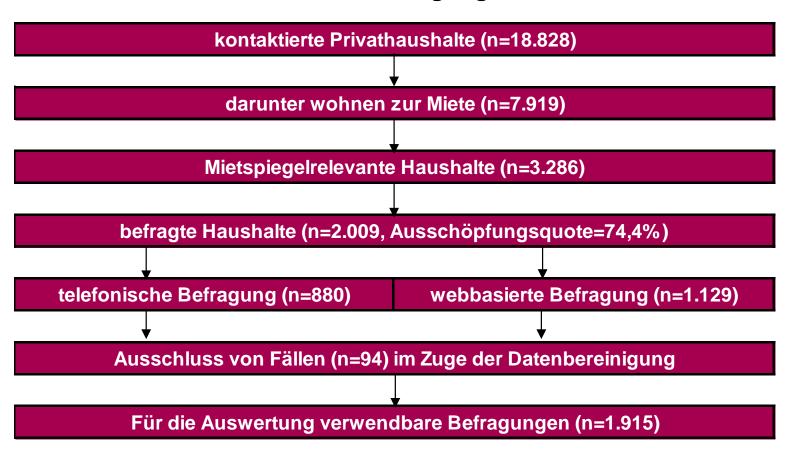
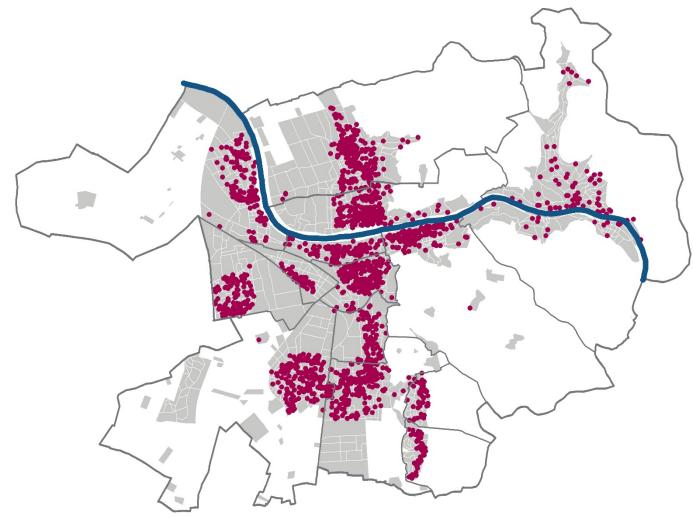


Befragungszeitraum: 04.02. - 17.04.2019

Mieterbefragung



räumliche Verteilung der Stichprobe



Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2019



Entwicklung der durchschnittlichen fiktiven Nettokaltmiete pro qm Wohnfläche (Basis: Heidelberger Mietspiegel)





