

Heidelberg

Anlage 01 zur Drucksache: 0126/2019/IV



Mietspiegel 2019 der Stadt Heidelberg

Vorwort

Liebe Heidelbergerinnen, liebe Heidelberger,

der vorliegende Mietspiegel 2019 ist der elfte 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 2019 ist wie seine Vorgänger nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und 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 01. Oktober 2019 gültig.

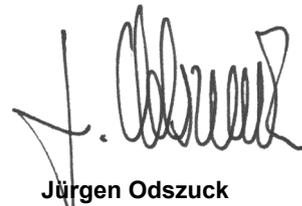
Bei der Erstellung des Mietspiegels hat ein projektbegleitender Mietspiegelbeirat unter Vorsitz von Herrn Ersten Bürgermeister Odszuck mitgearbeitet und wesentliche Impulse und Entscheidungshilfen gegeben. Im Mietspiegelbeirat haben Herr Koch und Herr Ritter von Haus & Grund, Herr Nestor und Herr Vollrath vom Mieterverein, Herr Stephan Maier vom Amtsgericht Heidelberg, Herr Schneider-Mursa vom Landgericht Mannheim, Herr Ruf vom Immobilienverband Deutschland, Herr Kraus von der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg, Herr Pahler und Herr Kinzinger vom Gutachterausschuss sowie das Amt für Baurecht und Denkmalschutz, das Amt für Soziales und Senioren 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.

Unser Dank gilt aber auch den vielen Heidelberger Bürgerinnen und Bürgern, die durch ihre Teilnahme an der Mietspiegelerhebung sein Zustandekommen erst ermöglicht haben.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister



Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgaben und rechtliche Grundlagen des Mietspiegels	Seite 7
2. Mitglieder des Mietspiegelbeirats.....	Seite 8
3. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	Seite 8
4. Informationen und Erhalt des Mietspiegels.....	Seite 11
Tabelle 1 Basismietpreistabelle 2019 in Euro pro Quadratmeter	Seite 12
Tabelle 2 Zu- und Abschläge in Prozent	Seite 15
Abbildung 1 Übersichtskarte der Mietspiegelzonen in Heidelberg.....	Seite 17
Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen (Stand: April 2019)	Seite 18
5. Berechnungsbeispiel.....	Seite 31
6. Berechnungsbogen	Seite 32
7. Weitere Informationen	Seite 33

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. Sowohl der Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e.V. wie auch der Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V. haben den Mietspiegel Heidelberg 2019 gemäß § 558 d BGB anerkannt.

Der Mietspiegel 2019 ist der elfte Mietspiegel für Heidelberg seit 1998. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Mietspiegel werden von den Verbänden und Gerichten als positiv beurteilt.

Während der Mietspiegel 2017 eine Indexfortschreibung des Mietspiegels 2015 auf Basis des Verbraucherpreisindex darstellt, war der Mietspiegel 2019 entsprechend den gesetzlichen Vorgaben neu zu erstellen. Hierzu wurden die Daten, die dem Mietspiegel zugrunde liegen neu erhoben und der Mietspiegel neu berechnet. Sein Zustandekommen wurde 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 sind die 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 einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit bezahlt werden und die in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Veränderungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.

Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. Mietspiegel schaffen 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 der Mietpreisbremse, 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 Werkwohnungen,
- 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 2019 der Fall. Beide Verbände haben dem Mietspiegel 2019 zugestimmt. Der Mietspiegel tritt am 01. Oktober 2019 in Kraft und ist bis 30. September 2021 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 Bundesamt ermittelten "Verbraucherpreisindex für Deutschland" erfolgen. Nachdem der Mietspiegel 2017 durch eine Fortschreibung auf Basis des Verbraucherpreisindex aktualisiert wurde, war der Mietspiegel 2019 neu zu erheben und zu berechnen.

Die Einteilung der Mietspiegelzonen wurde gegenüber dem Mietspiegel 2017 nicht geändert. Die Zu- und Abschläge der Tabelle 2 wurden entsprechend angepasst.

2. Mitglieder des Mietspiegelbeirats

An der Erstellung des Mietspiegels hat unter dem Vorsitz von Herrn Ersten Bürgermeister Odszuck der projektbegleitende 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 Baurecht und Denkmalschutz, das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, das Amt für Soziales und Senioren und das Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg 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 Boxberg und 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 beziehungsweise 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.

Um dem Rechnung zu tragen, wird im Mietspiegel eine Mietpreisspanne ausgewiesen. In der Rechtsprechung hat sich hierfür eine 2/3-Spanne durchgesetzt. Das bedeutet, dass innerhalb dieser Mietpreisspanne 2/3 der erhobenen Mietpreise einer Wohnungsklasse liegen. Für den Mietspiegel 2019 bedeutet dies, dass im Rahmen der 2/3-Spanne Abweichungen von bis zu +/- 22% um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete zulässig sein können.

Zur Erläuterung: Bei dem über die Tabellen 1 und 2 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 und 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.

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 nachweisbarem, signifikanten Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 und 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten. Wohnwertmerkmale, die für die Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel keinen signifikanten Mietpreiseinfluss hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- Anzahl der Wohnungen und Geschosse in einem Mehrfamilienhaus
- Lage der Wohnung in einem Obergeschoss

- Dachgeschoss oder Dachschrägen
- einzelne positive Wohnlagemerkmale: helle Wohnung, ruhige und grüne Umgebung, gute öffentliche Verkehrsanbindung, gute Einkaufsmöglichkeiten
- Zentralheizung oder zentrale Warmwasserversorgung
- Nachtspeicherheizung oder Nachtspeicheröfen
- ein Zimmer ohne bereitgestellte Heizung
- zentrale Warmwasserversorgung, unterstützt durch Solaranlage
- 2 oder mehr Bäder in der Wohnung
- Kochnische
- Einrichtungen, um ein Fahrrad auf dem Grundstück oder im Haus abzustellen (im Freien, überdacht oder in einem Abstellraum)
- PKW-Stellplatz auf hauseigenem Grundstück bzw. einer hauseigenen Garage (im Freien, überdacht oder in einer Garage)
- Hauseigene PKW-Ladestation für Elektroautos
- Abstellraum außerhalb der Wohnung (Speicher, Keller, Nebengebäude)
- Barrierefreier Aufzug
- Isolierfenster
- Rollläden, Außenjalousie oder sonstige Läden
- Garten zur Mitbenutzung oder eigener Garten, der zur Wohnung gehört
- Kachelofen, offener Kamin
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Gewerbebetrieb, Gaststätte im Haus/Hof/Nachbargebäude.

Diese aufgelisteten Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in begrenztem Umfang verwendet werden.

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	08.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	08.00 bis 16.00 Uhr
Mittwoch	08.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag	08.00 bis 17.30 Uhr
Freitag	08.00 bis 12.00 Uhr

Telefon: 06221 58-25100 oder -25110

Telefax: 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 als Broschüre zum Preis von 5,00 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/mietspiegel) zur Verfügung.

