



mietspiegel 2013

MIETSPIEGEL

der Stadt Heidelberg

Impressum

Herausgeber
Stadt Heidelberg
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Prinz Carl
Kornmarkt 1
69117 Heidelberg

Telefon: 06221 58-21500
Telefax: 06221 58-48120
E-Mail: stadtentwicklung@heidelberg.de

Text, Daten und Grafik:
Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Titelfoto:
Stadt Heidelberg

© 2013 Stadt Heidelberg. Alle Rechte vorbehalten.
Abdruck (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher
Genehmigung der Stadt Heidelberg

	Seite
Vorwort	
Aufgaben und rechtliche Grundlagen des Mietspiegels	1
Mitglieder des Mietspiegelbeirats	2
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	2
Informationen und Erhalt des Mietspiegels	3
Tabelle 1: Basismietpreistabelle	4
Tabelle 2: Zu- / Abschläge in Prozent	7
Übersichtskarte der Mietspiegelzonen	9
Straßenverzeichnis	10
Berechnungsbeispiel	21
Berechnungsbogen	22
Weitere Informationen	23

VORWORT

Liebe Heidelbergerinnen,
Liebe Heidelberger,

der vorliegende Mietspiegel 2013 ist der achte Mietspiegel für die Stadt Heidelberg seit 1998. In dieser Zeit hat er einen erheblichen Beitrag zur Rechtssicherheit bei der Mietpreisfestsetzung geleistet. Er ist als Instrument der Mietpreisbestimmung anerkannt und etabliert. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Heidelberger Mietspiegel werden von den Verbänden und Gerichten als sehr positiv beurteilt, da er dazu beiträgt, Streitigkeiten der Vertragsbeteiligten bereits im Vorfeld zu vermeiden und für Markttransparenz sorgt.

Auch der vorliegende Mietspiegel 2013 ist wie seine Vorgänger von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt worden und gilt somit als qualifizierter Mietspiegel.

Bitte machen Sie sich mit den Erläuterungen auf den folgenden Seiten vertraut, um ihn auch richtig anwenden zu können.

Der neue Mietspiegel ist ab dem 1. Oktober 2013 gültig.

Bei der Erstellung des Mietspiegels hat ein projektbegleitender Mietspiegelbeirat unter Vorsitz von Herrn Ersten Bürgermeister Stadel mitgearbeitet und wesentliche Impulse und Entscheidungshilfen gegeben. Im Mietspiegelbeirat haben Herr Thilo Koch und Herr Ulrich Ritter von Haus & Grund, Herr Christoph Nestor und Herr Fritz Vollrath vom Mieterverein, Frau Puhl vom Amtsgericht Heidelberg, Herr Klaus-Peter Ruf vom Immobilienverband Deutschland, Herr Rolf Augustat von der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg, Herr Bernd Pahler vom Gutachterausschuss sowie das Amt für Baurecht und Denkmalschutz und das Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg mitgewirkt. Für deren konstruktive und sachkundige Mitarbeit und Unterstützung möchten wir an dieser Stelle Dank und Anerkennung ausdrücken.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister



Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

1. Aufgaben und rechtliche Grundlagen des Mietspiegels

Mietspiegel werden mittlerweile bundesweit von zahlreichen Städten erstellt und sind anerkannte Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei den Vertretern der Vermieter und der Mieter sowie bei den mit Mietangelegenheiten befassten Gerichten. Sowohl der Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e.V. wie auch der Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V. haben dem Mietspiegel Heidelberg 2013 zugestimmt.

Der Mietspiegel 2013 ist der achte Mietspiegel für Heidelberg seit 1998. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Mietspiegel werden von den Verbänden und Gerichten als sehr positiv beurteilt.

Während der Mietspiegel 2011 auf Basis einer Mietspiegelerhebung erstellt wurde, handelt es sich bei dem Mietspiegel 2013 um eine Indexfortschreibung des Mietspiegels 2011. Hierbei wurde die Entwicklung des Verbraucherpreisindex zwischen April 2011 und März 2013 berücksichtigt. Selbstverständlich wurde sein Zustandekommen wie bei den Vorgängermietspiegeln von einem fach- und sachkundigen Beirat begleitet.

Die rechtlichen Grundlagen des Mietspiegels sind in den §§ 558c und 558d BGB geregelt. Mietspiegel geben eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage bezahlt werden.

Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mie-

ters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. Mietspiegel schaffen damit Markttransparenz.

Mietspiegel haben daneben auch beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei vertraglich vereinbarten Änderungen der Miethöhe Bedeutung.

Schließlich sind Mietspiegel auch im Rahmen der Prüfung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStG (Wirtschaftsstrafgesetz) und Mietwucher nach § 291 StGB (Strafgesetzbuch) von Bedeutung.

Der Mietspiegel gilt nicht für :

- preisgebundene Wohnungen,
- Wohnungen in Sanierungsgebieten für die eine Modernisierungsvereinbarung mit Mietpreisstaffelung besteht,
- Dienst- und Werkswohnungen,
- steuerbegünstigte oder freifinanzierte Bundes- und Landesbedienstetenwohnungen, für deren Errichtung Wohnungsfürsorgemittel verwandt wurden,
- freifinanzierte Wohnungen, die mit Aufwendungszuschüssen oder -darlehen gefördert wurden,
- Einfamilienhäuser,
- Zweifamilienhäuser, in denen der Vermieter selbst wohnt,
- einzeln vermietete Zimmer,
- Wohnraum in Heimen,
- Wohnungen, für die in Tabelle 1 keine Werte ausgewiesen sind.

Qualifizierter Mietspiegel

Wenn Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessenvertretern der Vermieter (Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e.V.) und der Mieter (Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.) anerkannt worden sind, spricht man von einem **qualifizierten Mietspiegel**. Dies ist beim Mietspiegel Heidelberg 2013 der Fall.

AUFGABEN + GRUNDLAGEN

Beide Verbände haben dem Mietspiegel 2013 zugestimmt. Der Mietspiegel tritt am 01.10. 2013 in Kraft und ist bis 30.09.2015 gültig.

Fortschreibung

Ein qualifizierter Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und spätestens alle vier Jahre neu zu erstellen. Die Fortschreibung kann durch eine Stichprobe oder durch die Zugrundelegung der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten "Verbraucherpreisindex für Deutschland" erfolgen. Nachdem der Mietspiegel 2011 durch eine Erhebung neu erstellt wurde, liegt beim Mietspiegel 2013 eine Indexfortschreibung vor.

Die Einteilung der Mietspiegelzonen wurde gegenüber dem letzten Mietspiegel unverändert beibehalten.

2. Mitglieder des Mietspiegelbeirats

An der Erstellung des Mietspiegels hat unter dem Vorsitz von Herrn Ersten Bürgermeister Stadel ein projektbegleitender Mietspiegelbeirat mitgewirkt. Diesem gehörten Vertreter der Verbände der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e.V. (Haus & Grund Heidelberg) und des Mietervereins Heidelberg und Umgebung e.V., der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH), des Gutachterausschusses Heidelberg und des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) sowie Vertreter der Gerichte an. Von der Stadtverwaltung waren in diesem Mietspiegelbeirat das Amt für Stadtentwicklung und Statistik, das den Mietspiegel erstellt hat, und das Amt für Baurecht und Denkmalschutz vertreten.

3. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die aus dem Mietspiegel errechneten Mietpreise gelten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat in Euro für die Überlassung des leeren Wohnraums, ohne Nebenkosten (sogenannte Nettokaltmiete oder Grundmiete).

Die Berechnung erfolgt in mehreren Schritten. Am Ende der Mietspiegelbroschüre findet sich ein detaillierter Berechnungsbogen. Die Nettokaltmiete errechnet sich aus der Basismietpreistabelle (Tabelle 1) und aus den in Tabelle 2 aufgeführten prozentualen Zu- und Abschlägen auf den ausgewiesenen Basismietpreis.

Die Basismietpreistabelle wird auf der Grundlage von Wohnungsgröße und Baualter ermittelt. Sie gibt nicht die durchschnittlichen Werte für Heidelberg wieder, sondern die für die Mietspiegelzone mit den bei der Erhebung festgestellten günstigsten Mietpreisen. Dies ist der Emmertsgrund. Für alle anderen Mietspiegelzonen gelten die in Tabelle 2 genannten Zuschläge.

