

**BESCHLUSSVORLAGE**

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel. Nr.	Datum
V / Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung	Herr Staible	4040	10.06.2026

---

**Betreff:**

**Mietspiegelfortschreibung 2027/2028, Ergebnisse der Sondererhebungen mit Anerkenntnis der Ergebnisse der gutachterlichen Auswertung zur Sondererhebung „Betreutes Wohnen“ und Fortschreibung der angemessenen Mietobergrenzen für Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII**

---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. SO	18.06.2026		X	X	
2. BaUStA	24.06.2026		X	X	
3. HFA	06.07.2026	X		X	
4. GR	14.07.2026	X			X

---

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

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften:      nein

Finanzielle Auswirkungen:      ja, siehe Anlage 1

Auswirkungen auf den Klima- und Artenschutz:      nein

---

**Beschlussantrag:**

- Der Gemeinderat beauftragt gemäß der Drucksache G-26/054 die Verwaltung und die Arbeitsgruppe Mietspiegel, den qualifizierten Freiburger Mietspiegel durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen für die Jahre 2027 und 2028 mittels Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland fortzuschreiben (Indexierung) und dem Gemeinderat das Ergebnis zur Beschlussfassung in der 2. Jahreshälfte 2026 vorzulegen.**
- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Sondererhebung zu „möblierten Wohnungen/WG-Zimmern“ keine ausreichende statistische Basis ermitteln konnte, sodass hieraus keine wissenschaftlich verwertbare Aussage zur ortsüblichen Vergleichsmiete für dieses Wohnungssegment getroffen werden kann.**

3. Der Gemeinderat nimmt die Ausarbeitung der Sondererhebung „Betreutes Wohnen für Senior\*innen (Vollendung des 60. Lebensjahres) sowie schwerbehinderte Menschen nach § 2 Abs. 1 und 2 Sozialgesetzbuch (SGB) IX“ gemäß der Drucksache G-26/054 zur Kenntnis und beschließt, die darauf aufbauende Auswertung anzuerkennen.
  
  4. Der Gemeinderat beschließt die Überarbeitung des im Sinne der Rechtsprechung schlüssigen Konzepts zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft für die Grundsicherungsleistungen nach SGB II und XII auf Grundlage einer quantilsbasierten Auswertungsmethodik. Das EMA-Institut für empirische Marktanalysen wird mit der methodischen Neubestimmung der Mietobergrenzen auf Basis des qualifizierten Mietspiegels 2024 sowie der indexbasierten Fortschreibung beauftragt. Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat ebenfalls in der 2. Jahreshälfte 2026 zur Beschlussfassung vorgelegt.
-

Anlagen:

1. Finanzielle Auswirkungen
2. Präsentation des Instituts EMA zur AG-Mietspiegel vom 03.02.2026
3. Ausarbeitung von Herrn Sachverständigen Frank Pfaff

**1. Ausgangslage**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 (Drucksache G-24/187) den Freiburger Mietspiegel 2025/2026 als qualifizierten Mietspiegel beschlossen. Dieser gilt seit dem 01.01.2025 und bleibt bis zum 31.12.2026 gültig. Nach § 558d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) muss ein qualifizierter Mietspiegel alle zwei Jahre an die Marktentwicklung angepasst werden. Wird eine Fortschreibung innerhalb der in § 558d Abs. 2 BGB genannten Frist versäumt, verliert der Mietspiegel seine Eigenschaft als qualifizierter Mietspiegel. In diesem Fall entfällt auch die gesetzliche Vermutung, dass die im Mietspiegel angegebenen Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegeln. Ohne eine termingerechte/rechtzeitige Fortschreibung wäre eine vollumfängliche Neuerhebung erforderlich, um einen neuen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

Außerdem hat der Gemeinderat die Verwaltung am 28.11.2023 (Drucksache G-23/175) und 10.12.2024 (Drucksache G-24/187) beauftragt, nachstehende Sondererhebungen durchzuführen.

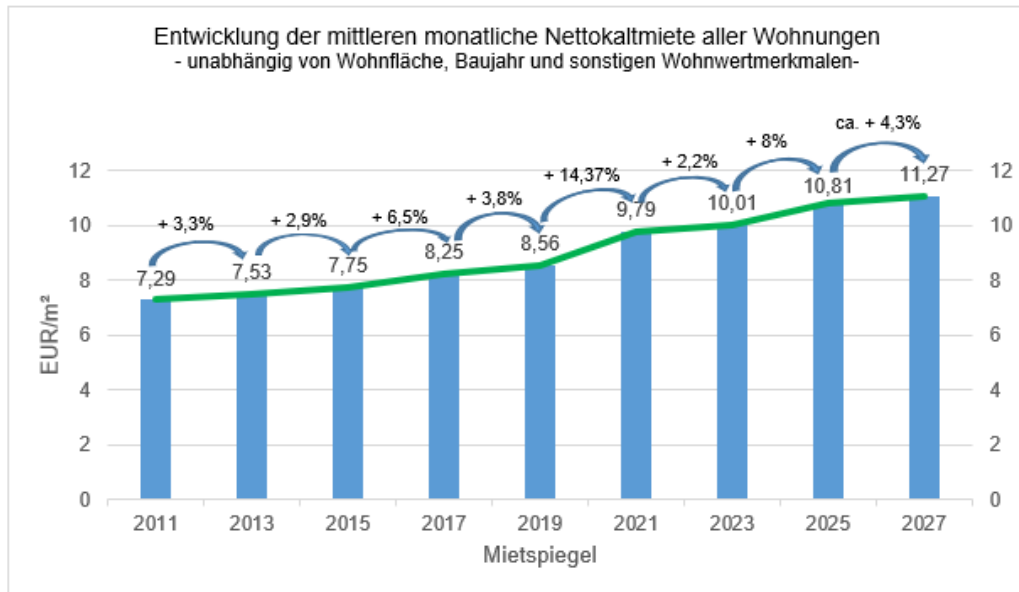
**2. Verfahren zur Fortschreibung**

Für die Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels sieht der Gesetzgeber gemäß § 558d Abs. 2 BGB folgende zwei Alternativen vor: Indexfortschreibung oder Stichprobenerhebung.

a) Indexfortschreibung

Bei einer Indexfortschreibung wird der qualifizierte Mietspiegel einmalig über alle Mietspiegelfelder hinweg auf Basis des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland gemäß § 558d Abs. 2 S.2 BGB fortgeschrieben. Andere Preisindizes sind aus rechtlichen Gründen nicht zulässig. Der Index wird anhand der Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zur Preisentwicklung in den letzten zwei Jahren nach dem Stichtag der Datenerhebung des fortzuschreibenden Mietspiegels (01.06.2024) ermittelt. Fortgeschrieben werden die Werte der Basismiettable (Tabelle 1 im Freiburger Mietspiegel 2025/2026).

Auf Basis der aktuellsten Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes (März 2026) ergäbe sich aktuell eine Preisentwicklung in Höhe von etwa +4,3 %, wobei dieser Wert zum maßgeblichen Erhebungsstichtag im Juni 2026 noch abweichen kann. Dieser Wert läge unter der Steigerung der Neuerhebung für den Mietspiegel 2025/2026 (+8 %), jedoch über der letzten Fortschreibung zum Mietspiegel 2023/2024 (+2,2 %).



Diese Fortschreibungsmethode ist einfach und kostengünstig. Eine nachträgliche Veränderung bei der Ausweisung verschiedener Marktsegmente (z. B. für größere oder kleinere Wohnungen) kann aber nicht vorgenommen werden, da die Preisveränderung in linearer Weise alle Wohnungsgrößen des mittels Vollerhebung erstellten Mietspiegels 2025/2026 fortschreibt.

Durch eine möglicherweise moderate Preissteigerung der Indexfortschreibung kann es bei der Neuerhebung (Vollerhebung) des qualifizierten Mietspiegels 2029/2030 zu möglichen Nachholeffekten kommen. Die Kosten für eine Indexfortschreibung belaufen sich auf ca. 6.000,00 € brutto.