Tabelle 1 Basismietpreistabelle 2019 in Euro pro Quadratmeter

Wohn- fläche in qm	Baualtersklasse										
	bis 1899	1900 bis	1920 bis	1945 bis	1960 bis	1970 bis	1980 bis	1990 bis	2000 bis	2010 bis	2015 bis
	Euro/qm	1919	1944	1959	1969	1979	1989	1999	2009	2014	31. März
	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm
20 bis zu 24	10,21	10,60	9,81	9,02	9,12	9,71	10,21	10,60	11,40	12,29	13,48
25 bis zu 29	8,98	9,33	8,63	7,94	8,02	8,55	8,98	9,33	10,03	10,81	11,86
bis zu 30	8,46	8,79	8,14	7,48	7,56	8,05	8,46	8,79	9,45	10,19	11,18
bis zu 31	8,32	8,64	8,00	7,35	7,43	7,91	8,32	8,64	9,29	10,01	10,98
bis zu 32	8,18	8,50	7,86	7,23	7,31	7,79	8,18	8,50	9,14	9,85	10,80
bis zu 33	8,06	8,37	7,74	7,12	7,20	7,67	8,06	8,37	9,00	9,70	10,64
bis zu 34	7,94	8,25	7,63	7,01	7,09	7,55	7,94	8,25	8,86	9,56	10,48
bis zu 35	7,83	8,14	7,53	6,92	6,99	7,45	7,83	8,14	8,74	9,43	10,34
bis zu 36	7,73	8,03	7,43	6,83	6,90	7,35	7,73	8,03	8,63	9,31	10,21
bis zu 37	7,64	7,93	7,34	6,75	6,82	7,26	7,64	7,93	8,53	9,19	10,08
bis zu 38	7,55	7,84	7,25	6,67	6,74	7,18	7,55	7,84	8,43	9,09	9,97
bis zu 39	7,47	7,76	7,18	6,60	6,67	7,10	7,47	7,76	8,34	8,99	9,86
bis zu 40	7,39	7,68	7,10	6,53	6,60	7,03	7,39	7,68	8,25	8,90	9,76
bis zu 41	7,32	7,60	7,03	6,47	6,54	6,96	7,32	7,60	8,17	8,81	9,66
bis zu 42	7,25	7,53	6,97	6,41	6,48	6,90	7,25	7,53	8,10	8,73	9,58
bis zu 43	7,19	7,47	6,91	6,35	6,42	6,84	7,19	7,47	8,03	8,66	9,49
bis zu 44	7,13	7,41	6,85	6,30	6,37	6,79	7,13	7,41	7,96	8,59	9,42
bis zu 45	7,08	7,35	6,80	6,25	6,32	6,73	7,08	7,35	7,90	8,52	9,34
bis zu 46	7,03	7,30	6,75	6,21	6,28	6,69	7,03	7,30	7,85	8,46	9,28
bis zu 47	6,98	7,25	6,71	6,17	6,23	6,64	6,98	7,25	7,79	8,40	9,22
bis zu 48	6,94	7,20	6,67	6,13	6,19	6,60	6,94	7,20	7,74	8,35	9,16
bis zu 49	6,89	7,16	6,63	6,09	6,16	6,56	6,89	7,16	7,70	8,30	9,10
bis zu 50	6,86	7,12	6,59	6,06	6,12	6,52	6,86	7,12	7,65	8,25	9,05
bis zu 51	6,82	7,08	6,55	6,03	6,09	6,49	6,82	7,08	7,61	8,21	9,00
bis zu 52	6,79	7,05	6,52	6,00	6,06	6,46	6,79	7,05	7,58	8,17	8,96
bis zu 53	6,76	7,02	6,49	5,97	6,03	6,43	6,76	7,02	7,54	8,13	8,92
bis zu 54	6,73	6,99	6,47	5,94	6,01	6,40	6,73	6,99	7,51	8,10	8,88
bis zu 55	6,70	6,96	6,44	5,92	5,98	6,38	6,70	6,96	7,48	8,07	8,85
bis zu 56	6,68	6,94	6,42	5,90	5,96	6,35	6,68	6,94	7,45	8,04	8,81
bis zu 57	6,65	6,91	6,39	5,88	5,94	6,33	6,65	6,91	7,43	8,01	8,78
bis zu 58	6,63	6,89	6,37	5,86	5,92	6,31	6,63	6,89	7,41	7,98	8,76
bis zu 59	6,61	6,87	6,36	5,84	5,91	6,29	6,61	6,87	7,38	7,96	8,73
bis zu 60	6,60	6,85	6,34	5,83	5,89	6,28	6,60	6,85	7,36	7,94	8,71
bis zu 61	6,58	6,84	6,32	5,81	5,88	6,26	6,58	6,84	7,35	7,92	8,69
bis zu 62	6,57	6,82	6,31	5,80	5,86	6,25	6,57	6,82	7,33	7,90	8,67
bis zu 63	6,55	6,81	6,30	5,79	5,85	6,24	6,55	6,81	7,32	7,89	8,65
bis zu 64	6,54	6,80	6,29	5,78	5,84	6,22	6,54	6,80	7,30	7,88	8,64
bis zu 65	6,53	6,79	6,28	5,77	5,83	6,21	6,53	6,79	7,29	7,86	8,62

Fortsetzung Tabelle 1 Basismietpreistabelle 2019 in Euro pro Quadratmeter

Wohn- fläche qm	Baualtersklasse										
	bis 1899	1900 bis	1920 bis	1945 bis	1960 bis	1970 bis	1980 bis	1990 bis	2000 bis	2010 bis	2015 bis
	Euro/qm	1919	1944	1959	1969	1979	1989	1999	2009	2014	31. März
	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	2019
											Euro/qm
bis zu 66	6,52	6,78	6,27	5,76	5,83	6,21	6,52	6,78	7,28	7,85	8,61
bis zu 67	6,52	6,77	6,26	5,76	5,82	6,20	6,52	6,77	7,27	7,84	8,60
bis zu 68	6,51	6,76	6,26	5,75	5,81	6,19	6,51	6,76	7,27	7,84	8,59
bis zu 69	6,50	6,76	6,25	5,75	5,81	6,19	6,50	6,76	7,26	7,83	8,59
bis zu 70	6,50	6,75	6,25	5,74	5,81	6,18	6,50	6,75	7,26	7,83	8,58
bis zu 71	6,50	6,75	6,24	5,74	5,80	6,18	6,50	6,75	7,25	7,82	8,58
bis zu 72	6,49	6,75	6,24	5,74	5,80	6,18	6,49	6,75	7,25	7,82	8,58
bis zu 73	6,49	6,74	6,24	5,74	5,80	6,18	6,49	6,74	7,25	7,82	8,57
bis zu 74	6,49	6,74	6,24	5,74	5,80	6,18	6,49	6,74	7,25	7,81	8,57
bis zu 75	6,49	6,74	6,24	5,73	5,80	6,18	6,49	6,74	7,25	7,81	8,57
bis zu 76	6,49	6,74	6,24	5,73	5,80	6,18	6,49	6,74	7,25	7,81	8,57
bis zu 77	6,49	6,74	6,24	5,73	5,80	6,18	6,49	6,74	7,25	7,81	8,57
bis zu 78	6,49	6,74	6,24	5,74	5,80	6,18	6,49	6,74	7,25	7,82	8,57
bis zu 79	6,49	6,75	6,24	5,74	5,80	6,18	6,49	6,75	7,25	7,82	8,57
bis zu 80	6,50	6,75	6,24	5,74	5,80	6,18	6,50	6,75	7,25	7,82	8,58
bis zu 81	6,50	6,75	6,25	5,74	5,80	6,18	6,50	6,75	7,25	7,82	8,58
bis zu 82	6,50	6,75	6,25	5,74	5,81	6,18	6,50	6,75	7,26	7,83	8,58
bis zu 83	6,50	6,76	6,25	5,75	5,81	6,19	6,50	6,76	7,26	7,83	8,59
bis zu 84	6,51	6,76	6,25	5,75	5,81	6,19	6,51	6,76	7,27	7,83	8,59
bis zu 85	6,51	6,76	6,26	5,75	5,82	6,19	6,51	6,76	7,27	7,84	8,60
bis zu 86	6,52	6,77	6,26	5,76	5,82	6,20	6,52	6,77	7,27	7,84	8,60
bis zu 87	6,52	6,77	6,27	5,76	5,82	6,20	6,52	6,77	7,28	7,85	8,61
bis zu 88	6,52	6,78	6,27	5,76	5,83	6,21	6,52	6,78	7,28	7,85	8,61
bis zu 89	6,53	6,78	6,28	5,77	5,83	6,21	6,53	6,78	7,29	7,86	8,62
bis zu 90	6,53	6,79	6,28	5,77	5,84	6,22	6,53	6,79	7,30	7,87	8,63
bis zu 91	6,54	6,79	6,29	5,78	5,84	6,22	6,54	6,79	7,30	7,87	8,64
bis zu 92	6,55	6,80	6,29	5,78	5,85	6,23	6,55	6,80	7,31	7,88	8,64
bis zu 93	6,55	6,81	6,30	5,79	5,85	6,23	6,55	6,81	7,32	7,89	8,65
bis zu 94	6,56	6,81	6,30	5,80	5,86	6,24	6,56	6,81	7,32	7,90	8,66
bis zu 95	6,57	6,82	6,31	5,80	5,86	6,25	6,57	6,82	7,33	7,90	8,67
bis zu 96	6,57	6,83	6,32	5,81	5,87	6,25	6,57	6,83	7,34	7,91	8,68
bis zu 97	6,58	6,84	6,32	5,81	5,88	6,26	6,58	6,84	7,35	7,92	8,69
bis zu 98	6,59	6,84	6,33	5,82	5,88	6,27	6,59	6,84	7,35	7,93	8,70
bis zu 99	6,59	6,85	6,34	5,83	5,89	6,27	6,59	6,85	7,36	7,94	8,71
bis zu 100	6,60	6,86	6,35	5,83	5,90	6,28	6,60	6,86	7,37	7,95	8,72
bis zu 101	6,61	6,87	6,35	5,84	5,90	6,29	6,61	6,87	7,38	7,96	8,73
bis zu 102	6,62	6,87	6,36	5,85	5,91	6,30	6,62	6,87	7,39	7,97	8,74
bis zu 103	6,63	6,88	6,37	5,85	5,92	6,30	6,63	6,88	7,40	7,98	8,75
bis zu 104	6,63	6,89	6,38	5,86	5,93	6,31	6,63	6,89	7,41	7,99	8,76
bis zu 105	6,64	6,90	6,38	5,87	5,93	6,32	6,64	6,90	7,42	8,00	8,77

