragung neu erhoben.

Die Ergebnisse der Befragung spiegeln wieder, dass die Mietpreise im Vergleich zu den Mietspiegeln der vergangenen Jahre noch einmal angestiegen sind. Diese Entwicklung zeigt sehr deutlich wie wichtig es ist, dass die Stadt Freiburg i. Br. mit Hochdruck eine aktive Wohnungspolitik betreibt und alle ihre Möglichkeiten dafür nutzt, um bezahlbares Wohnen in Freiburg i. Br. weiter zu fördern und auszubauen. Neue Baugebiete wie Kleineschholz oder Im Zinklern geben bereits einen konkreten Ausblick auf eine zeitnahe Realisierung von zusätzlichem gefördertem Wohnungsbau, was einen wesentlichen Bestandteil des bezahlbaren Wohnraums in Freiburg i. Br. bedeutet.

Für die Ermittlung der angemessenen Miethöhe wird der qualifizierte Mietspiegel durch ein renommiertes Institut nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen und nach den jeweils geltenden rechtlichen Vorschriften neu erstellt.

Erstmals kann im Rahmen des vorliegenden qualifizierten Freiburger Mietspiegels die ortsübliche Vergleichsmiete auch für Mietwohnungen innerhalb von Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften bestimmt werden. Zusätzlich konnte ein signifikanter Einfluss von energetischen Merkmalen auf die ortsübliche Vergleichsmiete festgestellt werden. Auf Basis der Empfehlung der Mietspiegelverordnung wurden in dem vorliegenden qualifizierten Mietspiegel die Basismiettable nach Wohnfläche sowie die Zu- und Abschläge nach Baualter des Gebäudes in eine Tabelle zusammengeführt, was noch ein genaueres Abbild des Marktes vermittelt. Weiterhin wurden die ausgewiesenen Lageklassen geobasiert erhoben und ausgewertet. Folglich sind die Lagemerkmale, wie zum Beispiel die Nähe zu Infrastruktur (Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten), bereits in den einzelnen Lageklassen objektiv ermittelt und berücksichtigt, was die Handhabung noch einmal deutlich verbessert.

Der neue Freiburger Mietspiegel 2025/2026 und die dazugehörige Dokumentation werden für alle Bürger_innen kostenfrei zur Verfügung gestellt, was auch für den Online-Rechner zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gilt.

Ich möchte mich bei allen Teilnehmer_innen der Befragung, den Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft Mietspiegel sowie dem EMA-Institut bedanken, die maßgeblich zur Erstellung des Freiburger Mietspiegels 2025/2026 beigetragen haben.

Ihr

Prof. Dr. Martin Haag
Bürgermeister

2 Allgemeine Hinweise

2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Freiburg im Breisgau auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter_innen- und Vermieter_innenumfrage aufgestellt. Er basiert auf insgesamt 8356 Antworten und 3087 mietspiegelrelevanten Datensätzen, die im Zeitraum von Juli 2024 bis August 2024 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden.

Die durchschnittliche¹ Nettomiete pro m² über alle in Freiburg gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **10,81 Euro/m²**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mithilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

Die Erstellung des Mietspiegels 2025/2026 erfolgte unter der Mitwirkung einer paritätisch besetzten Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertreter_innen der Freiburger Wohnungswirtschaft und Interessenverbänden sowie beratenden Vertreter_innen aus Justiz und Stadtverwaltung unter der Moderation eines anerkannten Mietrechtsexperten.

Die ehrenamtlich tätige Arbeitsgruppe setzte sich wie folgt zusammen:

- Herr Rechtsanwalt Hannemann, Karlsruhe, anerkannter Mietrechtsexperte
- Mieterverein Regio e. V.
- Badischer Miterring e. V.
- Freiburger Wohnungs-/Hauseigentümerverbände
- Freiburger Wohnungsbaugenossenschaften
- Vereinigung Freiburger Wohnungs- und Gewerbeunternehmen e. V.
- Immobilienverband Deutschland
- Landgericht Freiburg
- Amtsgericht Freiburg
- Stadt Freiburg i.Br. - Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement, Amt für Soziales, Rechtsamt und Umweltschutzamt

Der Mietspiegel wird durch Beschluss der Interessensvertreter am 23. September 2024 und durch Beschluss des Gemeinderates der Stadt Freiburg am 10. Dezember 2024 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt zum 01.01.2025 in Kraft und gilt bis zum 31.12.2026.

2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558 c und 558 d BGB eine Übersicht über die in Freiburg und Umgebung gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

¹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden bzw. verschlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall gering gehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 20 und 150 Quadratmeter.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z. B. Studierenden-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, Betreutes Wohnen, soziale Wohngruppe);
- Wohnungen, die preisgebunden sind und deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden sind (z. B. Sozialwohnungen);
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet werden (max. drei Monate, z. B. Ferienwohnung);

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht oder zu selten erfasst wurden:

- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z. B. Dienst-/Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten oder Lebenspartner_innen, Mietminderung);
- Wohnungen, die ganz oder überwiegend möbliert vermietet werden (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Untermietverhältnisse für Teile der Wohnung;
- Mehrere Mietverhältnisse mit unterschiedlichen Personen in einer Wohnung (Wohngemeinschaft)
- Wohnungen ohne Küche (Küchenanschlüsse)
- Wohnungen ohne eigenen Eingang

2.4 Nettomiete und Betriebskosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²). Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne. Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den/die Mieter_in umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

3 Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baujahr bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 durch Punktwerte, berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die durchschnittliche **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr in Euro/m² pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Hinweis zur Ermittlung der Wohnfläche:

Zur Wohnfläche zählen alle Hauptwohnräume, Küche, Bad/WC, Abstellraum in der Wohnung. Balkone, Loggien, Terrassen zählen mit einem Viertel bis zur Hälfte ihrer Grundfläche, unbeheizbare Wintergärten zur Hälfte.

Hinweis zur Ermittlung des Baujahres:

Maßgeblich ist das Jahr der Bezugfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus.

Anwendungsanleitung Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche und Baujahr in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr für Freiburg i. Br.

Wohnfläche	Baujahr										
	bis 1918	1919-1948	1949-1960	1961-1977	1978 - 1995	1996-2003	2004-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2022	2023-2024
20,00	17,43	15,01	14,00	14,80	17,42	20,53	22,77	24,81	26,66	28,05	28,87
21,00	16,79	14,50	13,53	14,30	16,79	19,75	21,89	23,82	25,59	26,91	27,70
22,00	16,23	14,03	13,11	13,84	16,22	19,05	21,09	22,94	24,62	25,88	26,63
23,00	15,71	13,62	12,73	13,43	15,71	18,41	20,36	22,13	23,74	24,95	25,67
24,00	15,25	13,24	12,39	13,06	15,24	17,83	19,70	21,40	22,95	24,10	24,79
25,00	14,83	12,90	12,08	12,73	14,82	17,31	19,10	20,73	22,21	23,32	23,98
26,00	14,44	12,58	11,80	12,42	14,44	16,83	18,55	20,12	21,55	22,61	23,25
27,00	14,09	12,30	11,55	12,15	14,08	16,39	18,05	19,56	20,93	21,96	22,57
28,00	13,77	12,04	11,32	11,89	13,76	15,98	17,59	19,04	20,36	21,35	21,94
29,00	13,47	11,81	11,10	11,66	13,47	15,61	17,16	18,56	19,84	20,80	21,36
30,00	13,20	11,59	10,91	11,45	13,19	15,27	16,76	18,12	19,36	20,28	20,83
31,00	12,95	11,39	10,73	11,25	12,94	14,95	16,40	17,71	18,91	19,80	20,33
32,00	12,72	11,21	10,57	11,08	12,71	14,66	16,06	17,33	18,49	19,36	19,87
33,00	12,50	11,04	10,42	10,91	12,50	14,38	15,74	16,98	18,10	18,94	19,44
34,00	12,30	10,89	10,29	10,76	12,30	14,13	15,45	16,65	17,74	18,55	19,04
35,00	12,12	10,74	10,16	10,62	12,12	13,89	15,18	16,34	17,40	18,19	18,66
36,00	11,95	10,61	10,05	10,49	11,95	13,68	14,92	16,05	17,08	17,85	18,31
37,00	11,80	10,49	9,94	10,38	11,79	13,47	14,69	15,78	16,79	17,54	17,98
38,00	11,65	10,38	9,84	10,27	11,65	13,28	14,46	15,53	16,51	17,24	17,67
39,00	11,51	10,28	9,75	10,17	11,51	13,10	14,26	15,30	16,25	16,96	17,38
40,00	11,39	10,18	9,67	10,08	11,38	12,94	14,06	15,08	16,01	16,70	17,11
41,00	11,27	10,09	9,60	9,99	11,27	12,78	13,88	14,87	15,78	16,45	16,85
42,00	11,16	10,01	9,53	9,91	11,16	12,64	13,71	14,68	15,56	16,22	16,61
43,00	11,06	9,94	9,46	9,84	11,06	12,50	13,55	14,49	15,36	16,00	16,38
44,00	10,96	9,87	9,41	9,77	10,96	12,38	13,40	14,32	15,16	15,79	16,17
45,00	10,88	9,80	9,35	9,71	10,87	12,26	13,25	14,16	14,98	15,60	15,96
46,00	10,80	9,75	9,30	9,65	10,79	12,14	13,12	14,00	14,81	15,41	15,77
47,00	10,72	9,69	9,26	9,60	10,72	12,04	12,99	13,86	14,65	15,24	15,59
48,00	10,65	9,64	9,22	9,55	10,65	11,94	12,88	13,72	14,50	15,07	15,42
49,00	10,58	9,60	9,18	9,51	10,58	11,85	12,76	13,59	14,35	14,92	15,25
50,00	10,52	9,56	9,15	9,47	10,52	11,76	12,66	13,47	14,22	14,77	15,10
51,00	10,46	9,52	9,12	9,43	10,46	11,68	12,56	13,36	14,09	14,63	14,95
52,00	10,41	9,48	9,09	9,40	10,41	11,60	12,47	13,25	13,96	14,50	14,81
53,00	10,36	9,45	9,07	9,37	10,36	11,53	12,38	13,15	13,85	14,37	14,68
54,00	10,32	9,42	9,05	9,34	10,31	11,47	12,30	13,05	13,74	14,25	14,56
55,00	10,27	9,40	9,03	9,32	10,27	11,40	12,22	12,96	13,63	14,14	14,44
56,00	10,23	9,37	9,01	9,30	10,23	11,34	12,14	12,87	13,53	14,03	14,32
57,00	10,20	9,35	8,99	9,28	10,20	11,29	12,08	12,79	13,44	13,93	14,22
58,00	10,17	9,33	8,98	9,26	10,16	11,24	12,01	12,71	13,35	13,83	14,11
59,00	10,13	9,32	8,97	9,25	10,13	11,19	11,95	12,64	13,27	13,74	14,02
60,00	10,11	9,30	8,96	9,23	10,10	11,14	11,89	12,57	13,19	13,65	13,92
61,00	10,08	9,29	8,96	9,22	10,08	11,10	11,83	12,50	13,11	13,56	13,83
62,00	10,06	9,28	8,95	9,21	10,06	11,06	11,78	12,44	13,04	13,48	13,75
63,00	10,04	9,27	8,95	9,20	10,03	11,02	11,73	12,38	12,97	13,41	13,67
64,00	10,02	9,26	8,94	9,20	10,01	10,99	11,69	12,32	12,90	13,34	13,59
65,00	10,00	9,26	8,94	9,19	10,00	10,95	11,64	12,27	12,84	13,27	13,52
66,00	9,98	9,25	8,94	9,19	9,98	10,92	11,60	12,22	12,78	13,20	13,45
67,00	9,97	9,25	8,94	9,19	9,97	10,90	11,57	12,17	12,73	13,14	13,39
68,00	9,96	9,25	8,95	9,18	9,95	10,87	11,53	12,13	12,67	13,08	13,32

