

Freiburg in der selbst gebauten „Mietspiegelfalle“

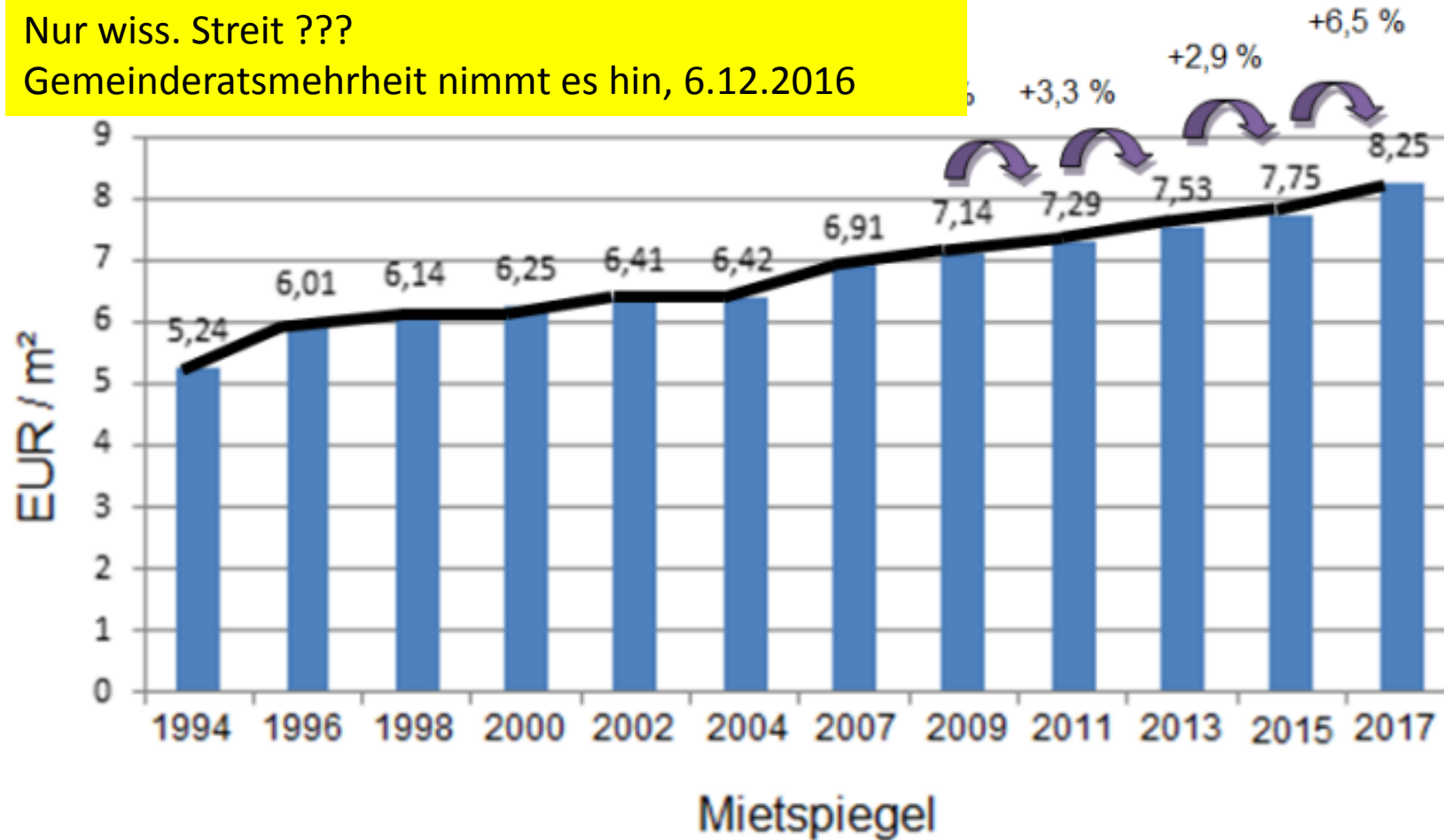
Zusammengestellt von Georg Löser, 15.3.2017

https://ris.freiburg.de/beschluesse_details.php?vid=3301609100264&nid=ni_2016-GR-149&suchbegriffe=&select_gremium=&select_art=&status=1&x=11&y=7

Freiburg 2017: 5 % zu hoch angesetzt?