Fortsetzung Tabelle 1 Basismietpreistabelle 2019 in Euro pro Quadratmeter

Wohn- fläche qm	Baualtersklasse										
	bis 1899	1900 bis	1920 bis	1945 bis	1960 bis	1970 bis	1980 bis	1990 bis	2000 bis	2010 bis	2015 bis
	Euro/qm	1919	1944	1959	1969	1979	1989	1999	2009	2014	31. März
		Euro/qm	2019								
											Euro/qm
bis zu 106	6,65	6,91	6,39	5,88	5,94	6,33	6,65	6,91	7,43	8,01	8,78
bis zu 107	6,66	6,92	6,40	5,88	5,95	6,34	6,66	6,92	7,43	8,02	8,79
bis zu 108	6,67	6,93	6,41	5,89	5,96	6,34	6,67	6,93	7,44	8,03	8,80
bis zu 109	6,68	6,94	6,42	5,90	5,96	6,35	6,68	6,94	7,45	8,04	8,82
bis zu 110	6,69	6,94	6,43	5,91	5,97	6,36	6,69	6,94	7,46	8,05	8,83
bis zu 111	6,69	6,95	6,43	5,91	5,98	6,37	6,69	6,95	7,47	8,06	8,84
bis zu 112	6,70	6,96	6,44	5,92	5,99	6,38	6,70	6,96	7,48	8,07	8,85
bis zu 113	6,71	6,97	6,45	5,93	6,00	6,39	6,71	6,97	7,49	8,08	8,86
bis zu 114	6,72	6,98	6,46	5,94	6,00	6,40	6,72	6,98	7,50	8,09	8,88
bis zu 115	6,73	6,99	6,47	5,95	6,01	6,40	6,73	6,99	7,52	8,10	8,89
bis zu 116	6,74	7,00	6,48	5,95	6,02	6,41	6,74	7,00	7,53	8,11	8,90
bis zu 117	6,75	7,01	6,49	5,96	6,03	6,42	6,75	7,01	7,54	8,13	8,91
bis zu 118	6,76	7,02	6,50	5,97	6,04	6,43	6,76	7,02	7,55	8,14	8,92
bis zu 119	6,77	7,03	6,51	5,98	6,05	6,44	6,77	7,03	7,56	8,15	8,94
bis zu 120	6,78	7,04	6,51	5,99	6,05	6,45	6,78	7,04	7,57	8,16	8,95
bis zu 121	6,79	7,05	6,52	6,00	6,06	6,46	6,79	7,05	7,58	8,17	8,96
bis zu 122	6,80	7,06	6,53	6,01	6,07	6,47	6,80	7,06	7,59	8,18	8,97
bis zu 123	6,81	7,07	6,54	6,01	6,08	6,48	6,81	7,07	7,60	8,19	8,99
bis zu 124	6,82	7,08	6,55	6,02	6,09	6,49	6,82	7,08	7,61	8,21	9,00
bis zu 125	6,83	7,09	6,56	6,03	6,10	6,49	6,83	7,09	7,62	8,22	9,01
bis zu 126	6,84	7,10	6,57	6,04	6,11	6,50	6,84	7,10	7,63	8,23	9,03
bis zu 127	6,85	7,11	6,58	6,05	6,11	6,51	6,85	7,11	7,64	8,24	9,04
bis zu 128	6,86	7,12	6,59	6,06	6,12	6,52	6,86	7,12	7,65	8,25	9,05
bis zu 129	6,87	7,13	6,60	6,07	6,13	6,53	6,87	7,13	7,66	8,26	9,06
bis zu 130	6,87	7,14	6,61	6,07	6,14	6,54	6,87	7,14	7,68	8,28	9,08
bis zu 131	6,88	7,15	6,62	6,08	6,15	6,55	6,88	7,15	7,69	8,29	9,09
bis zu 132	6,89	7,16	6,63	6,09	6,16	6,56	6,89	7,16	7,70	8,30	9,10
bis zu 133	6,90	7,17	6,64	6,10	6,17	6,57	6,90	7,17	7,71	8,31	9,12
bis zu 134	6,91	7,18	6,65	6,11	6,18	6,58	6,91	7,18	7,72	8,32	9,13
bis zu 135	6,92	7,19	6,65	6,12	6,18	6,59	6,92	7,19	7,73	8,34	9,14
bis zu 136	6,93	7,20	6,66	6,13	6,19	6,60	6,93	7,20	7,74	8,35	9,15
bis zu 137	6,94	7,21	6,67	6,13	6,20	6,61	6,94	7,21	7,75	8,36	9,17
bis zu 138	6,95	7,22	6,68	6,14	6,21	6,62	6,95	7,22	7,76	8,37	9,18
bis zu 139	6,96	7,23	6,69	6,15	6,22	6,62	6,96	7,23	7,77	8,38	9,19
140 bis zu 144	6,99	7,26	6,72	6,18	6,24	6,65	6,99	7,26	7,81	8,42	9,23
145 bis zu 149	7,04	7,31	6,77	6,22	6,29	6,70	7,04	7,31	7,86	8,47	9,29
150 bis zu 154	7,09	7,36	6,81	6,26	6,33	6,74	7,09	7,36	7,91	8,53	9,36
155 bis zu 160	7,14	7,41	6,86	6,31	6,37	6,79	7,14	7,41	7,97	8,59	9,42