Wohnfläche	Baujahr										
	bis 1918	1919-1948	1949-1960	1961-1977	1978 - 1995	1996-2003	2004-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2022	2023-2024
69,00	9,95	9,25	8,95	9,18	9,94	10,84	11,50	12,08	12,62	13,02	13,26
70,00	9,94	9,25	8,96	9,19	9,93	10,82	11,46	12,04	12,57	12,97	13,21
71,00	9,93	9,25	8,96	9,19	9,93	10,80	11,43	12,01	12,53	12,92	13,15
72,00	9,92	9,25	8,97	9,19	9,92	10,78	11,41	11,97	12,49	12,87	13,10
73,00	9,91	9,25	8,97	9,20	9,91	10,76	11,38	11,94	12,44	12,82	13,05
74,00	9,91	9,26	8,98	9,20	9,91	10,75	11,35	11,90	12,41	12,78	13,00
75,00	9,91	9,26	8,99	9,21	9,90	10,73	11,33	11,87	12,37	12,74	12,96
76,00	9,90	9,27	9,00	9,21	9,90	10,72	11,31	11,85	12,33	12,70	12,92
77,00	9,90	9,27	9,01	9,22	9,90	10,71	11,29	11,82	12,30	12,66	12,87
78,00	9,90	9,28	9,02	9,23	9,90	10,70	11,27	11,79	12,27	12,62	12,84
79,00	9,90	9,29	9,03	9,24	9,90	10,69	11,25	11,77	12,24	12,59	12,80
80,00	9,90	9,30	9,04	9,25	9,90	10,68	11,24	11,75	12,21	12,56	12,76
81,00	9,90	9,31	9,06	9,25	9,90	10,67	11,22	11,73	12,18	12,53	12,73
82,00	9,91	9,32	9,07	9,27	9,90	10,66	11,21	11,71	12,16	12,50	12,70
83,00	9,91	9,33	9,08	9,28	9,91	10,66	11,20	11,69	12,13	12,47	12,67
84,00	9,91	9,34	9,09	9,29	9,91	10,65	11,19	11,67	12,11	12,44	12,64
85,00	9,92	9,35	9,11	9,30	9,91	10,65	11,17	11,65	12,09	12,42	12,61
86,00	9,92	9,36	9,12	9,31	9,92	10,64	11,16	11,64	12,07	12,39	12,58
87,00	9,93	9,37	9,14	9,32	9,93	10,64	11,16	11,62	12,05	12,37	12,56
88,00	9,93	9,38	9,15	9,34	9,93	10,64	11,15	11,61	12,03	12,35	12,53
89,00	9,94	9,40	9,17	9,35	9,94	10,64	11,14	11,60	12,01	12,33	12,51
90,00	9,95	9,41	9,18	9,36	9,94	10,64	11,13	11,59	12,00	12,31	12,49
91,00	9,95	9,42	9,20	9,38	9,95	10,63	11,13	11,58	11,98	12,29	12,47
92,00	9,96	9,44	9,21	9,39	9,96	10,64	11,12	11,57	11,97	12,27	12,45
93,00	9,97	9,45	9,23	9,40	9,97	10,64	11,12	11,56	11,95	12,25	12,43
94,00	9,98	9,46	9,25	9,42	9,98	10,64	11,11	11,55	11,94	12,24	12,41
95,00	9,99	9,48	9,26	9,43	9,98	10,64	11,11	11,54	11,93	12,22	12,40
96,00	9,99	9,49	9,28	9,45	9,99	10,64	11,11	11,53	11,92	12,21	12,38
97,00	10,00	9,51	9,30	9,46	10,00	10,64	11,11	11,53	11,91	12,19	12,36
98,00	10,01	9,52	9,31	9,48	10,01	10,65	11,11	11,52	11,90	12,18	12,35
99,00	10,02	9,54	9,33	9,49	10,02	10,65	11,10	11,51	11,89	12,17	12,34
100,00	10,03	9,55	9,35	9,51	10,03	10,65	11,10	11,51	11,88	12,16	12,32
101,00	10,04	9,57	9,36	9,52	10,04	10,66	11,10	11,51	11,87	12,15	12,31
102,00	10,05	9,58	9,38	9,54	10,05	10,66	11,10	11,50	11,87	12,14	12,30
103,00	10,07	9,60	9,40	9,56	10,06	10,67	11,10	11,50	11,86	12,13	12,29
104,00	10,08	9,61	9,42	9,57	10,07	10,67	11,10	11,50	11,85	12,12	12,28
105,00	10,09	9,63	9,43	9,59	10,09	10,68	11,11	11,49	11,85	12,11	12,27
106,00	10,10	9,64	9,45	9,60	10,10	10,68	11,11	11,49	11,84	12,10	12,26
107,00	10,11	9,66	9,47	9,62	10,11	10,69	11,11	11,49	11,84	12,09	12,25
108,00	10,12	9,67	9,48	9,63	10,12	10,69	11,11	11,49	11,83	12,09	12,24
109,00	10,13	9,69	9,50	9,65	10,13	10,70	11,11	11,49	11,83	12,08	12,23
110,00	10,14	9,70	9,52	9,67	10,14	10,71	11,12	11,48	11,82	12,07	12,22
111,00	10,15	9,72	9,54	9,68	10,15	10,71	11,12	11,48	11,82	12,07	12,22
112,00	10,17	9,74	9,55	9,70	10,16	10,72	11,12	11,48	11,82	12,06	12,21
113,00	10,18	9,75	9,57	9,71	10,18	10,73	11,12	11,48	11,81	12,06	12,20
114,00	10,19	9,77	9,59	9,73	10,19	10,73	11,13	11,48	11,81	12,05	12,20
115,00	10,20	9,78	9,60	9,74	10,20	10,74	11,13	11,48	11,81	12,05	12,19
116,00	10,21	9,80	9,62	9,76	10,21	10,75	11,13	11,48	11,80	12,04	12,19
117,00	10,22	9,81	9,64	9,78	10,22	10,75	11,14	11,49	11,80	12,04	12,18
118,00	10,24	9,83	9,65	9,79	10,23	10,76	11,14	11,49	11,80	12,04	12,18
119,00	10,25	9,84	9,67	9,81	10,25	10,77	11,15	11,49	11,80	12,03	12,17

Wohnfläche	Baujahr										
	bis 1918	1919-1948	1949-1960	1961-1977	1978 - 1995	1996-2003	2004-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2022	2023-2024
120,00	10,26	9,86	9,69	9,82	10,26	10,78	11,15	11,49	11,80	12,03	12,17
121,00	10,27	9,87	9,70	9,84	10,27	10,78	11,15	11,49	11,80	12,03	12,16
122,00	10,28	9,89	9,72	9,85	10,28	10,79	11,16	11,49	11,80	12,02	12,16
123,00	10,29	9,90	9,74	9,87	10,29	10,80	11,16	11,49	11,79	12,02	12,15
124,00	10,30	9,92	9,75	9,88	10,30	10,80	11,17	11,49	11,79	12,02	12,15
125,00	10,32	9,93	9,77	9,90	10,31	10,81	11,17	11,50	11,79	12,02	12,15
126,00	10,33	9,94	9,78	9,91	10,33	10,82	11,18	11,50	11,79	12,01	12,14
127,00	10,34	9,96	9,80	9,92	10,34	10,83	11,18	11,50	11,79	12,01	12,14
128,00	10,35	9,97	9,81	9,94	10,35	10,83	11,18	11,50	11,79	12,01	12,14
129,00	10,36	9,99	9,83	9,95	10,36	10,84	11,19	11,50	11,79	12,01	12,13
130,00	10,37	10,00	9,84	9,97	10,37	10,85	11,19	11,51	11,79	12,00	12,13
131,00	10,38	10,01	9,86	9,98	10,38	10,85	11,20	11,51	11,79	12,00	12,13
132,00	10,39	10,03	9,87	9,99	10,39	10,86	11,20	11,51	11,79	12,00	12,13
133,00	10,40	10,04	9,89	10,01	10,40	10,87	11,21	11,51	11,79	12,00	12,12
134,00	10,41	10,05	9,90	10,02	10,41	10,88	11,21	11,51	11,79	12,00	12,12
135,00	10,42	10,07	9,91	10,03	10,42	10,88	11,21	11,52	11,79	12,00	12,12
136,00	10,43	10,08	9,93	10,05	10,43	10,89	11,22	11,52	11,79	11,99	12,12
137,00	10,44	10,09	9,94	10,06	10,44	10,90	11,22	11,52	11,79	11,99	12,11
138,00	10,45	10,10	9,95	10,07	10,45	10,90	11,23	11,52	11,79	11,99	12,11
139,00	10,46	10,11	9,97	10,08	10,46	10,91	11,23	11,52	11,79	11,99	12,11
140,00	10,47	10,13	9,98	10,10	10,47	10,91	11,23	11,53	11,79	11,99	12,11
141,00	10,48	10,14	9,99	10,11	10,48	10,92	11,24	11,53	11,79	11,99	12,10
142,00	10,49	10,15	10,01	10,12	10,49	10,93	11,24	11,53	11,79	11,99	12,10
143,00	10,50	10,16	10,02	10,13	10,50	10,93	11,25	11,53	11,79	11,98	12,10
144,00	10,51	10,17	10,03	10,14	10,51	10,94	11,25	11,53	11,79	11,98	12,10
145,00	10,52	10,18	10,04	10,15	10,51	10,94	11,25	11,53	11,79	11,98	12,09
146,00	10,52	10,19	10,05	10,16	10,52	10,95	11,26	11,53	11,79	11,98	12,09
147,00	10,53	10,20	10,06	10,17	10,53	10,95	11,26	11,54	11,79	11,98	12,09
148,00	10,54	10,21	10,08	10,19	10,54	10,96	11,26	11,54	11,79	11,98	12,09
149,00	10,55	10,22	10,09	10,20	10,55	10,96	11,27	11,54	11,79	11,97	12,08
150,00	10,55	10,23	10,10	10,21	10,55	10,97	11,27	11,54	11,79	11,97	12,08

* Bei allen Zahlen gilt die kaufmännische Rundung auf die zweite Nachkommastelle.

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.**

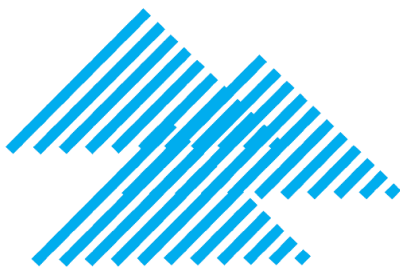
Basler Straße 4, 79100 Freiburg i. Br.

Tel. 0761 706620

Fax: 0761 7078080

E-Mail: whi@whi-freiburg.de

Internet: www.whi-freiburg.de



3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu- /Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben Wohnfläche und Baujahr beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom/von der Vermieter_in gestellt werden. Hat ein/eine Mieter_in einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom/von Vermieter_in erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand.

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsomme der Zu- bzw. Abschläge und tragen Sie diese in die Spalte „Übertrag“ ein.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

MEHRWERT

ALS NUR EIN WERT



Sprenger & Röder

IMMOBILIEN

seit 1951

www.sprenger-roeder.de 0761 20298-0 info@sprenger-roeder.de

Tabelle 2: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

Modernisierung/Sanierung				
Hinweis:				
<ol style="list-style-type: none"> 1. Modernisierung/Sanierung muss vom/von der Vermieter_in durchgeführt worden sein; 2. Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig, verbessern die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer oder bewirken nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser; 3. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten; 4. Vollsanierung und Teilsanierung können nicht in Kombination angesetzt werden; 5. Mietpreise für sanierte Objekte können höher ausfallen als Mietpreise für Neubauten. 				
Merkmal	Zuschlag	Abschlag	Übertrag	
Vollmodernisierung/-sanierung, (gilt nur für Baujahre bis einschließlich 1990)				
Vollmodernisierung/-sanierung der Wohnung bzw. des Gebäudes, durchgeführt ab dem Jahr 1996	+ 16 %			
Definition Vollsanierung: mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt				
Vollmodernisierung/-sanierung durchgeführt ab dem Jahr 2021	+ 22 %			
Definition Vollsanierung: mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt				
Teilmodernisierung/-sanierung (gilt nur für Baujahre bis einschließlich 1990)				
Mindestens 4 der nachfolgend genannten Modernisierungsmaßnahmen, durchgeführt ab dem Jahr 1996	+ 5 %			
<ul style="list-style-type: none"> •Badezimmer/WC (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken, Toilette) erneuert •Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert •Fußböden erneuert (ist nicht in Kombination mit dem Merkmal „Neuwertiger/gepflegter Bodenbelag in über 50 % der Wohn-/ Schlafzimmern verbaut“ möglich) •Fenster erneuert •Innen- und Wohnungstüren erneuert •Elektroinstallation zeitgemäß umfassend erneuert •(Tritt-)Schallschutz eingebaut •Änderung des Wohnungsgrundrisses •Erneuerung der Heizung •Dämmung der Außenwand oder Fassade(n) •Dämmung von Dach oder oberster Geschossdecke(n) •Dämmung Kellerdecke(n) 				
oben definierte Teilmodernisierung/-sanierung , durchgeführt ab dem Jahr 2021	+ 11%			

Ausstattung und Beschaffenheit

Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung insbesondere Bodenbeläge, Einbauküche usw. müssen vom/von der **Vermieter_in** verbaut bzw. zur Verfügung gestellt worden sein.

