# Qualifizierter Mietspiegel 2026 für die Gemeinde Stegen

Gültig für nicht preisgebundenen Wohnraum vom 01.11.2026 – 31.10.2028

Informationen zum Ersteller:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg
Internet: www.ema-institut.de

**1 Vorwort der Bürgermeisterin 4**

**2 Allgemeine Informationen 5**

2.1 Mietspiegelerstellung 5

2.2 Funktion des Mietspiegels 5

2.3 Geltungsbereich 6

2.4 Nettomiete und Nebenkosten 6

2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten 7

**3 Anwendung des Mietspiegels 8**

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr 8

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage 9

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 13

3.4 Mietpreisspannen 14

**4 Anwendungsbeispiel 15**

**5 Information und Beratung 16**

# 1 Vorwort der Bürgermeisterin

**Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,**
**sehr geehrte Damen und Herren,**

die Frage, was eine angemessene Miete für eine Wohnung in unserer Gemeinde ist, beschäftigt viele Menschen ganz unmittelbar – diejenigen, die eine Wohnung vermieten, ebenso wie diejenigen, die darin leben. Mit dem qualifizierten Mietspiegel 2026 möchten wir Ihnen eine verlässliche und nachvollziehbare Orientierung an die Hand geben.

Ein Mietspiegel mag auf den ersten Blick nach einem eher sachlichen und nüchternen Thema klingen. Dahinter stehen jedoch ganz konkrete Lebenssituationen: die Suche nach einer passenden Wohnung, die Gestaltung eines Mietverhältnisses oder die Frage, wie eine Miete fair und angemessen eingeordnet werden kann. Gerade deshalb ist es wichtig, eine gemeinsame und möglichst transparente Grundlage zu haben. Er kann dabei helfen, unterschiedliche Vorstellungen über die Miethöhe sachlich einzuordnen und Fragen frühzeitig und möglichst unkompliziert zu klären.

Der Mietspiegel ist im Rahmen einer Zusammenarbeit der Gemeinden Kirchzarten, Buchenbach, Oberried, Stegen und St. Peter entstanden. Jede Gemeinde erhält dabei einen eigenen Mietspiegel, der die Besonderheiten des jeweiligen örtlichen Wohnungsmarktes berücksichtigt. Grundlage sind die Ergebnisse einer repräsentativen Befragung von Mieterhaushalten aus dem Jahr 2026. Für die Erhebung und wissenschaftliche Auswertung der Daten war das EMA-Institut für empirische Marktanalysen verantwortlich.

Berücksichtigt werden unter anderem die Größe und das Baujahr einer Wohnung, ihre Ausstattung und Beschaffenheit sowie die jeweilige Wohnlage. Dadurch lässt sich besser nachvollziehen, wie sich unterschiedliche Merkmale auf die ortsübliche Vergleichsmiete auswirken.

Mein besonderer Dank gilt deshalb allen Bürgerinnen und Bürgern, die sich die Zeit genommen haben, an der Befragung teilzunehmen. Mit ihren Angaben haben sie dazu beigetragen, dass der Mietspiegel auf einer belastbaren Datengrundlage erstellt werden konnte. Mein Dank gilt ebenso dem EMA-Institut, den beteiligten Interessenvertretungen und Wohnungsmarktexperten sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der beteiligten Gemeinden, die dieses gemeinsame Projekt mit großem Engagement begleitet haben.

Ich hoffe, dass der Mietspiegel 2026 zu mehr Klarheit und einem guten Miteinander auf unserem örtlichen Wohnungsmarkt beiträgt.

**Herzlichst**

**Fränzi Kleeb**
Bürgermeisterin Gemeinde Stegen

# 2 Allgemeine Informationen

## 2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde im Auftrag der Gemeinde Stegen auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 1.002 Datensätzen, die im Zeitraum Mitte März bis Ende Juni 2026 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich und online erhoben wurden. Die Mietspiegelerstellung erfolgte in Kooperation mit den Gemeinden Buchenbach, Kirchzarten, Oberried und St. Peter, für die jeweils ein eigener Mietspiegel erarbeitet wurde.

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

Die durchschnittliche[1] Nettomiete pro $m^2$ über alle in Stegen gesammelten Nettomieten pro $m^2$, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 9,83 Euro/$m^2$. Eine Differenzierung der Nettomiete pro $m^2$ nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten der beteiligten Kommunen mitgewirkt.

- Badischer Mieterring e.V.
- Bauverein Breisgau eG
- Haus & Grund Freiburg e.V.
- Mieterverein Regio Freiburg e.V.