Tabelle 2 Zu- und Abschläge in Prozent

Merkmal	Zuschlag in Prozent	Abschlag in Prozent
Einbauküche vom Vermieter gestellt	15%	
Fußbodenheizung vorhanden	13%	
nachträgliche Wärmedämmung und energetische Verbesserungen ¹	4%	
überwiegend besonders hochwertige Fußböden ²	3%	
Aufzug in Gebäude mit maximal 4 übereinander liegenden Etagen	3%	
hochwertige Badausstattung ³	2%	
Wohnung liegt im Erdgeschoß (auch Hochparterre)		-2%
mindestens ein Durchgangszimmer vorhanden		-2%
Baujahr vor 1980 und es wurden nach 2001 keinerlei größere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt ⁴		-3%
einfache Sanitärausstattung/Warmwasserversorgung ⁵		-3%
weder Balkon, Loggia oder Terrasse		-4%
Gas-, Strom und/oder Wasserleitungen sichtbar über Putz		-5%
mindestens zwei Zimmer ohne bereitgestellte Heizung ⁶		-6%
Souterrain-Wohnung		-8%
Substandard-Wohnung ⁷		-19%
<hr/>		
Altstadt	31%	
Bahnstadt	29%	
Bergheim-Ost ⁸	31%	
Bergheim-West ⁹	26%	
Boxberg	0%	
Emmertsgrund	0%	
Handschuhsheim	33%	
Kirchheim	17%	
Neuenheim-Ost ¹⁰	43%	
Neuenheim-Mitte ¹¹	36%	
Pfaffengrund	8%	
Schlierbach	27%	
Südost-/Rohrbach-Ost ¹²	27%	
Südost-/Rohrbach-West ¹³	20%	
Weststadt	28%	
Wieblingen	17%	
Ziegelhausen	18%	

¹ 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 2002: 2 Punkte
Fenstermodernisierung/-erneuerung ab 2002: 2 Punkte
Fenstermodernisierung/-erneuerung vor 2002: 1 Punkt.
Bei Erreichen von mindestens 6 Punkten kann der Zuschlag erhoben werden.

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).

Fortsetzung der Fußnoten zu Tabelle 2

- ² ein besonders hochwertiger Fußboden ist zum Beispiel ein hochwertiger Marmorfußboden oder vergleichbarer Steinfußboden, ein hochwertiger Parkett- oder Kachelfußboden.
- ³ für ein hochwertiges Bad müssen folgende Ausstattungsmerkmale vorhanden sein: Bodenfliesen, Gäste-WC, Badewanne und separate Dusche, Fenster.
- ⁴ Folgende größere Modernisierungsmaßnahmen bzw. Erneuerungen sind Grundlage der Bewertung: Fenster, Heizung, Sanitäreinrichtung, Wärmedämmung der Außenwand, des Daches oder der Kellerdecke, des Fahrstuhls.
- ⁵ für eine einfache Sanitärausstattung/Warmwasserversorgung müssen mind. 2 der folgenden 4 Merkmale (bei vorhandenem Badezimmer) vorliegen: Warmwasser nur mit Durchlauferhitzer und/oder Boiler direkt an der Zapfstelle (keine zentrale Warmwasserversorgung), nur entweder Duschwanne oder Badewanne vorhanden, kein Fenster im Bad, kein Warmwasser an allen Spül- und Waschbecken.
- ⁶ gilt nur, wenn vom Vermieter grundsätzlich eine Heizung gestellt wird.
- ⁷ Die Wohnung hat keine Warmwassermöglichkeit oder kein Badezimmer oder die Toilette ist außerhalb der Wohnung oder es wird keine Heizung gestellt oder es kann nur mit Einzelöfen mit Holz/Kohle/Ölbefeuern geheizt werden.
- ⁸ Gebäude östlich der Mittermaierstraße. Die Mittermaierstraße zählt beidseitig nicht zu Bergheim-Ost.
- ⁹ Gebäude westlich der Mittermaierstraße. Die Mittermaierstraße 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.

Abbildung 1 Übersichtskarte der Mietspiegelzonen in Heidelberg

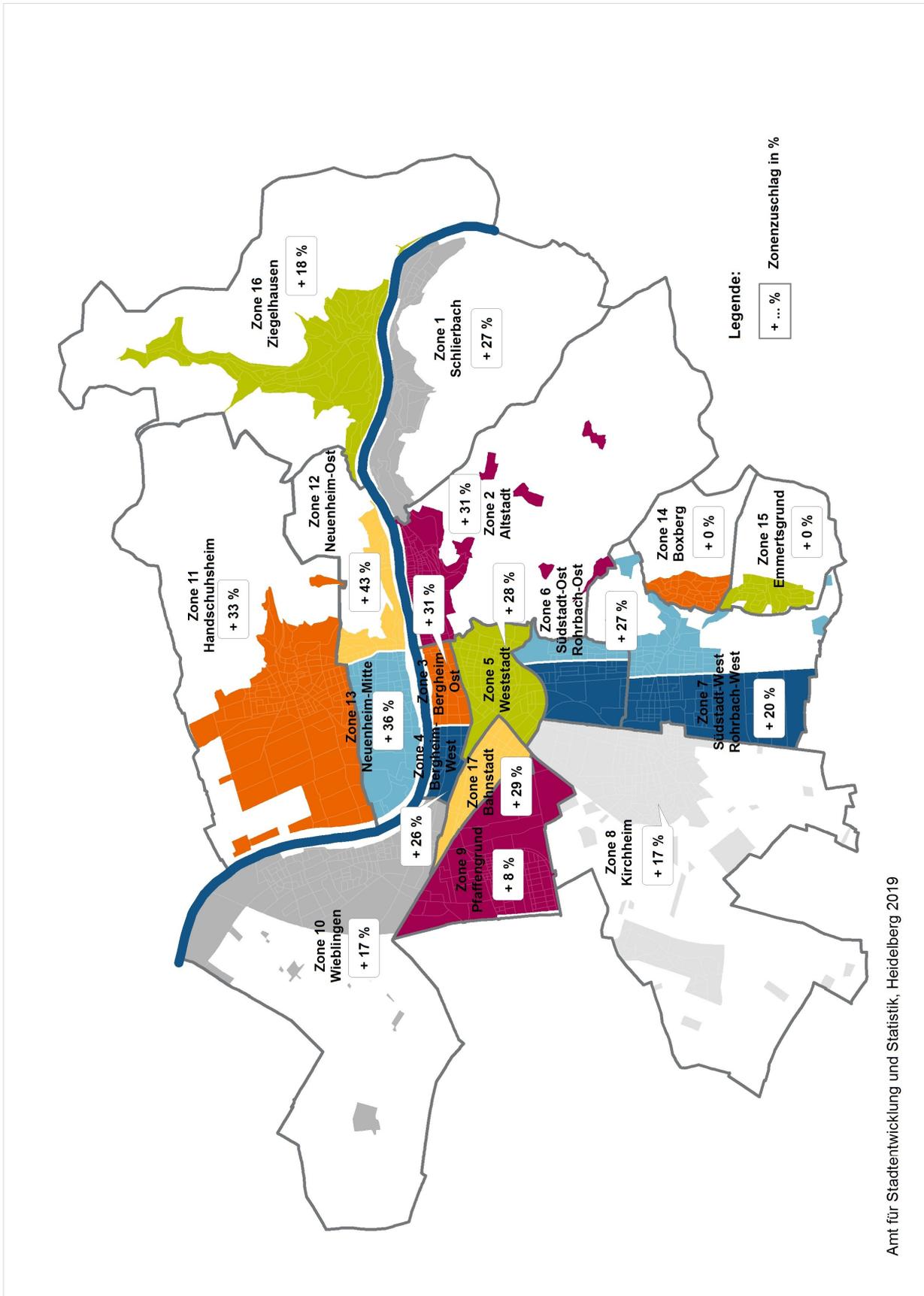


Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen (Stand: April 2019)

Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
A				Am Grünen Hag	1		
Achim-von-Arnim-Str	6			Am Gutleuthofhang	1		
Adenauerplatz	3		1	Am Hackteufel	2		
Adenauerplatz	5	2-8		Am Heiligenhaus	6		
Adlerstr	10			Am Karlstor	2		
Adolf-Engelhardt-Str	8			Am Markt	9		
Adolf-Rausch-Str	8			Am Müllenberg	6		
Ahornweg	8			Am Pferchelhang	16		
Akademiestr	2			Am Rain	1		
Alamo Circle	8			Am Rohrbach	7		
Albert-Fraenkel-Str	6			Am Römerbad	13		
Albert-Fritz-Str	8			Am Rosenbusch	1		
Albert-Mays-Str	5			Am Schlierbachhang	1		
Albert-Saur-Str	8			Am Sportfeld	8		
Albertsgasse	6			Am Taubenfeld	10		
Albert-Ueberle-Str	12			Am Waldrand	14		
Alexander-Colin-Str	11			Am Wingertsberg	16		
Alfred-Jost-Str	8			Am Wittumstein	8		
Allensteiner Weg	8			Am Zapfenberg	11		
Alstater Str	8			Amalienstr	6		
Alte Bergheimer Str	3			Amselgasse	11		
Alte Eppelheimer Str	3	2-48	5-25	An der Bahn	9		
Alte Eppelheimer Str	4	50-88	27-51	An der Markscheide	6		
Alte Glockengießerei	3			An der Neckarspitze	4		
Alte Schulstr	16			An der Tiefburg	11		
Am Aukopf	1			Andreas-Hofer-Weg	11		
Am Bächenbuckel	16			Angelweg	11		
Am Bischoffsberg	16			Apfelskopfweg	16		
Am Brückentor	2			Apothekergasse	2		
Am Büchsenackerhang	16			Asternweg	9		
Am Dorf	8			Auf dem Heiligenberg	11		
Am Ebertsrott	14			Auf der Weide	14		
Am Erlenhain	14			Augustastr	7		
Am Fürstenweiher	16			Augustinergasse	2		
Am Götzenberg	7		999-999	B			
Am Götzenberg	14	2-12	1-7	Bachstr	11		
Am Götzenberg	15		9-13	Baden-Badener Str	7		

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen (Stand: April 2019)

Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Bahnbetriebswerk DB	17			Botheplatz	15		
Bahnhofstr	5			Bothestr	15		
Bahofweg	11			Boxbergring	14		
Bauamtsgasse	2			Brahmsstr	16		
Bäumengasse	11			Brandywine Road	8		
Baumschulenweg	9	100-104	39-999	Brechtelstr	7		
Baumschulenweg	17	4-10		Breisacher Weg	7		
Bautzenstr	17			Bremeneckgasse	2		
Beethovenstr	11			Brennerweg	8		
Belfortstr	5			Brentanoweg	6		
Berghalde	14			Breslauer Str	8		
Bergheimer Str	3	4-104	1-137	Bruchhäuser Weg	8		
Bergheimer Str	4	108-156	139-159	Brückenkopfstr	12	2-6	1
Bergstr	11	106-162	89-173	Brückenkopfstr	13	6-18	3-25
Bergstr	12	2-100	1-87	Brückenstr	13		
Berliner Str	11	100-114	93-113	Brunnengasse	2		
Berliner Str	13	6-48	1-53	Buchenweg	8		
Bernhard-Fries-Weg	5			Buchwaldweg	14	2-26	1-23
Berolfweg	10			Buchwaldweg	15	30	
Bienenstr	2			Buena Vista Road	8		
Bierhelderhof	6			Bühler Str	7		
Bierhelderhofweg	2			Bull Run Court	8		
Bierhelderweg	6			Bunsenstr	5		
Biethsstr	11			Bürgerstr	8		
Birkenweg	8			Burgstr	11		
Bismarckstr	3			Burgweg	2		
Bleichstr	13			Burnhofweg	6		
Bliesweg	7			Bussardweg	9		
Blücherstr	4			Bussemergasse	2		
Blumenstr	5			C			
Blumenthalstr	11	12-58		Cambridgestr	17		
Blumenthalstr	12	4-10	1-7	Carl-Benz-Str	5		
Blumenthalstr	13		9-59	Carl-Bosch-Str	5	2-8	3
Bluntschlistr	3			Carl-Bosch-Str	7	10-12	
Blütenweg	9			Carl-Diem-Str	8		
Bogenstr	8			Carl-Zuckmayer-Str	15		
Bonhoefferstr	10			Christian-Bitter-Str	6		

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen (Stand: April 2019)

Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Concord Street	8		
Curiestr	6		
Czernyring	4	2-12	1-9
Czernyring	5	24-52	19
Czernyring	17	14-22	11-15
D			
Dachsbuckel-Winzerhof	6		
Dallgarten	11		
Dammweg	10		
Dantestr	5		
Danziger Str	8		
Darwinstr	17		
Derweinstr	11		
Diebsweg	9		
Dischingerstr	9		
Dompfaffenweg	9		
Dormenackerhof	6		
Dossenheimer Landstr	11		
Dossenheimer Weg	11		
Dreikönigstr	2		
Dreisamweg	10		
Drosselweg	9		
Dürerstr	7		
E			
Eberlinweg	11		
Eckenerstr	11		
Edinger Str	10		
Eichendorffstr	6		
Eichgärtlein	8		
Eisengreinweg	5		
Eisenlohrstr	5		
Elbinger Str	8		
Elisabethenweg	1		
Elisabethstr	10		
Elsa-Brändström-Str	7		
Elsenzweg	10		
Elsterweg	9		

Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Emil-Maier-Str	4		
Emmendinger Weg	7		
Emmertsgrundpassage	15		
Endemannstr	5		
Englerstr	7		
Eppelheimer Str	9	52-84	53-999
Eppelheimer Str	17	4-50	1-41
Erbprinzenstr	7		
Ergelweg	10		
Erlenweg	7	22-30	5-59
Erlenweg	8	2-18	
Ernst-Rehm-Str	8		
Erwin-Rohde-Str	13		
Erzäckerweg	16		
Eselsgrundweg	6		
Eselspfad	2		
Ezavillestr	16		
F			
Fabrikstr	7		
Fahrbachweg	7		
Fahrtgasse	2		
Falkengasse	10		
Fasanenweg	9		
Fehrentzstr	3		
Felix-Wankel-Str	7		
Fennenbergerhöfe	11		
Ferdinandstr	10		
Feudenheimer Str	10		
Feuerbachstr	7		
Fichtestr	7		
Finkenweg	9		
Fischergasse	2		
Fischmarkt	2		
Floringasse	2		
Forlenweg	16		
Förster-Bronn-Weg	16		
Forstweg	10		

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen (Stand: April 2019)

Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Forstweg	10			Gew die Äußeren Rauschen	10		
Forum	15			Gew Emmertsgrund	15		
Franz-Knauff-Str	5			Gew Entenlach	9		
Franz-Kruckenberg-Str	7			Gew Entensee	11		
Franz-Marc-Str	7			Gew Feilheck	8		
Freiburger Str	7			Gew Fennenberger	11		
Freiheitsweg	8			Gew Fischpfad	11		
Friedensstr	11			Gew Grundrain	10		
Friedhofweg	16			Gew Hasenbaum	11		
Friedrich-Ebert-Anlage	2			Gew Hühnerstein	11		
Friedrich-Ebert-Platz	2			Gew Husarenäcker	11		
Friedrich-Schott-Str	9			Gew Hüttenbühl 2. Gewinn	8		
Friedrichsfelder Str	10			Gew im Viehtrieb	10		
Friedrichstr	2			Gew Mannebusch	6		
Friedrich-Weinbrenner-Str	6			Gew Pfädelsäcker	11		
Friesenberg	2			Gew Saubad	11		
Fritz-Frey-Str	11			Gew Schafwedel	17		
Fröbelstr	10			Gew Schläuchen	11		
Froschäckerweg	11			Gew Schloßäcker	11		
Frühlingsweg	9			Gew Speck	8		
Furchgasse	13			Gew Spitzäcker	11		
Fürstendam m	16			Gew Steinklinge	11		
Furtwänglerstr	11			Gew unter Kies	13		
G				Gew Wiesenäcker	11		
Gabelsbergerstr	12			Ginsterweg	14		
Gaiberger Weg	2			Glatzer Str	8		
Gaisbergstr	5			Gleisdreieck	5		
Galileistr	17			Gleiwitzer Str	8		
Gartenstr	3			Glockenzehnten	8		
Gegenbaurstr	13			Gneisenaustr	4		
Georg-Mechtersheimer-Str	7			Goethestr	5		
Gerbodoweg	10			Goldammerweg	9		
Gerhart-Hauptmann-Str	13			Goldschmidts tr	5		
Gertrude-von-Ubisch-Str	8			Görresstr	6		
Gervinusweg	8			Gotheinstr	13		
Gew (Wabt) Sengesseloch	16			Gottlieb-Daimler-Str	5		
Gew Büchsenackerköpflein	16			Grabengasse	2		