Nur wiss. Streit ???

Gemeinderatsmehrheit nimmt es hin, 6.12.2016



G 16-251 für 6.12.2016

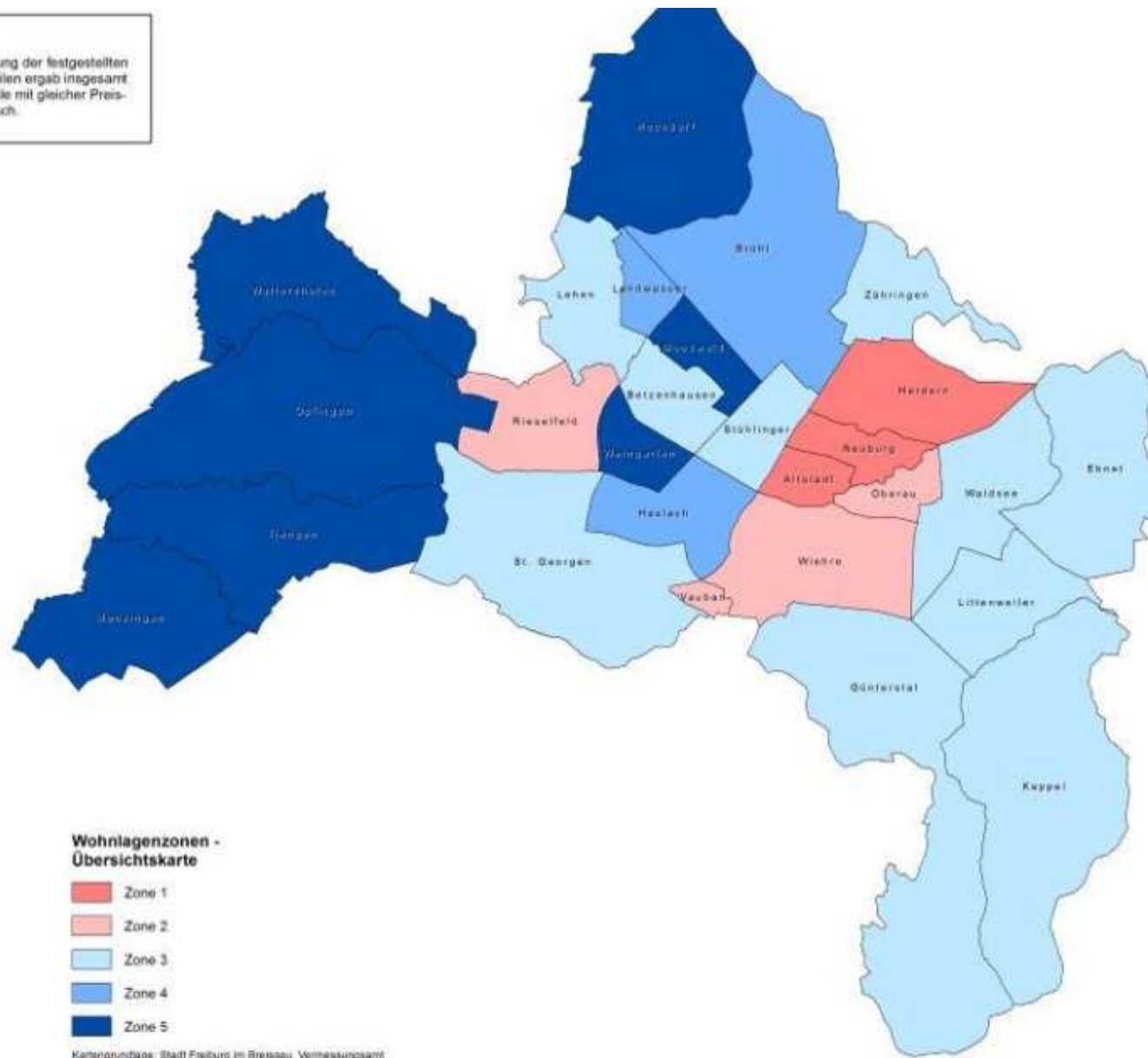
https://ris.freiburg.de/beschluesse_details.php?vid=3301609100264&nid=ni_2016-GR-149&suchbegriffe=&select_gremium=&select_art=&status=1&x=11&y=7