Der Mietspiegel wurde von den Interessensvertretern der Mieter und Vermieter am 23. September 2026 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 1. November 2026 in Kraft und gilt bis zum 31. Oktober 2028.

## 2.2 Funktion des Mietspiegels

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

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im **nicht preisgebundenen Wohnungsbestand** transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von

[1] wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro $m^2$ das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro $m^2$ gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

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

## 2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 $m^2$ und 150 $m^2$.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt,
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe),
- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten),
- Preisgebundene Wohnungen, deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden ist (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein, Darlehen bzw. Förderung durch L-Bank oder KfW vorliegt),
- Wohnungen, die gewerblich genutzt oder nur kurzzeitig vermietet sind (z.B. Ferienwohnung, maximal drei Monate pro Mieter, Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder der private Home Office-Bereich ist damit nicht gemeint!).

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

- Wohnraum, der überwiegend möbliert vermietet wird (Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung),
- Wohnungen, bei denen es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung handelt oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist (keine eigene Wohnungstüre).

## 2.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/$m^2$).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

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

## 2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

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

# 3 Anwendung des Mietspiegels

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

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

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

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße in Euro/$m^2$ und Baujahr pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

**Anwendungsanleitung für Tabelle 1**:

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

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

| | Baujahr | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Wohn-fläche** | bis 1918 | 1919 - 1948 | 1949 - 1974 | 1975 - 1984 | 1985 - 1995 | 1996 - 2005 | 2006 - 2013 | 2014 - 2017 | 2018 - 2022 | 2023 - 2026 |
| 25-<30 | 10,25 | 10,11 | 9,96 | 9,90 | 10,04 | 10,41 | 11,22 | 12,14 | 13,29 | 14,06 |
| 30-<35 | 9,76 | 9,64 | 9,57 | 9,54 | 9,68 | 10,04 | 10,83 | 11,72 | 12,83 | 13,57 |
| 35-<40 | 9,36 | 9,27 | 9,26 | 9,25 | 9,39 | 9,76 | 10,53 | 11,40 | 12,47 | 13,19 |
| 40-<45 | 9,04 | 8,96 | 9,02 | 9,03 | 9,18 | 9,54 | 10,30 | 11,15 | 12,20 | 12,91 |
| 45-<50 | 8,73 | 8,67 | 8,81 | 8,84 | 9,00 | 9,36 | 10,11 | 10,94 | 11,98 | 12,67 |
| 50-<60 | 8,42 | 8,39 | 8,63 | 8,68 | 8,85 | 9,22 | 9,96 | 10,79 | 11,81 | 12,49 |
| 60-<70 | 8,18 | 8,17 | 8,53 | 8,62 | 8,81 | 9,18 | 9,93 | 10,75 | 11,76 | 12,44 |
| 70-<80 | 8,01 | 8,04 | 8,53 | 8,64 | 8,85 | 9,24 | 10,00 | 10,83 | 11,85 | 12,53 |
| 80-<90 | 7,90 | 7,95 | 8,56 | 8,71 | 8,95 | 9,35 | 10,12 | 10,96 | 11,99 | 12,67 |
| 90-<100 | 7,78 | 7,86 | 8,61 | 8,80 | 9,05 | 9,47 | 10,25 | 11,11 | 12,15 | 12,84 |
| 100-<110 | 7,68 | 7,78 | 8,65 | 8,87 | 9,15 | 9,58 | 10,38 | 11,24 | 12,29 | 12,99 |
| 110-<120 | 7,53 | 7,67 | 8,68 | 8,94 | 9,24 | 9,69 | 10,50 | 11,37 | 12,44 | 13,14 |
| 120-<130 | 7,40 | 7,55 | 8,68 | 8,98 | 9,29 | 9,75 | 10,58 | 11,46 | 12,53 | 13,24 |
| 130-<140 | 7,20 | 7,38 | 8,64 | 8,98 | 9,32 | 9,79 | 10,63 | 11,51 | 12,58 | 13,29 |
| 140-150 | 7,04 | 7,24 | 8,58 | 8,95 | 9,30 | 9,79 | 10,63 | 11,51 | 12,58 | 13,29 |