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen (Stand: April 2019)

Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Grahamstr	11			Harbigweg	8		
Graimbergweg	2			Hardtstr	8		
Grasweg	8			Haselnußweg	14		
Greifstr	10			Hasenbühler Weg	5		
Grenzhof	10			Hasenweg	16		
Grenzhöfer Weg	10			Haspelgasse	2		
Grießbaumweg	8			Hatschekstr	7		
Große Mantelgasse	2			Hauheckenweg	10		
Große Michelsgasse	6			Hauptbahnhof	5		
Grüne Meile	17			Hauptstr	2		
Grünewaldstr	7			Hausackerweg	1		
Gugenmusweg	11			Häuselgasse	8		
Guido-Schmitt-Weg	7			Häusserstr	5		
Gundolfstr	13			Haydnstr	11		
Gustav-Kirchhoff-Str	12			Hebelstr	5		
Gutachweg	10			Heckerstr	8		
Gutenbergstr	12			Hedwiggasse	8		
Güteramtsstr	17			Hedwig-Jochmus-Str	8		
Güterbahnhof	17			Hegenichhof	8		
Gutleuthofweg	1			Hegenichstr	8		
H				Heidebuckelweg	16		
Haarlaßweg	16			Heidelberger Str	6		
Haberstr	7			Heiligenbergstr	11		
Habichtsweg	10			Heiliggeiststr	2		
Häfnergäßchen	1			Heinrich-Fuchs-Str	7	2-122	1-85
Hagellachstr	8			Heinrich-Fuchs-Str	8	998	91-105
Hagenstr	6			Heinrich-Kaltschmidt-Str	6		
Hahnbergweg	16			Heinrich-Lanz-Str	5		
Hainsbachweg	11			Heinrich-Menger-Weg	9		
Handschuhsheimer Landstr	11	52-140	31-109	Heinrich-Neu-Str	10		
Handschuhsheimer Landstr	13	2-50	1-29	Heinrich-Zille-Str	11		
Hangäckerhöfe	7			Helaweg	7		
Hans-Böckler-Str	5			Helmholtzstr	13		
Hans-Bunte-Str	9			Henkel-Teroson-Str	9		
Hans-Thoma-Platz	11			Hermann-Hampe-Weg	6		
Hans-Thoma-Str	11			Hermann-Löns-Weg	1		
Happelstr	13			Hermann-Schück-Weg	6		

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen (Stand: April 2019)

Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Hermann-Treiber-Str	10			Im Emmertsgrund	15		
Herrenwiesenstr	6			Im Entenlach	9		
Hertzstr	7			Im Fasanenwäldchen	14		
Hessenhöfe	10			Im Franzosengewann	8		
Heuauer Weg	8			Im Fuchsloch	9		
Heugasse	2			Im Gabelacker	13		
Heumarkt	2			Im Grund	1		
Hildastr	5			Im Hasenleiser	7		
Hilzweg	11			Im Heimgarten	9		
Hirschgasse	12			Im Hofert	1		
Hirtenaue	16			Im Höllengrund	1		
Hirtenbrunnenweg	16			Im Höllenstein	8		
Hohe Gasse	6			Im Hüttenbühl	8		
Höhenstr	16			Im Klingenbühl	9		
Holbeinring	7			Im Kolbengarten	9		
Hölderlinweg	12			Im Lindenried	1		
Höllenbachweg	11			Im Mörgelgewann	8		
Hopfengarten	8			Im Moselsgrund	16		
Hospitalstr	3			Im Neuenheimer Feld	11	500-710	501-705
Hostig	10			Im Neuenheimer Feld	13	100-430	105-999
Hugo-Stotz-Str	9			Im Neulich	11		
Humboldtstr	13			Im Roßgraben	9		
Husarenstr	11			Im Sand	5		
Hutzelwaldweg	5			Im Sändel	10		
I				Im Schaffner	9		
Ilse-Krall-Str	8			Im Schnepfengrund	9		
Ilvesheimer Weg	10			Im Schollengewann	10		
Im Anger	1			Im Schuhmachergewann	10		
Im Bäckerfeld	13			Im Stopfelgarten	11		
Im Beind	6			Im Weiher	11		
Im Bieth	8			Im Wellengewann	9		
Im Bosseldorn	7			Im Wiesengrund	1		
Im Breitspiel	7			Im Winkel	9		
Im Buschgewann	9			In den Pfädelsäckern	11		
Im Dornbusch	9			In der Aue	1		
Im Dörning	9			In der Gabel	10		
Im Eichwald	14			In der Neckarhelle	16		

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen (Stand: April 2019)

Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
In der Siedlerruh	9			Keplerstr	13		
In der Unteren Rombach	1			Kettengasse	2		
In der Vogelstang	5			Kinzigweg	10		
Industriestr	9			Kirchenbergweg	16		
Ingrimstr	2			Kirchheimer Hof	8		
Insterburger Weg	8			Kirchheimer Mühle	8		
J				Kirchheimer Weg	8		
Jägerpfad	1			Kirchstr	3		
Jahnstr	13			Kirschgartenstr	7		
Jakobsgasse	2			Kisselgasse	2		
Jaspersstr	15			Klappergasse	10		
Jellinekplatz	15			Klausenpfad	11		
Jellinekstr	15			Kleegarten	10		
Jettaweg	1			Kleine Löbingsgasse	11		
Johannes-Hoops-Weg	2			Kleine Mantelgasse	2		
Johann-Fischer-Str	11			Kleingemünder Str	1	94	
Johanniterstr	10			Kleingemünder Str	16	2-92	1-113
Junkergasse	6			Kleinschmidtstr	5		
K				Klingelhüttenweg	1		
Käfertaler Str	10			Klingenteichstr	2		
Kaisersstr	5			Klingentorstr	2		
Kanzeigasse	2			Klingenweg	16		
Kapellenweg	11			Klostergasse	10		
Kappesgärten	10			Kohlhof	2		
Karl-Christ-Str	16			Kolbenzeil	7		
Karl-Ludwig-Str	2			Königsberger Str	8		
Karl-Menges-Str	8			Königstuhl	2		
Karl-Metz-Str	4			Konradgasse	8		
Karl-Philipp-Fohr-Str	11			Konrad-Zuse-Str	7		
Karlsluststr	6			Konstanzer Str	7		
Karlsruher Str	7			Köpfelweg	16		
Karlstr	2			Koppertweg	8		
Karolingerweg	10			Kornmarkt	2		
Karpfengasse	2			Kosselstr	17		
Kastellweg	13			Krähenweg	9		
Kehler Weg	7			Krahnengasse	2		
Kehrweg	11			Krämergasse	2		

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen (Stand: April 2019)

Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Kranichweg	9			Lerchenweg	9		
Kreuzgrundweg	16			Lessingstr	5		
Kreuzstr	10			Leyergasse	2		
Kriegsstr	11			Liebermannstr	7		
Kronenweg	1			Liegnitzer Str	8		
Kuckucksweg	9			Lindengasse	11		
Kühler Grund	6			Lindenweg	7		
Kumamotostr	17			Liselottestr	10		
Kuno-Fischer-Str	12			Lise-Meitner-Str	15		
Kurfürsten-Anlage	3	2-52		Little Big Horn Street	8		
Kurfürsten-Anlage	4	62-70		Löbingsgasse	11		
Kurfürsten-Anlage	5		1-75	Lochheimer Str	8		
Kurpfalzhof	8			Lörracher Str	7		
Kurpfalzring	9	98-118	105-119	Lorscher Hof	11		
Kurpfalzring	10	2-96	1-93	Lucas-Cranach-Str	7		
Kurzer Buckel	2			Ludolf-Krehl-Str	12		
Kußmaulstr	12			Ludwig-Guttmann-Str	10		
L				Ludwig-Tieck-Str	6		
Ladenburger Str	12	2-4	1-3	Luisenstr	3		
Ladenburger Str	13	6-94	5-93	Lutherstr	13		
Lahrer Str	7			M			
Landfriedstr	2			Maaßstr	10		
Landhausstr	5			Maisenbachweg	1		
Landoweg	10			Maltesergasse	10		
Landschadhöfe	10			Mannheimer Str	4	2-24	1-17
Langer Anger	17			Mannheimer Str	10	192-310	21-401
Langgarten	8			Margarete-Massias-Str	8		
Langgewann	11			Maria-Probst-Str	10		
Laubenweg	9			Maria-Zimmermann-Str	1		
Lauerstr	2			Marienburger Str	8		
Leiblweg	7			Marienhof	10		
Leimengrube	11			Markgräfler Str	7		
Leimer Str	6			Marktplatz	2		
Leimer Weg	8			Marktstr	9		
Leisberg	8			Marstallhof	2		
Lenaustr	5			Marstallstr	2		
Lenbachweg	7			Märzgasse	2		

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen (Stand: April 2019)

Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Maulbeerweg	13			N			
Max-Jarecki-Str	17			Nachtigallenweg	9		
Max-Joseph-Str	7			Nadlerstr	2		
Max-Reger-Str	11			Neckarauer Str	10		
Max-Wolf-Str	13			Neckarhamm	10		
Meisenweg	9			Neckarhangweg	16		
Menzelweg	7			Neckarhünzgasse	2		
Merianstr	2			Neckarstaden	2		
Meyerhofstr	6			Neckarweg	16		
Mittelbadgasse	2			Neue Schloßstr	2		
Mittelgewannweg	10			Neue Stücker	16		
Mittermaierstr	4			Neuenheimer Landstr	12		
Mittlere Kirchgasse	11			Neuer Weg	16		
Mittlerer Gaisbergweg	5			Neugasse	2		
Mittlerer Rainweg	16			Neurott	8		
Molkenkurweg	2			Nightingalestr	17		
Moltkestr	13			Noetherstr	17		
Mombertplatz	15			North Gettysburg Avenue	8		
Mombertstr	15			North Lexington Avenue	8		
Mönchbergsteige	12			O			
Mönchbergweg	11			Oberbadgasse	2		
Mönchgasse	2			Oberdorfstr	8		
Mönchhofplatz	12			Obere Büttengasse	11		
Mönchhofstr	13			Obere Kirchgasse	11		
Montpellierstr	17			Obere Neckarstr	2		
Moselbrunnenweg	16			Obere Rödte	9		
Moselsbuckel	16			Obere Rombach	1		
Moselstr	7			Obere Seegasse	8		
Möwenweg	9			Oberer Fauler Pelz	2		
Mozartstr	11			Oberer Gaisbergweg	5		
Mühdamm	16			Oberer Rainweg	16		
Mühlenweg	1			Oberfeldstr	10		
Mühlingstr	11			Ochsenkopfweg	10		
Mühltalstr	11			Odenwaldstr	8		
Mühlweg	16			Odinspfad	6		
Mümmelmannweg	1			Oelgasse	6		
				Offenburger Str	7		

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen (Stand: April 2019)

Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Oftersheimer Weg	8			Rahmengasse	12	2-10	1-3
Oppelner Str	8			Rahmengasse	13	14-34	5-15
Ortenauer Str	7			Rainbachweg	10		
Otto-Hahn-Platz	15			Rainweg	16		
Otto-Hahn-Str	15			Rastatter Str	7		
P				Rathausstr	6		
Panoramastr	6			Redtenbacherstr	7		
Pariser Weg	10			Rehovotsstr	17		
Parkstr	6			Reiherstr	9		
Peterhofweg	16			Reinhard-Hoppe-Str	16		
Peterstaler Str	16			Remlerstr	13		
Peter-Wenzel-Weg	16			Renettenweg	8		
Pfaffengasse	2			Rheinauer Str	10		
Pfaffengrunder Platte	9			Rheinstr	7		
Pfaffengrunder Terrasse	17			Richard-Drach-Str	9		
Pfaffengrundstr	9			Richard-Kuhn-Str	10		
Pfälzer Str	10			Richard-Wagner-Str	11		
Pfarrgasse	11			Ringstr	5		
Pfauenweg	9			Rischerstr	10		
Philipp-Otto-Runge-Str	7			Robert-Bollschweiler-Str	16		
Philipp-Reis-Str	5			Robert-Koch-Str	17		
Philipp-Wolfrum-Weg	11			Rohrbacher Str	3	2-8	3-9
Philosophenweg	12			Rohrbacher Str	5	12-96	11-105
Pirschweg	16			Rohrbacher Str	7	98-194	129-203
Plankengasse	2			Rolloßweg	11		
Pleikartsförster Hof	8			Rombachweg	1		
Pleikartsförster Str	8			Römerplatz	3		
Plöck	2			Römerstr	3	2-10	1-9
Posseltstr	13			Römerstr	5	18-110	15-87
Poststr	3			Römerstr	6		215-255
Promenadenweg	6			Römerstr	7	122-124	101-143
Punkerstr	7			Röntgenstr	6		
Q				Roonstr	13		
Quellenweg	16			Rosenbergweg	11		
Quinckestr	13			Rosensteige	16		
R				Roter Buckel	6		
Rachel-Straus-Weg	8			Rottmannstr	11		

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen (Stand: April 2019)

Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Rudolf-Diesel-Str	5	4-24	7	Schneidmühlstr	3		
Rudolf-Diesel-Str	17	30		Schönauer Abtweg	16		
Rudolf-Hell-Str	7			Schönauer Str	16		
Rudolph-Stratz-Weg	16			Schräger Weg	9		
Rufinusplatz	13			Schrebergartenweg	7	14	1
Rummerweg	11			Schrebergartenweg	8	4-10	
S				Schröderstr	12	2-4	1-7
Saarsstr	7			Schröderstr	13	6-96	9-105
Sackgasse	13			Schubertstr	11		
San Jacinto Drive	8			Schulbergweg	16		
San Juan Hill Street	8			Schulgasse	2		
Sandgasse	2			Schulplatz	9		
Sandhäuser Str	8			Schulzengasse	13		
Sandhofer Weg	10			Schurmanstr	3		
Sandwingert	10			Schusterstr	10		
Santiago Drive	8			Schützenstr	9		
Saratoga Drive	8			Schwabenheimer Weg	10		
Saupfercheckweg	2			Schwalbenweg	9		
Schaafrippel	8			Schwanenweg	9		
Schäfergasse	8			Schwarzwaldstr	8		
Scheffelstr	12			Schweizertalstr	16		
Schelklystr	6			Schweizerweg	12		
Schießtorstr	2			Schwetzingen Str	8		
Schiffgasse	2			Schwetzingen Terrasse	17		
Schillerstr	5			Schwindstr	7		
Schleifengrundweg	16			Sechshäuserweg	10		
Schleifweg	6			Seckenheimer Gäßchen	6		
Schlierbacher Landstr	1	100-208	9-151	Seewiesenweg	8		
Schlierbacher Landstr	2		1	Seitzstr	13		
Schloßberg	2			Seminarstr	2		
Schlosserstr	5			Semmelsgasse	2		
Schloßhof	2			Sickingenplatz	7		
Schloß-Wolfsbrunnenweg	1	32-82	5-51	Sickingenstr	7		
Schloß-Wolfsbrunnenweg	2	2-24	1-3	Siegelsmauer	6		
Schmeilweg	1			Siemensstr	9		
Schmitthenerstr	8			Simferopolstr	17		
Schneegasse	8			Sitzbuchweg	16		