Die Mietspiegelzonen und die entsprechenden Zuschläge sind zusätzlich in der Übersichtskarte dargestellt.

Neben diesen Lagezuschlägen für die Mietspiegelzonen sind in Tabelle 2 auch die Zu- und Abschläge für bestimmte Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale ausgewiesen. Bei der Mietspiegelerhebung hat sich ergeben, dass die genannten Merkmale den Mietpreis mit den angegebenen Prozentwerten beeinflussen.

Darüber hinaus können über- oder unterdurchschnittliche Qualitäten der Wohnungen oder herausragende bzw. besonders negative Wohnungsmerkmale zu Abweichungen nach oben oder unten zu den nach dem Mietspiegel errechneten Werten führen. Ebenso ist

bedeutsam, dass herausragende oder besonders negative Wohnungsmerkmale, die nicht oder nicht angemessen im Mietspiegel berücksichtigt wurden, im Einzelfall eine Abweichung der Wohnungsmiete von den Werten des Mietspiegels rechtfertigen können. Im Rahmen solcher Wohnungsmerkmale kommen insbesondere in Betracht: Garten (Anteil) zur ausschließlichen Nutzung, besonders ruhige (Stadtteil untypische) Wohnlage, Penthouse, ohne Warmwasser, übermäßige Verkehrsbelastung, übermäßige Beeinträchtigung durch benachbarte Industrie, ungünstiger Wohnungszuschnitt usw.

Um dem Rechnung zu tragen, wird im Mietspiegel eine Mietpreisspanne ausgewiesen. In der Rechtssprechung hat sich hierfür eine 2/3-Spanne durchgesetzt. Das bedeutet, dass innerhalb dieser Mietpreisspanne 2/3 der erhobenen Mietpreise liegen.

Für den Mietspiegel 2013 bedeutet dies, dass im Rahmen der 2/3-Spanne noch Abweichungen von +/- 21% zu dem ermittelten Mietpreis zulässig sind.

4. Informationen und Erhalt des Mietspiegels

Informationen - keine Rechtsberatung - erhalten Sie vom Technischen Bürgeramt, Prinz

Carl, Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg, EG, während der Öffnungszeiten:

Montag	8.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	8.00 bis 16.00 Uhr
Mittwoch	8.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 bis 17.30 Uhr
Freitag	8.00 bis 12.00 Uhr

Telefon: (06221) 58-25100 oder -25110
Fax: (06221) 58-25390
e-mail: technisches-buergeramt@heidelberg.de

und vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Prinz Carl, Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg,

Telefon: (06221) 58-25500

Der Mietspiegel ist auch bei allen Bürgerämtern der Stadt in den Stadtteilen als Broschüre zum Preis von 5,00 Euro und in elektronischer Form als CD mit praktischem Mietspiegelrechner für 10,00 Euro erhältlich, bei Postversand zuzüglich Versandkosten. Sowohl die Mietspiegelbroschüre als pdf-Datei wie auch der Mietspiegelrechner stehen im Internetauftritt der Stadt Heidelberg (www.Heidelberg.de) zum Herunterladen bereit.

TABELLE 1 - BASISMIETPREISTABELLE

Wohnfläche qm	Baujahrklasse								
	bis 1899	1900 bis 1919	1920 bis 1944	1945 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2011
	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm
20 - 24	9,29	9,32	8,61	7,94	8,18	8,46	9,05	9,51	10,47
25 - 29	8,21	8,23	7,59	6,99	7,22	7,47	7,99	8,39	9,24
30	7,74	7,76	7,17	6,61	6,82	7,06	7,54	7,93	8,72
31	7,61	7,64	7,04	6,50	6,70	6,93	7,41	7,79	8,58
32	7,49	7,51	6,94	6,39	6,60	6,83	7,29	7,67	8,44
33	7,39	7,41	6,84	6,30	6,51	6,72	7,19	7,55	8,32
34	7,28	7,30	6,74	6,22	6,41	6,63	7,09	7,45	8,21
35	7,19	7,21	6,65	6,13	6,33	6,55	6,99	7,36	8,10
36	7,10	7,12	6,57	6,06	6,25	6,46	6,91	7,26	8,00
37	7,01	7,03	6,50	5,99	6,17	6,39	6,84	7,18	7,90
38	6,94	6,96	6,42	5,93	6,11	6,32	6,75	7,11	7,82
39	6,87	6,89	6,36	5,86	6,05	6,26	6,69	7,03	7,75
40	6,81	6,83	6,30	5,81	5,99	6,20	6,63	6,96	7,67
41	6,74	6,77	6,25	5,76	5,94	6,14	6,57	6,90	7,60
42	6,69	6,70	6,20	5,71	5,88	6,09	6,52	6,85	7,54
43	6,64	6,65	6,14	5,67	5,84	6,04	6,46	6,80	7,48
44	6,59	6,61	6,10	5,62	5,80	6,00	6,41	6,74	7,42
45	6,54	6,56	6,05	5,58	5,76	5,96	6,37	6,69	7,38
46	6,50	6,52	6,02	5,54	5,72	5,92	6,33	6,65	7,32
47	6,45	6,48	5,98	5,51	5,69	5,88	6,29	6,61	7,28
48	6,42	6,44	5,95	5,48	5,66	5,84	6,25	6,57	7,24
49	6,38	6,40	5,92	5,45	5,63	5,81	6,22	6,54	7,20
50	6,35	6,37	5,88	5,42	5,59	5,79	6,18	6,51	7,16
51	6,32	6,34	5,85	5,40	5,57	5,76	6,15	6,48	7,13
52	6,30	6,32	5,83	5,38	5,54	5,73	6,13	6,44	7,10
53	6,27	6,29	5,80	5,36	5,52	5,71	6,10	6,42	7,07
54	6,25	6,27	5,78	5,34	5,50	5,69	6,08	6,39	7,04
55	6,23	6,25	5,76	5,31	5,48	5,67	6,06	6,37	7,01
56	6,21	6,23	5,74	5,29	5,46	5,65	6,04	6,35	6,99
57	6,18	6,21	5,73	5,27	5,45	5,64	6,02	6,33	6,97
58	6,16	6,18	5,71	5,26	5,43	5,62	6,01	6,31	6,95
59	6,15	6,17	5,70	5,25	5,42	5,60	5,99	6,30	6,93
60	6,13	6,15	5,68	5,24	5,41	5,59	5,98	6,28	6,92
61	6,12	6,14	5,67	5,22	5,40	5,57	5,97	6,27	6,90
62	6,11	6,13	5,66	5,21	5,39	5,56	5,95	6,26	6,89
63	6,10	6,12	5,65	5,20	5,38	5,55	5,94	6,25	6,88
64	6,09	6,11	5,64	5,20	5,37	5,54	5,93	6,24	6,87
65	6,08	6,10	5,63	5,19	5,36	5,54	5,93	6,23	6,86
66	6,07	6,09	5,63	5,18	5,35	5,53	5,92	6,22	6,85
67	6,07	6,08	5,62	5,18	5,35	5,52	5,91	6,21	6,84
68	6,06	6,08	5,60	5,17	5,34	5,52	5,91	6,21	6,83
69	6,05	6,07	5,60	5,17	5,34	5,51	5,89	6,20	6,83
70	6,05	6,07	5,60	5,16	5,33	5,51	5,89	6,20	6,82
71	6,05	6,06	5,59	5,16	5,33	5,50	5,88	6,18	6,82
72	6,04	6,06	5,59	5,16	5,33	5,50	5,88	6,18	6,81
73	6,04	6,06	5,59	5,15	5,31	5,50	5,88	6,18	6,81
74	6,04	6,05	5,58	5,15	5,31	5,50	5,87	6,17	6,81
75	6,04	6,05	5,58	5,15	5,31	5,50	5,87	6,17	6,81

