

Mietspiegel



2007

(gültig von März 2007 bis Dezember 2008) • Schutzgebühr 7,50 €



Inhaltsverzeichnis

Seite

Inhaltsverzeichnis	1
Vorwort	3
Mietspiegel der Stadt Freiburg	4
1. Welche wichtigen Änderungen hat die Neuauflage ergeben?	5
2. Über was gibt der Mietspiegel Auskunft? Inhalt und Aufbau des Mietspiegels	6
3. Wie ist der Mietspiegel anzuwenden? Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	7
3.1 Ortsübliche Vergleichsmiete für eine Standardwohnung	8
3.2 Zu- / Abschläge für Wohnraum, der von einer Standardwohnung abweicht	10
3.2 a Baualter	10
3.2 b Art und Beschaffenheit	11
3.2 c Ausstattung	12
3.2 d Wohnlage	14
3.3 Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete	16
3.4 Preisspannen	17

Kompetent und zuverlässig - Ihre Partner rund ums Haus!

Haus & Grund Freiburg e.V. Eigentümerschutz-Gemeinschaft

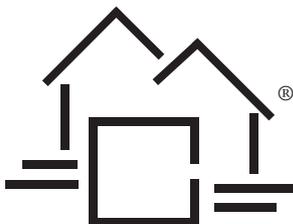
ist der Interessenverband der privaten Haus- und Wohnungseigentümer.

Bei uns bekommen Sie Beratung, Informationen und Unterstützung.

Wir sind Ihre starken Partner und für Sie da, wenn es um Ihre Interessen geht.

Telefon 07 61 / 3 80 56-0

Telefax 07 61 / 3 80 56-60



Haus & Grund®

Erbprinzenstraße 7
79098 Freiburg

www.haus-grund-freiburg.de

Haus & Grund Freiburg Immobilien GmbH

ist Ihr starker Partner, wenn es um Ihre Immobilien geht.

Sichere Wohnungs- und Gewerberaumvermietung, Verkauf Ihrer Immobilien oder Ihres Grundstückes mit Fachwissen und Erfahrung.

Umfassende und wirtschaftliche Miethaus- und Wohnungseigentumsverwaltung.

Telefon 07 61 / 38 95 60-0

Telefax 07 61 / 38 95 60-55



Der Freiburger Wohnungsmarkt ist gekennzeichnet durch ein stetig wachsendes Angebot an Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Der Gemeinderat hat mit der Beschlussfassung zum Flächennutzungsplan 2020 die Weichen gestellt, um diese Entwicklung auch in den nächsten Jahren fortsetzen zu können. So sollen bis zum Jahr 2008 weitere 4.450 Wohneinheiten entstehen.

Um die Mietspreisentwicklungen speziell auf dem Sektor des Mietwohnungsmarktes transparent machen zu können, wird seit dem Jahr 1994 der Freiburger Mietspiegel erstellt. Darin wird das örtliche Mietniveau dargestellt. Mit der nun vorliegenden 7. Auflage des Freiburger Mietspiegels, der nach wie vor anhand einer Regressionsmethode erstellt wurde, wird das Mietpreisniveau auf der Grundlage der im Juni 2006 erhobenen Daten abgebildet.

Erstmals in der Geschichte des Freiburger Mietspiegels wird der Einfluss der Makro- und der Mikrolage auf die individuelle Wohnraummiete anschaulich abgebildet und anhand eines leicht verständlichen Rechenverfahrens kann die individuelle Miethöhe ermittelt werden. Dabei ist nicht nur die Zoneneinteilung sondern auch die individuelle Lage, der Gebäudezustand - inklusiv energetischer Gesichtspunkte - und die Ausstattung der Wohnung entscheidend für die Miethöhe.

Ein Vergleich der Mietpreisentwicklung in Freiburg mit den Mietpreisentwicklungen im Land Baden-Württemberg bestätigt die wohnungspolitische Linie der Stadt. So liegen die Mietpreise im Stadtgebiet auch in 2006 unter den Mietpreisentwicklungen im Land.

Ich danke dem EMA-Institut und allen an der Mietspiegelerstellung beteiligten Institutionen und Personen. Mein ganz besonderer Dank gilt den Freiburger Bürgerinnen und Bürgern, die mit ihrer freiwilligen Teilnahme an der Befragung diesen Mietspiegel erst ermöglicht haben.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Neideck', written in a cursive style.

Otto Neideck
Erster Bürgermeister



Mietspiegel der Stadt Freiburg

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

der vorliegende Mietspiegel wurde auf der Grundlage von persönlichen Umfragen bei Bewohnerinnen und Bewohnern von nicht preisgebundenen Wohnungen im Stadtgebiet von Freiburg i. Br. neu erstellt. Die Angaben des Mietspiegels beruhen auf einer repräsentativen Zufallsstichprobe von 2.275 Wohnungen, die zum Stichmonat Juni 2006 im Stadtgebiet von Freiburg erhoben wurden. Es wurden entsprechend § 558 Abs. 2 BGB nur Mietverhältnisse berücksichtigt, deren Miete in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.

Die Datenerhebung und die Auswertung des Datenmaterials erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Sinzing. Das dem Mietspiegel zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht detaillierte und statistisch signifikante Ergebnisse für den Mietwohnungsmarkt.

Der Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde gemäß Beschluss des Gemeinderats der Stadt Freiburg vom 14. Februar 2007 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er tritt am 01.03.2007 in Kraft.

Wer Interesse an weiteren Informationen zur Erstellung des Freiburger Mietspiegels hat, kann die zugehörige Dokumentation beim Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, Fahnenbergplatz 4, 79098 Freiburg i. Br., für 20,00 Euro erwerben.

Wir beraten Sie gerne während unserer Sprechzeiten am

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

oder nach Vereinbarung.

Ihr Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen

PETER JANSSEN
RECHTSANWALT

**FACHANWALT FÜR MIET- UND
WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT**

Anerkannte Gütestelle des Landes B.-W.

Humboldtstr. 2 (Freiburger Hof, beim Martinstor, 79098 Freiburg)
Tel. 0761 / 2921970 Fax 0761 / 2921972

www.fachanwalt-mietrecht-freiburg.de



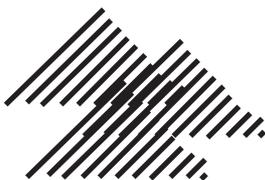
1. Welche wichtigen Änderungen hat die Neuauflage ergeben?

- ☞ Die mittlere monatliche Nettomiete aller Wohnungen - unabhängig von Wohnfläche, Baujahr und sonstigen Wohnwertmerkmalen - liegt in der Stadt Freiburg bei 6,91 Euro / m².
- ☞ Die durchschnittliche Mietpreissteigerung seit dem letzten Mietspiegel beträgt rund 2,5 Prozent pro Jahr. Nach einigen Jahren der Stagnation haben sich die Mietpreise entsprechend den Entwicklungen in anderen Städten wieder nach oben bewegt.
- ☞ Die Aussagekraft des Freiburger Mietspiegels hat sich verbessert: Tabelle 1 bildet weiterhin die Basis der Vergleichsmietenberechnung, weist aber nunmehr durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmieten für Standardwohnungen (z. B. inkl. Zentralheizung, Lagemerkmal) verschiedener Größe auf. Damit lässt sich eine durchschnittliche Wohnung ohne zusätzliche Rechenschritte in das übliche Freiburger Mietniveau einordnen.
- ☞ Besonderheiten bei Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage einer Wohnung werden weiterhin über ein Tabellensystem mit Zu- / Abschlägen erfasst und ermöglichen eine detaillierte Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen, die vom Standard abweichen. Das Zu- / Abschlagssystem ersetzt die bisherigen Zu- / Abschlagsmerkmale teilweise und ist differenzierter. Dadurch sind die einzelnen Zu- / Abschläge überwiegend nicht mehr so hoch.
- ☞ Die Baualtersklassen wurden leicht geändert. Bei den älteren Baujahren vor 1960 wird jetzt stärker differenziert, bei den jüngeren Baujahren ab 1990 gelten neue Klasseneinteilungen, da die Einführung der Wärmeschutzverordnung 1995 berücksichtigt wird.
- ☞ Der Einfluss der Wohnlage wird nunmehr über ein zweiteiliges System erfasst. Einmal werden auf Makroebene Wohnlagenzonen auf der Basis von Stadtteilen gebildet. Zusätzlich wird auf Mikroebene die jeweilige kleinräumige Wohnlage in der direkten Umgebung berücksichtigt.
- ☞ Die Preisspanne (Zu- und Abschläge bei Besonderheiten der Wohnung) wurde von Cent-Beträgen auf Prozentwerte umgestellt.