Merkmal	Zuschlag	Abschlag	Übertrag	
Wohnungstyp: Untergeschoss/Souterrain		- 3 %		
Wohnungstyp: Penthouse/Attika	+ 1 %			
Wohnungstyp: Hinterhaus	+ 7 %			
Neuwertiger/gepflegter Bodenbelag in über 50 % der Wohn-/Schlafzimmern verbaut	+ 6 %			
Parkettboden oder Dielenholzboden in über 50 % der Wohn-/Schlafzimmer verbaut	+ 6 %			
Standardfußboden: Teppich-, Laminat-, PVC-, Vinyl-, Linoleumboden in über 50 % des verbauten Fußbodens in Wohn-/Schlafzimmer ist normal erhalten bzw. weist leichte Gebrauchspuren auf.		± 0 %		
über 50 % des verbauten Fußbodens in Wohn-/Schlafzimmern ist abgenutzt oder ungepflegt oder seit 1996 nicht modernisiert		- 3 %		
Fußbodenheizung (außerhalb des Badezimmers)	+ 4 %			
Warmwasserversorgung seit 2015 modernisiert	+ 2 %			
Einbauküche mit Standardausstattung: Spülbecken, Kühlschrank oder Kühlschrank mit innenliegendem Gefrierfach, Herd, Backofen, Küchenschränke (alle Geräte müssen vorhanden sein)	+ 8 %			
Terrasse (mind. 10 m ² Grundfläche)	+ 2 %			
Installationsleitungen (z. B. Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend sichtbar über Putz		- 9 %		
sowohl bodentiefe Dusche als auch ebener Balkon-, Loggia- bzw. (Dach) Terrassenzugang (sofern Balkon/Terrasse vorhanden)	+ 5 %			
Gegensprechanlage mit Türöffner	+ 1 %			
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Geschossen, einschließlich Erdgeschoss	+ 1 %			
Garten ist zur alleinigen Benutzung verfügbar	+ 1 %			
Waschmaschinenraum mit Möglichkeit zur Wäschetrocknung	+ 1 %			
dezentrale Heizungsversorgung: Durchlauferhitzer oder Boiler, elektrisch- oder gasbetrieben (separat von der Heizung)		- 3 %		

Wohnlagen - s. Wohnlagenkarte (Seite 18) und Adressverzeichnis (Seite 19 bis 28)

Merkmal	Zuschlag	Abschlag	Übertrag	
Lageklasse Stadt S0 (Gewerbe)		- 11 %		
Lageklasse Stadt S1 (einfache Lage)		- 10 %		
Lageklasse Stadt S2 (mittlere Lage)		- 6 %		
Lageklasse Stadt S3 und S4 (gute/gehobene Lage)		± 0 %		
Lageklasse Tuniberg-Ortschaften und Hochdorf TH0 und TH1 (Gewerbe / einfache Lage)		- 16 %		
Lageklasse Tuniberg-Ortschaften und Hochdorf TH2 (mittlere Lage)		- 15 %		
Punktsumme der Zuschläge:				
Punktsumme der Abschläge:				

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²				Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
			–		=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
			x		: 100 =	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
			±		=	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
			x		=	

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert 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. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Freiburg im Schnitt auf **± 20 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

3.4.1 Merkmale ohne Einfluss auf die Nettokaltmiete

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

Tabelle 4. Merkmale ohne signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete

Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer liegen im obersten Geschoss und haben überwiegend schräge Wände), Maisonette (Wohnung über 2 Etagen, interne Treppe); Einliegerwohnung, Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche bzw. Kochnische)
zentrale Heizungsversorgung; Betriebsmittel der Heizung: Öl, Gas, Holz/Kohle, Nah-/Fernwärme, regenerative Energie (z. B. Erdwärme, Solarthermie, Photovoltaik, Pellets), Elektrospeicher/Strom, Wärmepumpe
solarthermische Wasseraufbereitung
Kochnische/Mini- oder Schrankküche
Jahr der Warmwassermodernisierung (bereits unter Jahr der Voll- bzw. Teilsanierung bzw. -Modernisierung berücksichtigt)
Sanitärausstattung: Badewanne, Fußbodenheizung; Handtuchheizkörper; WC im Badezimmer; Tageslichtbad (mit Fenster zum Lüften); Lüftungsanlage; gefliester Spritzwasserbereich im Bad; zweites Waschbecken; zweites WC innerhalb der Wohnung vorhanden (z. B. Gäste-WC)
Balkon/Loggia
Ausstattungsmerkmale: überwiegend Isolierverglasung der Fenster (Mindestverglasung); mindestens ein gefangener Wohnraum (z. B. Durchgangszimmer); Abstellraum innerhalb/außerhalb

der Wohnung vorhanden (Keller, Speicher, Dachboden, externer Raum); elektrische Rollläden oder Außenjalousien; Dachschrägen; Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen
Barrierearm oder barrierefrei: Die Wohnung ist stufenlos erreichbar (stufenlos und/oder mit Aufzug erreichbar vom öffentlichen Verkehrsraum); alle Türen mindestens 90cm breit (d. h. Wohnungstür, Bad- und Zimmertüren); Bad mindestens 7m ² groß; Die Wohnung wurde insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt
Mitbenutzung von Garten oder Grünfläche auf dem Grundstück erlaubt
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom/von der Vermieter_in zur Verfügung gestellt werden.

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nicht bzw. nur mit ausreichender Begründung hinsichtlich ihrer Art, Güte, Qualität und/oder Beschaffenheit herangezogen werden.

3.4.2 Merkmale innerhalb der Zweidrittel-Spanne

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung nicht abgefragt wurden (z. B. Sauna, Swimmingpool, Wintergarten etc.) oder welche die Mindestanzahl von 30 Beobachtungen nicht erreicht haben, können bei der Spannenbegründung berücksichtigt werden. Letztere Merkmale sind nachfolgend aufgelistet:

Tabelle 5: Merkmale mit weniger als 30 Beobachtungen bei der Datenerhebung zum Mietspiegel

Marmor-/Natursteinboden
kein Bodenbelag vom/von der Vermieter_in gestellt
keine Heizungsversorgung in der Wohnung (Sub-Standard)
Wärme-Contracting (Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, der sämtliche Wärmekosten (Installation und Heizstoff) gesondert abrechnet)
Betriebsmittel der Heizung: Sonstiges (Betriebsmittel, welche in Tabelle 2 bzw. Tabelle 4 nicht beschrieben bzw. aufgelistet sind und im Zuge der Datenerhebung somit nicht abgefragt wurden)
kein Badezimmer in der Wohnung vorhanden (Sub-Standard)
WC außerhalb der Wohnung (Sub-Standard)

Die Ausnutzung der Spanne anhand von konkreten Merkmalen ist nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels und ist daher vom/von der Anwender_in selbst festzulegen. Sie bedarf einer individuellen Bewertung der Vor-Ort-Gegebenheiten. Eine statistische Aussage anhand des für den Mietspiegel erhobenen Datenmaterials ist nicht möglich, vgl. Abschnitt 3.4, Absatz 1.

4 Anwendungsbeispiel

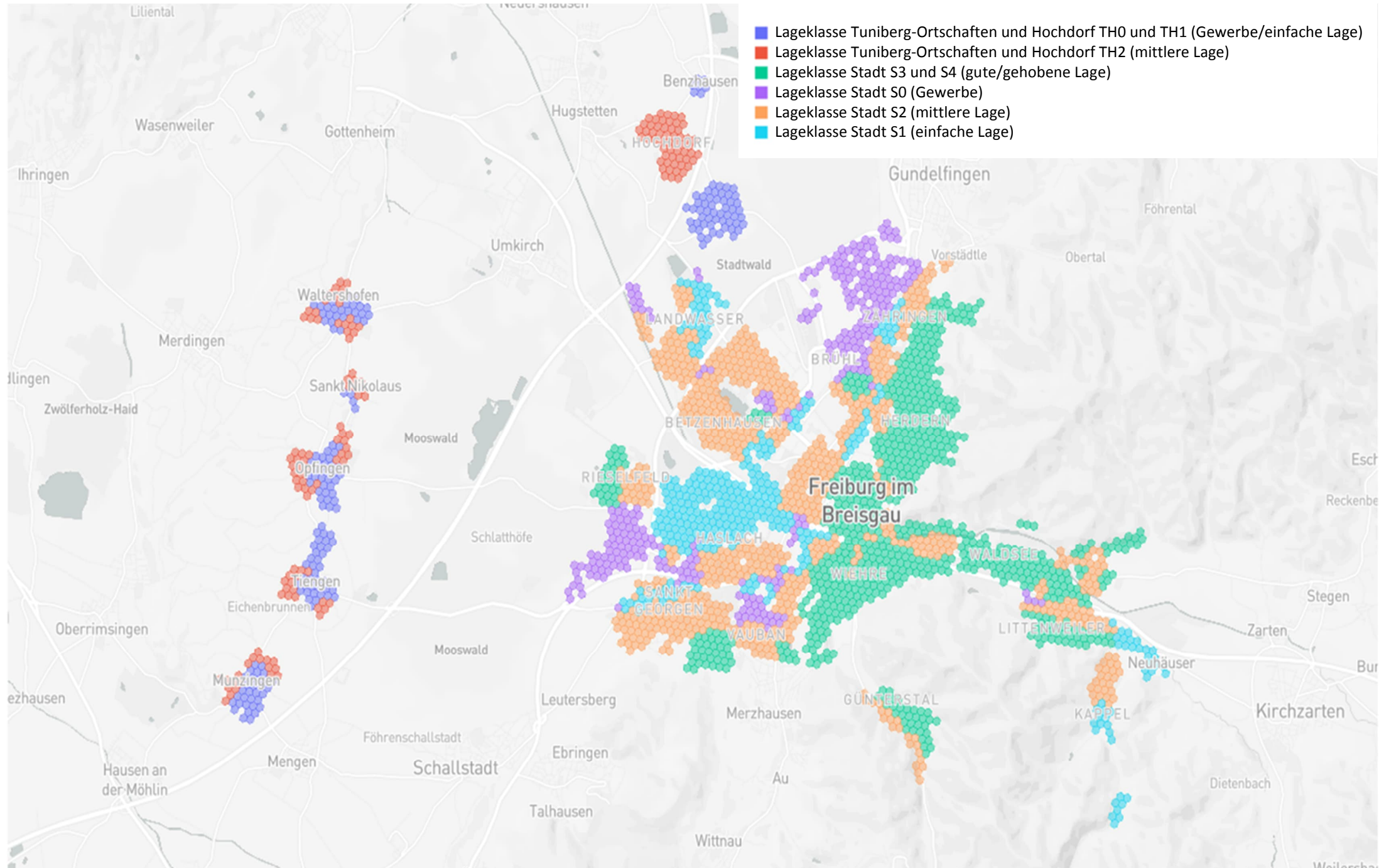
Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	9,91 Euro/m ²	
	Baujahr	1978		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	16	
	Ausstattung und Beschaffenheit	Terrasse (min. 10 m ² Grundfläche)	2	
		ausschließlich Parkettboden	6	
		bodentiefe Dusche und ebener Terrassenzugang	5	
		Einzelöfen verbaut		3
		Lageklasse Stadt 0		11
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge:			29	14

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²				Ergebnis A
						9,91
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		29	–	14	=	15
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
		9,91	x	15	: 100 =	1,49
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
		9,91	±	1,49	=	11,40
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
		11,40	x	84	=	957,60

5 Wohnlagenkarte



6 Adressverzeichnis

S0 → Lageklasse Stadt S0 (Gewerbe)

S1 → Lageklasse Stadt S1 (einfache Lage)

S2 → Lageklasse Stadt S2 (mittlere Lage)

S3 & S4 → Lageklasse Stadt S3 und S4 (gute/gehobene Lage)

TH0 & TH1 → Tuniberg-Ortschaften und Hochdorf TH0 und TH 1 (Gewerbe/einfache Lage)

TH2 → Tuniberg-Ortschaften und Hochdorf TH2 (mittlere Lage)

Adresse	Lageklasse
Abrichstraße	TH0 & TH1
Ackerstraße	S1
Adalbert-Stifter-Straße	S3 & S4
Adelhauser Straße	S3 & S4
Adelheid-Steinmann-Straße	S2
Adinda-Flemmich-Straße	S2
Adlerstraße	S3 & S4
Admiral-Spee-Straße	S2
Adolf-Keller-Weg	S2
Adolf-Schmitthenner-Straße	S3 & S4
Agnesenstraße	S2
Ahornweg	S1
Akazienweg	S2
Albertstraße 1	S2
Albertstraße 19	S3 & S4
Albertstraße 8 - 24	S3 & S4
Albertstraße 32	S3 & S4
Alemannensteige	S3 & S4
Alemannenstraße 1 - 101	S2
Alemannenstraße 2 - 106	S3 & S4
Alfred-Döblin-Platz	S2
Alice-Salomon-Straße 2 - 42	S1
Alice-Salomon-Straße 1 - 51	S1
Alice-Salomon-Straße 6 - 40	S2
Alice-Salomon-Straße 3 - 47	S2
Allgäuweg	TH2
Almendweg	S2
Alois-Eckert-Straße	S2
Alte Breisacher Straße 2 - 36	TH0 & TH1
Alte Breisacher Straße 38	TH2
Alte Breisacher Straße 1 - 19	TH0 & TH1
Alte Gießerei	S3 & S4
Alte Rathausstraße	TH0 & TH1
Alte Sägemühle	S2
Alte Ziegelei	TH2
Alter Weg 1 - 17	TH0 & TH1
Alter Weg 2 - 46	TH0 & TH1
Alter Weg 50 - 52	TH2
Altgasse 2 - 28	TH0 & TH1
Altgasse 30 - 32	TH2
Altgasse 1 - 43	TH0 & TH1
Altgasse 45 - 55	TH2
Am Anger	S2
Am Bannwald	S1
Am Bischofskreuz	S2
Am Dorfbach	S2
Am Dreisamgarten	S2
Am Dreschschopf 1 - 7	TH0 & TH1

Adresse	Lageklasse
Am Dreschschopf 10 - 24	TH2
Am Dreschschopf 9 - 51	TH2
Am Dreschschopf 2 - 6	TH0 & TH1
Am Eichbächle	S2
Am Floßgraben	S2
Am Flughafen	S0
Am Galgenberg 1	S2
Am Galgenberg 2 - 14	S3 & S4
Am Galgenberg 1a - 19	S3 & S4
Am Hagmättle	S2
Am Hertweg	S2
Am Hohberg	TH2
Am Hägle	S2
Am Hörchersberg	S3 & S4
Am Intenbächle	S1
Am Josefsbergle	S3 & S4
Am Karlsplatz	S3 & S4
Am Kirchacker	S2
Am Kreuzsteinacker	S3 & S4
Am Kählerbrunnen 1 - 5	TH2
Am Kählerbrunnen 2 - 16	TH0 & TH1
Am Kählerbrunnen 7 - 13	TH0 & TH1
Am Lindacker	S2
Am Lindenwäldle	S1
Am Lusbühl	S2
Am Mettweg	S2
Am Märzengraben 1	TH0 & TH1
Am Märzengraben 2 - 16	TH2
Am Mättlegraben	TH2
Am Moosweiher 2	S1
Am Mühlbach	S2
Am Neugraben	TH2
Am Pfarrhof	TH0 & TH1
Am Predigertor	S3 & S4
Am Radacker	S1
Am Retzgraben	TH2
Am Ringgässle	TH0 & TH1
Am Rotschachen	S2
Am Rüstlinberg 1 - 3	TH0 & TH1
Am Rüstlinberg 2	TH0 & TH1
Am Rüstlinberg 4	TH2
Am Rüstlinberg 5	TH2
Am Schloss	S2
Am Schlossberg 1	S2
Am Schneckenraben	S2
Am Silberhof 6	S2
Am Sportplatz 2 - 12	TH0 & TH1
Am Sportplatz 3 - 43	TH0 & TH1