TABELLE 1 - BASISMIETPREISTABELLE

Wohnfläche qm	Baujahrklasse								
	bis 1899	1900 bis 1919	1920 bis 1944	1945 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2011
	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm
76	6,04	6,05	5,58	5,15	5,31	5,49	5,87	6,17	6,80
77	6,03	6,05	5,58	5,15	5,31	5,49	5,87	6,17	6,80
78	6,03	6,05	5,58	5,15	5,31	5,49	5,87	6,17	6,80
79	6,04	6,05	5,58	5,15	5,31	5,49	5,87	6,17	6,81
80	6,04	6,05	5,58	5,15	5,31	5,50	5,87	6,17	6,81
81	6,04	6,05	5,58	5,15	5,31	5,50	5,87	6,17	6,81
82	6,04	6,06	5,59	5,15	5,31	5,50	5,88	6,18	6,81
83	6,04	6,06	5,59	5,16	5,33	5,50	5,88	6,18	6,81
84	6,04	6,06	5,59	5,16	5,33	5,50	5,88	6,18	6,82
85	6,05	6,06	5,59	5,16	5,33	5,51	5,88	6,18	6,82
86	6,05	6,07	5,60	5,16	5,33	5,51	5,89	6,20	6,82
87	6,05	6,07	5,60	5,17	5,34	5,51	5,89	6,20	6,83
88	6,06	6,07	5,60	5,17	5,34	5,52	5,89	6,21	6,83
89	6,06	6,08	5,62	5,17	5,34	5,52	5,91	6,21	6,84
90	6,07	6,08	5,62	5,18	5,35	5,52	5,91	6,21	6,84
91	6,07	6,09	5,63	5,18	5,35	5,53	5,92	6,22	6,85
92	6,08	6,09	5,63	5,19	5,36	5,53	5,92	6,22	6,85
93	6,08	6,10	5,64	5,19	5,36	5,54	5,93	6,23	6,86
94	6,09	6,10	5,64	5,19	5,37	5,54	5,93	6,24	6,86
95	6,09	6,11	5,65	5,20	5,37	5,55	5,94	6,24	6,87
96	6,10	6,12	5,65	5,20	5,38	5,55	5,94	6,25	6,88
97	6,10	6,12	5,66	5,21	5,38	5,56	5,95	6,25	6,88
98	6,11	6,13	5,66	5,21	5,39	5,56	5,96	6,26	6,89
99	6,12	6,13	5,67	5,22	5,39	5,57	5,96	6,27	6,90
100	6,12	6,14	5,67	5,23	5,40	5,58	5,97	6,27	6,90
101	6,13	6,15	5,68	5,23	5,40	5,58	5,97	6,28	6,91
102	6,14	6,15	5,69	5,24	5,41	5,59	5,98	6,29	6,92
103	6,14	6,16	5,69	5,24	5,42	5,59	5,99	6,29	6,93
104	6,15	6,17	5,70	5,25	5,42	5,60	5,99	6,30	6,94
105	6,16	6,18	5,71	5,26	5,43	5,62	6,00	6,31	6,94
106	6,17	6,18	5,71	5,26	5,43	5,62	6,01	6,32	6,95
107	6,17	6,20	5,72	5,27	5,44	5,63	6,02	6,32	6,96
108	6,18	6,21	5,73	5,27	5,45	5,64	6,02	6,33	6,97
109	6,20	6,22	5,73	5,28	5,45	5,64	6,03	6,34	6,98
110	6,21	6,22	5,74	5,29	5,46	5,65	6,04	6,35	6,99
111	6,21	6,23	5,75	5,29	5,47	5,66	6,05	6,35	6,99
112	6,22	6,24	5,76	5,30	5,47	5,67	6,05	6,36	7,00
113	6,23	6,25	5,76	5,31	5,48	5,67	6,06	6,37	7,01
114	6,24	6,25	5,77	5,31	5,49	5,68	6,07	6,38	7,02
115	6,25	6,26	5,78	5,33	5,50	5,69	6,08	6,39	7,03
116	6,25	6,27	5,79	5,34	5,50	5,69	6,08	6,40	7,04
117	6,26	6,28	5,79	5,35	5,51	5,70	6,09	6,40	7,06
118	6,27	6,29	5,80	5,35	5,52	5,71	6,10	6,41	7,07
119	6,28	6,30	5,81	5,36	5,52	5,72	6,11	6,42	7,08
120	6,29	6,30	5,82	5,37	5,53	5,72	6,12	6,43	7,09
121	6,29	6,31	5,82	5,37	5,54	5,73	6,12	6,44	7,10
122	6,30	6,32	5,83	5,38	5,55	5,74	6,13	6,45	7,11
123	6,31	6,33	5,84	5,39	5,55	5,75	6,14	6,45	7,11

TABELLE 1 - BASISMIETPREISTABELLE

Wohnfläche qm	Baujahrklasse								
	bis 1899	1900 bis 1919	1920 bis 1944	1945 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2011
	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm
124	6,32	6,34	5,85	5,39	5,56	5,75	6,15	6,46	7,12
125	6,33	6,35	5,85	5,40	5,57	5,76	6,16	6,48	7,13
126	6,34	6,35	5,86	5,41	5,58	5,77	6,17	6,49	7,14
127	6,34	6,36	5,87	5,42	5,58	5,78	6,17	6,50	7,15
128	6,35	6,37	5,88	5,42	5,59	5,78	6,18	6,51	7,16
129	6,36	6,38	5,88	5,43	5,60	5,79	6,20	6,52	7,17
130	6,37	6,39	5,89	5,44	5,62	5,80	6,21	6,52	7,18
131	6,38	6,40	5,91	5,44	5,62	5,81	6,22	6,53	7,19
132	6,39	6,40	5,92	5,45	5,63	5,82	6,22	6,54	7,20
133	6,39	6,41	5,93	5,46	5,64	5,82	6,23	6,55	7,21
134	6,40	6,42	5,93	5,47	5,64	5,83	6,24	6,56	7,22
135	6,41	6,43	5,94	5,47	5,65	5,84	6,25	6,57	7,23
136	6,42	6,44	5,95	5,48	5,66	5,85	6,26	6,58	7,24
137	6,43	6,45	5,96	5,49	5,67	5,85	6,26	6,58	7,25
138	6,44	6,45	5,96	5,49	5,67	5,86	6,27	6,59	7,26
139	6,44	6,46	5,97	5,50	5,68	5,87	6,28	6,60	7,26
140	6,45	6,48	5,98	5,51	5,69	5,88	6,29	6,61	7,27

Zur Wohnungsgröße

Gemeint ist die Gesamtfläche der Wohnung. Hierbei wurden bei der Mietspiegelerhebung Balkone, Terrassen, Loggien oder Dachgärten mit einem Viertel einberechnet, Dachschrägen nur zur Hälfte, wenn die Raumhöhe unter 2 Meter ist (gar nicht, wenn die Raumhöhe unter 1 Meter liegt).

Anlage 01 zur Drucksache: 0134/2013/IV
TABELLE 2 – ZU-/ABSCHLÄGE IN %

Merkmal	Abschlag %	Zuschlag %
Wohnung in Gebäude mit mehr als 15 Wohnungen	-5%	
Einbauküche		13%
weder Balkon, Loggia oder Terrasse	-4%	
einfache Sanitärausstattung/Warmwasserversorgung ¹	-4%	
kein Badezimmer und/oder WC	-11%	
hochwertige Badausstattung ²		5%
Einzelöfen	-4%	
mind. ein Zimmer ohne bereitgestellte Heizung ³	-4%	
keine Heizung	-25%	
Kachelofen/offener Kamin		9%
nachträgliche Wärmedämmung und energetische Verbesserungen ⁴		3%
überwiegend besonders hochwertige Fußböden ⁵		3%
Gas-, Strom und/oder Wasserleitungen sichtbar über Putz	-5%	
Schlierbach		25%
Altstadt		31%
Bergheim-Ost ⁶		29%
Bergheim-West ⁷		22%
Weststadt		30%
Südstadt-Ost/Rohrbach-Ost ⁸		28%
Südstadt-West/Rohrbach-West ⁹		21%
Kirchheim		21%
Pfaffengrund		14%
Wieblingen		17%
Handschuhsheim		32%
Neuenheim-Ost ¹⁰		44%
Neuenheim-Mitte ¹¹		38%
Boxberg		5%
Emmertsgrund		0%
Ziegelhausen		19%