#### b) Stichprobenerhebung

Alternativ kann der Mietspiegel durch eine Stichprobenerhebung fortgeschrieben werden. Hierzu sind wesentliche Daten zu Mietverhältnissen (z. B. Kaltmiete, Wohnungsgröße) bei Mieter\*innen und/oder Vermieter\*innen neu zu erheben und statistisch auszuwerten. Wie bei der Neuerstellung des Mietspiegels dürfen dabei nach § 558 Abs. 2 BGB ausschließlich Mietverhältnisse in die Datenerhebung einbezogen werden, deren Miete in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert wurden.

Bei dieser Fortschreibungsmethode werden die Mietspiegelmerkmale und die Basismiettable (Tabelle 1 im Freiburger Mietspiegel 2025/2026) neu ermittelt und bewertet. Die Durchführung ist mit Kosten in Höhe von etwa 60.000,00 € brutto verbunden.

#### Empfehlung

Die Mietspiegelerstellung und -fortschreibung wird in Freiburg von der interdisziplinär besetzten Arbeitsgruppe (AG) Mietspiegel begleitet. In dieser sind neben Vertreter\*innen der Immobilienwirtschaft und Vermietervereinigungen, der Verwaltung und der Justiz auch die beiden Mieter\*innenvereine vertreten. Die AG Mietspiegel wird von einem externen Mietrechtsspezialisten moderiert. Die AG Mietspiegel hat

am 03.02.2026 die verschiedenen Methoden sowie deren Vor- und Nachteile (vgl. Anlage 2 / Präsentation des EMA-Instituts) ausführlich diskutiert und sich einstimmig für eine Indexfortschreibung ausgesprochen. Die Verwaltung befürwortet das Votum der AG Mietspiegel.

### **3. Redaktionelle Anpassung**

Das Merkmal „dezentrale Heizungsversorgung: Durchlauferhitzer oder Boiler, elektrisch- oder gasbetrieben (separat von der Heizung)“ ist redaktionell in „dezentrale Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer oder Boiler, elektrisch- oder gasbetrieben (separat von der Heizung)“ anzupassen. Diese Korrektur wird im Online-Rechner sowie der kostenlosen PDF-Datei des Freiburger Mietspiegels 2027/2028 umgesetzt und ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### **4. Sondererhebungen**

Der qualifizierte Mietspiegel gilt unmittelbar nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser des nicht preisgebundenen Wohnungsmarktes, nicht jedoch für besondere Teilmärkte, wie beispielsweise Wohnungen im Betreuten Wohnen oder die Vermietung von möblierten Wohnungen / WG-Zimmern. Die sehr heterogene Ausgestaltung dieser Mietverhältnisse entzieht sich den gängigen Erfassungsmethoden mit dem Anspruch einer wissenschaftlich fundierten Herleitung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Um auch für diese besonderen Wohnraumverhältnisse eine ortsübliche Vergleichsmiete bestimmen zu können, hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 28.11.2023 (Drucksache G-23/175) den Prüfauftrag und die Durchführung einer Sondererhebung beschlossen. Die Sondererhebungen wurden mittels speziell entwickelter Fragebögen durchgeführt und standen nicht im rechtlichen Zusammenhang zum qualifizierten Mietspiegel 2025/2026.

#### **4.1 Sondererhebung zu Wohngemeinschaften / teil-/möbliert**

Gegenstand des Auftrags an das EMA-Instituts war die Prüfung, ob Zimmer in einer Wohngemeinschaft (WG) bei einer gleichzeitigen Nutzung von Gemeinschaftsflächen mietwertrelevant und wohnflächenspezifisch ermittelt und ausgewertet werden können. Hierbei sollte eine Differenzierung zwischen möblierten und unmöblierten Zimmern innerhalb einer WG erfolgen.

##### Datenerhebung zu Wohngemeinschaften

Im Rahmen der Sondererhebung für Wohngemeinschaften konnten insgesamt 600 Datensätze (Mietverhältnisse) ermittelt werden. Bei der Befragung der Wohngemeinschaften wurden WG-Zimmer ermittelt, die eine Wohn- bzw. Nutzfläche (Zimmer + die anteilige Gemeinschaftsfläche) bis max. ca. 45 m<sup>2</sup> aufwiesen. Das EMA Institut konnte feststellen, dass die mittlere Wohn- bzw. Nutzfläche bei ca. 25 m<sup>2</sup> lag und die durchschnittliche Miete 11,36 €/m<sup>2</sup> betrug.

Die Abweichungen zum allgemeinen Wohnungsmarkt zeigten sich besonders beim Vergleich von Wohnfläche im Verhältnis zu Nutz- bzw. Gemeinschaftsfläche innerhalb von Wohngemeinschaften. Damit war eine direkte Vergleichbarkeit innerhalb des Sondermietmarktes jedoch nicht gegeben und es konnten keine Aussagen für den Einzelfall abgeleitet werden. Eine Darstellung als eigener Mietspiegel für Wohngemeinschaften scheidet aus. Ohne die Möglichkeit der Erfassung aller (Teil-)Mietverhältnisse in einer Wohnung auf Grundlage weitergehender gesetzlicher Auskunftspflichten wird dies auch künftig nicht möglich sein.

#### Datenerhebung zu teil-/möbliert

Die Erhebung des Sonderwohnmarktes möblierter Wohnungen konnte nur 108 Wohnungen (Mietverhältnisse) generieren. Dies ist auf die fehlende gesetzliche Verpflichtung zur Teilnahme an der Befragung zurückzuführen. Auf Grundlage der fachlichen Prüfung und statistischen Auswertung konnte aus dieser sehr kleinen Datenmenge ebenfalls kein eigener Mietspiegel ausgewiesen werden.

#### Ergebnis

Die AG Mietspiegel hat am 03.02.2026 diese Ergebnisse intensiv erörtert und sich einstimmig dafür ausgesprochen, dass die Sondererhebungen keine verwertbaren Aussagen im Einzelfall rechtfertigen können und von erneuten Beauftragungen bis zu einer gesetzlichen Novellierung (Einführung einer Mitwirkungspflicht) Abstand genommen werden soll.

#### Exkurs

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete „Mietrechtspaket II“ veröffentlicht. Der Entwurf sieht vor, dass zukünftig in angespannten Wohnungsmärkten ein Möblierungszuschlag ausgewiesen werden muss, der sich am Zeitwert orientiert. Zur Vereinfachung ist eine Möblierungspauschale i. H. v. 5 % der Nettokaltmiete bei voll ausgestattetem Wohnraum (normale Lebensführung & sofort bewohnbar) vorgesehen.

## **4.2 Sondererhebung Betreutes Wohnen für Senior\*innen (Vollendung des 60. Lebensjahres) sowie schwerbehinderte Menschen nach § 2 Abs. 1 und 2 SGB IX**

### **4.2.1 Sondererhebung durch das EMA-Institut**

Ziel der Sondererhebung ist eine verbesserte Rechtssicherheit und Rechtsklarheit, da dieser Wohnungsteilmarkt nicht unmittelbar vom Mietspiegel abgedeckt wird. Aufbauend auf der grundsätzlichen Mietspiegelsystematik sollen objektbezogene prozentuale Zu- oder Abschläge bzw. eine Preisspanne für das Betreute Wohnen ermittelt werden.

#### Datenerhebung

Die Befragungsunterlagen wurden an insgesamt 26 Träger\*innen übermittelt, wobei nur 5 Träger\*innen geantwortet haben. Auch für diese Erhebung bestand keine Pflicht zur Mitwirkung. Träger/Einrichtungsbetreiber aus dem „Privatsektor“ waren

nicht unter den Rückmeldungen, sodass die unzweifelhaft bestehende inhomogene Preisgestaltung nicht in einem verallgemeinerungsfähigen Mietspiegelmodell abgebildet und kein statistisch aussagekräftiger Zu-/Abschlagswert ermittelt werden konnte.

#### Fazit

Die durch die Befragung erzielten Daten bilden keine valide Basis für die Ermittlung von ortsüblichen Mieten im Betreuten Wohnen und können das Ziel der Sondererhebung nicht abbilden.

#### 4.2.2 Mietwertgutachten für das Betreute Wohnen

Um die Zielsetzung hinter der Sondererhebung nicht ergebnislos abschließen zu müssen, wurde eine anlagen- und nutzungsbezogene Gutachtenerstellung beauftragt.