Wohnungs- und Hauseigentum

– der junge Verein in Ihrem Interesse

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



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

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

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

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 c und 558 d BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= **ortsübliche Vergleichsmiete**). Diese ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder - von Betriebskostenerhöhungen abgesehen - geändert worden sind. Der Mietspiegel weist einen repräsentativen Querschnitt der ortsüblichen Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien aus. Er ist anwendbar für freifinanzierte Mietwohnungen im Wohnflächenbereich zwischen 20 m² und 150 m².

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

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist;
- Wohnraum, der Teil der von der Vermieterin / vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den die Vermieterin / der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat (ausgenommen Einbauküche und Einbauschränke);
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim;
- preisgebundenen Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist;
- Alten(pflege)-, Obdachlosenheimen oder in sonstigen Heimen.

Der Mietspiegel gilt nicht für nachfolgend aufgelistete Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkwohnungen, deren Mietvertrag / Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist);
- Untermietverhältnisse;
- Wohnraum, für den mehr als ein Hauptmietvertrag besteht;
- Einzelzimmer ohne Küche und Bad;
- Ein- und Zweifamilienhäuser;
- nicht abgeschlossener Wohnraum;
- Wohnraum, der zumindest teilweise zu Gewerbezwecken genutzt wird;
- Möblierter Wohnraum (ausgenommen Einbauküche und Einbauschränke).

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

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

3. Wie ist der Mietspiegel anzuwenden? Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

1. In Tabelle 1 wird die so genannte Basismiete für eine Standardwohnung in Abhängigkeit von der Größe der Wohnung bestimmt. Sofern auf eine Wohnung die Definition der Standardwohnung zutrifft, handelt es sich bei der Basismiete schon um die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete.
2. In den Tabellen 2a bis 2e wird ermittelt, ob eine Wohnung aufgrund von Besonderheiten bei Baualter, Gebäudetyp, Beschaffenheit und Art der Wohnung, Ausstattung oder Wohnlage von der Standardwohnung abweicht. Falls ja, kommen entsprechende Zu- / Abschläge auf die Basismiete zur Anwendung.
3. In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus Tabelle 1 sowie den Tabellen 2 a bis 2 e zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnraum zu berechnen, der von einer Standardwohnung abweicht.

Tabelle 1 gibt die mittlere Nettokaltmiete für Standardwohnungen unterschiedlicher Größe (= Basismiete) in Euro / m² pro Monat an.

Als **Standardwohnung** definiert ist Wohnraum

- errichtet in der Zeit zwischen 1961 und 1977,
- in einem Mehrfamilienhaus mit mindestens 5 Wohnungen pro Haupteingang,
- normaler Art und Beschaffenheit,
- mit durchschnittlicher Wohnungsausstattung,
- nicht komplett modernisiert oder saniert,
- in Wohnlagezone 3 gelegen (Günterstal, Oberau, Stühlinger, Waldsee, Wiehre),
- in normaler kleinräumiger Wohnlage (siehe Tabelle 2 e).

Die Ausstattung einer Standardwohnung ist gekennzeichnet durch Wohnwertmerkmale, die jeweils bei mehr als der Hälfte der erhobenen Wohnungen vorzufinden sind. Dazu gehören insbesondere: Zentral- / Etagenheizung, zentrale Warmwasserversorgung, Fenster aus Isolier- / Schallschutzglas, Rollläden / Fensterläden, gekacheltes Badezimmer mit Badewanne oder Dusche, Küchenräumlichkeit ohne Einbauküchengegenstände, Balkon (nicht bei Erdgeschosswohnung), Abstellmöglichkeit in Keller oder Speicher.

3.1 Ortsübliche Vergleichsmiete für eine Standardwohnung

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

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

Tabelle 1: Basismiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche (m ²)	Basismiete (Euro/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Basismiete (Euro/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Basismiete (Euro/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Basismiete (Euro/m ²)
20	11,44	53	7,09	86	6,42	119	6,51
21	11,09	54	7,05	87	6,41	120	6,51
22	10,78	55	7,01	88	6,41	121	6,52
23	10,50	56	6,97	89	6,41	122	6,52
24	10,23	57	6,93	90	6,40	123	6,52
25	9,99	58	6,90	91	6,40	124	6,52
26	9,77	59	6,86	92	6,40	125	6,52
27	9,57	60	6,83	93	6,40	126	6,52
28	9,38	61	6,80	94	6,40	127	6,52
29	9,21	62	6,78	95	6,40	128	6,51
30	9,04	63	6,75	96	6,40	129	6,51
31	8,89	64	6,72	97	6,40	130	6,51
32	8,75	65	6,70	98	6,40	131	6,50
33	8,62	66	6,68	99	6,40	132	6,50
34	8,49	67	6,65	100	6,40	133	6,49
35	8,37	68	6,63	101	6,40	134	6,48
36	8,26	69	6,61	102	6,41	135	6,48
37	8,16	70	6,60	103	6,41	136	6,47
38	8,06	71	6,58	104	6,41	137	6,46
39	7,97	72	6,56	105	6,42	138	6,45
40	7,88	73	6,55	106	6,42	139	6,44
41	7,80	74	6,53	107	6,43	140	6,43
42	7,72	75	6,52	108	6,43	141	6,42
43	7,65	76	6,50	109	6,44	142	6,41
44	7,58	77	6,49	110	6,45	143	6,40
45	7,51	78	6,48	111	6,45	144	6,39
46	7,45	79	6,47	112	6,46	145	6,37
47	7,39	80	6,46	113	6,47	146	6,36
48	7,33	81	6,45	114	6,48	147	6,35
49	7,28	82	6,44	115	6,48	148	6,33
50	7,23	83	6,44	116	6,49	149	6,32
51	7,18	84	6,43	117	6,50	150	6,30
52	7,13	85	6,42	118	6,50		



Anmerkungen zur Wohnungsgröße:

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

- Zuhörräumen, wie Keller, Speicher, Trockenräume, Heizungsräume, Garagen und ähnliche Räume,
- Wirtschaftsräume,
- Geschäftsräume.

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind einige Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als ein Meter. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrasse werden nach § 2 Abs. 2 Ziffer 2 WoFV in der Regel mit einem Viertel ihrer Grundfläche bei der Wohnfläche angerechnet, maximal bei besonderem Nutzungswert bis zur Hälfte der Grundfläche.

Oesterle Becker Huber Henner Rechtsanwälte

Volker
Oesterle

Hartmut
Becker

Werner
Huber

Matthias
Henner

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

**Tätigkeits-
schwerpunkte**

Mietrecht
Familienrecht
Mediation

**Tätigkeits-
schwerpunkte**

Mietrecht
Immobilienrecht
Wohnungseigentumsrecht

**Tätigkeits-
schwerpunkte**

Mietrecht
Arbeitsrecht
Wohnungseigentumsrecht

**Tätigkeits-
schwerpunkte**

Mietrecht
Familienrecht
Verkehrsunfallrecht

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

Oesterle Becker Huber Henner Rechtsanwälte



3.2 Zu- / Abschläge für Wohnraum, der von einer Standardwohnung abweicht

Anhand der Tabellen 2 a bis 2 e kann überprüft werden, ob Wohnwertmerkmale vorliegen, die Abweichungen von einer Standardwohnung bedingen. Diese Tabellen listen nur „besondere Wohnwertmerkmale“ auf, die in weniger als der Hälfte der erhobenen Objekte vorhanden sind, und die mit einer hohen statistischen Sicherheit Auswirkungen auf die Mietpreise haben.

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

Anwendungsanleitung für die Tabellen 2 a bis 2 e:

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

3.2 a Baualter

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude fertig gestellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der diese Baumaßnahme erfolgte. Bauliche Modernisierungsmaßnahmen bleiben in Tabelle 2 a unberücksichtigt und werden über generelle Modernisierungs- / Sanierungszuschläge in Tabelle 2 b oder einzelne Ausstattungskriterien in Tabelle 2 c erfasst.