Adresse	Lageklasse
Am Sportplatz 14 - 28	TH2
Am Säglplatz	S1
Am Venusberg	S2
Am Vogelbach	S2
Am Wäldele	TH0 & TH1
Ameisenweg	S2
An den Heilquellen 8	S0
An der Halde	TH2
An der Hohlgasse	TH2
An der Mehlwaage	S3 & S4
Andlawstraße	S3 & S4
Andreas-Hofer-Straße	S2
Anemonenweg	S3 & S4
Angelus-Silesius-Straße	S2
Anna-Müller-Weg	S2
Anna-von-Munzingen-Weg	S3 & S4
Annaplatz	S3 & S4
Anselm-Feuerbach-Platz	S3 & S4
Antoniterstraße	S2
Arlsheimer Straße	TH0 & TH1
Arndtstraße	S2
Arne-Torgersen-Straße	S2
Arnold-Fanck-Straße	S2
Aschenbrennerstraße	S2
Astrid-Lindgren-Straße	S2
Auerstraße	S0
Auf der Bleiche	S2
Auf der Haid 4 - 56	S1
Auf der Haid 7 - 75	S1
Auf der Haid 1 - 5	S0
Auf der Hardt	S2
Auf der Kinzig	TH2
Auf der Linge 2 - 26	TH0 & TH1
Auf der Linge 9 - 41	TH2
Auf der Linge 1 - 5	TH0 & TH1
Auf der Linge 40	TH2
Auf der Zinnen	S3 & S4
Aufdingerweg	S2
Auggener Weg	S1
August-Ganther-Straße	S3 & S4
Augustinergasse	S3 & S4
Augustinerplatz	S3 & S4
Augustinerweg	S2
Aumattenweg	S3 & S4
Auwaldhof	S1
Auwaldstraße 2 - 140	S2
Auwaldstraße 1 - 89	S1
Auwaldstraße 32 - 104	S1

Adresse	Lageklasse
Auwaldstraße 91 - 145	S2
Bachgasse 2	S1
Bachgasse 1 - 1a	S2
Bachwinkel	TH2
Badenweilerstraße	S1
Badstraße	S3 & S4
Bahlinger Straße	S0
Bahnhofstraße	S1
Bahnweg	S1
Baldensteinstraße	S2
Barbarastraße	S2
Basler Landstraße 15 - 33	S2
Basler Landstraße 35 - 117	S1
Basler Landstraße 8 - 118	S1
Basler Landstraße 120	S0
Basler Landstraße 130	S2
Basler Straße 55 - 121	S2
Basler Straße 2 - 86	S2
Basler Straße 88 - 98	S0
Basler Straße 9 - 29	S3 & S4
Basler Straße 4 - 70	S3 & S4
Basler Straße 103 - 107	S0
Battstubenweg 1 - 3	TH0 & TH1
Battstubenweg 6 - 6x	TH2
Bauhöferstraße	S2
Bayernstraße	S3 & S4
Bebelstraße	TH0 & TH1
Beethovenstraße	S3 & S4
Beim Steinernen Kreuz	TH0 & TH1
Belchenstraße	S2
Belfortstraße 26 - 50	S3 & S4
Belfortstraße 52	S2
Belfortstraße 13 - 55	S3 & S4
Belfortstraße 57	S2
Belliweg	S3 & S4
Benleweg	TH0 & TH1
Benzhauer Straße	TH2
Bergäckerstraße 1 - 5	S3 & S4
Bergäckerstraße 2 - 6	S3 & S4
Berggasse	S2
Bergiselstraße	S3 & S4
Bergleweg	S3 & S4
Bergmannsweg	S2
Berliner Allee 5 - 31	S2
Berliner Allee 1 - 3	S1
Berliner Allee 11	S0
Berliner Allee 2 - 30	S0
Berner Straße	S2
Bernhardstraße 1 - 13	S3 & S4
Bernhardstraße 2 - 18	S2
Bernlappstraße	S2
Berta-Ottenstein-Straße	S0
Bertha-von-Suttner-Straße	S2
Bertoldstraße	S3 & S4
Besançonallee 2 - 12	S1
Besançonallee 30	S0
Besançonallee 1 - 9	S1
Bettackerstraße 12 - 14	S0
Bettackerstraße 2 - 10	S2

Adresse	Lageklasse
Bettackerstraße 1 - 25	S0
Bettina-von-Arnim-Str. 1 - 9	S3 & S4
Bettina-von-Arnim-Str. 2 - 10	S2
Beurbarungsstraße 2 - 42	S2
Beurbarungsstraße 1 - 59	S1
Bienenweg	S2
Bifänge	S3 & S4
Binzengrün	S1
Birkenweg	S2
Birnbaumweg	S1
Bismarckallee	S3 & S4
Bissierstraße	S1
Blankenbergweg	TH0 & TH1
Blankreutestraße	TH0 & TH1
Blasiusstraße	S2
Blauenstraße	S2
Bleichestraße	S2
Blindgasse	TH0 & TH1
Blochackerweg	S1
Blumeneckstraße	TH0 & TH1
Blumenstraße 28 - 38	S1
Blumenstraße 1 - 33	S2
Blumenstraße 35 - 41	S1
Blumenstraße 2 - 24	S2
Blöcklerstraße	S2
Bodenlei	TH2
Boelckestraße	S2
Bohlstraße	S1
Bollerstaudenstraße	S3 & S4
Bollhof	S2
Bozener Straße	S2
Brahmsstraße	S3 & S4
Brandensteinstraße	S2
Breikeweg 1 - 1a	TH0 & TH1
Breikeweg 6 - 18	TH0 & TH1
Breikeweg 4	TH2
Breisacher Straße 84 - 86	S0
Breisacher Straße 21 - 153	S2
Breisacher Straße 2 - 56	S2
Breisacher Straße 76 - 78	S1
Breisgauer Straße	S2
Brendweg	S1
Britzinger Straße	S1
Brißhof	S2
Brombeerweg	S2
Brombergstraße	S3 & S4
Brucknerstraße	S3 & S4
Bruggastraße	S2
Brunnenstraße	S3 & S4
Brunnmatten	TH2
Brunnstubenstraße	S3 & S4
Brühlstraße	TH0 & TH1
Buchenstraße	S1
Bugginger Straße	S1
Bundschuhplatz	S2
Bundschuhstraße	S2
Burgackerweg	S3 & S4
Burgdorfer Weg 4	S3 & S4
Burgdorfer Weg 15 - 23	S2

Adresse	Lageklasse
Burgmatt	TH0 & TH1
Burgunder Straße	S3 & S4
Burgweg	TH0 & TH1
Burkheimer Straße	S0
Bussardweg	S2
Butzenhofstraße	S1
Bußstraße	S3 & S4
Bärenweg	S2
Bäumleacker	S3 & S4
Böcklerstraße	S0
Bötzingen Straße	S0
Büggereuterstraße	S2
Bürgerwehrstraße	S3 & S4
Cardinalweg	S2
Carl-Kistner-Straße 2 - 40	S1
Carl-Kistner-Straße 1 - 33	S1
Carl-Kistner-Straße 46 - 180	S2
Carl-Kistner-Straße 51 - 63	S2
Carl-Maria-von-Weber-Straße	S3 & S4
Carl-Mez-Straße 53 - 77	S0
Carl-Mez-Straße 51	S2
Carl-Mez-Straße 46 - 54	S0
Carl-Mez-Straße 1 - 45	S1
Carl-Mez-Straße 2 - 40	S1
Carl-von-Ossietzky-Straße 3 - 11	S3 & S4
Carl-von-Ossietzky-Straße 1 - 1a	S2
Caspar-Schrenk-Weg	S2
Charlotte-Wolff-Weg	S1
Charlottenburger Straße 1 - 5	S2
Charlottenburger Straße 6 - 18	S2
Charlottenburger Straße 2	S1
Christahof	S2
Christaweg 40 - 54	S0
Christaweg 1 - 25	S0
Christaweg 5 - 11	S2
Christaweg 13 - 23	S1
Christaweg 2 - 36	S1
Christahlenweg	TH2
Christoph-Mang-Straße	S3 & S4
Christophstraße	S1
Clara-Immerwahr-Straße 1	S0
Clara-Immerwahr-Straße 2 - 10	S2
Colmarer Straße	S2
Colombistraße	S3 & S4
Cornelia-Schlosser-Allee 28 - 36	S3 & S4
Cornelia-Schlosser-Allee 1 - 11	S2
Cornelia-Schlosser-Allee 2 - 24	S2
Cornelia-Schlosser-Allee 13 - 101	S3 & S4
Damaschkestraße	S1
Dannemannstraße	S3 & S4
Darriwald	TH2
Deichelweiherweg	S3 & S4
Denzlinger Straße	S1
Deutschordensstraße	S3 & S4
Dietenbachstraße	S2
Dilgerhofstraße	S1
Dimmlerstraße	S3 & S4
Dischlerstraße	S3 & S4
Dorfgraben 2 - 6	TH0 & TH1

Adresse	Lageklasse
Dorfgraben 1 - 25	TH0 & TH1
Dorfgraben 8 - 10	TH2
Dorfstraße	S3 & S4
Dortustraße	S2
Drachenweg	S2
Draisstraße	S2
Dreherstraße	S3 & S4
Drei-Ähren-Straße	S2
Dreikönigstraße	S3 & S4
Dreisamstraße	S2
Dunantstraße	S2
Dürleberg 1 - 17	TH0 & TH1
Dürleberg 19 - 23	TH2
Dürleberg 2 - 24	TH0 & TH1
Dürleberg 26	TH2
Ebnetter Straße 11 - 13	S2
Ebnetter Straße 1 - 7	S3 & S4
Edith-Stein-Straße	S2
Egertenstraße	S1
Eggstraße	S3 & S4
Egonstraße	S2
Eichbergstraße	S3 & S4
Eichendorffweg	S2
Eichhalde	S3 & S4
Eichrodtstraße	S3 & S4
Eichstetter Straße	S2
Einsiedelweg	S2
Einsteinstraße	S0
Eisenbahnstraße	S3 & S4
Eisenlohrstraße	S2
Eisenstraße	S3 & S4
Ekkebertstraße	S3 & S4
Elbenweg	S2
Elefantenberg	S2
Elisabeth-Emter-Weg	S2
Elisabeth-Geissler-Ruckmich-Straße 6 - 12	S0
Elisabeth-Geissler-Ruckmich-Straße 2 - 4	S3 & S4
Elisabeth-Hettich-Straße	S2
Elisabeth-Selbert-Straße	S2
Elisabeth-Walter-Straße	S2
Ellen-Gottlieb-Straße 18	S0
Ellen-Gottlieb-Straße 3 - 19	S3 & S4
Ellen-Gottlieb-Straße 2 - 16	S3 & S4
Elly-Heuss-Knapp-Straße	S3 & S4
Els-Schmidin-Weg	S2
Elsa-Brändström-Straße	S2
Else-Lasker-Schüler-Weg	S2
Else-Wagner-Straße	S2
Elsässer Straße 2 - 26	S0
Elsässer Straße 13 - 119	S2
Elsässer Straße 1 - 9	S1
Elsässer Straße 4 - 78	S2
Elsässer Straße 2a - 100	S1
Emil-Gött-Straße	S3 & S4
Emma-Herwegh-Straße	S2
Emmendinger Straße 39	S1
Emmendinger Straße 1 - 41	S2

Adresse	Lageklasse
Emmendinger Straße 2 - 38	S2
Emmy-Noether-Straße	S0
Engelbergerstraße	S2
Engelstraße	S3 & S4
Engesserstraße	S0
Ensisheimer Straße 1	S3 & S4
Ensisheimer Straße 2 - 34	S0
Erasmusstraße	S3 & S4
Erprinzenstraße	S3 & S4
Erica-Sinauer-Straße	S3 & S4
Erlenweg	S1
Erwinstraße 5 - 109	S3 & S4
Erwinstraße 1 - 3	S2
Erwinstraße 2 - 4	S2
Erwinstraße 6 - 128	S3 & S4
Erzherzogstraße	S3 & S4
Erzwäscherei 2	S1
Erzweg	S1
Eschbachweg 1 - 1a	S3 & S4
Eschbachweg 2 - 2a	S3 & S4
Eschbachweg 3 - 9	S2
Eschbachweg 4 - 8	S2
Eschholzstraße 2 - 100	S2
Eschholzstraße 106 - 116	S1
Eschholzstraße 77	S0
Eschholzstraße 1 - 107	S2
Ettenheimer Straße	S2
Etmattenstraße	TH0 & TH1
Eugen-Martin-Straße	S3 & S4
Eulenweg 22 - 28	S1
Eulenweg 2 - 20	S2
Eulenweg 1 - 25	S2
Europaplatz	S3 & S4
Fabrikstraße 2 - 18	S2
Fabrikstraße 29 - 31	S3 & S4
Fabrikstraße 1 - 17	S2
Fabrikstraße 20 - 22	S3 & S4
Fahnenbergplatz	S3 & S4
Falkenbergerstraße	S2
Falkensteinstraße	S3 & S4
Falterweg	S2
Fänchelenweg 15	TH2
Fasanenstraße	S2
Faulerstraße	S3 & S4
Fedderstraße	S2
Fehrenbachallee 52 - 66	S1
Fehrenbachallee 58 - 58x	S2
Fehrenbachallee 1 - 69	S2
Fehrenbachallee 4 - 8	S2
Fehrenbachallee 50	S2
Feldbergstraße	S2
Feldmattenweg	S1
Feldstraße	S1
Fendrichstraße	S3 & S4
Ferdinand-Kopf-Straße	S3 & S4
Ferdinand-Weiß-Straße 8 - 52	S2
Ferdinand-Weiß-Straße 54 - 116	S1