Mietspiegel Freiburg 2017

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

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



Wohnlagenzonen -
 Übersichtskarte

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

Kartengrundlage: Stadt Freiburg im Breisgau, Vermessungsamt

Vermieter verlangen kaum mehr

Einer Analyse des Freiburger CRES zufolge sind die Mieten im vergangenen Jahr um durchschnittlich sieben Cent gestiegen.

Freiburg

Topthemen

Mi, 15. März 2017
 Veröffentlicht in der Ausgabe der Badischen Zeitung
 von: **Uwe Mauch**



Kommentare: 0

Schriftgröße verändern

» T+ » T-

» DRUCKEN

» VORLESEN

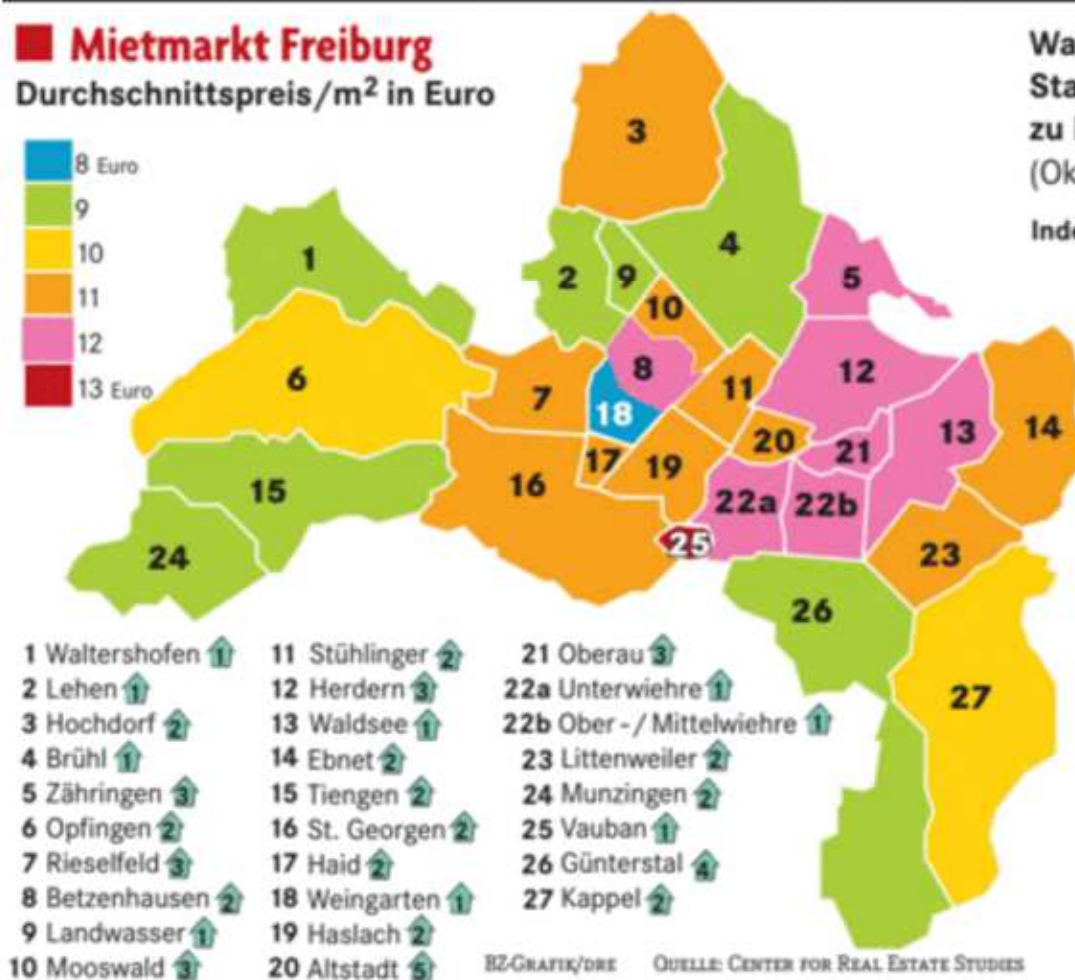
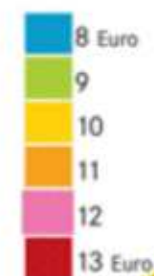
» FEHLER MELDEN