#### Datenerhebung / Auswertung

Der Sachverständige konnte hierzu Vermietungsdaten einsehen und Interviews mit verschiedenen Marktteilnehmer\*innen des Betreuten Wohnens führen. Die erhobenen Daten ergaben, dass die Wohnflächen im Betreuten Wohnen in der Regel zwischen 40 m<sup>2</sup> und 60 m<sup>2</sup> liegen und über ein bis zwei Zimmer verfügen.

Darüber hinaus wirken sich folgende mietwertbeeinflussende Parameter und Faktoren (Ziffern 1, 2 und 3 nachstehend) signifikant auf die Mietansätze des Betreuten Wohnens aus, die zunächst gesondert ermittelt und bewertet wurden, um im Anschluss einen Gesamtzuschlag (Ziffer 4) zu bilden:

1) Mehrflächen / Verkehrsflächenanteil:

Die besondere Wohnform umfasst ein größeres Angebot an Gemeinschaftsflächen und Abstellmöglichkeiten außerhalb des individuellen Wohnraums. Im Mittel konnte ein Mehrflächenzuschlag (z. B. für Mehrzweckraum, Teeküche, Stützpunkt-Büro, Abstellfläche, teilweise Gymnastik/Hobby etc.) von rd. 11,2 % ermittelt werden.

Zusätzlich konnte ein Verkehrsflächenzuschlag für gemeinschaftliche Begegnungsflächen (oftmals eine Art Laubengang- oder Flurerschließung) in Höhe von rd. 16 % gegenüber „normalen“ Wohnanlagen festgestellt werden.

Zusammenfassend ist von einem Flächenzuschlag und damit von einem Mietzuschlag von rd. **12 %** auszugehen.

2) Mehraufwand der baulichen Herstellungskosten:

Die Mehrkosten, etwa aufgrund baulicher Vorgaben zur Barrierefreiheit, liegen laut Gutachten bei einer vorsichtigen Betrachtungsweise bei rd. **15 %**.

3) Abweichung Ortsübliche Vergleichsmiete:

In der vorliegenden gutachterlichen Untersuchung lagen die ermittelten Vergleichsmieten im Betreuten Wohnen (aktuelle Erhebung siehe Anlage 3) rd. **19 %** über den allgemeinen ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß dem Mietspiegel.

4) Gesamtbetrachtung:

Anhand dieser drei untersuchten Parameter sowie einer Gesamtschau und Gewichtung ergibt sich ein einheitlicher Zuschlag auf die ortsübliche Miete gemäß dem qualifizierten Freiburger Mietspiegel in Höhe von rd. + 15 %.

Dieser Zuschlag kann nur einheitlich betrachtet und angewendet werden, da alle ermittelten Merkmale aufeinander aufbauen und sich gegenseitig bedingen.

Sofern eine Wohnung des Betreuten Wohnens darüber hinaus rollstuhlgerecht nach der DIN 18040-2-R errichtet wurde, kann diese besondere Qualität einen weitergehenden Zuschlag über die 15 % hinaus rechtfertigen.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt das Gutachten als Sondererhebung für das Betreute Wohnen anzuerkennen und einen Zuschlag auf die ortsübliche Miete gemäß dem qualifizierten Freiburger Mietspiegel 2027/2028 in Höhe von 15 % zu berücksichtigen. Mit der Anerkennung kommt den Ergebnissen die rechtliche Wirkung eines einfachen Mietspiegels zu, der als ein Mittel zur Bestimmung der ortsüblichen Miete herangezogen werden kann. Die Vermutungswirkung eines qualifizierten Mietspiegels kommt der Sondererhebung allerdings nicht zu, weil hierfür die gesetzlichen Voraussetzungen nicht vorliegen.

5. **Überarbeitung des schlüssigen Konzepts zur Bestimmung angemessener Unterkunftskosten**

Der Gemeinderat hat mit den Drucksachen G-11/272 und G-13/176 das Verfahren zur Prüfung der angemessenen Unterkunftskosten für die Grundsicherungsleistungen nach SGB II und XII beschlossen. Demnach werden die Mietobergrenzen anhand der Basismiete des qualifizierten Mietspiegels sowie der lokalen gestaffelten kalten Betriebskosten bestimmt. Die bisherigen Mietobergrenzen wurden unter Heranziehung der Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels ermittelt. Eine unmittelbare Ableitung der Angemessenheitsgrenzen aus der vollständigen Mietpreisverteilung erfolgte bislang jedoch nicht.

Zur weiteren methodischen Präzisierung und zur Stärkung der rechtlichen Nachvollziehbarkeit soll künftig eine quantilsbasierte Vorgehensweise angewendet werden. Dabei wird das untere Marktsegment der Mietpreisverteilung systematisch bestimmt und als Grundlage für die Ableitung der Mietobergrenzen herangezogen.

Die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts sieht keine starre prozentuale Vorgabe für die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments vor, hat jedoch die Orientierung am unteren Fünftel der Mietpreisverteilung (20 %-Perzentil) als zulässige und rechtlich nicht zu beanstandende Konkretisierung des einfachen Wohnungsstandards anerkannt (vgl. BSG, Urt. v. 10.09.2013 – B 4 AS 77/12 R, München).

Vor diesem Hintergrund soll das Datenmaterial des aktuell gültigen Mietspiegels aus 2024 erneut vollständig ausgewertet und auf dieser Basis eine quantilsbasierte Neubestimmung der Mietobergrenzen vorgenommen werden. Die Fortschreibung für die Jahre 2027 und 2028 soll dann auf Grundlage einer transparenten Indexierungssystematik erfolgen. Diese Systematik wäre analog der Methodik zur Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels.

Durch dieses Vorgehen wird die methodische Ableitung der Angemessenheitsgrenzen klarer an der tatsächlichen Mietpreisverteilung ausgerichtet und zugleich den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept im Sinne der höchstrichterlichen Rechtsprechung Rechnung getragen.

Ansprechpartner\*innen sind Herr Denk, Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung, Tel.: 0761/201-5420, und Frau Polz, Amt für Soziales, für die Mietobergrenzen, Tel.: 0761/201-3110.

- Bürgermeisteramt -

## - Finanzielle Auswirkungen -

Bereich: Doppelhaushalt / Stadt Freiburg  
 Teilhaushalt / Teilbudget: THH 21 - Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung  
 Produktgruppe(n): 52.20  
 Seite: 476 im Haushaltsplan des DHH 2025/2026

Ergebnishaushalt	2025	2026
Erträge	0,00 EUR	0,00 EUR
<u>Aufwendungen</u>		
- Sach- und Transferaufwendungen	- 0,00 EUR	- 24.600,00 EUR
Nettoressourcenbedarf	- 0,00 EUR	- 24.600,00 EUR

Auswirkung Folgejahre	2027 ff
Ergebnishaushalt	
Erträge	1.000,00 EUR
<u>Aufwendungen</u>	
- Sach- und Transferaufwendungen	- 2.000,00 EUR
Nettoressourcenbedarf	- 1.000,00 EUR

Eingestellte Mittel im HHPI./MiFi:  in voller Höhe  teilweise  keine

## Erläuterungen:

Die Aufwendungen ergeben sich aus der Beauftragung des EMAs Instituts zur Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels 2027/2028 mittel Indexierung, die Fortschreibung der Mietobergrenzen, die Erstellung eines Gutachtens zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Betreuten Wohnen von Herrn Sachverständigen Pfaff sowie für den Druck der Mietspiegelbroschüre.

Die Erträge aus dem Verkauf der Mietspiegelbroschüre werden erst im Jahr 2027 vereinnahmt. Durch die kostenlose online Broschüre sowie den kostenlosen online Mietspiegelrechner werden sehr geringe Einnahmen durch den Verkauf der Broschüre erwartet.

Die Aufwendungen sind über das Budget des Amtes für Wohnraumentwicklung und Vermessung (AWV) gedeckt.



# QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL 2027/2028



# qualifizierter Mietspiegel 2027/2028 für Freiburg im Breisgau

# TOP 3: Fortschreibung des qual. Mietspiegels

Definition oVM:

- Berechnung der „**ortsüblichen Vergleichsmiete**“ (§ 558 Abs. 2 BGB)
- gezahlte, übliche Entgelte, die in einer Gemeinde in den letzten sechs Jahren für Wohnraum vergleichbarer **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit** und **Lage** einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung vereinbart oder geändert worden sind
- Rechtssicherheit im Umgang mit Mietpreisgestaltungen

# Anpassung lt. BGB § 558d

- Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung **anzupassen**.
- **Stichprobe** oder **Preisindex** für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland
- Nach **vier Jahren** ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.
- Maßgeblicher Zeitpunkt ist der **Stichtag, zu dem die Daten** für den Mietspiegel erhoben wurden.

# Anpassung lt. BGB § 558d

- Empfehlung: Fortschreibung per Index
- Die Fortschreibung muss von den Interessenvertretern oder dem Gemeinderat anerkannt bzw. beschlossen werden
- genaues Prozedere und Zahlen finden sich nach der Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Freiburg im Breisgau (Mietspiegeldokument, Dokumentation zu Anpassung)

# Fortschreibung der Mietspiegel per Index

- Fortschreibung der „**ortsüblichen Vergleichsmiete (oVm)**“ (§ BGB 558 Abs. 2) auf Basis der Mietspiegel-Neuerstellung im Jahre 2025/2026
- Fortschreibung oVm nur für die Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr
- Alle anderen Merkmale bleiben unverändert. Es ist gemäß Mietspiegelverordnung (MSV) keine Strukturänderung zugelassen
  - Redaktionelle Anpassung der Definition „*dezentrale Heizungsversorgung...*“ in „*dezentrale Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer oder Boiler, elektrisch- oder gasbetrieben (separat von der Heizung)*“

# Anpassung des Freiburger Mietspiegels

- Maßgeblicher Index für die Fortschreibung ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland (§ BGB 558d):  
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/inhalt.html>
- Betrachtungszeitraum: Steigerung VPI aktuell **Juni 24** bis **Juni 26**  
- Daten Jun 26 liegen noch nicht vor
- Aktuelle Steigerungsrate bis **Dez 25**: + 2,68 %

# Anpassung des Freiburger Mietspiegels

- Fortschreibung per VPI würde im **Juli/August 2026** durchgeführt – sobald die Junizahlen des Statistischen Bundesamtes veröffentlicht wurden
- Veröffentlichung wie gewohnt zum 01.1.2027 (spätestens)
- **Wichtig:** Es darf nicht später veröffentlicht werden (früher ist möglich)

**SONDERERHEBUNGEN**



# TOP 4: Sondererhebungen - WG

- Daten vorhanden (ca. 600 Stk.)
- Es wurden nur Wohn- bzw. Nutzflächen bis ca. 45qm berücksichtigt
- Mittlere Wohn- bzw. Nutzfläche bei ca. 25qm
- durchschnittliche Miete: 11,36 €/qm
- stark abweichender Wohnungsmarkt im Vergleich zum Mietspiegel (z. B. Wohnfläche vs. Nutz- bzw. Gemeinschaftsfläche, Ausstattung)
- direkte Vergleichbarkeit nicht gegeben / keine Aussage für den Einzelfall möglich
- Keine Darstellung als eigener „Mietspiegel“ gerechtfertigt

# TOP 4: Sondererhebungen – WG möbliert

- 108 Wohnungen **möbliert**
- durchschnittlich ca. 4% teurer als unmöblierte WG-Zimmer (11,79 vs. 11,36 (€/qm))
- Keine Darstellung als eigener „Mietspiegel“ gerechtfertigt

# TOP 4: Sondererhebungen – betreutes Wohnen

- keinen statistisch aussagekräftigen Mittelwert
- Rücklauf zu gering
- inhomogene Verteilung der Preisgestaltung
- kaum Wohnungen aus dem Privatsektor erhalten
- bessere Datenqualität über lokale Satzung mit Auskunftspflicht zur Ermittlung der Daten (rechtliche Zulässigkeit müsste geprüft werden)
  
- Gutachten von Hrn. Pfaff bereits beauftragt / Ergebnisse werden der AG gesondert vorgestellt

# Übersicht der Rahmenbedingungen für betreutes Wohnen (Seniorenwohnen) in Freiburg und der Region



Quelle: visit.freiburg.de

Es handelt sich den nachfolgenden Darstellungen um allgemeine Marktdaten über betreutes Wohnen (Seniorenwohnen) in Freiburg und der Region. Die jeweiligen Quellen der Angaben und Graphiken sind dargestellt.

Die Ausarbeitung umfasst 13 Seiten.

Freiburg, den 19.01.2026



Frank Pfaff

## Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen .....	3
1.1	Wohnform „Betreutes Wohnen“ .....	3
1.2	Betreutes Wohnen in Freiburg .....	4
2.	Flächenrelationen / Mehrflächen .....	5
3.	Mehraufwand der baulichen Herstellungskosten.....	8
4.	Übliche Marktmieten .....	11
4.1	Plausibilisierung / Erhebung aus dem Jahr 2021 .....	11
4.2	Plausibilisierung / aktuelle Erhebung 2025/2026.....	12
5.	Fazit / Zusammenfassung .....	13

## 1. Grundlagen

### 1.1 Wohnform „Betreutes Wohnen“

Gemäß Fachliteratur (Kleiber Digital) ist unter „Betreutem Wohnen“ eine Wohnform zu verstehen, bei der den Bewohnern eine vollwertige, in sich abgeschlossene, nach den besonderen Bedürfnissen alter Menschen ausgestattete Senioren- oder Altenwohnung bzw. ein Appartement mit Bad und Küche zur Verfügung gestellt wird (Miet- oder Kaufvertrag). Neben der Wohnnutzung sind die Bewohner verpflichtet, über eine Grundpauschale weitergehende Servicedienstleistungen zu entgelten (Betreuungsvertrag). Dabei werden Grundleistungen mit einer monatlichen Servicepauschale abgegolten; nach Bedarf in Anspruch genommene Wahlleistungen werden extra vergütet. Der Begriff „betreutes Wohnen“ wird häufig synonym als „Service-Wohnen“ gebraucht.

In der Broschüre „Wohnen und Begegnen“ (12. Auflage) der Stadt Freiburg wird die Wohnform des Betreuten Wohnens wie folgt erläutert:

„In Freiburg gibt es 26 Seniorenwohnanlagen mit frei finanzierten und geförderten Wohnungen. Das Betreute Wohnen ermöglicht Bewohner\*innen eine eigenständige Lebensgestaltung bis ins hohe Alter. Beim Einzug wird eine weitestgehend selbstständige Lebensführung vorausgesetzt. Hauptamtliche Mitarbeiter\*innen – qualifizierte Fachpersonen – bieten im Bedarfsfall Beratung und Unterstützung bei der Vermittlung von Hilfen im hauswirtschaftlichen und pflegerischen Bereich sowie bei alltagspraktischen und finanziellen Fragestellungen. Die Beratung kann in den jeweiligen Sprechzeiten und nach Terminabsprachen erfolgen. Eine Rund-um-die-Uhr-Versorgung wird nicht gewährleistet.“

Das „Betreute Wohnen“ ist kein klar definierter bzw. geschützter Begriff, daher gibt es Unterschiede bei der Ausstattung sowie bei den Betreuungs-, Versorgungs- und Freizeitangeboten. Das Landeswohnraumförderungsgesetz definiert die Nutzung wie folgt: Ambulant betreutes Wohnen ist selbstbestimmtes Wohnen außerhalb von Sonderformen (heimartigen Einrichtungen).

Im Betreuten Wohnen wird eine Betreuungspauschale erhoben. Die Höhe der Betreuungspauschale sowie Art und Umfang der entsprechenden Leistungen werden im Betreuungsvertrag beschrieben. Dieser wird zusätzlich zum Mietvertrag abgeschlossen.