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

Baujahresklasse	Zu- / Abschlag	Übertrag
vor 1919	- 1 %	
1919 - 1948	- 2 %	
1949 - 1960	- 6 %	
1961 - 1977	0 %	
1978 - 1985	+ 3 %	
1986 - 1994	+ 9 %	
1995 - 2002	+ 14 %	
2003 - 2006	+ 19 %	



3.2 b Art und Beschaffenheit

Für die nachfolgend in Tabelle 2 b aufgelisteten fünf Wohnungstypen gelten signifikant andere Mietpreisstrukturen als für Standardwohnungen:

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

Wohnwertmerkmal	Zu- / Abschlag	Übertrag
Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit maximal 4 Wohnungen pro Haupteingang	+ 4 %	
Souterrainwohnung	- 9 %	
Maisonette- / Galerie- / Penthouse- / Attikawohnung	+ 5 %	
Komplette Modernisierung einer Wohnung	+ 8 %	
Wohnung in einem kernsanierten Altbau	+ 12 %	
	Summe	

Erläuterungen zu Tabelle 2 b:

Maisonette- / Galerie- / Penthouse- / Attikawohnung: Eine Maisonette- oder auch eine Galeriewohnung geht über 2 Etagen, die mit einer internen Treppe miteinander verbunden sind. Der Typ „Maisonette- / Galeriewohnung“ erzielt einen ähnlichen Zuschlag wie Penthouse- / Attikawohnungen, weshalb beide Wohnungstypen zusammengefasst werden können. Bei Penthousewohnungen kommt in der Regel noch ein Zuschlag für „Dachterrasse“ (siehe Tabelle 2 c) hinzu.

Komplette Modernisierung einer Wohnung: Eine Wohnung gilt als komplett modernisiert, wenn die Wohnung vor 1980 errichtet und nach 1990 bauliche Maßnahmen durchgeführt wurden, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung der Wohnung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten (also keine reinen Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten!). Die komplette Modernisierung bezieht sich auf folgende Maßnahmen:

- Erneuerung der Heizungs- / Warmwasserversorgung, eventuell auch Einbau von Anlagen erneuerbarer Energie,
- Modernisierung der Sanitäreinrichtung,
- Einbau moderner Fenster bzw. Rahmen,
- zeitgemäße Wärmedämmung / Schallschutz,
- Elektroinstallation zeitgemäß erneuert.

Hinweise auf eine komplette Modernisierung geben auch folgende Maßnahmen:

- Umbau einer Wohnung nach den Grundsätzen einer barrierefreien, altersgerechten Ausstattung (nach DIN 18025, 2. Teil),
- maßgebliche Grundrissverbesserungen.

Wohnung in einem kernsanierten Altbau: Ein kernsanierter Altbau ist ein Gebäude mit Baujahr vor 1920 (allgemeine Kennzeichen: hohe Räume, z. T. besondere Fensterformen), bei dem bis auf die Hauptmauern nahezu alles erneuert wurde.

Man beachte, dass die Zuschläge für „komplette Modernisierung einer Wohnung“ und „Wohnung in einem kernsanierten Altbau“ nicht additiv, sondern nur alternativ zur Anwendung kommen dürfen! Beide Zuschläge sind jeweils zusätzlich zum Zu- / Abschlag in Prozent der Basismiete je nach Baualter des Gebäudes ansetzbar.



3.2 c Ausstattung

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

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

	Zu- / Abschlag	Übertrag
Ausstattungsmerkmale mit <u>positivem</u> Mietpreiseinfluss		
Überwiegend gehobene Bodenausstattung (Parkett-, Kork-, Fliesen-, Klinker- oder Laminatboden)	+ 5 %	
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume	+ 8 %	
Komfortable Badausstattung	+ 6 %	
gehobene Küchenausstattung	+ 9 %	
Küchenausstattung teilweise vorhanden	+ 5 %	
Wintergarten	+ 5 %	
Architektonische Besonderheiten (z. B. Erker, Rundfenster, Säulen)	+ 4 %	
Wohnung ist geeignet für Wohngemeinschaften	+ 3 %	
Dachterrasse von mind. 4 m ² Grundfläche vorhanden	+ 12 %	
Garten(anteil) mit ausschließlich eigener Nutzung	+ 4 %	
Reservierter Tiefgaragenplatz zur Wohnung	+ 3 %	
Die Außenwände sind mindestens gemäß der Wärmeschutzverordnung von 1995 gedämmt	+ 2 %	

	Zu- / Abschlag	Übertrag
Ausstattungsmerkmale mit <u>negativem</u> Mietpreiseinfluss		
Überwiegend einfache Bodenausstattung (Linoleum- oder PVC-Boden)	- 6 %	
Unterdurchschnittliche Badausstattung	- 2 %	
Kein Badezimmer vorhanden oder Toilette außerhalb der Wohnung	- 9 %	
Beheizung mittels Holz- / Kohleeinzelöfen oder keine von der Vermieterin / vom Vermieter gestellte Heizung bzw. Warmwasserversorgung vorhanden	- 12 %	
Gas- / Öl- / Elektrospeichereinzelöfen	- 2 %	
Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung	- 5 %	
Keine Gegensprechanlage mit Türöffner	- 4 %	
Kein Balkon (betrifft nur Wohnungen ab 1. OG)	- 2 %	
Installationen (insbesondere Strom-, Wasser-, Gasleitungen) sind meist freiliegend sichtbar über Putz verlegt	- 3 %	
Weder Kabel- noch Gemeinschaftsantennenanschluss wird gestellt	- 2 %	
Summe		



Erläuterungen zu Tabelle 2c:

Komfortable Badausstattung:

Ein komfortables Badezimmer ist mindestens 6 m² groß, entweder mit Handtuchtrockner-Heizkörper oder Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt sowohl über Badewanne als auch Einzelduschkabine.

Küchenausstattung:

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

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

Eine Küchenausstattung gilt als *teilweise vorhanden*, wenn 3 oder 4 der vorgenannten Kucheneinbauteile von der Vermieterin / vom Vermieter gestellt werden.

Wohnung ist geeignet für Wohngemeinschaften:

Eine Wohnung gilt als geeignet für Wohngemeinschaften, wenn mindestens zwei Wohnräume außer Küche und Bad vorhanden sind, diese Wohnräume jeweils eine Grundfläche von mindestens 10 m² umfassen, es keine Durchgangszimmer gibt und eine separate Küche sowie ein separates Badezimmer vorhanden sind.

Die Außenwände sind mindestens gemäß Wärmeschutzverordnung von 1995 gedämmt:

Dieser Zuschlag kann nur gewährt werden, wenn nicht schon ein Zuschlag für „komplette Modernisierung einer Wohnung“ oder „Wohnung in einem kernsanierten Altbau“ vorgenommen worden ist.

Unterdurchschnittliche Badausstattung:

Eine unterdurchschnittliche Badausstattung liegt vor, wenn entweder der Fußboden nicht gefliest ist, im Nassbereich keine Wandkachelung vorhanden ist oder das Bad kleiner als 3 m² Grundfläche hat (letzteres gilt nicht für Apartments!).





3.2 d Wohnlage

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

Einmal ist es von Bedeutung, in welchem Stadtteil eine Wohnung liegt. Es wurden fünf verschiedene Wohnlagezonen auf Stadtteilebene ermittelt (Tabelle 2 d). Die Klassifizierung der Zonen erfolgt anhand der durchschnittlichen Lagequalität pro Stadtteil und der durchschnittlichen Bodenrichtwerte der einzelnen Stadtteile.

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

Zone	Stadtteile	Zu- / Abschlag	Übertrag
1	Altstadt	+ 6 %	
2	Herdern, Neuburg	+ 4 %	
3	Günterstal, Oberau, Stühlinger, Waldsee, Wiehre	0 %	
4	Betzenhausen, Ebnet, Haslach, Kappel, Lehen, Littenweiler, St. Georgen, Zähringen	- 7 %	
5	Brühl, Hochdorf, Landwasser, Mooswald, Münstingen, Opfingen, Rieselfeld, Tiengen, Waltershofen, Weingarten	- 13 %	

Anmerkung:

In der Wohnlagezonen-Übersicht im Anhang können Sie ablesen, in welchem Stadtteil die betreffende Straße liegt. Welche Straße welcher Zone zuzuordnen ist ergibt sich aus dem Straßenverzeichnis (s. S. 20ff).