» VERSENDEN

» VERLINKEN



Mietmarkt Freiburg Durchschnittspreis/m² in Euro



Wahrscheinlichkeit, in diesem Stadtteil eine Wohnung zu bekommen, in Prozent (Oktober - Dezember 2016)

- Index: **1** bis 20 % (schlecht)
2 20 bis 40 %
3 40 bis 60 %
4 60 bis 80 %
5 80 bis 100 % (sehr gut)



- | | | |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| 1 Waltershofen 1 | 11 Stühlinger 2 | 21 Oberau 3 |
| 2 Lehen 1 | 12 Herdern 3 | 22a Unterwiehre 1 |
| 3 Hochdorf 2 | 13 Waldsee 1 | 22b Ober- / Mittelwiehre 1 |
| 4 Brühl 1 | 14 Ebnet 2 | 23 Littenweiler 2 |
| 5 Zähringen 3 | 15 Tiengen 2 | 24 Munzingen 2 |
| 6 Opfingen 2 | 16 St. Georgen 2 | 25 Vauban 1 |
| 7 Rieselfeld 3 | 17 Haid 2 | 26 Günterstal 4 |
| 8 Betzenhausen 2 | 18 Weingarten 1 | 27 Kappel 2 |
| 9 Landwasser 1 | 19 Haslach 2 | |
| 10 Mooswald 3 | 20 Altstadt 5 | |



Rieselfeld 10-14 € qm netto

- **1.090 € Kaltmiete 4 Zi. 109,7 m²**
- **(GL: ca 10 €/qm netto, weit über Mietspiegel FR)**
- Offene Besichtigung am 18.03.2017 um 10:30 Uhr
- Maxim-Gorkij-Straße 19, 79111 Freiburg, Rieselfeld, Etage3
- Balkon/ Terrasse Keller Personenaufzug Gäste-WC WG-geeignet
- Nebenkosten+ 180 € Heizkosten+ 100 €
- **Gesamtmiete 1.370 €o.**
- **Miete für Garage/Stellplatz45 €**

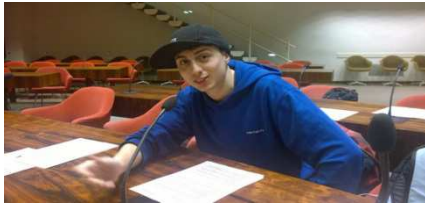
- 14.3.2017 www.immobilienscout24.de/expose/93861728
- <https://www.immobilienscout24.de/wohnen/baden-wuerttemberg,freiburg-im-breisgau,rieselfeld/mietwohnungen.html>

- [Wunderschöne 5 Zi-Wohnung mit moderner Einbauküche in stadtnaher Rieselfeld-Lage](#)
- [Maria-Föhrenbach-Straße | Rieselfeld | 79111, Freiburg im Breisgau](#)
- **1.295,00 € Miete 118 m² Wohnfläche 5 Zimmer**
- Balkon | Einbauküche Garten

- [Vermietung einer großen 4 Zimmer Wohnung in Freiburg-Rieselfeld](#)
- [Rieselfeld | 79111, Freiburg im Breisgau](#)
- **1.190,00 € Miete 108,01 m² Wohnfläche 4 Zimmer**

- [Offene Besichtigung am 18.03.2017 um 10:00 Uhr](#)
- [Rieselfeldallee | Rieselfeld | 79111, Freiburg im Breisgau](#)
- **1.090,00 € Miete 109,7 m² Wohnfläche 4 Zimmer**
- Balkon