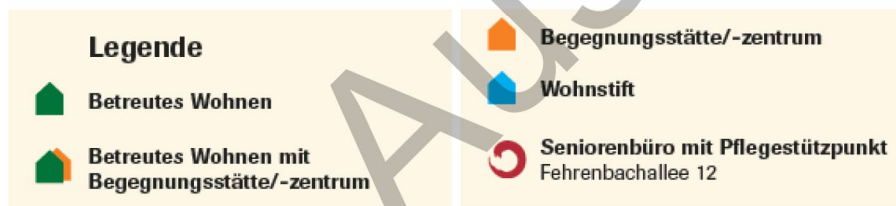
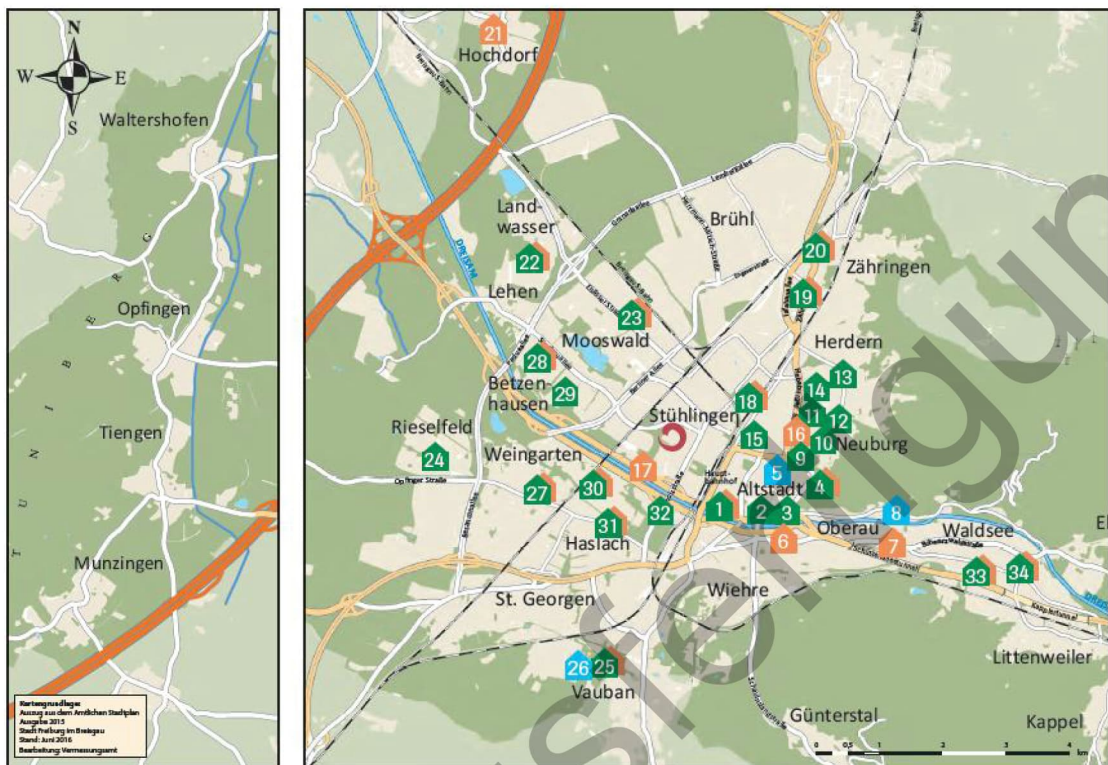
Die Dienstleistungen der Wohnanlagen werden als Grund- und Wahlleistungen angeboten. Die Grundleistungen sind mit der Betreuungspauschale abgegolten. Bei Inanspruchnahme von Wahlleistungen werden diese gesondert abgerechnet.

#### Grundleistungen

- Beratungsangebote und Vermittlung von ambulanten Hilfen
- Begegnungsangebote
- Hausnotruf (in manchen Einrichtungen muss dafür ein selbst finanziertes Telefonanschlusses vorhanden sein)“

## 1.2 Betreutes Wohnen in Freiburg

In Freiburg gibt es 26 Seniorenwohnanlagen mit frei finanzierten und geförderten Wohnungen:



Quelle: Broschüre Wohnen und Begegnen, Stadt Freiburg (12. Auflage)

## 2. Flächenrelationen / Mehrflächen

Die ImmoConsult GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Rahe ist in der Region in und um Freiburg als Projektentwickler und Berater von sozialen Einrichtungen und Trägern tätig und betreut Projekte wie Kindergärten, Schulen, Seniorenwohnen etc.


Durch ImmoConsult wurden dem Unterzeichner folgende Angaben über Flächenrelationen in Betreuten Wohnanlagen zur Verfügung gestellt:


	Wohnflächen	Verwaltung / Begegnungsstätten	Anteil Mehrflächen
Projekt 1:	ca. 2.671 m <sup>2</sup>	ca. 570 m <sup>2</sup>	ca. 18 %
Projekt 2: (davon Gemeinschaftsfläche)	ca. 3.530 m <sup>2</sup>	ca. 591 m <sup>2</sup> (ca. 133 m <sup>2</sup> )	ca. 14 %


Die AWO hat dem Unterzeichner ebenfalls Flächenrelationen aus dem vorhandenen Bestand der Betreuten Wohnanlagen zur Verfügung gestellt:

	Wohnflächen	Gemeinschaftsflächen / Begegnungsstätten	Anteil Mehrflächen
FR, Im Grün	ca. 3.864 m <sup>2</sup>	ca. 236 m <sup>2</sup>	ca. 6 %
Denzlingen, Lerchenstr.	ca. 2.222 m <sup>2</sup>	ca. 294 m <sup>2</sup>	ca. 12 %
FR, Spechtweg	ca. 5.120 m <sup>2</sup>	ca. 244 m <sup>2</sup>	ca. 5 %


Die Freiburger Baugenossenschaft Bauverein Breisgau eG hat dem Unterzeichner weitere Flächenrelationen aus dem vorhandenen Bestand der Betreuten Wohnanlagen zur Verfügung gestellt:

<b>Weiherweg 12, Freiburg</b> Betreute Senioren-Wohnanlage		
<b>Wohneinheiten</b>	<b>62 WE</b>	
<b>Nutzungsfläche</b>	<b>2.930 m<sup>2</sup></b>	
Wohnfläche	2.740 m <sup>2</sup>	
Gemeinschaftsfläche	190 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>625 m<sup>2</sup></b>	
<b>Gemeinschafts-/ Wohnfläche</b>	<b>+ 7 %</b>	
<b>Verkehrs-/ Nutzungsfläche</b>	<b>+ 21 %</b>	
<b>Verkehrsfläche/ WE</b>	<b>10 m<sup>2</sup>/WE</b>	

<b>Mathias-Blank-Straße 22, Freiburg</b> Betreute Senioren-Wohnanlage		
<b>Wohneinheiten</b>	<b>38 WE</b>	
<b>Nutzungsfläche</b>	<b>1.980 m<sup>2</sup></b>	
Wohnfläche	1.755 m <sup>2</sup>	
Gemeinschaftsfläche	225 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>675 m<sup>2</sup></b>	
<b>Gemeinschafts-/ Wohnfläche</b>	<b>+ 13 %</b>	
<b>Verkehrs-/ Nutzungsfläche</b>	<b>+ 34 %</b>	
<b>Verkehrsfläche/ WE</b>	<b>18 m<sup>2</sup>/WE</b>	

<b>Schwarzwaldstraße 18, March</b> Betreute Senioren-Wohnanlage		
<b>Wohneinheiten</b>	<b>35 WE</b>	
<b>Nutzungsfläche</b>	<b>2.050 m<sup>2</sup></b>	
Wohnfläche	1.815 m <sup>2</sup>	
Gemeinschaftsfläche	235 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>765 m<sup>2</sup></b>	
<b>Gemeinschafts-/ Wohnfläche</b>	<b>+ 13,0 %</b>	
<b>Verkehrs-/ Nutzungsfläche</b>	<b>+ 37,0 %</b>	
<b>Verkehrsfläche/ WE</b>	<b>22 m<sup>2</sup>/WE</b>	

<b>Prälat-Stiefvater-Weg 3, Ehrenkirchen</b> Betreute Senioren-Wohnanlage		
<b>Wohneinheiten</b>	<b>14 WE</b>	
<b>Nutzungsfläche 1</b>	<b>1.085 m<sup>2</sup></b>	
Wohnfläche	990 m <sup>2</sup>	
Gemeinschaftsfläche	95 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>225 m<sup>2</sup></b>	
<b>Gemeinschafts-/ Wohnfläche</b>	<b>+ 10 %</b>	
<b>Verkehrs-/ Nutzungsfläche</b>	<b>+ 21 %</b>	
<b>Verkehrsfläche/ WE</b>	<b>16 m<sup>2</sup>/WE</b>	