Ferner ist innerhalb dieser Wohnlagezonen die besondere Wohnlagesituation der direkten Umgebung zu berücksichtigen. Dazu wurden objektive Wohnlagekriterien ermittelt, die signifikante Zu- / Abschläge auf kleinräumiger Ebene (Tabelle 2 e) und damit eine Abweichung von der Wohnlagezonenzuordnung gemäß Tabelle 2 d im Einzelfall erlauben.

DR. CHRISTIAN B. STEINKAMP

von der IKH Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Telefonische Terminvereinbarung erbeten

TEL.: 0761 - 4001068 - FAX: 4001066
SCHWIMMBADSTR. 39 - 79100 FREIBURG/BRSG.



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

	Zu- / Abschlag	Übertrag
Wohnlagemerkmale mit <u>positivem</u> Mietpreiseinfluss		
Die Bebauung der direkten Umgebung im Umkreis von 50 m ist offen und durchgrünt (z.B. Bebauung mit Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern, Gartenanlagen)	+ 6 %	
Der Lärmpegel hinsichtlich Straßen-, Bahn- oder Industrielärm ist sehr niedrig.	+ 3 %	
Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zu Gastronomiebetrieben, Kneipen, Kino	+ 3 %	
Es ist entweder eine unverbaute Aussicht oder ein direkter Blick auf besondere historische Bauten von den Hauptwohnräumen aus vorhanden	+ 2 %	
Die Wohnung liegt entweder in Richtung Anliegerstraße, Sackgasse, Spielstraße oder in Richtung Garten, Grünanlage, ruhigen Hinterhof	+ 1 %	
Die fußläufige Entfernung zu den Bergwaldgebieten am Rand von Freiburg beträgt weniger als 300 m	+ 1 %	
Die fußläufige Entfernung zu Freizeiteinrichtungen (z. B. Bad, Sportanlagen) beträgt weniger als 300 m	+ 1 %	
Die Wohnung grenzt direkt an Wald, Wiesen- oder Parkflächen (Mindestgröße wie Fußballfeld)	+ 1 %	

	Zu- / Abschlag	Übertrag
Wohnlagemerkmale mit <u>negativem</u> Mietpreiseinfluss		
Die Haupträume der Wohnung sind unmittelbar ausgerichtet in Richtung Hauptstraße mit starkem Durchgangsverkehr	- 5 %	
Die Haupträume der Wohnung liegen unmittelbar an einer Eisenbahntrasse mit direkter Ausrichtung zur Bahnlinie	- 5 %	
Der Beeinträchtigungsgrad durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen oder sonstigen Lärm (außer durch Straßen und Eisenbahn) ist hoch	- 3 %	
Die fußläufige Entfernung zur nächsten Bushaltestelle oder Haltestelle der Stadtbahn beträgt mehr als 500 m	- 2 %	
Die Bebauung der direkten Umgebung im Umkreis von 50 m ist geschlossen (ähnlich Innenstadt, Abschlag gilt jedoch nicht für den Bereich „Altstadt“!)	- 2 %	
Die fußläufige Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs beträgt mehr als 600 m	- 1 %	
Summe		



3.3 Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

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

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat

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

3.4 Preisspannen

Bei dem in Tabelle 3 ermittelten Ergebnis handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete*, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Grundsätzlich ist bei der Vergleichsmietenbestimmung von diesem ermittelten Wert auszugehen.

Die Analysen zeigen aber, dass die Mietpreise von relativ ähnlichen Wohnungen nicht immer die gleiche Miethöhe aufweisen. Dies liegt zum einen an qualitativen Unterschieden der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale, aber auch an besonderen Wohnwertmerkmalen, die nicht erfasst wurden und an der Marktstreuung durch den freien Wohnungsmarkt.

Deshalb weist der Mietspiegel Preisspannen von maximal + / - 9 % um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete aus. Eine Abweichung von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Preisspanne ist insbesondere dadurch zu begründen,

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

Solche besonderen Wohnwertmerkmale gemäß Punkt 2) sind in Tabelle 4 aufgelistet. Sie waren bei der Mietspiegelbewertung nicht ausreichend signifikant, um in die Zu- / Abschlagstabellen 2 a bis 2 e des Mietspiegels aufgenommen zu werden, beeinflussen aber dennoch den Mietpreis einer Wohnung aus statistischer Sicht. Der Einfluss jedes dieser Wohnwertmerkmale in Tabelle 4 liegt jedoch maximal bei 2 % der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete.

Tabelle 4: Besondere Wohnwertmerkmale, die im Rahmen der Spannen noch einen Einfluss auf den Mietpreis haben

Ausstattungsmerkmale mit positivem Mietpreiseinfluss
Die Wohnung liegt in einem Niedrigenergiehaus / Passivhaus
Aufzug in einem Gebäude mit weniger als 6 Stockwerken
Gut nutzbarer Balkon (z.B. geräumig, ruhige Sonnenlage)
Terrasse vorhanden
Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Mietparteien

Ausstattungsmerkmale mit negativem Mietpreiseinfluss
Überwiegend Einfachverglasung der Fenster
Keine Küche in der Wohnung, maximal Kochnische
Wohnung liegt in einem Gebäude mit mindestens 10 Stockwerken
Kein Bodenbelag (nur Rohboden / Estrich)
Kein eigener Keller- / Speicherraum
Beheizung erfolgt über Fernwärme

Erläuterungen zu Tabelle 4:

Niedrigenergiehaus / Passivhaus: Für Gebäude mit Bauantrag vor 01.02.2002 gilt der Nachweis der Niedrigenergiebauweise, d.h. der Jahresheizwärmebedarf muss mindestens 25 % unter dem zulässigen Höchstwert der Wärmeschutzverordnung von 1994 liegen. Für Gebäude mit Bauantrag nach 01.02.2002 müssen die Grenzwerte der Energiesparverordnung (EnEV) nachweislich mindestens 20 % unterschritten werden.