Adresse	Lageklasse
Ferdinand-Weiß-Str. 115 - 141	S1
Ferdinand-Weiß-Straße 5 - 71	S2
Ferdinand-Weiß-Straße 4 - 6	S0
Ferrandstraße	S1
Fichtestraße	S2
Fillibachstraße	S3 & S4
Finkenschlag	S1
Fischerau	S3 & S4
Fischermatte 3	S2
Flauserstraße	S2
Fliederweg	TH2
Flurstraße	S2
Frankenweg	S2
Franz-Geiler-Platz	S2
Franz-Josef-Gassenschmidt-Weg	S2
Franz-Kohlhepp-Straße	S2
Franz-Liszt-Straße	S3 & S4
Franziskanerstraße	S3 & S4
Freda-Wuesthoff-Weg	S3 & S4
Freiaustraße 58 - 64	S1
Freiaustraße 3 - 101	S1
Freiaustraße 62	S2
Freiburger Landstraße	TH0 & TH1
Freiburger Straße	TH0 & TH1
Freiladestraße	S3 & S4
Freiligrathstraße	S2
Freytagstraße	S2
Friedhofstraße	S2
Friedrich-Ebert-Platz	S2
Friedrich-Neff-Straße	S0
Friedrich-von-Hayek-Straße	S3 & S4
Friedrichring 1 - 37	S2
Friedrichring 8 - 40	S3 & S4
Friedrichstraße 39 - 51	S3 & S4
Friedrichstraße 42 - 58	S3 & S4
Friedrichstraße 41 - 47	S2
Friesenstraße	S3 & S4
Fritz-Geiges-Straße	S3 & S4
Fuchsstraße	S3 & S4
Fuchswinkel	TH2
Fuhrmannsgasse	TH2
Furtwänglerstraße	S3 & S4
Fürstenbergstraße	S3 & S4
Gabelsbergerstraße	S2
Galurastraße	S3 & S4
Gartenstraße 1 - 29	S3 & S4
Gartenstraße 2 - 30	S3 & S4
Gartenstraße 31	S2
Gartenstraße 32	S2
Gauchstraße	S3 & S4
Gaußstraße	S2
Gaylingstraße	S3 & S4
Gebenstraße	TH2
Gebhard-Kromer-Straße 2 - 24	S2
Gebhard-Kromer-Straße 1 - 7	S1
Gehrenstraße	S1
Georg-Elser-Straße	S2

Adresse	Lageklasse
Georges-Köhler-Allee	S2
Georg-Marcus-Stein-Weg	TH0 & TH1
George-de-Hevesy-Weg	S3 & S4
Gerberau	S3 & S4
Gerbertstraße	S3 & S4
Gerda-Weiler-Straße	S2
Gerstenhalmstraße	S1
Gerwigplatz	S3 & S4
Gescheidstraße	S2
Geschwister-Scholl-Platz	S2
Gewerbestraße	TH0 & TH1
Gewürzgasse	TH0 & TH1
Giersbergweg	S3 & S4
Gießenstraße	S3 & S4
Gilgenmatten	S1
Glacisweg	S3 & S4
Glareanstraße	S3 & S4
Glottertalstraße	S0
Gluckstraße	S3 & S4
Glümerstraße	S3 & S4
Goetheplatz	S3 & S4
Goethestraße	S3 & S4
Goldammerweg	S1
Gorch-Fock-Straße	S2
Gottenheimer Straße 1 - 11	TH0 & TH1
Gottenheimer Straße 8d - 12	TH2
Gottenheimer Straße 25 - 35	TH2
Gottenheimer Straße 2 - 8c	TH0 & TH1
Gottfriedstraße	S3 & S4
Granatgässle	S2
Greiffeneggring	S3 & S4
Grenzstraße 3 - 11	S3 & S4
Grenzstraße 27	S1
Grenzstraße 4	S1
Gresserstraße	S2
Grete-Borgmann-Straße	S2
Gretherstraße	S3 & S4
Griestal	TH2
Grillenweg	S2
Grillparzerstraße	S3 & S4
Große Roos	TH0 & TH1
Großtalstraße 24 - 34	S1
Großtalstraße 1 - 99	S1
Großtalstraße 13 - 33	S2
Großtalstraße 8 - 22	S2
Großtalstraße 2	S2
Großtalstraße 4	S1
Gruberhof	S2
Grünlandstraße	TH2
Grünwälderstraße	S3 & S4
Gumpensteige	S3 & S4
Gundelfinger Straße	S0
Guntramstraße	S2
Gutenbergstraße	S3 & S4
Gutleutstraße	S2
Gärtnerweg	S2
Gässle	S2
Gündlinger Straße	S0
Günterstalstraße 6 - 54	S2

Adresse	Lageklasse
Günterstalstraße 9 - 75	S3 & S4
Günterstalstraße 12 - 90	S3 & S4
Günterstalstraße 1 - 57	S2
Güterhallenstraße 13 - 15	S3 & S4
Güterhallenstraße 2 - 4	S3 & S4
Güterhallenstraße 3 - 11	S0
Habichtweg	S2
Habsburgerstraße 78 - 132	S3 & S4
Habsburgerstraße 51 - 105	S3 & S4
Habsburgerstraße 1 - 135	S2
Habsburgerstraße 2 - 76	S2
Habsburgerstraße 118 - 120	S2
Habsburgerstraße 124	S3 & S4
Habsburgerstraße 126	S2
Habsburgerstraße 2 - 76	S2
Hagelstauden 1 - 5	S1
Hagelstauden 46	S0
Hagenmattenstraße	S2
Haierweg	S1
Hallerstraße	S3 & S4
Hammerschmiedstraße	S3 & S4
Hanferstraße	TH0 & TH1
Hanfretze	TH0 & TH1
Hannah-Arendt-Weg	S3 & S4
Hans-Bunte-Straße	S0
Hans-Sachs-Gasse	S3 & S4
Hans-Thoma-Straße	S3 & S4
Hansastraße	S3 & S4
Hansjakobstraße 166	S2
Hansjakobstraße 2 - 164	S3 & S4
Hansjakobstraße 1 - 123	S3 & S4
Harbuckweg	S3 & S4
Harriet-Straub-Straße	S2
Hartkirchweg 49 - 69	S1
Hartkirchweg 2 - 48	S2
Hartkirchweg 1 - 69	S2
Hartkirchweg 50 - 56	S1
Hasemannstraße	S3 & S4
Hasenweg	S2
Haslacher Straße 45 - 199	S1
Haslacher Straße 11 - 43	S0
Haslacher Straße 2 - 212	S1
Haslacher Straße 12	S0
Haugerweg	S2
Hauptstraße	S3 & S4
Hauriweg	S3 & S4
Hausener Weg	S0
Haydnstraße	S3 & S4
Hebelhof	S2
Hebelstraße 1	S2
Hebelstraße 10- 12	S3 & S4
Hebelstraße 7 - 29	S3 & S4
Hebsackstraße	S3 & S4
Heckerstraße 5 - 47	S1
Heckerstraße 1 - 49	S0
Heckerstraße 2x	S0
Hedwig-Dohm-Weg	S3 & S4
Heglache	TH2
Hegner-Schwester-Weg 4 - 10	S1

Adresse	Lageklasse
Hegner-Schwester-Weg 3 - 5	S1
Hegner-Schwester-Weg 9 - 21	S2
Hegner-Schwester-Weg 12	S2
Heidenhofstraße 2 - 8	S0
Heidenhofstraße 1b - 7	S0
Heidenhofstraße 1 - 1a	S1
Heimatstraße	S2
Heimenhauser Weg	S2
Heinrich-Finke-Straße	S2
Heinrich-Heine-Straße	S3 & S4
Heinrich-Mann-Straße	S2
Heinrich-von-Gayling-Weg 1- 11	S2
Heinrich-von-Gayling-Weg 4- 10	S2
Heinrich-von-Gayling-Weg 10a	S3 & S4
Heinrich-von-Stephan-Str. 4 - 20	S2
Heinrich-von-Stephan-Str. 1 - 25	S1
Heitersheimer Weg	S1
Helligstraße	S2
Hermann-Ehret-Weg	S2
Hermann-Herder-Straße	S3 & S4
Hermann-Löns-Straße	S2
Hermann-Mitsch-Straße	S0
Hermannstraße	S3 & S4
Herrenstraße	S3 & S4
Hessenweier	TH2
Heuweilerstraße	S0
Hieberainle	TH2
Hildastraße	S3 & S4
Hilde-Mangold-Straße	S2
Hildegard-von-Bingen-Weg	S3 & S4
Hinter den Gärten	TH0 & TH1
Hintere Steige	S3 & S4
Hinterkirchstraße 5 - 21	S2
Hinterkirchstraße 2 - 4	S1
Hinterkirchstraße 6 - 24	S2
Hinterkirchstraße 1 - 3	S1
Hinterm Weiher	TH2
Hirschenhofweg	S3 & S4
Hirschmattenstraße 2 - 4	S2
Hirschmattenstraße 1 - 5	S3 & S4
Hirschstraße	S2
Hirtenweg	S1
Hirzbergstraße	S3 & S4
Hochdorfer Straße	TH2
Hochfirststraße	S2
Hochmeisterstraße	S3 & S4
Hochrüttestraße	S3 & S4
Hofackerstraße	S2
Hofgasse	TH0 & TH1
Hofmattstraße	TH0 & TH1
Hohenzollernstraße	S2
Hohlenstraße	S3 & S4
Holbeinstraße	S3 & S4
Holzhauser Straße	TH0 & TH1
Holzmarkt	S3 & S4
Holzmattenstraße	S3 & S4
Horbener Straße	S3 & S4
Hornbühlstraße 11 - 13	S2
Hornbühlstraße 1 - 9	S3 & S4

Adresse	Lageklasse
Hornbühlstraße 16	S2
Hornbühlstraße 2 - 14	S3 & S4
Hornusstraße 2 - 14	S2
Hornusstraße 1 - 15	S2
Hornusstraße 16 - 20	S1
Hugstetter Straße	S2
Hugstmattweg	TH0 & TH1
Humbertweg	S2
Humboldtstraße	S3 & S4
Hummelstraße	S2
Hurstbrunnenstraße	S2
Hurstweg 11 - 65	S1
Hurstweg 1 - 9	S0
Hurstweg 2 - 6	S0
Hurstweg 8 - 64	S1
Husserlstraße	S2
Hüttweg 1	S2
Hutweg	S2
Häberlestraße	S1
Häge	S2
Häherweg	S2
Hämmerlegässle 10	TH2
Hämmerlegässle 1 - 5	TH0 & TH1
Hämmerlegässle 2 - 6	TH0 & TH1
Händelstraße	S3 & S4
Häusleacker	TH2
Högestraße	TH2
Höheweg 1 - 23	S2
Höheweg 47	S3 & S4
Höllentalstraße	S2
Hügelheimer Weg	S1
Ida-Kerkovius-Straße	S2
Idingerstraße 2 - 6	S2
Idingerstraße 1 - 7	S1
Im Auweg	S2
Im Eichenbrunnen	TH2
Im Entengarten	S3 & S4
Im Etter	S2
Im Falkenhof	S1
Im Finkeler	TH0 & TH1
Im Giesental	TH2
Im Glaser	S2
Im Grün	S3 & S4
Im Gänderle	S3 & S4
Im Gärtle	S3 & S4
Im Haltinger	S3 & S4
Im Hausgarten 2 - 12	TH0 & TH1
Im Hausgarten 5x	TH0 & TH1
Im Hausgarten 4 - 28	TH2
Im Hausgarten 5 - 47	TH2
Im Hirschengarten	S2
Im Hubhof	TH0 & TH1
Im Höflin	S3 & S4
Im Kapellenacker	TH2
Im Kuhwinkel	TH0 & TH1
Im Maierbrühl	TH0 & TH1
Im Metzgergrün	S1