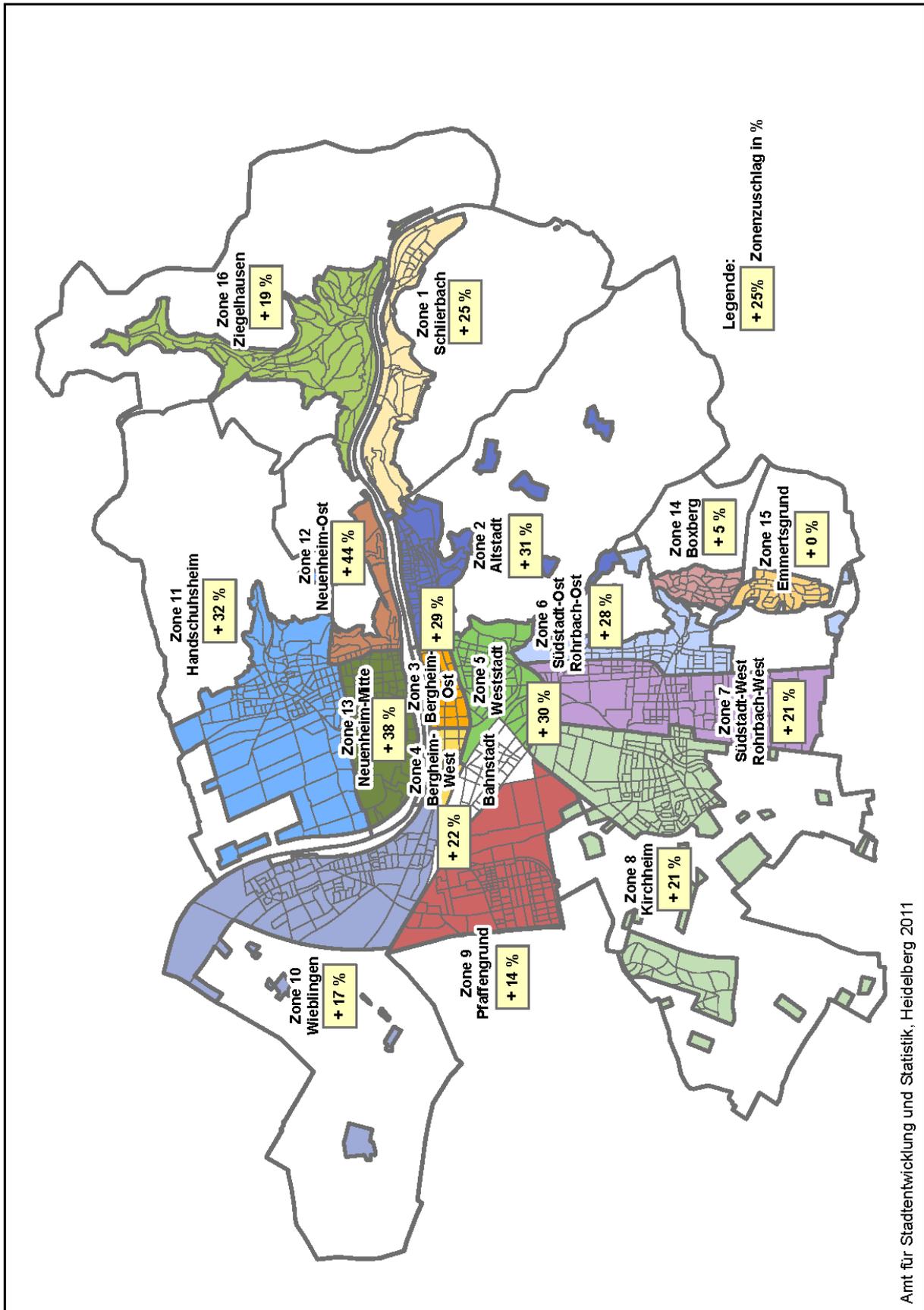
Da bei der zugrundeliegenden Mietspiegelerhebung im März 2011 noch keine Daten für die Bahnstadt erhoben werden konnten, wird sie hier auch nicht als Mietspiegelzone aufgeführt.

- 1 für eine einfache Sanitärausstattung/Warmwasserversorgung müssen mindestens 2 der folgenden 4 Merkmale (bei vorhandenem Badezimmer) vorliegen: Warmwasser nur mit Durchlauferhitzer und/oder Boiler direkt an der Zapfstelle, keine Bodenfliesen im Bad, keine rundum 2m hohe Fliesen im Bad, kein Warmwasser an allen Spül- und Waschbecken.
- 2 für ein hochwertiges Bad müssen folgende Ausstattungsmerkmale vorhanden sein: Bodenfliesen, rundum 2 m hohe Wandfliesen, Badewanne und separate Dusche, Fenster.
- 3 gilt nur, wenn vom Vermieter grundsätzlich eine Heizung gestellt wird.

ERLÄUTERUNGEN ZU TABELLE 2

- 4 bei Baujahren vor 1990 gibt es für folgende Verbesserungsmaßnahmen Punktzahlen:
Dämmung der Außenwand: 3 Punkte
Dämmung des Daches: 2 Punkte
Dämmung der Kellerdecke: 1 Punkt
Heizungsmodernisierung/-erneuerung ab 1995: 2 Punkte
Fenstermodernisierung/-erneuerung ab 1995: 2 Punkte
Fenstermodernisierung/-erneuerung vor 1995: 1 Punkt
Bei Erreichen von mindestens 6 Punkten kann der Zuschlag erhoben werden.
- 5 ein besonders hochwertiger Fußboden ist zum Beispiel ein hochwertiger Marmorfußboden oder vergleichbarer Steinfußboden, ein hochwertiger (versiegelter) Parkett- oder Kachelfußboden
- 6 Gebäude östlich der Mittermaierstraße. Die Mittermaierstraße zählt beidseitig nicht zu Bergheim-Ost.
- 7 Gebäude westlich der Mittermaierstraße. Die Mittermaierstraße zählt beidseitig zu Bergheim-West.
- 8 Gebäude östlich der Karlsruher Straße und der Rohrbacher Straße. Die Karlsruher Straße und die Rohrbacher Straße zählen beidseitig nicht zu Südstadt-Ost / Rohrbach-Ost.
- 9 Gebäude westlich der Karlsruher Straße und der Rohrbacher Straße. Die Karlsruher Straße und die Rohrbacher Straße zählen beidseitig zu Südstadt-West / Rohrbach-West.
- 10 Gebäude östlich der Brückenstraße und der Handschuhsheimer Landstraße. Die Brückenstraße und die Handschuhsheimer Landstraße zählen beidseitig nicht zu Neuenheim-Ost.
- 11 Gebäude westlich der Brückenstraße und der Handschuhsheimer Landstraße. Die Brückenstraße und die Handschuhsheimer Landstraße zählen beidseitig zu Neuenheim-Mitte.

Anlage 01 zur Drucksache: 0134/2013/IV
 ÜBERSICHTSKARTE DER MIETSPIEGELZONEN



Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2011

Gebietsstand: 2011

STRASSENVERZEICHNIS
 (STAND: JUNI 2013)