Wohnlagenzonen- Übersichtskarte

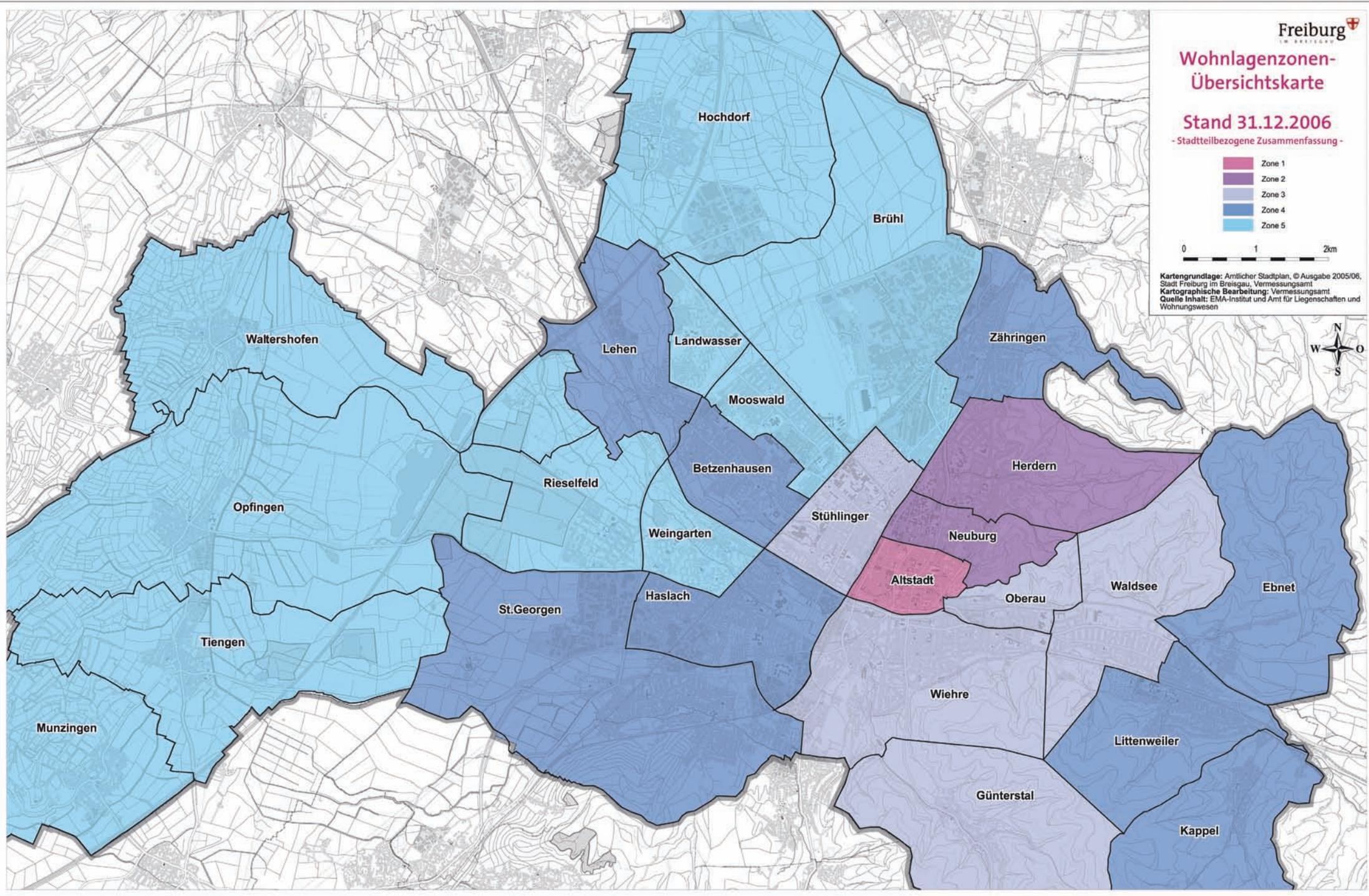
Stand 31.12.2006

- Stadtteilbezogene Zusammenfassung -

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



Kartgrundlage: Amtlicher Stadtplan, © Ausgabe 2005/06,
Stadt Freiburg im Breisgau, Vermessungsamt
Kartographische Bearbeitung: Vermessungsamt
Quelle Inhalt: EMA-Institut und Amt für Liegenschaften und
Wohnungswesen



Wohnlagenzonen-Übersicht

Altstadt	Rempartstraße	Ludwigstraße	Bayernstraße	Hallerstraße
+ 6%	Rosastraße	Max-Reger-Straße	Beethovenstraße	Hammerschmiedstr. 1-27,2-18
Abrichstraße	Rotteckring	Meisenbergweg	Bergleweg	Hansjakobstraße
Adelhauser Straße	Salzstraße	Merianhof	Beurbarungsstraße	Hans-Thoma-Straße
Adlerstraße	Schiffstraße	Merianstraße 29-43, 24-36	Birkenweg	Hartmannstraße
Alte Gießerei	Schlossbergring	Mozartstraße	Bissierstraße 17	Hasemannstraße
Am Karlsplatz	Schnewlinstraße	Münchhofstraße	Bleichestraße	Hegarstraße
Am Predigertor	Schoferstraße	Neubergweg	Boelckestraße	Heiliggeiststraße
An der Mehlwaage	Schreiberstraße	Nordstraße	Breisacher Straße 115 - 119	Heimatstraße
Auf der Zinnen	Schusterstraße	Okenstraße	Breisacher Str. 21-41, 2-64	Heinrich-Heine-Straße
Augustinergasse	Schwabentorplatz	Remigiusstraße	Breitmattenweg	Heinrich-von-Stephan-Straße
Augustinerplatz	Schwabentorring 2 - 6	Rennweg 1 - 23	Brombergstraße	Helligestraße
Belfortstraße	Schwabentorring 8 - 12	Rennweg 2 -20	Büggeneuterstraße	Hermann-Löns-Straße
Bertoldstraße	Sedanstraße	Rheinstraße	Bürgerwehrstraße	Hildastraße
Bismarckallee	Turmstraße	Richard-Strauss-Straße	Bußstraße	Hindenburgstraße
Brunnenstraße	Universitätsstraße	Richard-Wagner-Straße	Christoph-Mang-Straße	Hirschstraße
Colombistraße	Unterlinden	Röderstraße	Colmarer Straße	Hirzbergstraße
Dreisamstraße	Wallstraße	Rosenau	Deichelweiherweg	Hohenzollernstraße
Eisenbahnstraße	Wasserstraße	Rotackerstraße 3-7, 2-12	Dimmlerstraße	Hohbeinstraße
Eisenstraße	Weberstraße	Rötebuckweg 70	Dischlerstraße	Horbener Straße
Engelstraße	Werderring	Röteweg	Dorfstraße	Hugstetter Straße
Erasmusstraße	Werthmannplatz	Rotlaubstraße	Draisstraße	Hummelstraße
Erbprinzenstraße	Wilhelmstraße	Sandstraße	Dreikönigstraße	Im Entengarten
Fahnenbergplatz	Herdern, Neuburg	Sautierstraße	Eggstraße	Im Haltinger
Faulerstraße	+ 4%	Schänzlestraße	Egonstraße	Im Metzgergrün
Fischerau	Albertstraße	Schlangenweg	Eichrodstraße	Im Vogelsang
Franziskanerstraße	Am Schlossberg	Schlüsselstraße	Elly-Heuss-Knapp-Straße	Jahnstraße
Friedrichring 2 - 42	Bernhardstraße	Schöneckstraße	Emil-Gött-Straße	Jensenstraße
Friedrichstr. 42 - 58	Brahmsstraße	Schubertstraße	EmmendingerStr. 1-39,2-38	Johannisbergstraße
Gartenstraße	Brucknerstraße	Schumannstraße	Engelbergerstraße	Johann-von-Weerth-Straße
Gauchstraße	Burgunder Straße	Sebastian-Kneipp-Straße	Erwinstraße	Kanalstraße
Gerberau	Carl-Maria-von-Weber-Str.	Sonnenstraße	Erzherzogstraße	Kandelstraße 3-27, 4-26
Glacisweg	Deutschordensstraße	Sonnhalde 1-103,10-108	Eschholzstraße 1 - 23, 2 - 36	Kapellenweg
Greiffeneggring	Eckerstraße	Stadtstraße	Eschholzstraße 25-75, 38-46	Karl-Berner-Straße
Gretherstraße	Eichhalde	Starkenstraße	Eschholzstraße 48 - 100	Kartäuserstraße 115- 151
Grünwälderstraße	Franz-Liszt-Straße	Stechertweg	Fabrikstraße	Kartäuserstraße 1-53, 2-138
Gutenbergstraße	Friedrichring 1 - 37	Stefan-Meier-Straße	Falkensteinstraße	Kartäuserstr. 55-111, 90-150
Hans-Sachs-Gasse	Friedrichstraße 39 - 57	Tennenbacher Str. 1 - 31	Fedderstraße	Kenzinger Straße
Hermannstraße	Gießenstraße	Tennenbacher Str. 4 - 26	Fehrenbachallee	Kirchstraße
Herrenstraße	Gluckstraße	Tivolistraße	Fendrichstraße	Kirnerstraße
Holzmarkt	Habsburgerstraße	Urbanstraße	Ferdinand-Weiß-Straße	Klarastraße
Humboldtstraße	Händlerstraße	Vordere Steige	Ferrandstraße	Kleineschholzweg
Im Grün	Hansastraße	Waltersbergweg	Flauserstraße	Klosterplatz
Insel	Hauptstraße	Weiherhofstraße	Franz-Geiler-Platz	Komturstraße 1 - 7
Kaiser-Joseph-Straße	Haydnstraße	Wintererstraße	Freiaustraße	Konradin-Kreutzer-Straße
Kartoffelmarkt	Hebelhof	Wölflinstraße	Friedhofstraße	Konradstraße
Konrad-Adenauer-Pl.	Hebelstraße	Günterstal, Oberau,	Friedrich-Ebert-Platz	Kreuzkopfsteige
Konviktstraße	Hebsackstraße	Stühlinger,	Fritz-Geiges-Straße	Kreuzkopfstraße
Löwenstraße	Hermann-Herder-Straße	Waldsee, Wiehre	Fuchsstraße	Kreuzstraße
Luisenstraße	Hintere Steige 2 - 4	0%	Fürstenbergstraße	Kronenmattenstraße
Marienstraße	Hochmeisterstraße	Adalbert-Stifter-Straße	Gallwitzstraße	Kronenstraße
Merianstr.21-23, 4-16	Immenberg	Admiral-Spee-Straße	Gärtnerweg	Kybfelsenstraße
Merianstr. 3-13, 10	Immentalstraße	Adolf-Schmitthenner-Str.	Gaylingstraße	Landsknechtstraße
Metzgerau	In der Röte 14 - 22	Agnesenstraße	Gerbertstraße	Langemarckstraße
Milchstraße	Jacob-Burckhardt-Straße	Akazienweg	Gerwigplatz	Lassbergstraße
Moltkestraße	Jacobistraße	Am Floßgraben	Glareanstraße	Lehener Straße 3-77, 14-90
Münsterplatz	Jägerhäusleweg	Am Josefsbergle	Glümerstraße	Leimeweg
Münsterstraße	Johanniterstraße	Andlawstraße	Goetheplatz	Leo-Wohleb-Straße
Münzgasse	Johann-Sebastian-Bach-Str.	Annaplatz	Goethestraße	Lessingstraße
Niemensstraße	Karlstraße	Anselm-Feuerbach-Platz	Gorch-Fock-Straße	Lindenmattenstraße 23-33
Nußmannstraße	Kaschnitzweg	Antoniterstraße	Gottfriedstraße	Lochmattenstraße
Oberlinden	Katharinenhof	Auf der Hardt	Granatgässle	Lorettostraße
Poststraße	Katharinenstraße	August-Ganther-Straße	Gresserstraße	Lortzingstraße
Predigerstraße	Lambertusstraße	Augustinerweg	Grillparzerstraße	Louise-Otto-Peters-Straße
Rathausgasse	Längenhardstraße	Barbarastraße	Günterstalstraße	Lugostraße
Rathausplatz	Leopoldring	Basler Straße 64 - 86	Guntramstraße	Lutherkirchstraße
Raustraße	Leichenstraße	Basler Str.9 - 103, 2 - 62	Häberlestraße	Maienstraße