Adresse	Lageklasse
Im Mohnacker	TH2
Im Moos	TH0 & TH1
Im Oberfeld	S2
Im Ochsenstein	S2
Im Pfaffengrund	S2
Im Rebstall	TH2
Im Rehwinkel	S2
Im Rosengarten 2 - 18	TH0 & TH1
Im Rosengarten 1 - 13	TH2
Im Rosengarten 15 - 17	TH0 & TH1
Im Rosenhag	S1
Im Sauer Garten	TH0 & TH1
Im Schlupf	TH0 & TH1
Im Schulerdobel	S2
Im Steinwender	S1
Im Vogelsang	S2
Im Waldhof	S3 & S4
Im Wangerhof	TH0 & TH1
Im Weingarten	S1
Im Winkel	S3 & S4
Im Wolfgarten	TH0 & TH1
Im Wolfswinkel	S2
Im Wännele	TH2
Im Zinklern	S2
Imberyweg	S2
Immenberg	S3 & S4
Immentalstraße	S3 & S4
In den Brechtern	S2
In den Eschmatten 1 - 35	S2
In den Eschmatten 2 - 30	S2
In den Eschmatten 37	S1
In den Gässlewiesen	S2
In den Kirchenmatten 50 - 56	S0
In den Kirchenmatten 2 - 46	S2
In den Kreuzäckern	S3 & S4
In den Müllern	TH0 & TH1
In den Sigrismatten	S1
In den Weihermatten	S3 & S4
In der Röte	S3 & S4
Ingeborg-Bachmann-Weg	S3 & S4
Ingeborg-Drewitz-Allee 26 - 36	S3 & S4
Ingeborg-Drewitz-Allee 21 - 47	S3 & S4
Ingeborg-Drewitz-Allee 1 - 15	S2
Ingeborg-Drewitz-Allee 2 - 22	S2
Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße 4 - 18	S3 & S4
Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße 20 - 30	S0
Ingeborg-Krummer-Schroth-Straße 19 - 33	S0
Innsbrucker Straße 12 - 60	S3 & S4
Innsbrucker Straße 1 - 99	S3 & S4
Innsbrucker Straße 2 - 8	S2
Insel	S3 & S4
Ittnerstraße	S2
Jacob-Burckhardt-Straße 1 - 11	S2
Jacob-Burckhardt-Straße 13 - 17	S3 & S4
Jacobistraße	S3 & S4
Jahnstraße	S3 & S4
Jean-Monnet-Straße	S2

Adresse	Lageklasse
Jechtinger Straße	S0
Jensenstraße	S3 & S4
Johann-Fraider-Weg	S2
Johann-Jakob-Fechter-Weg	S3 & S4
Johann-Sebastian-Bach-Straße	S3 & S4
Johann-von-Hattstein-Straße	S2
Johann-von-Weerth-Straße	S3 & S4
Johanna-Kohlund-Straße	S2
Johannesgasse	S2
Johanneskirchplatz	S3 & S4
Johannisbergstraße	S3 & S4
Johanniterstraße	S3 & S4
Jos-Fritz-Straße	S2
Josef-Schweizer-Straße	S2
Junkermattenweg	S3 & S4
Jägerhäusleweg	S3 & S4
Jägerstraße	S1
Kaiser-Joseph-Straße 168 - 284	S3 & S4
Kaiser-Joseph-Straße 269	S2
Kaiser-Joseph-Straße 145 - 273	S3 & S4
Kaiserstuhlstraße	S2
Kalkackerweg 4 - 34	S2
Kalkackerweg 15 - 31	S2
Kalkackerweg 1 - 13	S1
Kammertalstraße	TH2
Kampfmeyerstraße	S1
Kanalstraße	S2
Kandelblickstraße	TH2
Kandelstraße	S1
Kapellenweg	S3 & S4
Kapfstraße	TH2
Kaplaneigasse	TH0 & TH1
Kappler Straße 117 - 121	S2
Kappler Straße 4 - 122	S2
Kappler Straße 103 - 115	S1
Kappler Straße 52 - 70	S0
Kappler Straße 1 - 61	S3 & S4
Kappler Straße 6 - 44	S3 & S4
Karl-Berner-Straße	S3 & S4
Karlsruher Straße 34 - 58	S0
Karlsruher Straße 1 - 3	S1
Karlsruher Straße 2 - 8	S1
Karlsruher Straße 14 - 32	S2
Karlstraße 1 - 7	S2
Karlstraße 2 - 10	S2
Karlstraße 12 - 60	S3 & S4
Karlstraße 9 - 85	S3 & S4
Kartoffelmarkt	S3 & S4
Kartäuserstraße 40 - 138	S3 & S4
Kartäuserstraße 2 - 160	S2
Kartäuserstraße 29 - 149	S3 & S4
Kartäuserstraße 1 - 159	S2
Kaschnitzweg	S3 & S4
Katharina-von-Bora-Straße	S1
Katharinenhof	S2
Katharinenstraße	S3 & S4
Kehler Straße 1 - 23	S2

Adresse	Lageklasse
Kehler Straße 25 - 31	S0
Kehler Straße 2 - 42	S2
Keltenstraße	S3 & S4
Kenzinger Straße 3 - 9	S2
Kenzinger Straße 1	S1
Kinziggasse	TH2
Kirchbergstraße	S2
Kircheshölzle	S3 & S4
Kirchenpfad	TH2
Kirchhofweg	S2
Kirchplatz	S2
Kirchstraße	S3 & S4
Kirchweg 10	S3 & S4
Kirchweg 1 - 5	S2
Kirchweg 5a - 9	S3 & S4
Kirchweg 2 - 8	S2
Kirchzartener Straße 3 - 27	S1
Kirchzartener Straße 2 - 10	S2
Kirchzartener Straße 12 - 32	S1
Kirnerstraße	S3 & S4
Klarastraße 1 - 99	S2
Klarastraße 98 - 100	S0
Klarastraße 103	S0
Klarastraße 2 - 96	S2
Kleierstraße	S1
Klein Grün	S2
Kleine Roos	TH0 & TH1
Kleineschholzweg	S2
Kleintalstraße	S1
Kleiststraße	S2
Klosterplatz	S2
Klosterstraße	TH0 & TH1
Knappenweg	S1
Kohlerweg	S3 & S4
Kolpingstraße	S1
Komturplatz	S1
Komturstraße 36 - 40	S1
Komturstraße 1 - 47	S2
Komturstraße 6 - 100	S2
Komturstraße 47 - 51	S1
Konrad-Goldmann-Straße	S1
Konradin-Kreutzer-Straße	S2
Konradstraße 2	S2
Konradstraße 4 - 36	S3 & S4
Konradstraße 1 - 35	S3 & S4
Konviktsstraße 1 - 53	S3 & S4
Konviktsstraße 8 - 24	S3 & S4
Konviktsstraße 17 - 17w	S2
Krautgärten	TH2
Kreuzkopfsteige	S3 & S4
Kreuzkopfstraße	S3 & S4
Kreuzstraße	S2
Kronenmattenstraße	S2
Kronenstraße 2 - 32	S2
Kronenstraße 1 - 33	S3 & S4
Kronenstraße 3	S2
Krozinger Straße	S1
Kufsteiner Straße	S0
Kunzenhof 2 - 16	S2

Adresse	Lageklasse
Kunzenhof 18	S0
Kunzenweg 8 - 34	S0
Kunzenweg 1 - 27	S0
Kunzenweg 2 - 6	S2
Kurt-Tucholsky-Straße	S2
Kurze Straße	S1
Kußmaulstraße	S2
Kybfelsenstraße	S3 & S4
Käferweg	S2
Kärntner Weg	S2
Käthe-Kollwitz-Straße	S2
Käthe-Vordriede-Weg	S3 & S4
Königsberger Straße	S1
Körnerstraße	S2
Küferstraße	S3 & S4
Lachendämmle	S2
Lahrer Straße	S2
Laisweg	S2
Lambertusstraße	S3 & S4
Lameystraße 1 - 1a	S1
Lameystraße 3 - 5	S2
Lameystraße 6	S2
Landsknechtstraße	S3 & S4
Langackerweg 1 - 17	S1
Langackerweg 3 - 3i	S2
Langackerweg 2 - 16	S1
Langemarckstraße	S2
Langen Wangen	TH2
Langgasse	S2
Laubenweg	S1
Laufener Straße	S1
Laßbergstraße 2 - 30	S3 & S4
Laßbergstraße 1 - 21	S2
Lehener Straße 91	S0
Lehener Straße 134	S1
Lehener Straße 3 - 125	S2
Lehener Straße 14 - 162	S2
Lehener Straße 99 - 115	S1
Leimeweg	S3 & S4
Leimgrubengasse	S3 & S4
Leinenweberstraße	TH0 & TH1
Leinhaldenweg	S3 & S4
Leisackerweg	S3 & S4
Leisnerstraße	S2
Lembergallee	S0
Leo-Wohleb-Straße	S2
Leopoldring	S2
Lerchenstraße	S3 & S4
Lessingstraße 12 - 16	S2
Lessingstraße 1 - 9	S3 & S4
Lessingstraße 2 - 10	S3 & S4
Lessingstraße 11 - 15	S2
Lettenweg	S3 & S4
Libellenweg	S2
Lichtenbergstraße	S2
Liebigstraße	S0
Liebühl	S3 & S4
Lindenmattenstraße 3 - 33	S2
Lindenmattenstraße 2 - 44	S2

Adresse	Lageklasse
Lindenmattenstraße 20a	S3 & S4
Lindenstraße	S2
Linnéstraße 1 - 5	S0
Linnéstraße 7 - 25	S2
Linnéstraße 20 - 24	S2
Linnéstraße 6 - 18	S0
Lise-Meitner-Straße	S2
Littenweilerstraße 2 - 40	S2
Littenweilerstraße 1 - 43	S3 & S4
Lochmattenstraße	S2
Lorettostraße 4 - 62	S3 & S4
Lorettostraße 1 - 63	S3 & S4
Lorettostraße 2	S2
Lortzingstraße	S2
Lotte-Paepcke-Hof	S3 & S4
Louise-Otto-Peters-Straße	S3 & S4
Luckenbachweg	S1
Ludwigstraße 1 - 3	S2
Ludwigstraße 5 - 37	S3 & S4
Ludwigstraße 2 - 42	S3 & S4
Lugostraße	S3 & S4
Luisenstraße 1 - 9	S3 & S4
Luisenstraße 2 - 8	S3 & S4
Luisenstraße 10	S2
Luisenstraße 9 - 11	S2
Lutherkirchstraße	S2
Längenhardstraße	S3 & S4
Längenloh	S2
Lörracher Straße 3 - 49	S0
Lörracher Straße 4 - 18	S0
Lörracher Straße 15 - 25	S1
Löwenstraße	S3 & S4
Magdalena-Gerber-Straße	S2
Magdalénienstraße	TH2
Maiackerweg	S2
Maienstraße 2	S3 & S4
Maienstraße 4	S2
Maienstraße 3	S2
Maienstraße 1	S3 & S4
Maierbuckallee	TH0 & TH1
Maierbuckstraße	TH0 & TH1
Mallingergasse	S2
Maltererstraße	S3 & S4
Malteserordensstraße 1 - 3	S1
Malteserordensstraße 5 - 39	S2
Malteserordensstraße 2 - 20	S1
Malteserordensstraße 22 - 58	S2
Marchstraße	S2
Maria-Föhrenbach-Straße 20	S2
Maria-Föhrenbach-Straße 2 - 18	S3 & S4
Maria-Föhrenbach-Straße 1 - 25	S3 & S4
Maria-Salome-Buchmüller-Str.	S2
Maria-Theresia-Straße	S3 & S4
Marie-Curie-Straße 1 - 7	S0
Marie-Curie-Straße 2 - 46	S2
Marie-Juchacz-Weg	S3 & S4
Marienmattenweg	S1
Marienstraße 6 - 14	S3 & S4
Marienstraße 2	S2

Adresse	Lageklasse
Marienstraße 4	S2
Marienstraße 3 - 17	S3 & S4
Marienstraße 1	S2
Marina-Zwetajewa-Weg	S3 & S4
Markgrafenstraße	S1
Marschallstraße	S1
Martackertenstraße	TH2
Martha-Walz-Birrer-Straße	S1
Mathias-Blank-Straße	S1
Mathildenstraße	S2
Mattenstraße	S2
Matthias-Erzberger-Straße	S2
Matthias-Grünewald-Straße	S3 & S4
Max-Josef-Metzger-Straße	S2
Max-Reger-Straße	S3 & S4
Max-Rieple-Weg	S2
Maxim-Gorkij-Straße 15 - 21	S2
Maxim-Gorkij-Straße 1 - 13	S3 & S4
Maxim-Gorkij-Straße 2 - 12	S2
Maximilian-Kolbe-Weg	S2
Maximilianstraße	S3 & S4
Meckelhof	S2
Meisenbergweg	S3 & S4
Melanchthonweg	S1
Mengener Straße	TH0 & TH1
Meraner Weg	S2
Mercystraße	S3 & S4
Merdinger Weg	S0
Merianhof 5	S2
Merianhof 4	S3 & S4
Merianhof 1 - 9	S3 & S4
Merianstraße 29 - 31	S2
Merianstraße 3 - 41	S3 & S4
Merianstraße 4 - 36	S3 & S4
Merianstraße 24	S2
Merzhauser Straße 2 - 172	S2
Merzhauser Straße 121 - 183	S2
Merzhauser Straße 111 - 119	S0
Merzhauser Straße 110 - 140	S0
Merzhauser Straße 1 - 197	S3 & S4
Merzhauser Straße 35 - 39	S2
Mettackerweg	S2
Metzgerau	S3 & S4
Milchstraße	S3 & S4
Mitscherlichstraße	S0
Mittelmattweg	TH0 & TH1
Moltkestraße	S3 & S4
Molzhoferstraße	S1
Moosackerweg 4	S2
Moosackerweg 1	S1
Moosackerweg 2	S1
Moosackerweg 3	S2
Moosgrund	S1
Moosmattenstraße	S2
Mooswaldallee	S0
Mooswaldstraße	TH2
Morfhauser Weg	S2
Mozartstraße	S3 & S4
Mundenhof	S2