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
A				Am Waldrand	14		
Achim-von-Arnim-Str	6			Am Wingertsberg	16		
Adenauerplatz	3		1-1	Am Wittumstein	8		
Adenauerplatz	5	2-8		Am Zapfenberg	11		
Adlerstr	10			Amalienstr	6		
Adolf-Engelhardt-Str	8			Amselgasse	11		
Adolf-Rausch-Str	8			An der Bahn	9		
Ahornweg	8			An der Markscheide	6		
Akademiestr	2			An der Neckarspitze	4		
Alamo Circle	8			An der Tiefburg	11		
Albert-Fraenkel-Str	6			Andreas-Hofer-Weg	11		
Albert-Fritz-Str	8			Angelweg	11		
Albert-Mays-Str	5			Apfelskopfweg	16		
Albert-Saur-Str	8			Apothekergasse	2		
Albertsgasse	6			Asternweg	9		
Albert-Ueberle-Str	12			Auf dem Heiligenberg	11		
Alexander-Colin-Str	11			Auf der Weide	14		
Alfred-Jost-Str	8			Augustastr	7		
Allensteiner Weg	8			Augustinergasse	2		
Alstater Str	8			B			
Alte Bergheimer Str	3			Bachstr	11		
Alte Eppelheimer Str	3	2-48	5-25	Baden-Badener Str	7		
Alte Eppelheimer Str	4	50-88	27-51	Bahnhofstr	5		
Alte Glockengießerei	3			Bahofweg	11		
Alte Schulstr	16			Bauamtsgasse	2		
Am Aukopf	1			Bäumengasse	11		
Am Bächenbuckel	16			Baumschulenweg	9		
Am Bischofsberg	16			Beethovenstr	11		
Am Brückentor	2			Belfortstr	5		
Am Büchsenackerhang	16			Berghalde	14		
Am Dorf	8			Bergheimer Str	3	4-104	1-137
Am Ebertsrott	14			Bergheimer Str	4	108-156	139-159
Am Erlenhain	14			Bergstr	11	106-162	89-173
Am Fürstenweiher	16			Bergstr	12	2-100	1-87
Am Götzenberg	14	2-12	1-7	Berliner Str	11	100-114	93-113
Am Götzenberg	15		9-13	Berliner Str	13	6-48	1-1
Am Grünen Hag	1			Bernhard-Fries-Weg	5		
Am Gutleuthofhang	1			Berolfweg	10		
Am Hackteufel	2			Bienenstr	2		
Am Heiligenhaus	6			Bierhelderhof	6		
Am Karlstor	2			Bierhelderhofweg	2		
Am Markt	9			Bierhelderweg	6		
Am Müllenberg	6			Biethsstr	11		
Am Pferchelhang	16			Birkenweg	8		
Am Rain	1			Bismarckstr	3		
Am Rohrbach	7			Bleichstr	13		
Am Römerbad	13			Bliesweg	7		
Am Rosenbusch	1			Blücherstr	4		
Am Schlierbachhang	1			Blumenstr	5		
Am Sportfeld	8			Blumenthalstr	11	12-58	
Am Taubenfeld	10			Blumenthalstr	12	4-10	1-7

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Blumenthalstr	13		9-59	Derweinstr	11		
Bluntschlistr	3			Diebsweg	9		
Blütenweg	9			Dischingerstr	9		
Bogenstr	8			Dompfaffenweg	9		
Bonhoefferstr	10			Dormenackerhof	6		
Botheplatz	15			Dossenheimer Landstr	11		
Bothestr	15			Dossenheimer Weg	11		
Boxbergring	14			Dreikönigstr	2		
Brahmsstr	16			Dreisamweg	10		
Brandywine Road	8			Drosselweg	9		
Brechtelstr	7			Dürerstr	7		
Breisacher Weg	7			E			
Bremeneckgasse	2			Eberlinweg	11		
Brennerweg	8			Eckenerstr	11		
Brentanoweg	6			Edinger Str	10		
Breslauer Str	8			Eichendorffstr	6		
Bruchhäuser Weg	8			Eichgärtlein	8		
Brückenkopfstr	12	2-6	1-1	Eisengreinweg	5		
Brückenkopfstr	13	6-18	3-25	Eisenlohrstr	5		
Brückenstr	13			Elbinger Str	8		
Brunnengasse	2			Elisabethenweg	1		
Buchenweg	8			Elisabethstr	10		
Buchwaldweg	14	2-26	1-23	Elsa-Brändström-Str	7		
Buchwaldweg	15	30-30		Elsenzweg	10		
Buena Vista Road	8			Elsterweg	9		
Bühler Str	7			Emil-Maier-Str	4		
Bull Run Court	8			Emmendinger Weg	7		
Bunsenstr	5			Emmertsgrundpassage	15		
Bürgerstr	8			Endemannstr	5		
Burgstr	11			Englerstr	7		
Burgweg	2			Eppelheimer Str	9	52-84	53-103
Burnhofweg	6			Erbprinzenstr	7		
Bussardweg	9			Ergelweg	10		
Bussemergasse	2			Erlenweg	7	22-30	5-59
C				Erlenweg	8	2-18	
Carl-Benz-Str	5			Ernst-Rehm-Str	8		
Carl-Bosch-Str	5	2-8	3-3	Erwin-Rohde-Str	13		
Carl-Bosch-Str	7	10-10		Erzäckerweg	16		
Carl-Diem-Str	8			Eselsgrundweg	6		
Carl-Zuckmayer-Str	15			Eselspfad	2		
Christian-Bitter-Str	6			Ezanvillestr	16		
Concord Street	8			F			
Curiestr	6			Fabrikstr	7		
Czernyring	4	2-12	1-9	Fahrbachweg	7		
Czernyring	5	24-52	19-19	Fahrtgasse	2		
D				Falkengasse	10		
Dachsbuckel-Winzerhof	6			Fasanenweg	9		
Dallgarten	11			Fehrentzstr	3		
Dammweg	10			Felix-Wankel-Str	7		
Dantestr	5			Fennenbergerhöfe	11		
Danziger Str	8			Ferdinandstr	10		

STRASSENVERZEICHNIS

(STAND: JUNI 2013)

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Feudenheimer Str	10			Gew Fischpfad	11		
Feuerbachstr	7			Gew Grundrain	10		
Fichtestr	7			Gew Hasenbaum	11		
Finkenweg	9			Gew Hühnerstein	11		
Fischergasse	2			Gew Husarenäcker	11		
Fischmarkt	2			Gew Hüttenbühl 2. Gewann	8		
Floringasse	2			Gew im Viehtrieb	10		
Forlenweg	16			Gew Mannebusch	6		
Förster-Bronn-Weg	16			Gew Pfädelsäcker	11		
Forstweg	10			Gew Saubad	11		
Forum	15			Gew Schläuchen	11		
Franz-Knauff-Str	5			Gew Schloßäcker	11		
Franz-Kruckenbergr-Str	7			Gew Speck	8		
Franz-Marc-Str	7			Gew Spitzäcker	11		
Freiburger Str	7			Gew Steinklinge	11		
Freiheitsweg	8			Gew Unter Kies	13		
Friedensstr	11			Gew Wiesenäcker	11		
Friedhofweg	16			Ginsterweg	14		
Friedrich-Ebert-Anlage	2			Glatzer Str	8		
Friedrich-Ebert-Platz	2			Gleisdreieck	5		
Friedrich-Schott-Str	9			Gleiwitzer Str	8		
Friedrichsfelder Str	10			Glockenzehnten	8		
Friedrichstr	2			Gneisenaustr	4		
Friedrich-Weinbrenner-Str	6			Goethestr	5		
Friesenberg	2			Goldammerweg	9		
Fritz-Frey-Str	11			Goldschmidtstr	5		
Fröbelstr	10			Görresstr	6		
Froschäckerweg	11			Gotheinstr	13		
Frühlingsweg	9			Gottlieb-Daimler-Str	5		
Furchgasse	13			Grabengasse	2		
Fürstendamm	16			Grahamstr	11		
Furtwänglerstr	11			Graimbergweg	2		
G				Grasweg	8		
Gabelsbergerstr	12			Greifstr	10		
Gaiberger Weg	2			Grenzhof	10		
Gaisbergstr	5			Grenzhöfer Weg	10		
Gartenstr	3			Grießbaumweg	8		
Gegenbaurstr	13			Große Mantelgasse	2		
Georg-Mechtersheimer-Str	7			Große Michelsgasse	6		
Gerbodoweg	10			Grünwaldstr	7		
Gerhart-Hauptmann-Str	13			Gugenmusweg	11		
Gertrude-von-Ubisch-Str	8			Guido-Schmitt-Weg	7		
Gervinusweg	8			Gundolfstr	13		
Gew (Wabt) Sengesseloch	16			Gustav-Kirchhoff-Str	12		
Gew Büchsenackerköpflein	16			Gutachweg	10		
Gew die Äußeren Rauschen	10			Gutenbergstr	12		
Gew Emmertsgrund	15			Gutleuthofweg	1		
Gew Entenlach	9			H			
Gew Entensee	11			Haarlaßweg	16		
Gew Feilheck	8			Haberstr	7		
Gew Fennenberger	11			Habichtsweg	10		