- [4-Zimmer-Attika-Wohnung in Freiburg - Rieselfeld](#)
- [Rieselfeldallee | Rieselfeld | 79111, Freiburg im Breisgau](#)
- **1.530,00 € Miete 113 m² Wohnfläche 4 Zimmer**
-



zu G. Löser: Freiburg in der selbst gebauten „Mietspiegelfalle“

• **Der Mietspiegel - Ein mieterhöhendes Werkzeug**

- Sergios Rede zum Mietspiegel im Gemeinderat am 6.12.2016 Beitrag vom 07.12.2016
- Liebe Anwesenden,
- Es ist nur eine Frage der Zeit, bis die stetig steigende Mietpreisspirale den/die Freiburger NormalbürgerIn aus der Stadt drängt. Eine derartig starke Erhöhung kann von einem Gemeinderat nicht einfach hingenommen werden. Es ist nicht unsere Aufgabe, dieser Entwicklung tatenlos zuzusehen – Ja, ich sage tatenlos.
- **Denn es reicht nicht, Wohnungen zu bauen. Weder sind wir damit schnell genug, noch haben wir dafür Platz genug. Neubauwohnungen sind auch ein Grund für den steigenden Mietspiegel.** Damit diese Stadt keiner fatalen Gentrifizierung erliegt, muss der Gemeinderat in den Wohnungsmarkt eingreifen. Das System, nachdem der Mietspiegel erarbeitet wird, führt aus verschiedenen Gründen zu einer stetigen Mietpreiserhöhung. Durch den Gemeinderat wurde beschlossen, dass die Stadtbau ihre Mieten an den Mietspiegel heranführen muss. Dadurch wird die Miete durchschnittlich erhöht und der nächste Mietspiegel wird wieder höher ausfallen, als der bisherige.
- **Wir können nicht warten, bis dieser Teufelskreis aufgrund einer Entspannung des Wohnungsmarktes durch das erhöhte Angebot erreicht wird, denn sonst haben wir zu diesem Zeitpunkt durch die vielen teuren Neubauwohnungen einen so hohen Mietspiegel,** dass die ehemaligen NormalverdienerInnen sich Freiburg nicht mehr leisten können. Dementsprechend ziehen nur Menschen mit mittlerem bis hohem Einkommen nach Freiburg, von denen die Vermieter dann wieder hohe Mieten verlangen können. Das führt wieder zu **einem hohen Mietspiegel, der die vorher günstigeren Wohnungen auch teurer macht.** Das ist übrigens auch der Grund, warum der ständig angepriesene Trickle-down-Effekt nicht funktionieren wird. Denn wie sollen günstige Wohnungen frei werden, indem MehrverdienerInnen in teurere Wohnungen ziehen, wenn die günstigen Wohnungen durch den Mietspiegel, welcher durch das Bauen von teuren Wohnungen steigt, den Preis für die vorher günstige Wohnung wieder nach oben treibt?(...)
- Trotz dieser, vor allem für Geringverdiener fatalen Situation, fordert unser Finanzbürgermeister Neideck mehr Wohnungen für den Mittelstand. Es ist richtig, dass Wohnungen für den Mittelstand benötigt werden, **aber wir brauchen vermehrt Wohnungen für diejenigen, die durch den Mietspiegel von ihrer Existenz bedroht werden, denn nur mit einer Umkehrung des Teufelskreises, dem Schaffen von Wohnungen, die unter dem Mietspiegel stehen, können wir diese stetig drohende Katastrophe für unser soziales Ökosystem verhindern. (...)**
- <http://www.ipg-freiburg.de/node/1041>

Betreff:

**Mietspiegel 2017
h i e r:
Ergebnisse der Neuerstellung**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. HA	28.11.2016		X	X	
2. GR	06.12.2016	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

GL: aber große finanz. Auswirkungen
auf Mietpreise

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Empfehlung der Arbeitsgruppe Freiburger Mietspiegel 2017 gemäß Drucksache G-16/251.1 zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der Neuerstellung des Freiburger Mietspiegels 2017 anhand der Drucksachen G-16/251 und G-16/251.1 zustimmend zur Kenntnis und beschließt auf dieser Grundlage den "Freiburger Mietspiegel 2017" zum 01.01.2017 als qualifizierten Mietspiegel i. S. d. § 558 d BGB.

mehrheitlich bei 6 Enth. beschlossen