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

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

**Anwendungsanleitung für Tabelle 2:**

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

**Allgemeine Hinweise zur Verwendung von Tabelle 2**

**Hinweise zur Voll- und Teilsanierung bzw. -modernisierung**

1. **Gilt nur für Baujahre vor 2000:** Seit **2011** durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters durchgeführt, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung oder Steigerung der Energieeffizienz im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten.
2. Definition **„Vollsanierung“**: Vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung bzw. des Gebäudes zum Modernisierungszeitpunkt.
3. Die hier verwendete Definition der **Vollsanierung** ist nicht gleich der Definition einer **Kernsanierung**. Kernsanierungen wurden aufgrund baurechtlicher Vorgaben in diesem Mietspiegel nicht berücksichtigt.
4. Eine umfassende Modernisierung, die die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse ausschließt, erfordert einen Bauaufwand von einem Drittel der Neubaukosten. Kosten für Erhaltungsmaßnahmen bleiben unberücksichtigt. Zudem muss die Wohnung in wesentlichen Bereichen qualitativ einem Neubau entsprechen, der BGH mit Urteil vom 11.11.2020 - VIII ZR 369/18.
5. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten.

Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

| **Zu-/Abschläge für Wohnwertmerkmale** | **(in %)** | | **Übertrag** | |
|---|---|---|---|---|
| | Zuschlag | Abschlag | Zuschlag | Abschlag |
| **Modernisierungsmaßnahmen** | | | | |
| **Vollmodernisierung bzw. -sanierung, durchgeführt seit 2011, gilt nur für Baujahre vor 2000** (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt) | 24 | | | |
| **Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2011, gilt nur für Baujahre vor 2000** (neuwertiger Zustand zum Modernisierungszeitpunkt) | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/ Duschwanne, Waschbecken) | 2 | | | |
| Elektroinstallation | 2 | | | |
| Modernisierung des Wärmeerzeugers (z.B. Pellets, Wärmepumpe, Fernwärme) | 2 | | | |
| Ergänzung des Hauptwärmeerzeugers durch Solar | 2 | | | |
| Wohnungsböden vollständig | 2 | | | |
| Innen- und Wohnungstüren | 2 | | | |
| Treppenhaus samt Eingangstür | 2 | | | |
| Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Isolierfenster) | 2 | | | |
| Dämmung Dach/oberste Decke | 2 | | | |
| Dämmung der ganzen Außenwand | 2 | | | |
| Wohnungen oder Gebäude mit Baujahr vor 1980 ohne jegliche Sanierung/Modernisierung | | 4 | | |
| **Wohnlage**<br>**Hinweis:** Entfernungen sind als Luftliniendistanzen gemessen, sieh auch das Adress- bzw. Lageverzeichnis im Onlinerechner **oder** als separaten .pdf-Download zu diesem Mietspiegel | | | | |
| Distanz zum nächsten öffentlichen Spielplatz > 500 m | | 2 | | |
| Distanz zur nächsten allgemeinbildenden Pflichtschule (wie Grundschulen, Hauptschulen, Mittel- und Realschulen sowie Gymnasien) > 1.000 m | | 2 | | |
| Entfernung zur nächsten öffentlichen Freizeiteinrichtung (z. B. Park, Grünanlage, Schwimmbad, Museum, Spielhalle, Strandbad, usw.) > 300 m | | 2 | | |
| Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle > 300 m | | 2 | | |
| Lärmbelastung durch Straßenverkehr im 24h Durchschnitt > 50 dB | | 2 | | |
| Distanz zu Gewerbegebiet/Industriegebiet <= 100 m | | 4 | | |
| **Besonderer Gebäude- oder Wohnungstyp** | | | | |
| Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus | 9 | | | |
| Wohnung liegt im Souterrain/Untergeschoss | | 6 | | |
| **Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung** | | | | |
| zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung der Wohnung | 2 | | | |
| barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei*, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche); Schwellen bis max. 4 cm Höhe | 2 | | | |
| zusätzliche Räume (z.B. Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum) | 2 | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Aufzug in Gebäude mit weniger als fünf Volletagen vorhanden (Erdgeschoss gilt als Etage) | 2 | | | |
| Mietvertrag schließt Nutzung eines Gartens oder eines Gartenanteils mit ein | 4 | | | |
| Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz…) | 3 | | | |
| Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Gefriertruhe, Spülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt | 8 | | | |
| Heizungsversorgung erfolgt mittels fossiler Brennstoffe wie Öl oder Gas | | 2 | | |
| überwiegend einfacher, seit 2011 nicht modernisierter Fußbodenbelag (insb. PVC-, Teppich-, Linoleumboden) vorhanden (nicht gemeint ist Vinyl-Design-Boden!) | | 2 | | |
| weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden | | 2 | | |
| einfachverglaste Fenster | | 2 | | |
| **Punktsumme der Zuschläge:** | | | | |
| **Punktsumme der Abschläge:** | | | | |