<b>Stockacker 3 - 5, Stegen</b> Betreute Senioren-Wohnanlage		
<b>Wohneinheiten</b>	<b>35 WE</b>	
<b>Nutzungsfläche</b>	<b>1.975 m<sup>2</sup></b>	
Wohnfläche	1.750 m <sup>2</sup>	
Gemeinschaftsfläche	225 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>515 m<sup>2</sup></b>	
<b>Gemeinschafts-/ Wohnfläche</b>	<b>+ 13 %</b>	
<b>Verkehrs-/ Nutzungsfläche</b>	<b>+ 26 %</b>	
<b>Verkehrsfläche/ WE</b>	<b>15 m<sup>2</sup>/WE</b>	

Der Abteilungsleiter der Bauabteilung der Bauverein Breisgau eG hat dem Unterzeichner zudem folgende Informationen zur Verfügung gestellt (Zitat):

Gemeinschaftsflächen:

Das in der Vergangenheit häufig realisierte „Betreute Senioren-Wohnen“ ging immer einher mit gemeinschaftlichen Flächen (Mehrzweckraum, Teeküche, Stützpunkt-Büro, Abstellflächen, tlw. Gymnastik, tlw. Hobby, usw.).

Die in der Auswahl der Objekte ermittelte Mehrfläche zu einer „normalen“ Wohnanlage beträgt im (ungewichteten) Mittel einen Flächenzuschlag von 11,2% zu den eigentlich vermieteten Wohnflächen der Seniorenappartements. Es handelt sich hierbei um zusätzliche Hauptnutzflächen, nicht um Nebennutzflächen oder Verkehrsflächen.

Die Wohnflächen von betreuten Wohnungen liegen i.d.R. zwischen 40 und 60 m<sup>2</sup> und verfügen in der Regel über ein bis zwei Zimmer. Grundsätzlich ist bei einer größeren Anzahl von Senioren-Wohnungen ein Angebot an Gemeinschaftsflächen nach wie vor erforderlich, da die Appartements in der Regel zu klein sind für größere Besucherflächen.

Die Bewohner können innerhalb ihrer Appartements deshalb kaum Besuch empfangen und nutzen die Gemeinschaftsflächen daher tlw. als „erweitertes Wohnzimmer“.

Verkehrsflächen:

Da es sich bei Senioren-Wohnanlagen um vornehmlich kleinere Wohneinheiten handelt wird zur Reduzierung der Vertikalerschließung (Treppen und Lift) und zur Erzielung von gemeinschaftlichen Begegnungsflächen oftmals eine Art Laubengang- oder Flurerschließung verwendet. Trotz dieser wirtschaftlichen und sinnvollen Erschließung ist der Verkehrsflächenanteil bei Senioren-Wohnanlagen deutlich höher als in „normalen“ Wohnanlagen. Als Vergleich habe ich zur Auswahl der Senioren-Wohnanlagen noch drei aktuelle Wohnanlagen/Gebäude von uns beigefügt, von denen man einen Vergleich der Verkehrsflächen bei Senioren-Wohnanlagen ableiten kann:

Bei Senioren-Wohnanlagen liegt der Verkehrsflächenzuschlag bei rd. 28 %, nominal bei 16 m<sup>2</sup>/WE. Üblicherweise liegt bei Mehrfamilienhäusern der Anteil der Verkehrsflächen bei 12 %. Insofern liegt die Verkehrsfläche bei betreuten Wohnanlagen rund 16 % über dem üblichen Durchschnitt in „normalen“ Wohnanlagen.

Bei „normalen“ Mehrgenerationen-Wohnanlagen (Wohnungsgemeinschaft zwischen 2- und 4-Zimmer-Wohnungen) liegt der Verkehrsflächenzuschlag bei rd. 10 %, nominal bei 8 m<sup>2</sup>/WE.

Das bedeutet, dass aufgrund der für Senioren-Wohnanlagen erforderlichen Kleinheit der Wohneinheiten ein Verkehrsflächenzuschlag von rd. 16% gegenüber „normalen“ Wohnanlagen erforderlich ist.

Bauqualität der Wohn- und Verkehrsflächen:

Aufgrund Ihrer Größe und Nutzung machen die Gemeinschaftsflächen einen höheren Ausbaustandard erforderlich als die eigentlichen Senioren-Wohnungen. Baulich zeigt sich dies u.a. in abgehängten Deckenkonstruktionen zur Schallabsorption, Beleuchtungsausstattung, Sanitäräumlichkeiten, usw.). Aus interner Erfahrung ist hierfür im Mittel ein Kostenzuschlag von rd. 5 bis 10%, im Mittel also 7,5% auf die Kosten der Gemeinschaftsflächen anzusetzen.

Fazit und Zusammenfassung:

Beim Bau von Senioren-Wohnungen ist davon auszugehen, dass zu den Baukosten der eigentlichen, vermietbaren Wohnflächen der Senioren-Appartements im Mittel folgende Baukosten-Zuschläge hinzuzurechnen sind:

- Gemeinschaftsflächen (= 11,2 % x 1,075) = rd. 12 %
- Erhöhter Verkehrsflächenanteil = 16 %

Es ist daher davon auszugehen, dass die Baukosten der vermietbaren Wohnfläche bei betreuten Senioren-Wohnanlagen um bis zu 28 % höher liegen als die vergleichbarer, normaler Wohnanlagen. Allerdings beschränkt sich der Unterzeichner in seiner Auswertung auf die explizit ausgewiesenen Mehrflächen von zusätzlichen Räumen. Die zusätzlichen Verkehrsflächen werden über die höheren Baukosten abgebildet. So soll eine Doppelberücksichtigung vermieden werden.

Aus diesen Flächenrelationen ergibt sich folgende Zusammenfassung als Übersicht:

	Wohnflächen	Gemeinschaftsflächen / Anteil	
		Begegnungsstätten	Mehrflächen
Projekt 1:	ca. 2.671 m <sup>2</sup>	ca. 570 m <sup>2</sup>	ca. 18 %
Projekt 2:	ca. 3.530 m <sup>2</sup>	ca. 133 m <sup>2</sup>	ca. 4 %
FR, Im Grün	ca. 3.864 m <sup>2</sup>	ca. 236 m <sup>2</sup>	ca. 6 %
Denzlingen, Lerchenstr.	ca. 2.222 m <sup>2</sup>	ca. 294 m <sup>2</sup>	ca. 12 %
FR, Spechtweg	ca. 5.120 m <sup>2</sup>	ca. 244 m <sup>2</sup>	ca. 5 %
FR, Weiherweg	ca. 2.740 m <sup>2</sup>	ca. 190 m <sup>2</sup>	ca. 7 %
FR, Mathias-Blank-Str.	ca. 1.755 m <sup>2</sup>	ca. 225 m <sup>2</sup>	ca. 13 %
March, Schwarzwaldstr	ca. 1.815 m <sup>2</sup>	ca. 235 m <sup>2</sup>	ca. 13 %
Ehrenkirchen	ca. 990 m <sup>2</sup>	ca. 95 m <sup>2</sup>	ca. 10 %
Stegen	ca. 1.750 m <sup>2</sup>	ca. 225 m <sup>2</sup>	ca. 13 %
<b>Mehrflächen</b>		<b>von ca. 4 % bis ca. 18 %</b>	
		<b><u>im Mittel</u></b>	<b><u>ca. 10 %</u></b>

### 3. Mehraufwand der baulichen Herstellungskosten

Dem Unterzeichner liegt eine Aufstellung eines Freiburger Architekturbüros bezüglich Mehraufwendungen für das Erreichen von betreuten Seniorenwohnungen vor:

Freiburg, 26.05.2021

#### Mehraufwendungen für das Errichten von Gebäuden für betreutes Seniorenwohnen

1. Einstufung der barrierefrei Anforderungen nach DIN 18040 Teil 2 nach LBO für alle Wohnungen im gesamten Gebäude ( LBO BW: Anzahl richtet sich nach einem Referenzgeschoss )
  - barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen mit uneingeschränkter Rollstuhlnutzung, Zimmern, Bädern und Balkone mit Ausführung „Nullschwelle“
  - alle Wohnungen sind mit barrierefreien Bädern ausgestattet
  - Vergrößerung der Bewegungsflächen in den Zugängen und Treppenträumen
  - Barrierefreie Aufzüge nach DIN EN 81-70
  - Ausstattung und Betrieb eines Notrufsystem
2. Gemeinschaftsflächen mit Möblierung
3. Bereitstellen von Verwaltungs- und Diensträumen

Bei der Ziffer 3 ist zu beachten, dass die Kosten für die Verwaltungs- und Diensträume üblicherweise mittels einer Gebühr separat erhoben werden, da diese Dienstleistungen einer Pflegeorganisation auch separat abgerufen werden. Insofern soll eine Doppelberücksichtigung vermieden werden.