Adresse	Lageklasse
Mundenhofer Straße	S3 & S4
Munzinger Schlattweg	TH2
Munzinger Straße	S0
Murtener Straße	S2
Muselgasse 1 - 3	TH2
Muselgasse 6 - 12	TH0 & TH1
Muselgasse 5 - 7	TH0 & TH1
Möslestraße	S3 & S4
Mühlenstraße 2 - 6	S2
Mühlenstraße 1 - 5	S3 & S4
Mühlewinkel	S3 & S4
Mülhauser Straße 6 - 12	S0
Mülhauser Straße 2 - 4	S2
Mülhauser Straße 5 - 15	S0
Mülhauser Straße 1 - 3	S2
Müllheimer Straße	S1
Münchhofstraße 1 - 13	S3 & S4
Münchhofstraße 2 - 16	S2
Münsterplatz	S3 & S4
Münsterstraße	S3 & S4
Münzgasse	S3 & S4
Nelkenweg	TH2
Nelly-Sachs-Straße 1 - 3	S2
Nelly-Sachs-Straße 2 - 8	S0
Neubergweg	S3 & S4
Neuenburger Straße	S1
Neugartstraße	S3 & S4
Neuhäuserstraße	S1
Neumattenstraße	S3 & S4
Neunlindenstraße 2 - 38	S2
Neunlindenstraße 1 - 3	S3 & S4
Neuntöterweg	S3 & S4
Niedermattenstraße 29 - 37	TH0 & TH1
Niedermattenstraße 2 - 56	TH0 & TH1
Niedermattenstraße 16 - 18	TH2
Niedermattenstraße 1 - 11	TH2
Niemensstraße	S3 & S4
Nimbergstraße	TH2
Nonnenmattenweg	S1
Nordstraße	S2
Norsinger Weg	S1
Nußmannstraße	S3 & S4
Nägeleseestraße	S3 & S4
Oberau 25 - 79	S3 & S4
Oberau 21 - 23	S2
Obere Entengasse	TH0 & TH1
Obere Hardtstraße 1 - 11	S1
Obere Hardtstraße 8 - 18	S0
Obere Hardtstraße 6	S1
Obere Lachen	S2
Obere Schneebergstraße	S3 & S4
Obere Steige	S3 & S4
Oberer Kirchweg	TH2
Oberer Rieselfeldgraben	S2
Oberer Weg	TH0 & TH1
Oberer Weiher 2 - 18	TH2
Oberer Weiher 1 - 9	TH2
Oberer Weiher 6a - 6b	TH0 & TH1
Oberes Breitle	TH2

Adresse	Lageklasse
Oberes Metzgerle	TH2
Obergasse 2 - 44	S2
Obergasse 1 - 23	S2
Obergasse 36 - 38	S1
Oberlinden	S3 & S4
Oberrieder Straße	S3 & S4
Ochsen-gasse	S2
Ochsenhof	TH0 & TH1
Offenburger Straße 1 - 69	S2
Offenburger Straße 6 - 70	S2
Offenburger Straße 76 - 86	S1
Offenburger Straße 71 - 85	S1
Okenstraße 38 - 56	S3 & S4
Okenstraße 1 - 49	S3 & S4
Okenstraße 2 - 4	S2
Oltmannsstraße 2 - 20	S2
Oltmannsstraße 22 - 34	S0
Oltmannsstraße 1 - 11	S0
Opfinger Straße 161 - 161a	S0
Opfinger Straße 5 - 83	S1
Opitzstraße	S2
Ottmar-Nachtigall-Hof	S2
Otto-Molz-Straße	S2
Otto-Wels-Straße	S2
Pappelweg	TH2
Paul-Ehrlich-Straße	S0
Paul-Klee-Straße	S2
Paula-Modersohn-Platz	S2
Peter-Sprung-Straße	S3 & S4
Peter-Thumb-Straße	S2
Peterbergstraße	S2
Peterhof 5 - 13	S2
Peterhof 1	S1
Peterhof 10 - 12	S2
Peterhof 4 - 8	S1
Pfarrgarten	S3 & S4
Pflegerweg	S2
Pfädle	S2
Pochgasse 2 - 8	S2
Pochgasse 10 - 66	S3 & S4
Pochgasse 19 - 77	S3 & S4
Pochgasse 1 - 17	S2
Poststraße	S3 & S4
Predigerstraße	S3 & S4
Prinz-Eugen-Straße	S3 & S4
Propsteihof	TH2
Propsteiweg	TH2
Quellenstraße	TH0 & TH1
Quäkerstraße	S3 & S4
Rabenkopfstraße	S3 & S4
Rabenstraße	S2
Rahel-Varnhagen-Straße	S2
Raiffeisenstraße 16 - 34	TH2
Raiffeisenstraße 6 - 14	TH0 & TH1
Raiffeisenstraße 13 - 33	TH2
Raiffeisenstraße 1 - 11	TH0 & TH1
Raimannweg	S2
Rankackerweg 1 - 69	S1
Rankackerweg 2 - 84	S1

Adresse	Lageklasse
Rankackerweg 44 - 106	S2
Rasenweg	S2
Rastatter Straße	S2
Rathausgasse	S3 & S4
Rathausplatz	S3 & S4
Raustraße	S3 & S4
Rebenweg 14	S1
Rebenweg 4 - 12	S0
Rebenweg 5 - 21	S1
Rebenweg 1 - 3	S0
Rebstockweg	TH0 & TH1
Rehhagweg	S3 & S4
Rehlingstraße	S2
Rehmattenstraße	S2
Reichenbachstraße	S2
Reichsgrafenstraße	S3 & S4
Reinachstraße	TH0 & TH1
Reinhold-Schneider-Straße	S3 & S4
Reischstraße	S2
Reiterstraße	S3 & S4
Remigiusstraße	S3 & S4
Rempartstraße	S3 & S4
Rennweg 1 - 53	S2
Rennweg 23 - 43	S1
Rennweg 26 - 28	S1
Rennweg 2 - 38	S2
René-Schickele-Straße	S3 & S4
Retzbachweg	S3 & S4
Reutebachgasse 5 - 29	S2
Reutebachgasse 26 - 76	S3 & S4
Reutebachgasse 31 - 75	S3 & S4
Reutebachgasse 2	S1
Reutebachgasse 1 - 3	S1
Reutebachgasse 4 - 24	S2
Reutestraße	S3 & S4
Rheinstraße	S3 & S4
Ricarda-Huch-Straße	S2
Richard-Kuenzer-Straße	S3 & S4
Richard-Strauss-Straße	S3 & S4
Richard-Wagner-Straße	S3 & S4
Richthofenstraße	S2
Riedbergstraße	S3 & S4
Riedgraben	TH0 & TH1
Riedmatten	TH2
Riegeler Straße	S0
Riesefeldallee 1 - 47	S2
Riesefeldallee 2 - 36	S2
Riesefeldallee 38 - 50	S3 & S4
Riesefeldallee 49 - 65	S3 & S4
Riesenweg	S2
Rimsinger Weg	S0
Ringstraße	TH2
Ringweg 1 - 1b	TH0 & TH1
Ringweg 2 - 18	TH2
Ringweg 3 - 43	TH2
Rislerstraße	S2
Rivanerweg	TH2
Robert-Bunsen-Straße	S0
Robert-Koch-Straße	S2

Adresse	Lageklasse
Rohrgraben	S1
Romanstraße	TH0 & TH1
Rosa-Luxemburg-Straße 1 - 33	S3 & S4
Rosa-Luxemburg-Straße 2 - 24	S3 & S4
Rosa-Luxemburg-Straße 24x	S2
Rosastraße	S3 & S4
Rosbaumweg	S2
Rose-Ausländer-Weg	S3 & S4
Roseggerstraße	S3 & S4
Rosenau	S3 & S4
Rosenstauden	S1
Rosenstraße	TH2
Rosenweg	TH2
Rotackerstraße	S3 & S4
Rotdornweg	S2
Rotermelweg	S1
Rotlaubstraße	S3 & S4
Rotteckring	S3 & S4
Roßhaldeweg	S3 & S4
Rudolf-Dischinger-Straße	S2
Rufacher Straße 3 - 11	S0
Rufacher Straße 7	S2
Rufacher Straße 2 - 8	S0
Ruhbankweg	S2
Ruhinger Weg	S2
Ruländerallee	TH2
Runzmattenweg 2 - 8	S1
Runzmattenweg 11 - 67	S1
Runzmattenweg 1 - 9	S0
Runzstraße	S2
Röderhof	S3 & S4
Röderstraße 2 - 10	S3 & S4
Röderstraße 1	S2
Röderstraße 5 - 7	S3 & S4
Römerstraße	S2
Rötebuckweg	S3 & S4
Röteweg	S3 & S4
Sachsenstraße	S2
Salamanderweg	S2
Salzburger Weg 2 - 14	S2
Salzburger Weg 3 - 15	S2
Salzburger Weg 1	S1
Salzstraße	S3 & S4
Sandfangweg	S3 & S4
Sandstraße	S3 & S4
Sarahof	S0
Sarwürckerstraße	S3 & S4
Sasbacher Straße	S0
Sautierstraße 3 - 45	S3 & S4
Sautierstraße 47 - 83	S2
Sautierstraße 38 - 66	S2
Schauinslandstraße 2 - 138	S2
Schauinslandstraße 101 - 109	S2
Schauinslandstraße 1 - 99	S3 & S4
Schauinslandstraße 125	S2
Schauinslandstraße 131	S2
Schauinslandstraße 359	S1
Scheffelstraße	S3 & S4
Scheibenbergweg 7 - 23	S3 & S4

Adresse	Lageklasse
Scheibenbergweg 1 - 5	S2
Scheibenbergweg 2 - 6	S2
Schenkendorfstraße	S2
Schenkstraße	S2
Schießmauerweg	TH2
Schiffstraße	S3 & S4
Schildackerweg 8 - 20	S1
Schildackerweg 31	S0
Schiffweg	TH2
Schillerstraße	S3 & S4
Schillhof 1 - 3	S2
Schillhof 5	S0
Schillhof 2 - 6	S2
Schlangenweg	S3 & S4
Schlatthöfe	S0
Schlehenrain	S3 & S4
Schlesierstraße	S2
Schlettstadter Straße	S3 & S4
Schlierbergsteige	S2
Schlierbergstraße 1 - 155	S3 & S4
Schlierbergstraße 70 - 118	S2
Schlierbergstraße 2 - 16	S3 & S4
Schlippehof	S2
Schlossbergring 6 - 12	S2
Schlossbergring 1 - 3	S3 & S4
Schlossbergring 2 - 42	S3 & S4
Schlossbergring 28	S2
Schlossbergring 9	S2
Schlossbuck	TH0 & TH1
Schlossgasse 2 - 90	TH2
Schlossgasse 7 - 81	TH2
Schlossgasse 1 - 5	TH0 & TH1
Schlüsselstraße	S3 & S4
Schmalzhof	TH0 & TH1
Schmiedegasse	TH0 & TH1
Schnaitweg	S2
Schneebergstraße	S2
Schneewinstraße	S2
Schoferstraße	S2
Schongauerweg	S3 & S4
Schopfheimer Straße	S0
Schreiberstraße 2	S3 & S4
Schreiberstraße 4 - 20	S2
Schrödergasse 1 - 19	TH0 & TH1
Schrödergasse 2 - 12	TH0 & TH1
Schrödergasse 14	TH2
Schubertstraße	S3 & S4
Schulhalde	TH0 & TH1
Schulstraße 9 - 41	S2
Schulstraße 1 - 7	S1
Schulstraße 8 - 8x	S2
Schulstraße 2 - 6	S1
Schumannstraße	S3 & S4
Schusterstraße	S3 & S4
Schutternstraße	TH2
Schwabentorplatz	S3 & S4
Schwabentorring 2 - 12	S3 & S4
Schwabentorring 1 - 7	S2
Schwaighofstraße	S3 & S4

Adresse	Lageklasse
Schwanau	TH0 & TH1
Schwarzkehlchenweg	S3 & S4
Schwarzwaldstraße 2 - 346	S3 & S4
Schwarzwaldstraße 143 - 195	S3 & S4
Schwarzwaldstraße 1 - 257	S2
Schwarzwaldstraße 36 - 340	S2
Schwendistraße	S2
Schwester-Adolfa-Weg	S2
Schwimmbadstraße	S3 & S4
Schäfergasse	S2
Schänzlestraße	S2
Schäppeleweg	S2
Schönauer Straße	S0
Schönbergstraße	S2
Schöneckstraße	S3 & S4
Schützenallee 12 - 32	S2
Schützenallee 1 - 51	S3 & S4
Schützenallee 40 - 70	S3 & S4
Schützenallee 99	S3 & S4
Sebastian-Kneipp-Straße	S3 & S4
Sedanstraße	S3 & S4
Seestraße	TH0 & TH1
Seilerweg	TH2
Seitzstraße	S2
Selma-Stern-Weg	S2
Seminarstraße	S3 & S4
Sessenheimer Straße	S2
Sichelstraße	S1
Sickingenstraße	S3 & S4
Sieben Jauchert	S1
Siegelsbachstraße	S2
Siemensstraße	S0
Sigsteinstraße	S2
Silberbachstraße	S3 & S4
Simone-de-Beauvoir-Weg	S3 & S4
Skagerrakstraße	S2
Sommerackerstraße	S2
Sonnenbergstraße	S3 & S4
Sonnenbrunnenstraße	TH0 & TH1
Sonnenstraße	S1
Sonnenäckerweg	S2
Sonnhalde	S3 & S4
Spargelweg	TH0 & TH1
Spechtweg 25 - 37	S1
Spechtweg 1 - 23	S2
Spechtweg 2 - 20	S2
Speckbacherweg	S3 & S4
Spemannplatz	S3 & S4
Spielhöfe	TH0 & TH1
Spitalfeldweg	S1
Spittelackerstraße	S2
Spitzackerstraße	S3 & S4
St. Georgener Straße 13	S1
St. Georgener Straße 1 - 25	S0
St. Georgener Straße 4 - 10	S0
St. Nikolauser Straße 1 - 13	TH0 & TH1
St. Nikolauser Straße 2 - 44	TH0 & TH1
St. Nikolauser Straße 64	TH2
St.-Agatha-Weg	TH0 & TH1