Maltererstraße	Stephanienstraße	Am Sender	Clara-Immerwahr-Straße	Hagenmattenstraße
Marchstraße	Sternwaldstraße	Am Silberhof 3 - 6	Damaschkestraße	Haierweg
Maria-Theresia-Straße	Steyrerstraße	Am Venusberg	Dannemannstraße	Hammerschmiedstr. 18 - 20
Mathildenstraße	Stühlingerstraße	An den Heilquellen	Dietenbachstraße	Harbuckweg
Mattenstraße	Stürtzelstraße	Andreas-Hofer-Str.	Dilgerhofstraße	Harriet-Straub-Straße
Matthias-Grünewald-Straße	Talstraße	Anemonenweg	Dortustraße	Hartkirchweg
Maximilian-Kolbe-Weg	Tellstraße	Angelus-Silesius-Str.	Drei-Ähren-Straße	Haslacher Str. 11-145, 2-150
Maximilianstraße	TennenbacherStr33-51,36-50	Arndtstraße	Ebnetor Straße	Haugerweg
Mercystraße	Torplatz	Arnold-Fanck-Straße	Ebringer Weg	Hauriweg
Merzhauser Straße 1-197, 2-140	Türkenlouisstraße	Aschenbrennerstraße	Edith-Stein-Straße	Hausener Weg
Möselestraße	Turnseestraße	Astrid-Lindgren-Str.	Egertenstraße	Heckerstraße
Mühlenstraße	Tuslingerstraße	Auf der Bleiche	Eichbergstraße	Heinrich-Finke-Straße
Nägeleseestraße	Uhlandstraße	Auf der Haid	Eichendorffweg	Heinrich-Mann-Straße
Neugartstraße	Urachstraße	Aumattenweg	Einsiedelweg	Heinrich-von-Gayling-Weg
Neumattenstraße	Valentinstraße	Bachgasse	Eisenlohrstraße	Hermann-Ehret-Weg
Oberau	Vierlinden	Badstraße	Ekkebertstraße	Heuweilerstraße
Oberrieder Straße	Vogesenstraße	Bahnhofstraße	Elbenweg	Hintere Steige 1
Oltmannsstraße	Waldseestraße	Bahnweg	Elisabeth-Hettich-Straße	Hinterkirchstraße
Peter-Sprung-Straße	Walter-Flex-Straße	Baldensteinstraße	Elisabeth-Selbert-Straße	Hirschenhofweg
Peter-Thumb-Straße	Wannerstraße	Basler Landstraße	Elisabeth-Walter-Straße	Hochfirststraße
Prinz-Eugen-Straße	Wasserackerstraße	Basler Str. 100	Elsa-Brändström-Straße	Hochrüttestraße
Quäkerstraße	Weddigenstraße	Basler Str. 105 - 115	Emma-Herwegh-Straße	Hofackerstraße 75-95, 70-98
Rabenkopfstraße	Weilersbachweg	Basler Str. 88 - 98	Ensisheimer Str. 1 - 9	Höheweg
Rabenstraße	Weismannstraße	Bauhöferstraße	Erlenweg	Hohlenstraße
Rehhagweg	Wentzingerstraße	Belchenstraße	Erzwäscherei	Höllentalstraße
Rehlingstraße	Whittierstraße	Belliweg	Erzweg	Holzmattestraße
Reichsgrafenstraße	Wiesentalstraße 17 - 53	Berggasse	Eschbachweg	Hornbühlstraße
Reischstraße	Wiesenweg	Bergiselstraße	Eschholzstr. 106 - 118	Humbergweg
Reiterstraße	Wilhelm-Dürr-Straße	Bergmannsweg	Fasanenstraße	Hurstbrunnenstraße
Rennerstr	Wippertstraße	Berliner Allee 1 - 3	Feldbergstraße	Hurstweg
Rennweg 26 - 38	Wonnhaldestraße	Berner Straße	Feldmattenweg	Husserlstraße
Reutestraße	Zasiusstraße	Bernlappstraße	Feldstraße	Hüttweg
Richard-Kuenzer-Straße	Ziegelweg	Besanconallee	Ferdinand-Kopf-Straße	Ida-Kerkovius-Straße
Richthofenstraße	Zunftstraße	Bettackerstraße	Fichtestraße	Idingerstraße
Riedbergstraße	Betzenhausen, Ebnet,	Bifänge	Fillibachstraße	Im Auweg
Robert-Koch-Straße	Haslach, Kappel,	Birnbaumweg	Finkenschlag	Im Etter
Rosa-Luxemburg-Straße	Littenweiler, Lehen,	Bissierstr. 1 - 9, 2 -20	Fischermatte	Im Falkenhof
Roseggerstraße	St.Georgen, Zähringen	Blasiusstraße	Flurstraße	Im Gänderle
Roßhaldeweg	- 7%	Blauenstraße	Frankenweg	Im Glärle
Rotdornweg	Ackerstraße	Blochackerweg	Franz-Kohlhepp-Straße	Im Glaser
Runzstraße	Adinda-Flemmich-Straße	Blumenstraße	Freiligrathstraße	Im Hirschengarten
Sandfangweg	Adolf-Keller-Weg	Bohlstraße	Freytagstraße	Im Höflin
Sarwürckerstraße	Ahornweg	Bollhof	Friedrich-Neff-Straße	Im Oberfeld
Schauinslandstraße	Alban-Stolz-Straße	Bötzingen Straße	Friesenstraße	Im Pfaffengrund
Scheffelstraße	Alemannensteige	Bozener Straße	Furtwänglerstraße	Im Rosenhag
Schenkstraße	Alemannenstraße	Brandensteinstraße	Gabelsbergerstraße	Im Schulerdobel
Schillerstraße	Alfred-Döblin-Platz	Breisgauer Straße	Galurastraße	Im Steinwender
Schlierbergsteige	Alois-Eckert-Straße	Brendweg	Gässle	Im Waldhof
Schlierbergstraße	Alte Sägemühle	Brißhof	Gaußstraße	Im Weingarten
Schnaitweg	Am Bannwald	Brombeerweg	Gehrenstraße	Im Winkel
Schützenallee	Am Bischofskreuz	Bruggastraße	Georg-Elser-Straße	Im Zinklern
Schwabentorring 1 - 7	Am Dorfbach	Brunnstubenstraße	Gerda-Weiler-Straße	Imberyweg
Schwaighofstraße	Am Dreisamgarten	Buchenstraße	Gerhart-Hauptmann-Str.	In den Brechtern
Schwarzwaldstr 1 - 129	Am Galgenberg	Buckweg	Gerstenhalmstraße	In den Eschmatten
Schwarzwaldstraße 131 - 141	Am Hagmättle	Bundschuhstraße	Gescheidstraße	In den Gässlewiesen
Schwarzwaldstr. 143-173, 82-178	Am Hörchersberg	Burgackerweg	Giersbergweg	In den Kirchenmatten
Schwarzwaldstr.175-197,180-250	Am Intenbächle	Burkdorfer Weg	Glottentalstraße	In den Sigristmatten
Schwarzwaldstraße 2 - 80	Am Kirchacker	Burkheimer Straße	Goldammerweg	In den Weihermatten
Schwarzwaldstaßer 34 - 76	Am Kreuzsteinacker	Butzenhofstraße	Grenzstraße	In der Röte 1-17, 2 -10
Schwendistraße	Am Lindacker	Cardinalweg	Großtalstraße	Innsbrucker Straße
Schwimmbadstraße	Am Lindenwäldle	Carl-Kistner-Straße	Gruberhof	Itnnerstraße
Seminarstraße	Am Mettweg	Carl-Mez-Straße	Gumpensteige	Jägerstraße
Silberbachstraße	Am Moosweiher	Caspar-Schrenk-Weg	Gundelfinger Straße	Jechtinger Straße
Skagerrakstraße	Am Mühlbach	Charlottenburger Str.	Gündlinger Str	Johannessgasse
Spemannplatz	Am Radacker	Christahof	Gutleutstraße	Johann-Fraider-Weg
Spitzackerstraße	Am Säglplatz	Christaweg	Häge	Johann-Jakob-Fechter-Weg
Steinackerstraße	Am Schloss	Christophstraße	Hagelstauden	Johann-von-Hattstein-Straße