## 3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

| Zeile | Beschreibung des Vorgangs | | | | | | | Ergebnis |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | aus Tabelle 1 | Basis-Nettomiete in Euro/m² (Wohnfläche und Baujahr) | | | | | | Ergebnis A |
| | | | | | | | | |
| B | aus Tabelle 2 | Punktsumme Zuschläge | – | Punktsumme Abschläge | = | | | Ergebnis B |
| | | | – | | = | | | |
| C | Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m² | Ergebnis A | x Ergebnis B | | | | | Ergebnis C |
| | | | x | : | 100 | = | | |
| D | durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²) | | Ergebnis A | ± | Ergebnis C | | | Ergebnis D |
| | | | | ± | | = | | |
| E | durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro) | | Ergebnis D | x | Wohnfläche | | | Ergebnis E |
| | | | | x | | = | | |

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

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

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

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

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

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter www.stegen.de.

## 3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Stegen im Schnitt auf $\pm$**19 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

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

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

- **Betriebsmittel der Grundheizung:** Stückholz, Wärmepumpe, Fern-/Nahwärme, Pellets
- **Fußbodenbeläge im überwiegenden Teil des Wohn-/ Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad:** Parkett- oder Korkboden, Laminatboden, Dielenholzboden
- **Ausstattung der Wohnung:** Balkon oder Loggia (mind. 3m$^2$); Terrasse oder Dachterrasse (mind. 3m$^2$); mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung; Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden; Erstinstallationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz; (Video-) Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden; Wallbox bzw. Lademöglichkeit für E-Fahrzeug
- **Energieklasse** lt. Energieausweis (Endenergieverbrauch des Gebäudes)

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung verwendet werden.

# 4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

| Schritt | Wohnwertmerkmale | Konkrete Angaben | Tabellenwerte | |
|---|---|---|---|---|
| Tabelle 1 | Wohnfläche; Baujahr | 84 m²; 1980 | 8,71 Euro/m² | |
| | | | Zuschlag | Abschlag |
| Tabelle 2 | Modernisierungsmaßnahmen | Wohnung 2021 Kernsaniert | 24 | |
| | Wohnlage | Distanz zur nächsten Bushaltestelle 700 m | | 2 |
| | Art und Ausstattung der Wohnung | komplette Einbauküche gestellt<br>barrierefreie Wohnung<br>eigener Gartenanteil<br>kein Keller oder Speicher | 8<br>2<br>4 | <br><br><br>2 |
| | | **Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge:** | **38** | **4** |

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

| Zeile | Beschreibung des Vorgangs | | | | | | | Ergebnis |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | aus Tabelle 1 | Basis-Nettomiete in Euro/m² (Wohnfläche und Baujahr) | | | | | | Ergebnis A |
| | | | | | | | | **8,71** |
| B | aus Tabelle 2 | Punktsumme Zuschläge | – | Punktsumme Abschläge | = | | | Ergebnis B |
| | | **38** | – | **4** | = | | | **+34** |
| C | Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m² | Ergebnis A | | x Ergebnis B | | | | Ergebnis C |
| | | **8,71** | | x **34** | : | **100** | = | **2,96** |
| D | durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²) | | | Ergebnis A | ± | Ergebnis C | | Ergebnis D |
| | | | | **8,71** | ± | **2,96** | = | **11,67** |
| E | durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro) | | | Ergebnis D | x | Wohnfläche | | Ergebnis E |
| | | | | **11,67** | x | **84** | = | **980,28** |

# 5 Information und Beratung

Gemeinde Stegen

Dorfplatz 1

79252 Stegen

Telefon: 07661 3969-0

E-Mail: gemeinde@stegen.de

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

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter www.stegen.de.

**Impressum:**

**Herausgeberin:**

Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen

**Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:**

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C25, 93059 Regensburg

Im Rahmen der Erarbeitung des Mietspiegels (gültig von 1. November 2026 bis 31. Oktober 2028) waren in einem Arbeitskreis beteiligt:

- Badischer Mieterring e.V., Schwarzwaldstraße 19, 79117 Freiburg
- Bauverein Breisgau eG, Zähringer Straße 48, 79108 Freiburg
- Haus & Grund Freiburg e.V., Erbprinzenstraße 7, 79098 Freiburg
- Mieterverein Regio Freiburg e.V., Marchstraße 1, 79106 Freiburg

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