Adresse	Lageklasse
St.-Elisabethen-Straße 2 - 8	TH0 & TH1
St.-Elisabethen-Straße 1 - 27	TH2
St.-Elisabethen-Straße 12 - 20	TH2
St.-Erentrudis-Straße 5 - 59	TH0 & TH1
St.-Erentrudis-Straße 62	TH2
St.-Erentrudis-Straße 2 - 60	TH0 & TH1
St.-Erentrudis-Straße 1 - 3	TH2
St.-Erentrudis-Straße 63	TH2
St.-Martins-Gasse	TH2
St.-Stephan-Straße	TH0 & TH1
Stadtstraße	S3 & S4
Starkenstraße	S3 & S4
Staudingerstraße 2 - 6	S1
Staudingerstraße 1 - 13	S1
Staudingerstraße 101 - 103	S0
Staufener Straße	S1
Stechertweg	S3 & S4
Stefan-Meier-Straße 30	S1
Stefan-Meier-Straße 33 - 169	S1
Stefan-Meier-Straße 80 - 102	S2
Steinackerstraße	S3 & S4
Steingrübelerweg	TH0 & TH1
Steinhalde 4 - 42	S2
Steinhalde 44 - 120	S3 & S4
Steinhalde 1 - 39	S2
Steinhalde 43 - 131	S3 & S4
Steinlerstraße	S3 & S4
Steinmattenstraße	S2
Stephanienstraße	S3 & S4
Sternwaldstraße	S3 & S4
Stettiner Straße	S2
Steyrerstraße	S3 & S4
Stockmattenweg	S2
Storchenweg	S3 & S4
Straßburger Straße	S0
Struveweg	S1
Stubenhalde	TH0 & TH1
Stuttgarter Straße	S2
Stübweg	S0
Stühlingerstraße	S2
Stürtzelstraße	S2
Sudermannstraße	S2
Sudetenstraße	S2
Sulzburger Straße	S1
Sundgaullee 10 - 124	S2
Sundgaullee 9 - 73	S2
Sundgaullee 8	S1
Swetlana-Geier-Straße	S2
Talstraße 2 - 10	S2
Talstraße 1 - 5	S2
Talstraße 3 - 75	S3 & S4
Talstraße 12 -92	S3 & S4
Tannenbergsstraße	S3 & S4
Tel-Aviv-Yafo-Allee 40	S2
Tannensteige	S3 & S4
Tellstraße	S2
Tennenbacher Straße 36 - 50	S2
Tennenbacher Straße 37 - 51	S2
Tennenbacher Straße 1 - 21	S3 & S4

Adresse	Lageklasse
Tennenbacher Straße 20 - 26	S1
Tennenbacher Straße 27 - 35	S1
Terlaner Straße	S2
Thannhauserstraße	S2
Thuner Weg	S2
Thüringerstraße	S2
Tiengener Straße 4	S0
Tiengener Straße 1 - 3	S1
Tiengener Straße 2 - 2m	S1
Tiengener Straße 5	S0
Tiroler Weg	S2
Tivolistraße	S3 & S4
Todtnauer Straße	S0
Torplatz	S3 & S4
Tränkestraße	S2
Tullastraße 45 - 89	S0
Tullastraße 5 - 41	S1
Tullastraße 4 - 40	S2
Tullastraße 42 - 84	S0
Tulpenstraße 4 - 10	TH0 & TH1
Tulpenstraße 12 - 30	TH2
Tunibergstraße 1 - 13	TH0 & TH1
Tunibergstraße 10 - 18	TH2
Tunibergstraße 15 - 21	TH2
Tunibergstraße 2	TH0 & TH1
Turmstraße	S3 & S4
Turnseestraße 14a	S2
Turnseestraße 2 - 44	S3 & S4
Turnseestraße 1 - 59	S3 & S4
Tuslingerstraße	S3 & S4
Türkenlouisstraße	S3 & S4
Türkheimer Straße	S0
Uferstraße 33	S0
Uferstraße 35 - 81	S1
Uffhauser Straße 38 - 52	S2
Uffhauser Straße 13 - 41	S2
Uffhauser Straße 2 - 36	S1
Uffhauser Straße 1 - 5	S1
Uhländstraße	S3 & S4
Uhlbergstraße	S2
Umkircher Straße	TH0 & TH1
Universitätsstraße	S3 & S4
Unterdorf 1 - 11	TH0 & TH1
Unterdorf 2 - 64	TH0 & TH1
Unterdorf 68 - 74	TH2
Untere Entengasse	TH0 & TH1
Untere Lachen	S2
Unterer Mühlenweg	S1
Unterer Rieselfeldgraben	S3 & S4
Unteres Breittle	TH2
Unteres Grün	S2
Unteres Metzgerle	TH2
Unterfeldstraße	S2
Unterlinden	S3 & S4
Unterwerkstraße 2 - 6	S1
Unterwerkstraße 1 - 9	S0
Urachstraße 3 -53	S3 & S4
Urachstraße 2 - 42	S3 & S4
Urachstraße 1	S2

Adresse	Lageklasse
Urbanstraße	S3 & S4
Valentinstraße	S3 & S4
Vaubanallee	S2
Verlorener Weg	S2
Vierlinden	S3 & S4
Vinzenz-Zahn-Straße	S2
Vogesenstraße	S2
Vogteistraße	TH0 & TH1
Vogtsburger Straße	S0
Vorarlberger Weg 2 - 28	S2
Vorarlberger Weg 5 - 61	S2
Vorarlberger Weg 1	S1
Vordere Poche	S3 & S4
Vordere Steige	S3 & S4
Vordermattenstraße	S0
Wackerstraße	S2
Waisenhausgässle	S3 & S4
Waldallee	S2
Waldhofstraße	S3 & S4
Waldkircher Straße 49 - 63	S1
Waldkircher Straße 14 - 16	S3 & S4
Waldkircher Straße 1 - 47	S2
Waldkircher Straße 2 - 42	S2
Waldkircher Straße 12 - 30	S0
Waldmösle	TH0 & TH1
Waldseestraße	S3 & S4
Waldstraße	TH2
Wallstraße	S3 & S4
Walter-Benjamin-Straße	S2
Walter-Flex-Straße	S2
Walter-Gropius-Straße	S2
Walter-Knoell-Straße	S0
Waltersbergweg	S3 & S4
Waltershofener Straße	S0
Wannerstraße	S2
Wasenweg	S2
Wasserackerstraße	S3 & S4
Wasserstraße	S3 & S4
Weberstraße	S3 & S4
Weddigenstraße	S2
Weidenstraße	S1
Weidweg	S2
Weierweg 2 - 10	S3 & S4
Weierweg 12	S2
Weierweg 33	S3 & S4
Weierweg 41	S2
Weierhofstraße	S3 & S4
Weilersbachweg	S3 & S4
Weinbergstraße	S2
Weinstraße	TH0 & TH1
Weismannstraße	S3 & S4
Weißerlenstraße	TH0 & TH1
Welchentalstraße	S3 & S4
Welckerstraße	S1
Wendelinggässle	S2
Wendlinger Straße	S2
Wentzingerstraße	S2
Werthmannstraße 15	S2
Werthmannstraße 16	S3 & S4

Adresse	Lageklasse
Werthmannstraße 5 - 11	S3 & S4
Werthmannstraße 18 - 22	S2
Whittierstraße	S1
Wiechertstraße	S2
Wiedehopfweg 1 - 55	TH2
Wiedehopfweg 6 - 26	TH2
Wiedehopfweg 10	TH0 & TH1
Wiesentalstraße 20 - 58	S2
Wiesentalstraße 1 - 53	S0
Wiesentalstraße 10 - 50	S0
Wiesenweg	S3 & S4
Wiesneckstraße	S1
Wihlerweg	S2
Wildbachweg	S3 & S4
Wildtalstraße	S2
Wilhelm-Dürr-Straße	S3 & S4
Wilhelm-von-Möllendorff-Str.	S2
Wilhelmstraße 1 - 11	S3 & S4
Wilhelmstraße 13 - 17	S2
Wilhelmstraße 4 - 10	S2
Wilhelmstraße 12 - 46	S3 & S4
Willy-Brandt-Allee 24 - 50	S3 & S4
Willy-Brandt-Allee 3 - 11	S2
Willy-Brandt-Allee 15 - 25	S3 & S4
Willy-Brandt-Allee 2 - 22	S2
Wilmersdorfer Straße	S2
Windausstraße	S0
Windhäuslegasse	TH2
Wintererstraße	S3 & S4
Winzerstraße	S3 & S4
Wippertskirch 1	TH0 & TH1
Wippertskirch 3 - 5	TH2
Wippertskirch 7	TH0 & TH1
Wippertskirch 2 - 4	TH2
Wippertskirch 6 - 8	TH0 & TH1
Wippertstraße	S2
Wirthstraße	S1
Wolfgartenweg	TH0 & TH1
Wonnhaldestraße	S3 & S4
Wöhlerstraße	S0
Wöllinstraße	S3 & S4
Yorckstraße	S2
Zartener Straße 2 - 4	S2
Zartener Straße 6 - 10	S3 & S4
Zartener Straße 1 - 15	S2
Zasiusstraße 1 - 3	S2
Zasiusstraße 5 - 119	S3 & S4
Zasiusstraße 6 - 124	S3 & S4
Zechenweg	S2
Zehntsteinweg	S1
Zeisigweg	S1
Zenlinweg	S3 & S4
Ziegelhofstraße 3 - 25	S2
Ziegelhofstraße 198 - 234	S0
Ziegelhofstraße 27 - 39	S0
Ziegelhofstraße 2 - 164	S2
Ziegelmattenstraße	S1
Ziegelweg	S3 & S4
Zikadenweg	S2

Adresse	Lageklasse
Zinkmattenstraße	S0
Zita-Kaiser-Straße 1 - 11	S3 & S4
Zita-Kaiser-Straße 2 - 30	S3 & S4
Zita-Kaiser-Straße 32 - 34	S0
Zollhallenplatz	S0
Zollhallenstraße 10 - 14	S3 & S4
Zollhallenstraße 2 - 8	S0
Zollhallenstraße 1 - 21	S3 & S4
Zum Mühlengrund 9	TH2
Zum Mühlengrund 4	TH2
Zum Mühlengrund 8	TH2
Zum Mühlengrund 2 - 2a	TH0 & TH1
Zum Mühlengrund 1 - 7	TH0 & TH1
Zum Rebberg 2	TH0 & TH1
Zum Rebberg 6 - 10	TH2
Zum Rebberg 1 - 5	TH2
Zum Roten Stein	TH2
Zum Schwarzen Steg	S1
Zum Storchennest	TH0 & TH1
Zum Steinriedle	TH0 & TH1
Zunftstraße	S2
Zur March	TH2
Zur Mühle	TH0 & TH1
Zweilinden	S2
Zwiegerackerweg	S3 & S4
Zwischenweg	TH2
Zähringer Straße 26 - 386	S2
Zähringer Straße 2 - 350	S1
Zähringer Straße 1 - 389	S2
Zähringer Straße 43 - 349	S1
Zähringeracker	S1

7 Auszug aus den mietrechtlichen Vorschriften des BGB (Stand 12.12.2024)

§ 556 d 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 jeweils 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 mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer 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.

§ 556 e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

- (1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556 d 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 § 555 b durchgeführt, so darf sie nach § 556 d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 a und § 559 a 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.

§ 556 f Ausnahmen

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

§ 556 g 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.
- (1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556 e oder § 556 f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:
 1. im Fall des § 556 e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete war,
 2. im Fall des § 556 e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
 3. im Fall des § 556 f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,
 4. im Fall des § 556 f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556 e oder § 556 f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556 e oder § 556 f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556 e oder § 556 f zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

- (2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556 d und 556 e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat. Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1 a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen. Rügt der Mieter den Verstoß mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen.
- (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 (§ 556 e Absatz 2) gilt § 559 b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.
- (4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 1 a bis 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 sechs 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 § 559 a abzuziehen, im Falle des § 559 a Absatz 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558 a 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 (§§ 558 c, 558 d)
 2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558 e)
 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 (§ 558 d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558 d 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 § 558 c Abs. 3 oder § 558 d 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.

§ 558 b 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 § 558 a 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.

§ 558 c Mietspiegel; Verordnungsermächtigung

- (1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und 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 soll im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.
- (4) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.
- (5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.

§ 558 d Qualifizierter Mietspiegel

- (1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter_innen und Mieter_innen anerkannt worden ist. Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558 c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter_innen und der Mieter_innen den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.
- (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. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.
- (3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

8 Information und Beratung

Stadt Freiburg im Breisgau
Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung
Abteilung Wohnen
Fahnenbergplatz 4
79098 Freiburg

Die Stadtverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Impressum

Herausgeberin:

Stadt Freiburg im Breisgau
Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung
Abteilung Wohnungswesen
Fahnenbergplatz 4
79098 Freiburg

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Freiburg i. Br. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