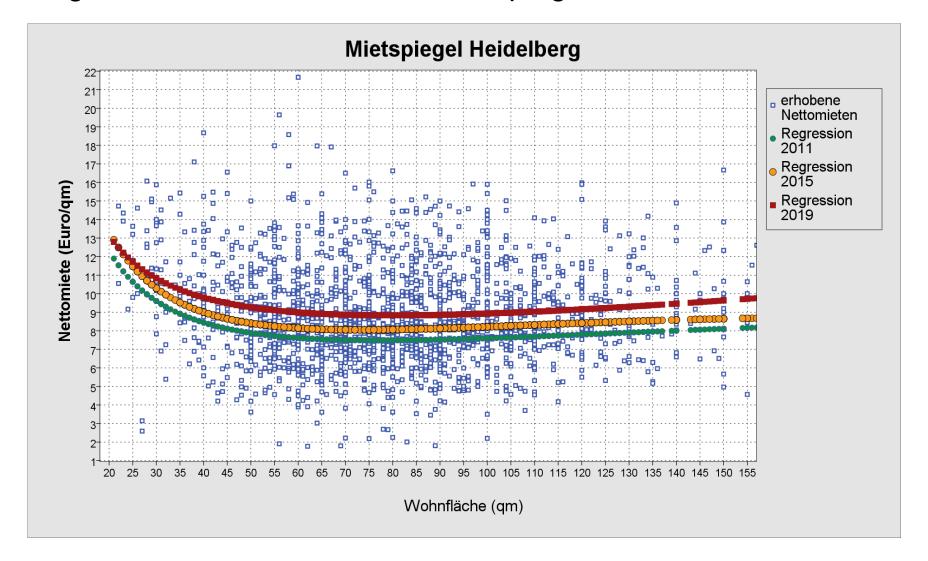
Bestandteile des Mietspiegels

Basismietpreistabelle - Wohnungsgröße - Baualtersklasse - Lagekriterien

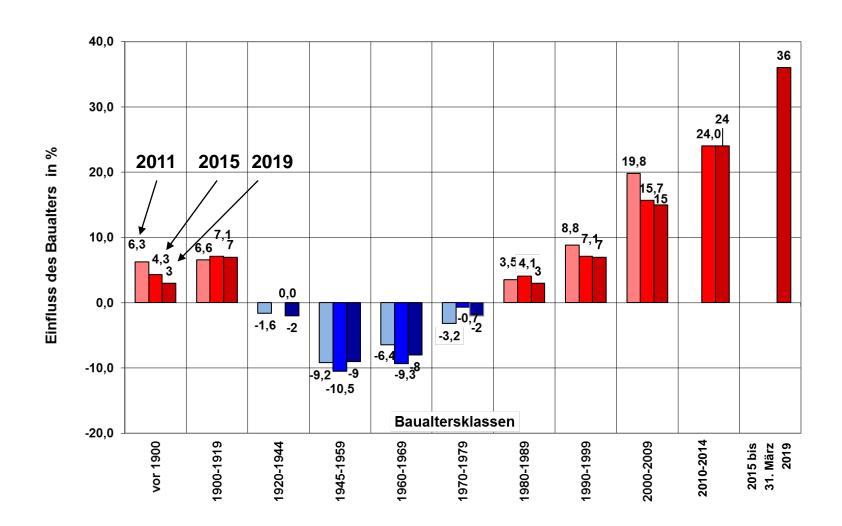
Ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB

Berechnungsmethode: Zweistufige multiple Regressionsmethode

Regression nach Wohnfläche Mietspiegel 2019

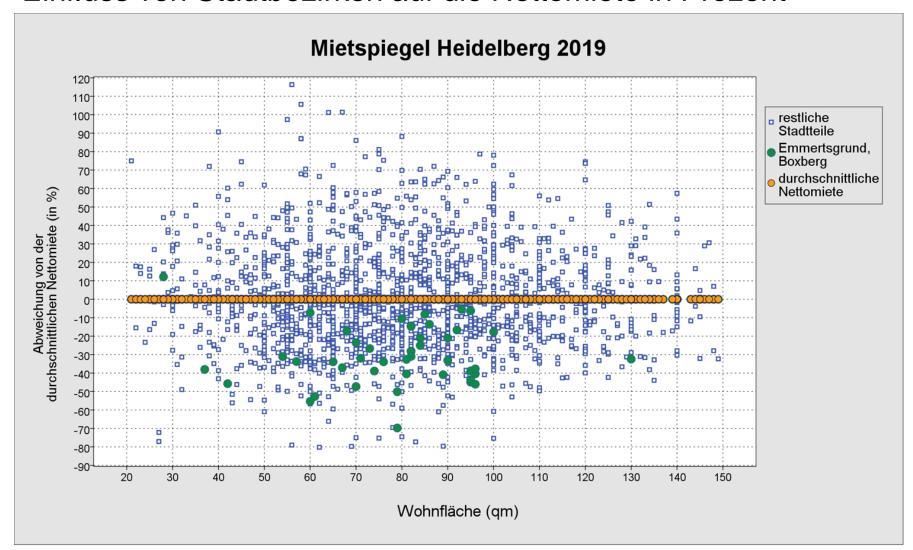


Einfluss der Baualtersklassen auf die Nettomiete in Prozent

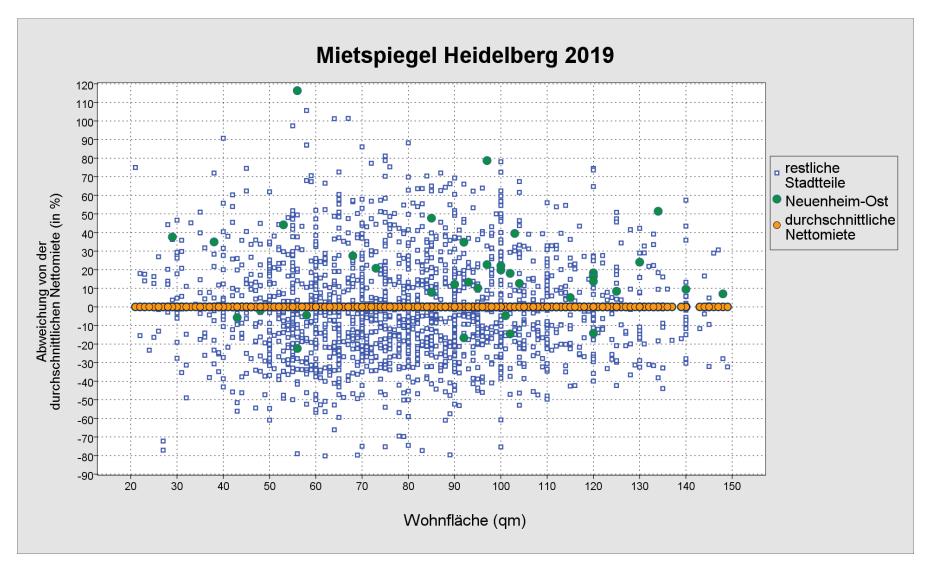


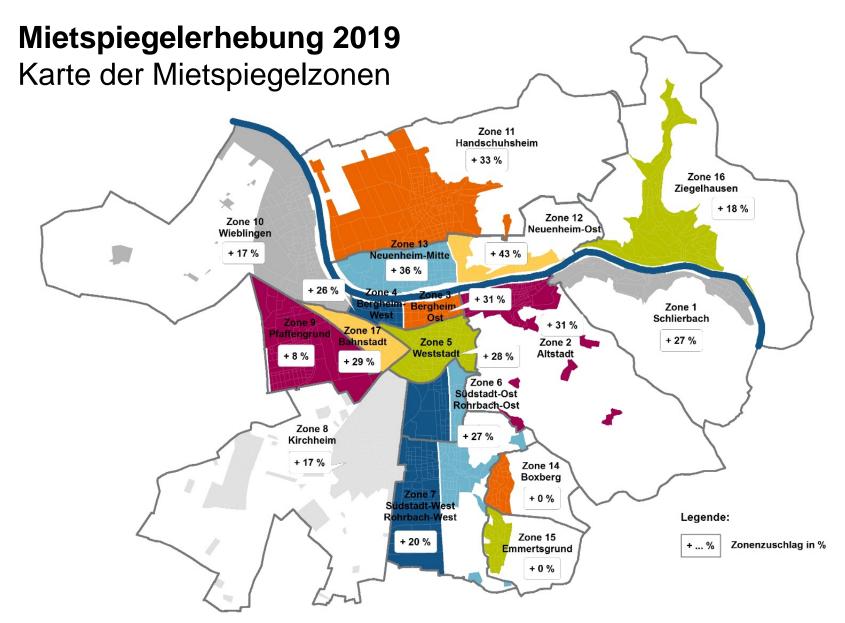


Einfluss von Stadtbezirken auf die Nettomiete in Prozent



Einfluss von Stadtbezirken auf die Nettomiete in Prozent





Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2019



Mietspiegelzonenzuschläge im Vergleich

	Zuschlag in Prozent	
Merkmal	2019	2015
Altstadt	31%	28%
Bahnstadt	29%	31%
Bergheim-Ost ⁸	31%	30%
Bergheim-West ⁹	26%	17%
Boxberg	0%	0%
Emmertsgrund	0%	0%
Handschuhsheim	33%	29%
Kirchheim	17%	15%
Neuenheim-Ost ¹⁰	43%	50%
Neuenheim-Mitte ¹¹	36%	37%
Pfaffengrund	8%	12%
Schlierbach	27%	28%
Südstadt-Ost/Rohrbach-Ost 12	27%	33%
Südstadt-West/Rohrbach-West ¹³	20%	22%
Weststadt	28%	28%
Wieblingen	17%	13%
Ziegelhausen	18%	15%

- 8. Gebäude östlich der Mittermaierstraße. Die Mittermaierstr. zählt beidseitig nicht zu Bergheim-Ost.
- 9. Gebäude westlich der Mittermaierstraße. Die Mittermaierstr. zählt beidseitig zu Bergheim-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.
- 12. Gebäude westlich der Karlsruher Straße und der Rohrbacher Straße. Die Karlsruher Straße und die Rohrbacher Straße zählen beidseitig zu Südstadt-West / Rohrbach-West.
- 13. Gebäude östlich der Karlsruher Straße und der Rohrbacher Straße. Die Karlsruher Straße und die Rohrbacher Straße zählen beidseitig nicht zu Südstadt-Ost / Rohrbach-Ost.