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Häfnergäßchen	1			Hermann-Treiber-Str	10		
Hagellachstr	8			Herrenwiesenstr	6		
Hagenstr	6			Hertzstr	7		
Hahnbergweg	16			Hessenhöfe	10		
Hainsbachweg	11		1-9	Heuauer Weg	8		
Hainsbachweg	12	2-16		Heugasse	2		
Handschuhsheimer Landstr	11	52-140	31-109	Heumarkt	2		
Handschuhsheimer Landstr	13	2-50	1-29	Hildastr	5		
Hangäckerhöfe	7			Hilzweg	11		
Hans-Böckler-Str	5			Hirschgasse	12		
Hans-Bunte-Str	9			Hirtenaue	16		
Hans-Thoma-Platz	11			Hirtenbrunnenweg	16		
Hans-Thoma-Str	11			Hohe Gasse	6		
Happelstr	13			Höhenstr	16		
Harbigweg	8			Holbeinring	7		
Hardtstr	8			Hölderlinweg	12		
Haselnußweg	14			Höllenbachweg	11		
Hasenbühler Weg	5			Hopfengarten	8		
Hasenweg	16			Hospitalstr	3		
Haspelgasse	2			Hostig	10		
Hatschekstr	7			Hugo-Stotz-Str	9		
Hauheckenweg	10			Humboldtstr	13		
Hauptbahnhof	5			Husarenstr	11		
Hauptstr	2			Hutzelwaldweg	5		
Hausackerweg	1			I			
Häuselgasse	8			Ilse-Krall-Str	8		
Häusserstr	5			Ilvesheimer Weg	10		
Haydnstr	11			Im Anger	1		
Hebelstr	5			Im Bäckerfeld	13		
Heckerstr	8			Im Beind	6		
Hedwiggasse	8			Im Bieth	8		
Hedwig-Jochmus-Str	8			Im Bosseldorn	7		
Hegenichhof	8			Im Breitspiel	7		
Hegenichstr	8			Im Buschgewann	9		
Heidebuckelweg	16			Im Dornbusch	9		
Heidelberger Str	6			Im Dörning	9		
Heiligenbergstr	11			Im Eichwald	14		
Heiliggeiststr	2			Im Emmertsgrund	15		
Heinrich-Fuchs-Str	7	2-122	1-85	Im Entenlach	9		
Heinrich-Fuchs-Str	8	998-998	91-105	Im Fasanenwäldchen	14		
Heinrich-Kaltschmidt-Str	6			Im Franzosengewann	8		
Heinrich-Lanz-Str	5			Im Fuchsloch	9		
Heinrich-Menger-Weg	9			Im Gabelacker	13		
Heinrich-Neu-Str	10			Im Grund	1		
Heinrich-Zille-Str	11			Im Hasenleiser	7		
Helaweg	7			Im Heimgarten	9		
Helmholtzstr	13			Im Hofert	1		
Henkel-Teroson-Str	9			Im Höllengrund	1		
Hermann-Hampe-Weg	6			Im Höllenstein	8		
Hermann-Löns-Weg	1			Im Hüttenbühl	8		
Hermann-Schück-Weg	6			Im Klängenbühl	9		

STRASSENVERZEICHNIS

(STAND: JUNI 2013)

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Im Kolbengarten	9			Karl-Philipp-Fohr-Str	11		
Im Lindenried	1			Karlsluststr	6		
Im Mörgelgewann	8			Karlsruher Str	7		
Im Moselsgrund	16			Karlstr	2		
Im Neuenheimer Feld	11	500-710	501-705	Karolingerweg	10		
Im Neuenheimer Feld	13	100-430	105-999	Karpfengasse	2		
Im Neulich	11			Kastellweg	13		
Im Roßgraben	9			Kehler Weg	7		
Im Sand	5			Kehrweg	11		
Im Sändel	10			Keplerstr	13		
Im Schaffner	9			Kettengasse	2		
Im Schnepfengrund	9			Kinzigweg	10		
Im Schollengewann	10			Kirchenbergweg	16		
Im Schuhmachergewann	10			Kirchheimer Hof	8		
Im Stopfelgarten	11			Kirchheimer Mühle	8		
Im Weiher	11			Kirchheimer Weg	8		
Im Wellengewann	9			Kirchstr	3		
Im Wiesengrund	1			Kirschgartenstr	7		
Im Winkel	9			Kisselgasse	2		
In den Pfädelsäckern	11			Klappergasse	10		
In der Aue	1			Klausenpfad	11		
In der Gabel	10			Kleegarten	10		
In der Neckarhelle	16			Kleine Löbingsgasse	11		
In der Siedlerruh	9			Kleine Mantelgasse	2		
In der Unteren Rombach	1			Kleingemünder Str	1	94-94	
In der Vogelstang	5			Kleingemünder Str	16	2-92	1-113
Industriestr	9			Kleinschmidtstr	5		
Ingrimstr	2			Klingelhüttenweg	1		
Insterburger Weg	8			Klingenteichstr	2		
J				Klingentorstr	2		
Jägerpfad	1			Klingenweg	16		
Jahnstr	13			Klostergasse	10		
Jakobsgasse	2			Kohlhof	2		
Jaspersstr	15			Kolbenzeil	7		
Jellinekplatz	15			Königsberger Str	8		
Jellinekstr	15			Königstuhl	2		
Jettaweg	1			Konradgasse	8		
Johannes-Hoops-Weg	2			Konrad-Zuse-Str	7		
Johann-Fischer-Str	11			Konstanzer Str	7		
Johanniterstr	10			Köpfelweg	16		
Junkergasse	6			Koppertweg	8		
K				Kornmarkt	2		
Käfertaler Str	10			Krähenweg	9		
Kaiserstr	5			Krahngasse	2		
Kanzleigasse	2			Krämergasse	2		
Kapellenweg	11			Kranichweg	9		
Kappesgärten	10			Kreuzgrundweg	16		
Karl-Christ-Str	16			Kreuzstr	10		
Karl-Ludwig-Str	2			Kriegsstr	11		
Karl-Menges-Str	8			Kronenweg	1		
Karl-Metz-Str	4			Kuckucksweg	9		

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Kühler Grund	6			M			
Kuno-Fischer-Str	12			Maaßstr	10		
Kurfürsten-Anlage	3	2-52		Maisenbachweg	1		
Kurfürsten-Anlage	4	62-62		Maltesergasse	10		
Kurfürsten-Anlage	5		1-75	Mannheimer Str	4	2-24	1-17
Kurpfalzhof	8			Mannheimer Str	10	192-310	21-401
Kurpfalzring	9	98-118	105-119	Margarete-Massias-Str	8		
Kurpfalzring	10	2-96	1-93	Maria-Probst-Str	10		
Kurzer Buckel	2			Maria-Zimmermann-Str	1		
Kußmaulstr	12			Marienburger Str	8		
L				Marienhof	10		
Ladenburger Str	12	2-4	1-3	Markgräfler Str	7		
Ladenburger Str	13	6-94	5-93	Marktplatz	2		
Lahrer Str	7			Marktstr	9		
Landfriedstr	2			Marstallhof	2		
Landhausstr	5			Marstallstr	2		
Landoweg	10			Märzgasse	2		
Landschadhöfe	10			Maulbeerweg	13		
Langgarten	8			Max-Joseph-Str	7		
Langgewann	11			Max-Reger-Str	11		
Laubenweg	9			Max-Wolf-Str	13		
Lauerstr	2			Meisenweg	9		
Leiblweg	7			Menzelweg	7		
Leimengrube	11			Merianstr	2		
Leimer Str	6			Meyerhofstr	6		
Leimer Weg	8			Mittelbadgasse	2		
Leisberg	8			Mittelgewannweg	10		
Lenaustr	5			Mittermaierstr	4		
Lenbachweg	7			Mittlere Kirchgasse	11		
Lerchenweg	9			Mittlerer Gaisbergweg	5		
Lessingstr	5			Mittlerer Rainweg	16		
Leyergasse	2			Molkenkurweg	2		
Liebermannstr	7			Moltkestr	13		
Liegnitzer Str	8			Mombertplatz	15		
Lindengasse	11			Mombertstr	15		
Lindenweg	7			Mönchbergsteige	12		
Liselottestr	10			Mönchbergweg	11		
Lise-Meitner-Str	15			Mönchgasse	2		
Little Big Horn Street	8			Mönchhofplatz	12		
Löbingsgasse	11			Mönchhofstr	13		
Lochheimer Str	8			Moselbrunnenweg	16		
Lörracher Str	7			Moselsbuckel	16		
Lorscher Hof	11			Moselstr	7		
Lucas-Cranach-Str	7			Möwenweg	9		
Ludolf-Krehl-Str	12			Mozartstr	11		
Ludwig-Guttman-Str	10			Mühdamm	16		
Ludwig-Tieck-Str	6			Mühlenweg	1		
Luisenstr	3			Mühlingstr	11		
Lutherstr	13			Mühlalstr	11		
				Mühlweg	16		
				Mümmelmannweg	1		