Josef-Schweizer-Straße	Moosmattenstraße	Seitzstraße	Windausstraße
Jos-Fritz-Straße	Mühlewinkel	Sepp-Allgeier-Straße	Winzerstraße
Julius-Brecht-Straße	Müllheimer Straße	Sichelstraße	ZähringerStr. 43-389, 302-394
Kalkackerweg	Munzinger Straße	Sickingenstraße	Zähringeracker
Kampffmeyerstraße	Murtener Straße	Sieben Jauchert	Zartener Straße
Kappler Straße	Neuenburger Straße	Siegelsbachstraße	Zechenweg
Kärntner Weg	Neuhäuserstraße	Sigsteinstraße	Zehntsteinweg
Kartäuserstraße 155-159, 158-162	Nonnenmattenweg	Sommerackerstraße	Zeisigweg
Keltenstraße	Obere Hardtstraße	Sonnenbergstraße	Zenlinweg
Kirchbergstraße	Obere Schneebergstraße	Sonnhalde 105-135, 110-140	Ziegelhofstraße
Kirchhölzleaße	Obergasse	Speckbacherweg	Ziegelmattenstraße
Kirchhofweg	Ochsengasse	Spitalfeldweg	Zum Schwarzen Steg
Kirchplatz	Offenburger Straße 71-85, 76-86	St. Georgener Straße	Zweilinden
Kirchweg	Opfinger Straße 161	Staudingerstraße	Zwiegerackerweg
Kirchzartener Straße	Opfinger Straße 5 - 83	Staufener Straße	Brühl, Hochdorf, Weingarten, Lehen, Munzingen, Opfingen, Tiengen, Waltershofen
Klein Grün	Opitzstraße	Steinhalde	Rieselfeld,
Kleintalstraße	Ottmar-Nachtigall-Hof	Steinlerstraße	Mooswald,
Kleiststraße	Otto-Molz-Straße	Steinmattenstraße	Landwasser
Knappenweg	Paula-Modersohn-Platz	Stettiner Straße	- 13%
Kohlerweg	Paul-Klee-Straße	Stockmattenweg	
Kolpingstraße	Pestalozziweg	Struveweg	
Königsberger Straße	Peterbergstraße	Sudermannstraße	Adelheid-Steinmann-Straße
Körnerstraße	Peterhof	Sudetenstraße	Allgäuweg
Küferstraße	Pfäde	Sundgauallee	Almendweg
Kufsteiner Straße	Pfarrgarten	Tannenbergstraße	Alte Breisacher Straße
Kunzenhof	Pflegerweg	Tannensteigeaße	Alte Rathausstraße
Kunzenweg	Pochgasse	Terlaner Straße	Alte Ziegelei
Kurt-Tucholsky-Straße	Rahel-Varnhagen-Straße	Thannhauserstraße	Alter Weg
Kurze Straße	Raimannweg	Thuner Weg	Altgasse
Kußmaulstraße	Rankackerweg	Thüringerstraße	Am Anger
Laisweg	Rebenweg	Tiengener Straße	Am Dreschschopf
Lameystraße	Rehmattenstraße	Tiroler Weg	Am Eichbächle
Langackerweg	Reichenbachstraße	Todtnauer Straße	Am Eselwinkel
Längenloh	Reinhold-Schneider-Straße	Tränkestraße	Am Flughafen
Langgasse	Rene-Schickele-Straße	Tullastraße 1 - 41	Am Hügle
Laubenweg	Retzbachweg	Uferstraße	Am Hertweg
Lehener Straße 91-125, 134-162	Reutebachgasse	Uffhauser Straße	Am Hohberg
Leimgrubengasse	Ricarda-Huch-Straße	Unteres Grün	Am Kählerbrunnen
Leinhaldenweg	Riegeler Straße	Unterfeldstraße	Am Lusbühl
Leisackerweg	Rimsinger Weg	Unterwerkstraße	Am Märzengraben
Lettenweg	Rislerstraße	Vaubanallee	Am Pfarrhof
Lexerstraße	Römerstraße	Vinzenz-Zahn-Straße	Am Retzgraben
Lichtenbergstraße	Rosenstauden	Vorarlberger Weg	Am Ringgässle
Liebühl	Rotackerstaßer 9-29, 14-30	Vordere Poche	Am Rotschachen
Lindenmattenstraße 3-15, 2-44	Rötebuckweg 3-75, 2-68	Wackerstraße	Am Rüstlinberg
Lindenstraße	Ruhbankweg	Waldallee	Am Schneckengraben
Linnestraße 1 - 5	Runzmattenweg	Waldhofstraße	Am Silberhof 15 – 4
Lise-Meitner-Straße	Sachsenstraße	Walter-Gropius-Straße	Am Sportplatz
Littenweilerstraße	Salzburger Weg	Walter-Knoell-Straße	Am Vogelbach
Lörracher Straße	Sarahof	Waltershofener Str	Am Wäldele
Luckenbachweg	Sasbacher Straße	Wasenweg	Ameisenweg
Malteserordensstraße	Schäfergasse	Weidenstraße	An der Halde
Marie-Curie-Straße	Scheibenbergweg	Weierweg	An der Hohlkasse
Marie-Juchacz-Weg	Schenkendorfstraße	Weinbergstraße	Anna-Müller-Weg
Mariemattenweg	Schildackerweg	Welchentalstraße	Anna-von-Munzingen-Weg
Markgrafenstraße	Schlehenrain	Welckerstr	Arlesheimer Straße
Marschallstraße	Schlesierstraße	Wendelingässle	Auerstraße
Mathias-Blank-Straße	Schlettstadter Straße	Wendlinger Straße	Auf der Kinzig
Max-Rieple-Weg	Schlippehof	Wiechertstraße	Auf der Linge
Meckelhof	Schneebergstraße	Wiesentalstraße 1 - 15	Aufdingerweg
Melanchthonweg	Schönauer Straße	Wiesentalstraße 2 - 10	Auggener Weg
Meraner Weg	Schönbergstraße	Wiesentalstraße 20 - 50	Autobahn
Merdinger Weg	Schongauerweg	Wiesneckstraße	Auwaldhof
Merzhauser Straße 150 - 164	Schopfheimer Straße	Wihlerweg	Auwaldstraße
Mettackerweg	Schulstraße	Wildbachweg	Bachwinkel
Molzhofstraße	Schwarzwaldstr. 201-257, 260-340	Wildtalstraße	Badenweilerstraße
Moosackerweg	Schwarzwaldstr. 252-258	Wilmersdorfer Straße	