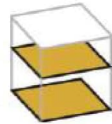
Weiterhin liegen folgende Baukosten des Baukosteninformationszentrums der deutschen Architektenkammer aus dem Jahr 2025 (BKI 2025) für Seniorenwohnungen vor:

**Senioren-  
 wohnungen,  
 mittlerer Standard**

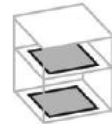
**Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)**



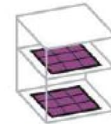
**BRI 660 €/m³**  
 von 555 €/m³  
 bis 905 €/m³



**BGF 2.105 €/m²**  
 von 1.635 €/m²  
 bis 3.065 €/m²



**NUF 3.280 €/m²**  
 von 2.535 €/m²  
 bis 4.835 €/m²



**NE 3.965 €/NE**  
 von 3.065 €/NE  
 bis 11.435 €/NE  
 NE: Wohnfläche

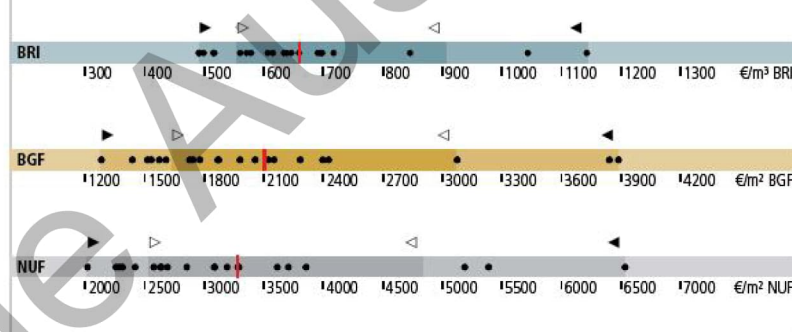
**Objektbeispiele**

**Kosten:**  
 Stand 1. Quartal 2025  
 Bundesdurchschnitt  
 inkl. 19% MwSt.



**Kosten der 21 Vergleichsobjekte** Seiten 800 bis 805

- KKW
- ▶ min
- ▷ von
- | Mittelwert
- ◁ bis
- ◀ max



796

© BKI Baukosteninformationszentrum; Erläuterungen zu den Tabellen siehe Seite 52

Kostenstand: 1. Quartal 2025, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.

Quelle: BKI Informationszentrum 2025

**Mehrfamilienhäuser,  
 mit 20 oder mehr WE,  
 mittlerer Standard**

**Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)**



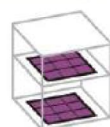
**BRI 595 €/m<sup>3</sup>**  
 von 525 €/m<sup>3</sup>  
 bis 735 €/m<sup>3</sup>



**BGF 1.815 €/m<sup>2</sup>**  
 von 1.595 €/m<sup>2</sup>  
 bis 2.245 €/m<sup>2</sup>



**NUF 2.785 €/m<sup>2</sup>**  
 von 2.410 €/m<sup>2</sup>  
 bis 3.545 €/m<sup>2</sup>



**NE 3.360 €/NE**  
 von 2.865 €/NE  
 bis 4.225 €/NE  
 NE: Wohnfläche

**Objektbeispiele**

**Kosten:**  
 Stand 1. Quartal 2025  
 Bundesdurchschnitt  
 inkl. 19% MwSt.



6100-1735



6100-1729

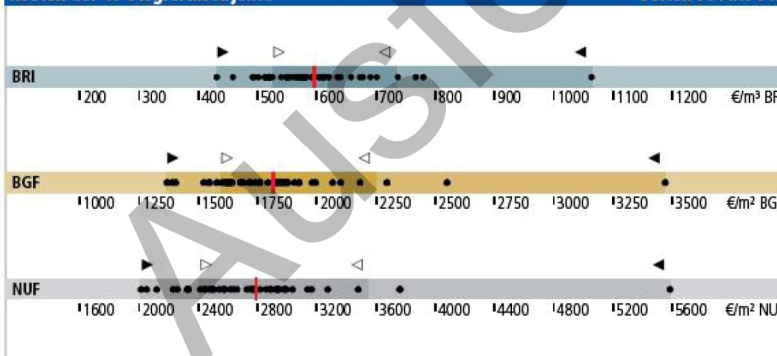


6100-1706

**Kosten der 46 Vergleichsobjekte**

Seiten 704 bis 715

- KKW
- ▶ min
- ▷ von
- | Mittelwert
- ◁ bis
- ◀ max



700

© BKI Baukosteninformationszentrum; Erläuterungen zu den Tabellen siehe Seite 52

Kostenstand: 1. Quartal 2025, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.

Quelle: BKI Informationszentrum 2025

Vergleicht man nun die Zahlen, sind insbesondere die Abweichung in den Nutzflächen interessant, da diese auch die Neben- und Verkehrsflächen berücksichtigen. Der Mehrkostenaufwand pro m<sup>2</sup> Nutzfläche liegt dabei bei ca. 17,77 % oder gerundet 18,00 %. Die Spanne reicht von 5,19 % bis 36,39 %.

Von der Fa. ImmoConsult aus Freiburg, Baucontroller und Projektentwickler von öffentlichen Bauvorhaben liegen dem Unterzeichner Mehrkosten in Höhe von knapp 10 % vor. Allerdings lassen sich die Mehrkosten nicht im Detail verifizieren. Vom Bauverein Breisgau e.G. liegen die Auswertungen der Mehrkosten im Mittel bei 7,5 %.

Um jedoch eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden, da ja auch die Flächenaufwendungen einer betreuten Wohnanlage grundsätzlich höher sind und damit automatisch Mehrkosten verbunden sind als bei einer konventionellen Wohnbebauung, ergeben sich in der Summe schon Mehrkosten der baulichen Anlagen.

Anhand dieser Parameter ergeben sich bei einer vorsichtigen Betrachtungsweise baulich bedingte Mehrkosten in Höhe von rund

**15,0 %**

## 4. Übliche Marktmieten

Gemäß Fachliteratur (Kleiber Digital) werden für das betreute Wohnen aufgrund der „bereitgestellten Nebeneinrichtungen Mieten erzielt, die üblicherweise etwa 20 bis 25 % über dem Niveau vergleichbarer Standardwohnungen lagen. Bedingt durch die vermehrt in normalen Wohnhäusern integriert angebotenen Wohnungen für betreutes Wohnen hat sich diese Situation allerdings geändert und dem allgemeinen Mietniveau angeglichen.“

### 4.1 Plausibilisierung / Erhebung aus dem Jahr 2021

Dem Unterzeichner lagen im Rahmen der Ausarbeitung 2021 liegen 32 Vergleichsmieten vor, die zwischen den Jahren 2016 bis 2020 neu abgeschlossen bzw. angepasst wurden, der mittlere Mietabschluss/Mieterhöhung liegt in 2018. Diese Vergleichsmieten weisen folgende Parameter auf:

- Die Wohnanlagen wurden zwischen 1986 und 2009 errichtet, das mittlere Baujahr ist 1998
- Die Wohnungen weisen Wohnflächen zwischen ca. 41 m<sup>2</sup> und ca. 92 m<sup>2</sup> auf. Die mittlere Wohnfläche beträgt ca. 50 m<sup>2</sup>.
- Die Nettokaltmieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen zwischen ca. € 8,62/m<sup>2</sup> und ca. € 11,20/m<sup>2</sup>. Die mittlere Nettokaltmieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt ca. € 9,73/m<sup>2</sup>.