STRASSENVERZEICHNIS
 (STAND: JUNI 2013)

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
N				Pfarrgasse	11		
Nachtigallenweg	9			Pfauenweg	9		
Nadlerstr	2			Philipp-Otto-Runge-Str	7		
Neckarauer Str	10			Philipp-Reis-Str	5		
Neckarhamm	10			Philipp-Wolfrum-Weg	11		
Neckarhangweg	16			Philosophenweg	12		
Neckarmünzgasse	2			Pirschweg	16		
Neckarstaden	2			Plankengasse	2		
Neckarweg	16			Pleikartsförster Hof	8		
Neue Schloßstr	2			Pleikartsförster Str	8		
Neue Stücker	16			Plöck	2		
Neuenheimer Landstr	12			Posseltstr	13		
Neuer Weg	16			Poststr	3		
Neugasse	2			Promenadenweg	6		
Neurott	8			Punkerstr	7		
North Gettysburg Avenue	8			Q			
North Lexington Avenue	8			Quellenweg	16		
O				Quinckestr	13		
Oberbadgasse	2			R			
Oberdorfstr	8			Rachel-Straus-Weg	8		
Obere Büttengasse	11			Rahmengasse	12	2-10	1-3
Obere Kirchgasse	11			Rahmengasse	13	14-34	5-15
Obere Neckarstr	2			Rainbachweg	10		
Obere Röd	9			Rainweg	16		
Obere Rombach	1			Rastatter Str	7		
Obere Seegasse	8			Rathausstr	6		
Oberer Fauler Pelz	2			Redtenbacherstr	7		
Oberer Gaisbergweg	5			Reiherstr	9		
Oberer Rainweg	16			Reinhard-Hoppe-Str	16		
Oberfeldstr	10			Remlerstr	13		
Ochsenkopfweg	10			Renettenweg	8		
Odenwaldstr	8			Rheinauer Str	10		
Odinspfad	6			Rheinstr	7		
Oelgasse	6			Richard-Drach-Str	9		
Offenburger Str	7			Richard-Kuhn-Str	10		
Oftersheimer Weg	8			Richard-Wagner-Str	11		
Oppelner Str	8			Ringstr	5		
Ortenauer Str	7			Rischerstr	10		
Otto-Hahn-Platz	15			Robert-Bollschweiler-Str	16		
Otto-Hahn-Str	15			Rohrbacher Str	3	2-8	3-9
P				Rohrbacher Str	5	12-96	11-105
Panoramastr	6			Rohrbacher Str	7	98-194	129-203
Pariser Weg	10			Rolloßweg	11		
Parkstr	6			Rombachweg	1		
Peterhofweg	16			Römerplatz	3		
Peterstaler Str	16			Römerstr	3	2-10	1-9
Peter-Wenzel-Weg	16			Römerstr	5	18-110	15-87
Pfaffengasse	2			Römerstr	7	122-224	101-255
Pfaffengrunder Platte	9			Röntgenstr	6		
Pfaffengrundstr	9			Roonstr	13		
Pfälzer Str	10			Rosenbergweg	11		

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Rosensteige	16			Schulzengasse	13		
Roter Buckel	6			Schurmanstr	3		
Rottmannstr	11			Schusterstr	10		
Rudolf-Diesel-Str	5	4-24	7-7	Schützenstr	9		
Rudolf-Hell-Str	7			Schwabenheimer Weg	10		
Rudolph-Stratz-Weg	16			Schwalbenweg	9		
Rufinusplatz	13			Schwanenweg	9		
Rummerweg	11			Schwarzwaldstr	8		
S				Schweizertalstr	16		
Saarstr	7			Schweizerweg	12		
Sackgasse	13			Schwetzing Str	8		
San Jacinto Drive	8			Schwindstr	7		
San Juan Hill Street	8			Sechshäuserweg	10		
Sandgasse	2			Seckenheimer Gäßchen	6		
Sandhäuser Str	8			Seewiesenweg	8		
Sandhofer Weg	10			Seitzstr	13		
Sandwingert	10			Seminarstr	2		
Santiago Drive	8			Semmelsgasse	2		
Saratoga Drive	8			Sickingenplatz	7		
Saupfercheckweg	2			Sickingenstr	7		
Schaafrappel	8			Siegelsmauer	6		
Schäfergasse	8			Siemensstr	9		
Scheffelstr	12			Sitzbuchweg	16		
Schelklystr	6			Slevogtstr	7		
Schießtorstr	2			Sofienstr	2		1-29
Schiffgasse	2			Sofienstr	3	6-12	
Schillerstr	5			South Gettysburg Avenue	8		
Schleifengrundweg	16			South Lexington Avenue	8		
Schleifweg	6			Spatzenweg	9		
Schlierbacher Landstr	1	100-208	9-151	Sperberweg	9		
Schlierbacher Landstr	2		1-1	Speyerer Schnauz	9		
Schloßberg	2			Speyerer Str	5		1-13
Schlosserstr	5			Speyerer Str	8	100-100	15-25
Schloßhof	2			Speyerer Str	9	20-20	
Schloß-Wolfsbrunnenweg	1	32-82	5-51	Speyererhof	2		
Schloß-Wolfsbrunnenweg	2	2-24	1-3	Spitzwegstr	7		
Schmeilweg	1			St-Anna-Gasse	2		
Schmitthenerstr	8			Starenweg	9		
Schneegasse	8			Steckelsgasse	11		
Schneidmühlstr	3			Steigerweg	5	6-10	23-69
Schönauer Abtweg	16			Steigerweg	6	22-24	
Schönauer Str	16			Steinbachdamm	16		
Schräger Weg	9			Steinbachweg	16		
Schrebergartenweg	7	14-14	1-1	Steingartenweg	16		
Schrebergartenweg	8	4-10		Steingasse	2		
Schröderstr	12	2-4	1-7	Steinhofweg	9		
Schröderstr	13	6-96	9-105	Steinzeitweg	4		
Schubertstr	11			Stephanie-Pellissier-Str	8		
Schulbergweg	16			Stettiner Str	8		
Schulgasse	2			Steubenstr	11		
Schulplatz	9			Stiftweg	16		

STRASSENVERZEICHNIS

(STAND: JUNI 2013)