Bärenweg	Gottenheimer Straße	Kandelblickstraße	Opfinger Straße 190	Tulpenstraße
Battstubenweg	Griestal	Kandelstraße 31-57, 32-60	Pappelweg	Tunibergstraße
Bebelstraße	Grillenweg	Kantinenstraße	Propsteihof	Türkheimer Straße
Beim Steinernen Kreuz	Große Roos	Kapfstraße	Propsteiweg	Uhlbergstraße
Benleweg	Grünlandstraße	Kaplaneigasse	Quellenstraße	Umkircher Straße
Benzhauser Straße	Guerickestraße	Karlsruher Straße	Raiffeisenstraße	Unterdorf
Berliner Allee 5 – 39	Güterhallenstraße	Katharina-von-Bora-Straße	Rampenstraße	Untere Entengasse
Bertha-von-Suttner-Straße	Habichtweg	Käthe-Kollwitz-Straße	Rasenweg	Untere Lachen
Bettina-von-Arnim-Straße	Häherweg	Käthe-Vordriede-Weg	Rastatter Straße	Unterer Mühlenweg
Bienenweg	Hämmerlegässle	Kehler Straße	Rebstockweg	Unterer Rieselfeldgraben
Binzengrün	Hanferstraße	Kinziggasse	Reinachstraße	Unteres Breittle
Blankenbergweg	Hanfretze	Kirchenpfad	Rennweg 37 - 53	Unteres Metzgerle
Blankreutestraße	Hannah-Arendt-Weg	Kleine Roos	Riedgraben	Verlorener Weg
Blindgasse	Hans-Bunte-Straße	Klosterstraße	Riedmatten	Vogteistraße
Blücherstraße	Hasenweg	Komturplatz	Rieselfeldallee	Vordermattenstraße
Blumeneckstraße	HaslacherStr. 153-199,152-212	Komturstraße 9-51, 6-38	Riesenweg	Waldkircher Straße
Böcklerstraße	Häusleacker	Krautgärten	Ringstraße	Waldmösle
Bodenlei	Hedwig-Dohm-Weg	Krozinger Straße	Ringweg	Waldstraße
Bollerstaudenstraße	Heglache	Lachendämmle	Robert-Bunsen-Straße	Walter-Benjamin-Straße
Breikeweg	Heidenhofstraße	Lagerhausstraße	Robert-Ruh-Weg	Weidweg
Breisacher Str. 121-141,76-86	Heitersheimer Weg	Lahrer Straße	Rohrgraben	Weinstraße
Britzinger Straße	Hermann-Mitsch-Straße	Langen Wangen	Romanstraße	Weißerlenstraße
Brühlstraße	Hessenweier	Laufener Straße	Rosbaumweg	Willy-Brandt-Allee
Brunnmatten	Hieberainle	Lehener Straße 98-112	Rose-Ausländer-Weg	Windhäuslegasse
Bugginger Straße	Hildegard-von-Bingen-Weg	Leinenweberstraße	Rosenstraße	Wippertskirch
Burgmatt	Hinter den Gärten	Leisnerstraße	Rosenweg	Wirthstraße
Burgweg	Hinterm Weiher	Lembergallee	Rudolf-Dischinger-Straße	Wöhlerstraße
Bussardweg	Hirschmattenstraße	Libellenweg	Rufacher Straße	Wolfgartenweg
Carl-Sieder-Weg	Hirtenweg	Liebigstraße	Ruländerallee	Yorckstraße
Carl-von-Ossietzky-Straße	Hochdorfer Straße	Linnestraße 7-25, 6-24	Schäppeleweg	Zähringer Str. 1-41, 2-50
Christahlenweg	Hofackerstraße 1-61, 2-62	Lotte-Paepcke-Hof	Schilfweg	Zikadenweg
Cornelia-Schlosser-Allee	Hofgasse	Ludwig-Heilmeyer-Weg	Schillhof	Zinkmattenstraße
Darriwald	Hofmattstraße	Maiackerweg	Schlatthöfe	Zollhallenstraße
Dorfgraben	Högestraße	Maierbuckallee	Schlossbuck	Zu den Mühlmatten
Drachenweg	Holzhauser Straße	Maierbuckstraße	Schlossgasse	Zum Mühlengrund
Dunantstraße	Hornusstraße	Mallingerstraße	Schmalzhof	Zum Rebberg
Dürleberg	Hügelheimer Weg	Maria-Föhrenbach-Straße	Schmiedegasse	Zum Roten Stein
Eichstetter Straße	Hugstmattweg	Maria-von-Rudloff-Platz	Schrödergasse	Zum Storchennest
Einsteinstraße	Hutweg	Marina-Zwetajewa-Weg	Schulhalde	Zur March
Elefantenweg	Im Eichenbrunnen	Martackertenstraße	Schutternstraße	Zur Mühle
Elsässer Straße	Im Finkeler	Maxim-Gorkij-Straße	Schwanau	Zwischenweg
Emmendinger Straße 41	Im Giesental	Max-Josef-Metzger-Straße	Schwarzkehlchenweg	
Emmy-Noether-Straße	Im Hausgarten	Mengener Straße	Seestraße	
Endinger Straße	Im Hubhof	Mitscherlichstraße	Seilerweg	
Engesserstraße	Im Kapellenacker	Moosgrund	Siemensstraße	
Ensisheimer Straße 2 - 36	Im Kuhwinkel	Mooswaldallee	Simone-de-Beauvoir-Weg	
Erica-Sinauer-Straße	Im Maierbrühl	Mooswaldstraße	Sonnenäckerweg	
Ettenheimer Straße	Im Mohnacker	Mülhauser Straße	Sonnenbrunnenstraße	
Etmattenstraße	Im Moos	Mundenhofer Straße	Spargelweg	
Eulenweg	Im Ochsenstein	Muselgasse	Spechtweg	
Falkenbergerstraße	Im Rebstall	Nelkenweg	Spielhöfe	
Falterweg	Im Rehwinkel	Nelly-Sachs-Straße	Spittelackerstraße	
Fliederweg	Im Rosengarten	Neunliindenstraße	St. Nikolauser Straße	
Freda-Wuesthoff-Weg	Im Sauer Garten	Neuntöterweg	St.-Agatha-Weg	
Freiburger Landstraße	Im Wangerhof	Niedermattenstraße	St.-Elisabethen-Straße	
Freiburger Straße	Im Wännele	Nimbergstraße	St.-Erentrudis-Straße	
Freiladestraße	Im Wolfgarten	Norsinger Weg	St.-Martins-Gasse	
Friedrich-von-Hayek-Straße	Im Wolfswinkel	Obere Entengasse	St.-Stephan-Straße	
Fuchswinkel	In den Müllern	Obere Lachen	Steingrübeweg	
Fuhrmannsgasse	Ingeborg-Bachmann-Weg	Oberer Kirchweg	Storchenweg	
Gebenstrasse	Ingeborg-Drewitz-Allee	Oberer Rieselfeldgraben	Straßburger Straße	
Georges-Köhler-Allee	Jean-Monnet-Straße	Oberer Weg	Stubenhalde	
Georg-Marcus-Stein-Weg	Johanna-Kohlund-Straße	Oberer Weiher	Stübeweg	
Geschwister-Scholl-Platz	Junkermattenweg	Oberes Breittle	Stuttgarter Straße	
Gewerbestraße	Käferweg	Oberes Metzgerle	Sulzburger Straße	
Gewürzgasse	Kaiserstuhlstraße	Ochsenhof	Tullastraße 4 - 40	
Gilgenmatten	Kammertalstraße	Offenburger Str.1-69,12-70	Tullastraße 45-89, 42-84	

Die Übersicht wurde auf der Grundlage des Straßenverzeichnisses des Amtes für Bürgerservice und Informationsverarbeitung erstellt.
Stand: Oktober 2006.

Herausgeberin:

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

Tel.: 0761 / 201 – 5431 oder 5432

Fax: 0761 / 201 – 5399

Datenerhebung und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing
0941 / 38070-0

Stadtplan:

Vermessungsamt

Herstellung:

Copyright:

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