Der Unterzeichner setzt die Bestandsmieten in Relation zu den Grundfaktoren des Freiburger Mietspiegels, um zu untersuchen, inwiefern die Vergleichsmieten von den marktüblichen Mieten für freifinanzierte Bestandswohnungen abweichen.

Auf Basis des Freiburger Mietspiegels 2017/2018 hat der Unterzeichner für die Wohnungen in ihrem derzeitigen Zustand, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit folgende mögliche Mietpreise ermittelt. Dieser Mietspiegel wurde herangezogen, da die Mehrzahl der ausgewerteten Mieten aus diesem Zeitraum stammen. Damit wird eine Vergleichbarkeit erreicht. Da nicht alle Details bekannt sind, orientiert sich der Unterzeichner an der Vorgehensweise des Gutachterausschuss Freiburg und legt lediglich folgende Zu-/Abschläge auf die Basismiete zur Verfügung:

- Basismiete gem. Mietspiegel 2017/2018
- Baujahresklasse
- Balkon/Terrasse
- Lage überwiegend in Wohnlagenzone 4

Die ermittelten Mietansätze stellen keine vollständige Mietspiegelberechnung dar. Die Mietansätze dienen nicht als Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen gemäß BGB.

<b>Vergleichs- wohnung</b>	
Baujahr	1998
Wohnungsgröße	ca. 50 m <sup>2</sup>
Basismiete	8,42 €/m <sup>2</sup>
Baujahresklasse	+ 7 %
Balkon / Terrasse	+ 5 %
Stadtteil-Lage	- 7 %
Summe Zu-/ Abschläge	5 % 0,42 €/m <sup>2</sup>
<b>Ortsübliche Miete gemäß Mietspiegel</b>	<b>8,84 €/m<sup>2</sup></b>
Vergleichsmiete	9,73 €/m <sup>2</sup>
Abweichung zur Vergleichsmiete	+ 10,06 %

Die vorhandene durchschnittliche Vergleichsmiete weicht um ca. 10 % von den ortsüblichen Mieten gemäß Mietspiegel ab. Seither sind auch die Mietspiegelwerte um 3,7 % (Mietspiegel 2019) gestiegen, die aktuelle Preissteigerung des Mietspiegels 2021 liegt seit 2016 sogar bei 18,7 %.

#### 4.2 Plausibilisierung / aktuelle Erhebung 2025/2026

Dem Unterzeichner liegen des Weiteren 77 „aktuelle“ Vergleichsmieten vor, die zwischen den Jahren 2018 bis 2025 neu abgeschlossen bzw. angepasst wurden, der mittlere Mietabschluss/Mieterhöhung liegt in 2022. Diese Vergleichsmieten weisen folgende Parameter auf:

- Die Wohnanlagen wurden zwischen 1983 und den 1990er Jahren errichtet,
- Die Wohnungen weisen Wohnflächen zwischen ca. 35 m<sup>2</sup> und ca. 169 m<sup>2</sup> auf. Die mittlere Wohnfläche beträgt ca. 52 m<sup>2</sup>.
- Die Nettokaltmieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen zwischen ca. € 10,00/m<sup>2</sup> und ca. € 17,8/m<sup>2</sup>. Die mittlere Nettokaltmieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt ca. € 14,14/m<sup>2</sup>.

Der Unterzeichner setzt auch hier die Bestandsmieten in Relation zu den Grundfaktoren des Freiburger Mietspiegels, um zu untersuchen, inwiefern die Vergleichsmieten von den marktüblichen Mieten für freifinanzierte Bestandswohnungen abweichen.

Auf Basis des Freiburger Mietspiegels 2021/2022 hat der Unterzeichner für die Wohnungen in ihrem derzeitigen Zustand, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit folgende mögliche Mietpreise ermittelt. Dieser Mietspiegel wurde herangezogen, da die Mehrzahl der ausgewerteten Mieten aus diesem Zeitraum stammen. Damit wird eine Vergleichbarkeit erreicht. Da nicht alle Details bekannt sind, orientiert sich der Unterzeichner an der Vorgehensweise des Gutachterausschuss Freiburg und legt lediglich folgende Zu-/Abschläge auf die Basismiete zur Verfügung:

- Basismiete gem. Mietspiegel 2021/2022
- Baujahresklasse
- Balkon/Terrasse
- Lageklasse (S3)

Die ermittelten Mietansätze stellen keine vollständige Mietspiegelberechnung dar. Die Mietansätze dienen nicht als Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen gemäß BGB.

<b>Vergleichs- wohnung</b>	
Baujahr	1977-1995
Wohnungsgröße	ca. 52 m <sup>2</sup>
Basismiete	9,70 €/m <sup>2</sup>
Baujahresklasse	- 12 %
Balkon / Terrasse	+ 5 %
Stadtteil-Lage	+ 8 %
Summe Zu-/ Abschläge	+ 1 % 0,10 €/m <sup>2</sup>
<b>Ortsübliche Miete gemäß Mietspiegel</b>	<b>9,80 €/m<sup>2</sup></b>
Vergleichsmiete	11,68 €/m <sup>2</sup>
Abweichung zur Vergleichsmiete	+ 19,22 %

Die vorhandene durchschnittliche Vergleichsmiete weicht um ca. 19 % von den ortsüblichen Mieten gemäß Mietspiegel ab.

## 5. Fazit / Zusammenfassung

Folgende mietwertbeeinflussende Parameter und Faktoren sind bei betreuten Wohnanlagen grundsätzlich zu beachten:

- 1) Mehrflächen gemäß Ziffer 2 dieser Ausarbeitung: Im Mittel liegen die ausgewerteten Mehrflächen bei rund 11,2 %. Der Verkehrsflächenzuschlag liegt im Mittel sogar bei rund 16 %. Auf Basis einer vorsichtigen Betrachtungsweise ist von einem Flächenzuschlag und damit von einem Mietzuschlag von rund

**12 %**

auszugehen.

- 2) Die Mehrkosten auf Grund der grundsätzlichen baulichen Vorgaben, die sich aus den barrierefreien Anforderungen an den Wohnraum ergeben, liegen bei einer vorsichtigen Betrachtungsweise bei rund

**15 %**

- 3) Im Rahmen der letzten Erhebung / Ausarbeitung im Jahr 2021 wurden die Abschlüsse ist eine Abweichung von rund in Höhe von rund 10 % festzustellen gewesen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass zu diesem damaligen Zeitpunkt der Mietanpassungen/Mietabschlüsse ein entsprechender Zuschlag für das betreute Wohnen noch nicht gegeben war. Insofern war es in dieser damaligen Zeitspanne nicht möglich, die Miete über das maximale Maß gemäß Mietspiegel anzuheben.

Die vorliegenden Vergleichsmieten aus der aktuellen Erhebung für betreute Wohnanlagen weisen eine Abweichung zu den Mieten gemäß Mietspiegel in den aktuelleren Mietabschlüssen in Höhe von rund

**19 %**

aus.

Anhand dieser Parameter hält der Unterzeichner einen Zuschlag auf die orts- und marktübliche Miete gemäß qualifiziertem Freiburger Mietspiegel in Höhe von

**15 %**

für angemessen.

Grundsätzlich muss bei Berücksichtigung dieses Zuschlages darauf geachtet werden, dass die gemäß Ziffer 3.3 noch möglichen Preisspannen, z.B. für eine barrierefrei ausgestattete Wohnung nicht zusätzlich berücksichtigt wird. Dies würde wiederum eine Doppelberücksichtigung darstellen.

Der Unterzeichner versichert, dass die vorstehende Analyse parteilos, ohne persönliches Interesse am Ergebnis, selbst von ihm, unter seiner Leitung und Verantwortung, nach objektiven, nachvollziehbaren Sachverhalten und Daten, erstellt wurde, ohne Berücksichtigung von persönlichen Interessen oder Werterwartung des Auftraggebers, erstellt wurde.

Freiburg, den 14.03.2026