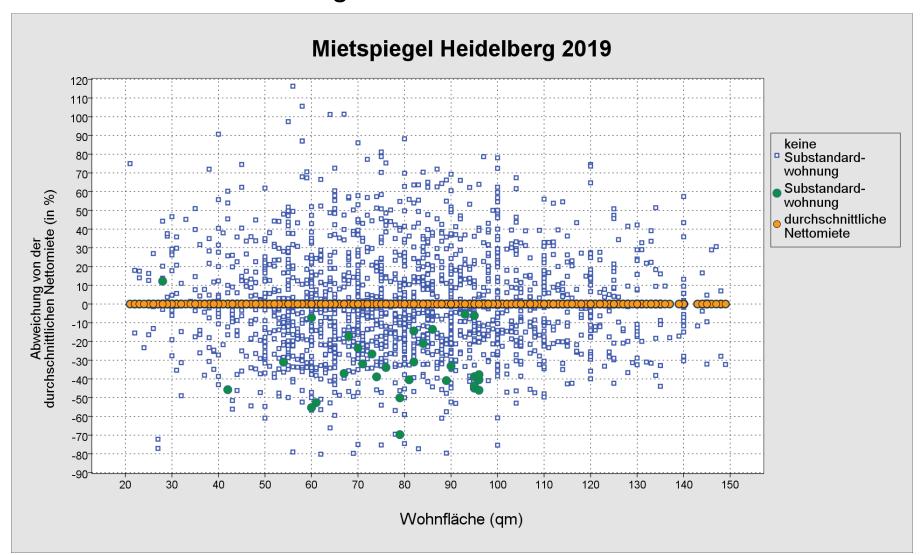


Zu- und Abschlagskriterien im Vergleich

	2019		2015	
Merkmal	Zuschlag in Prozent	Abschlag in Prozent	Zuschlag in Prozent	Abschlag in Prozent
Einbauküche vom Vermieter gestellt	15%		13%	
Fußbodenheizung vorhanden	13%		0%	
nachträgliche Wärmedämmung und energetische Verbesserungen ¹	4%		7%	
überw iegend besonders hochw ertige Fußböden²	3%		6%	
Aufzug in Gebäude mit maximal 4 übereinander liegenden Etagen ⁸	3%		0%	
hochw ertige Badausstattung ³	2%		2%	
Wohnung in Gebäuden mit mehr als 15 Wohnungen ⁸		0%		-1%
Wohnung liegt im Erdgeschoß (auch Hochparterre) ⁸		-2%		0%
mindestens ein Durchgangszimmer vorhanden ⁸		-2%		0%
Baujahr vor 1980 und es w urden nach 2001 keinerlei größere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt ⁴⁸		-3%		0%
einfache Sanitärausstattung/Warmwasserversorgung ⁵		-3%		-4%
w eder Balkon, Loggia oder Terrasse		-4%		-3%
Gas-, Strom und/oder Wasserleitungen sichtbar über Putz		-5%		-3%
mindestens zw ei Zimmer ohne bereitgestellte Heizung ^{6 8}		-6%		0%
mindestens ein Zimmer ohne bereitgestellte Heizung ⁸		0%		-5%
Souterrain-Wohnung ⁸		-8%		0%
Substandard-Wohnung ^{7 8}		-19%		0%



Einfluss von Ausstattungsmerkmalen auf die Nettomiete in Prozent



Abstimmungsprozess bei der Erstellung des Mietspiegels

- Neukonzeption im Sinne eines transparenten und dialogischen Prozesses
 - Stärkere Einbindung des Mietspiegelbeirates
 - kontinuierliche Rückkopplung der Ergebnisse mit Haus und Grund und des Mietervereins
- Mietspiegelbeirat
 - Erste Sitzung Fragebogenentwicklung (16. Januar)
 - Zweite Sitzung Workshop Diskussion über alle Ergebnisse (03. Juli)
 - Dritte Sitzung Vorstellung der Diskussionsergebnisse und Zustimmung durch den Mieterverein (24. Juli)
 - Vorstellung des Mietspiegels 2019 im Verwaltungsrat von Haus und Grund und Zustimmung (12./13. August)
- Veröffentlichung und Inkrafttreten des Mietspiegels zum 01. Oktober 2019
- Erstellung des Miethöhegutachtens

Beispiel Rohrbach-West | 109 qm Wohnung, Baujahr 2009

	2019	2017	Immobilienscout24
Basismietpreis	7,45 €	7,07 €	
Rohrbach-West	+20 %	+22 %	
Ausstattung			
Einbauküche	+15 %	+13 %	
Hochwertige Böden	+ 3 %	+ 6%	
Hochwertiges Bad	+ 2 %	+ 2 %	
Summe in %	40 %	43 %	
Summe in Euro	2,98 €	3,04 €	
Summe pro qm	10,43 €	10,11 €	11,47 €
Summe gesamt	1.136,87 €	1.102,00 €	1.250,00 €
Spanne Untergrenze	886,76 €	859,56 €	
Spanne Obergrenze	1.386,98 €	1.344,44 €	

Beispiel Schlierbach | 118 qm Wohnung, Baujahr 1993

	2019	2017	Immobilienscout24
Basismietpreis	6,43 €	6,13 €	
Schlierbach	+27 %	+28 %	
Ausstattung			
Einbauküche	+ 15 %	+ 13 %	
Nachträgliche Wärme-	+ 4 %	+ 7%	
dämmung &			
Hochwertige Böden	+ 3 %	+ 6 %	
Hochwertiges Bad	+ 2 %	+ 2 %	
Summe in %	51 %	56 %	
Summe in Euro	3,28 €	3,43 €	
Summe pro qm	9,71 €	9,56 €	9,32 €
Summe gesamt	1.145,70 €	1.128,41 €	1.100,00 €
Spanne Untergrenze	893,64 €	859,56 €	
Spanne Obergrenze	1.397,75 €	1.376,66 €	