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
St-Michaels-Gasse	11			Waldshuter Weg	7		
Storchenweg	9			Waldweg	11		
St-Peter-Str	6			Wallstr	10		
Struvestr	8			Weberstr	13		
St-Stephans-Weg	11			Weidweg	10		
Stückerweg	8			Weinbirnenweg	8		
St-Vitus-Gasse	11			Weingasse	6		
Susanne-Pfisterer-Str	8			Werderplatz	13		
T				Werderstr	13		
Theaterstr	2			Werrgasse	12		
Theodor-Körner-Str	4			Wethgasse	11		
Thibautstr	3			Wibiloweg	10		
Tiergartenstr	11	124-130	9-55	Wieblinger Weg	4	4-24	7-7
Tiergartenstr	13	4-4	1-7	Wieblinger Weg	10	24-128	9-113
Tilsiter Str	8			Wielandtstr	13		
Tischbeinstr	11			Wiesenweg	11		
Trackertweg	8			Wilckensstr	13		
Traubenweg	5			Wildstr	10		
Treiberhof	10			Wilhelm-Blum-Str	13		
Treitschkestr	5			Wilhelm-Busch-Str	11		
Trübnerstr	11			Wilhelm-Grieser-Str	8		
Tullastr	7			Wilhelmsfelder Str	16		
Tulpenweg	9			Wilhelmstr	5		
Türnergasse	8			Willy-Brandt-Platz	5		
Turnerstr	7			Wingertspfad	8		
U				Winzerstr	6		
Uferstr	12		1-7	Wolfgangstr	8		
Uferstr	13	2-78	13-17	Wolfsbrunnensteige	1		
Ulmenweg	8			Wormser Str	10		
Unter der Schanz	2			Wörthstr	5		
Untere Büttengasse	11			Wundtstr	10		
Untere Kirchgasse	11			Y			
Untere Neckarstr	2			Yorckstr	4		
Untere Röd	9			Z			
Untere Seegasse	8			Zähringerstr	5		
Untere Str	2			Zaunkönigweg	9		
Unterer Fauler Pelz	2			Zechnerweg	1		
V				Zeisigweg	9		
Valentin-Winter-Str	6			Zentstr	8		
Valerieweg	1			Zeppelinstr	11		
Vangerowstr	3	2-4	3-23	Ziegelgasse	2		
Vangerowstr	4	14-90	27-111	Ziegelhäuser Landstr	12		
Veit-Stoß-Str	7			Zum Steinberg	11		
Veltenhofer Str	10			Zur Forstquelle	14		
Viernheimer Weg	10			Zwerggewann	8		
Viktoriastr	7			Zwingerstr	2		
Von-der-Tann-Str	6						
Voßstr	3						
W							
Waldgrenzweg	16						
Waldhofer Str	10						

In dem folgenden Berechnungsbeispiel wird von einer Wohnung mit folgenden Merkmalen ausgegangen: Handschuhsheim, Baujahr 1965, Wohnfläche 80 Quadratmeter, Einbauküche (mittlerer Art und Güte), hochwertiges Bad und Balkon / Terrasse / Loggia.
 Im ersten Schritt wird aus Tabelle 1 der Basiswert ermittelt. Aufgrund des Baujahres und der Wohnfläche ermittelt sich hier ein Basiswert von 5,31 Euro/qm.

Der 50 %-Zuschlag auf den Basiswert von 5,31 Euro/qm wird dann in Zeile 2 des Berechnungsschemas eingetragen und zu den 5,31 Euro/qm addiert.

Das resultierende Zwischenergebnis wird danach mit der Quadratmeterzahl der Wohnung multipliziert (4. Schritt im Berechnungsschema), so dass sich eine ortsübliche Vergleichsmiete von 637,60 Euro für die Wohnung ergibt.

Aus Tabelle 2 werden die Zu- und Abschläge ermittelt:

Handschuhsheim =	+32 %
Einbauküche	
(mittlerer Art und Güte) =	+13 %
hochwertiges Bad =	+5 %
Summe =	+50 %

Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Netto-Miete in Euro pro Monat)			
1.	Basismietpreis aus Tabelle 1 \downarrow	$\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}5\underline{\quad},\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}3\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}1\underline{\quad}$ Euro/qm Basismietpreis aus Tabelle 1	
2.	$\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}5\underline{\quad},\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}3\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}1\underline{\quad}$ Euro/qm Basismiete aus Tabelle 1	\times $\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}5\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}0\underline{\quad}$ % Saldo Zu- / Abschläge aus Tabelle 2	$=$ $\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}2\underline{\quad},\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}6\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}6\underline{\quad}$ Euro/qm Zu- / Abschlag in Euro/qm
3.			$=$ $\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}7\underline{\quad},\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}9\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}7\underline{\quad}$ Euro/qm Zwischenergebnis
4.	$\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}7\underline{\quad},\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}9\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}7\underline{\quad}$ Euro/qm Zwischenergebnis	\times $\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}8\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}0\underline{\quad}$ qm Wohnfläche der Wohnung	$=$ $\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}6\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}3\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}7\underline{\quad},\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}6\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}0\underline{\quad}$ Euro ortsübliche Vergleichsmiete Aufgrund der Spanne von +/- 21% (s. Abschn. 3) ergeben sich Mietpreise zwischen 503,70 € und 771,50 €

BERECHNUNGSBOGEN

Dieser Bogen dient der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung in Heidelberg. Die Feststellung erfolgt in vier Schritten.

1. Schritt:

Lesen Sie zunächst für Ihre Wohnung aus Tabelle 1 den Basismietpreis (Basis-Quadratmetermiete) ab und tragen Sie diesen in das nachfolgende Berechnungsschema ein. Dazu ist wichtig, dass Sie die Größe und das Baujahr Ihrer Wohnung kennen. Eine modernisierte Altbauwohnung ist auch dann keiner späteren Baualtersklasse zuzuordnen, wenn Wertverbesserungsmaßnahmen (Einbau von Zentralheizung, Bad) durchgeführt wurden. Die dadurch bedingte Wertverbesserung findet in den Zu- und Abschlagsmerkmalen Berücksichtigung.

2. Schritt:

Stellen Sie nunmehr aus Tabelle 2 die prozentualen Zu- und Abschläge fest. Tragen Sie deren Summe ebenfalls in das Berechnungsschema ein und berechnen Sie den Gesamtzu- oder abschlag in Euro pro qm.

3. Schritt:

Addieren Sie jetzt den Zuschlag zu der Basismiete bzw. ziehen Sie den Abschlag von der Basismiete ab und tragen Sie das Ergebnis der Berechnung in die entsprechenden Felder ein.

4. Schritt:

Multiplizieren Sie nun das Zwischenergebnis aus dem dritten Schritt mit der Quadratmeterzahl der Wohnung und tragen Sie das Endergebnis in das Berechnungsschema ein.

Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Netto-Miete in Euro pro Monat)	
1. Basismietpreis aus Tabelle 1 \longrightarrow \downarrow	__ __ , __ __ Euro/qm Basismietpreis aus Tabelle 1
2. __ __ , __ __ Euro/qm x __ __ % Basismietpreis aus Tabelle 1 Saldo Zu-/Abschläge aus Tabelle 2	= __ __ , __ __ Euro/qm Zu- / Abschläge in Euro/qm
3. \nearrow	= __ __ , __ __ Euro/qm Zwischenergebnis
4. __ __ , __ __ Euro/qm x __ __ qm Zwischenergebnis Wohnfläche der Wohnung	= __ __ __ , __ __ Euro ortsübliche Vergleichsmiete Mietpreisspanne +/- 21% (s. Abschn. 3)

Für eine Mieterhöhung kann der Vermieter die Zustimmung des Mieters verlangen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Die Erhöhung darf nicht durch Vereinbarung der Parteien ausgeschlossen sein.
- Die bisherige Grundmiete muss seit einem Jahr unverändert sein. Erhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen sowie Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung.
- Die vom Vermieter verlangte neue Miete darf die sog. ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Das sind die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde für die Vermietung von Wohnraum vergleichbarer Art, Größe und Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.
- Die Erhöhung darf nicht dazu führen, dass die Miete innerhalb von drei Jahren um mehr als die Kappungsgrenze von 20 % ansteigt.

Überlegungsfrist / Kündigungsmöglichkeit:

Hat der Mieter das Mieterhöhungsverlangen erhalten, so darf er bis zum Ende des zweiten darauffolgenden Monats die Argumente des Vermieters prüfen und feststellen, ob die Angaben zutreffen. Er kann innerhalb dieser Zeit das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats schriftlich kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein. Stimmt der Mieter zu, wird die höhere Miete ab Beginn des dritten Monats fällig, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

Klagerecht:

Stimmt der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen nicht zu, kann der Vermieter binnen drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist auf Zustimmung klagen. Das Gericht entscheidet dann über die Begründetheit der Mieterhöhung.

<p>Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.</p> <p>Poststraße 46 69115 Heidelberg</p> <p>Telefon: 0 62 21 / 2 04 73 Fax: 0 62 21 / 16 34 18 Internet: http://www.mieterverein-heidelberg.de/</p>	<p>Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e.V.,</p> <p>Haus und Grund Heidelberg</p> <p>Rohrbacher Straße 43 69115 Heidelberg</p> <p>Telefon: 0 62 21 / 16 60 21 Fax: 0 62 21 / 2 58 59 Internet: http://www.haus-und-grund-heidelberg.de</p>
---	---