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen (Stand: April 2019)

Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Slevogtstr	7			T			
Sofienstr	2		1-29	Theaterstr	2		
Sofienstr	3	6-12		Theodor-Körner-Str	4		
South Gettysburg Avenue	8			Thibautstr	3		
South Lexington Avenue	8			Tiergartenstr	11	124-130	9-55
Spatzenweg	9			Tiergartenstr	13	4	1-7
Sperberweg	9			Tilsiter Str	8		
Speyerer Schnauz	9			Tischbeinstr	11		
Speyerer Str	5		1-13	Trackertweg	8		
Speyerer Str	8	100	15-25	Traubenweg	5		
Speyerer Str	9	20		Treiberhof	10		
Speyerer Str	17	4-16		Treitschkestr	5		
Speyererhof	2			Trübnerstr	11		
Spitzwegstr	7			Tullastr	7		
St-Anna-Gasse	2			Tulpenweg	9		
Starenweg	9			Türnergasse	8		
Steckelsgasse	11			Turnerstr	7		
Steigerweg	5	6-10	23-69	U			
Steigerweg	6	22-24		Uferstr	12		1-7
Steinbachdamm	16			Uferstr	13	2-78	13-17
Steinbachweg	16			Ulmenweg	8		
Steingartenweg	16			Unter der Schanz	2		
Steingasse	2			Untere Büttengasse	11		
Steinhofweg	9			Untere Kirchgasse	11		
Steinzeitweg	4			Untere Neckarstr	2		
Stephanie-Pellissier-Str	8			Untere Rödt	9		
Stettiner Str	8			Untere Seegasse	8		
Steubenstr	11			Untere Str	2		
Stiftweg	16			Unterer Fauler Pelz	2		
St-Michaels-Gasse	11			V			
Storchenweg	9			Valentin-Winter-Str	6		
St-Peter-Str	6			Valerieweg	1		
Struvestr	8			Vangerowstr	3	2-4	3-23
St-Stephans-Weg	11			Vangerowstr	4	14-90	27-111
Stückerweg	8			Veit-Stoß-Str	7		
St-Vitus-Gasse	11			Veltenhofer Str	10		
Susanne-Pfisterer-Str	8			Viernheimer Weg	10		

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen (Stand: April 2019)

Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Miet- spiegel- zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Viktoriastr	7			Y			
Von-der-Tann-Str	6			Yorckstr	4		
Voßstr	3			Z			
W				Zähringerstr	5		
Waldgrenzweg	16			Zaunkönigweg	9		
Waldhofer Str	10			Zechnerweg	1		
Waldshuter Weg	7			Zeisigweg	9		
Waldweg	11			Zentstr	8		
Wallstr	10			Zeppelinstr	11		
Weberstr	13			Ziegelgasse	2		
Weidweg	10			Ziegelhäuser Landstr	12		
Weinbirnenweg	8			Zollhofgarten	17		
Weingasse	6			Zum Steinberg	11		
Werderplatz	13			Zur Forstquelle	14		
Werderstr	13			Zwerggewann	8		
Werrgasse	12			Zwingerstr	2		
Wethgasse	11						
Wibloweg	10						
Wieblinger Weg	4	4-24	7				
Wieblinger Weg	10	26-128	9-113				
Wielandstr	13						
Wiesenweg	11						
Wilckensstr	13						
Wildstr	10						
Wilhelm-Blum-Str	13						
Wilhelm-Busch-Str	11						
Wilhelm-Grieser-Str	8						
Wilhelmsfelder Str	16						
Wilhelmstr	5						
Willy-Brandt-Platz	5						
Wingertspfad	8						
Winzerstr	6						
Wolfgangstr	8						
Wolfsbrunnensteige	1						
Wormser Str	10						
Wörthstr	5						
Wundtstr	10						

5. Berechnungsbeispiel

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 5,80 Euro /qm.

Aus Tabelle 2 werden die Zu- und Abschläge ermittelt:

Handschuhsheim =	+ 33 %
Einbauküche (mittlerer Art und Güte) =	+ 15 %
hochwertige Badausstattung =	+ 2 %
Summe =	+ 50 %

Der 50 %-Zuschlag auf den Basiswert von 5,80 Euro /qm wird dann in Zeile 2 des Berechnungsschemas eingetragen und zu den 5,80 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 696,00 Euro für die Wohnung ergibt.

Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Netto-Miete in Euro pro Monat)

1.	Basismietpreis aus Tabelle 1	→	_ _ _5_ , _ _8_ _0_ Euro / qm Basismietpreis aus Tabelle 1
2.	_ _ _5_ , _ _8_ _0_ Euro /qm Basismiete aus Tabelle 1	X	_ _5_ _0_ % Saldo Zu- / Abschläge aus Tabelle 2
		=	_ _ _2_ , _ _9_ _0_ Euro / qm Zu- / Abschlag in Euro /qm
3.			= _ _ _8_ , _ _7_ _0_ Euro / qm Zwischenergebnis
4.	_ _ _8_ , _ _7_ _0_ Euro /qm Zwischenergebnis	X	_ _8_ _0_ qm Wohnfläche der Wohnung
		=	_ _ _6_ _9_ _6_ , _ _0_ _0_ Euro ortsübliche Vergleichsmiete Aufgrund der Spanne von +/- 22% (siehe Abschnitt 3) ergeben sich Mietpreise zwischen 542,88 Euro und 849,12 Euro

6. 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 Gesamtzuschlag oder -abschlag in Euro pro Quadratmeter.

3. Schritt:

Addieren Sie jetzt den Zuschlag zu der Basismiete beziehungsweise 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	→	. __ __ , __ __ Euro / qm Basismietpreis aus Tabelle 1
↓		
2. __ __ , __ __ Euro /qm Basismietpreis aus Tabelle 1	x	__ __ % Saldo Zu-/Abschläge aus Tabelle 2
	=	. = __ __ , __ __ Euro / qm Zu- / Abschläge in Euro / qm
3.	←	. = __ __ , __ __ Euro / qm Zwischenergebnis
4. __ __ , __ __ Euro /qm Zwischenergebnis	x	__ __ __ __ qm Wohnfläche der Wohnung
	=	. = __ __ __ __ , __ __ Euro ortsübliche Vergleichsmiete Mietpreisspanne +/- 22% (siehe Abschnitt 3)

7. Weitere Informationen

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 Miete muss seit einem Jahr unverändert sein. Erhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen sowie Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung.
- Die vom Vermieter verlangte neue Miete darf die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Das sind die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde für die Vermietung von Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit 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. In einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (wie in Heidelberg), beträgt die Kappungsgrenze seit 01. Juli 2015 15 %. Seit 01. November 2015 gilt für Heidelberg ebenfalls die Regelung, dass bei Neuvermietungen die Miete höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf (§ 556d BGB).

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.

Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.

Poststraße 46
69115 Heidelberg

Telefon: 0 62 21 - 2 04 73

Telefax: 0 62 21 - 16 34 18

Internet: <http://www.mieterverein-heidelberg.de>

Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e.V.

Haus und Grund Heidelberg
Rohrbacher Straße 43
69115 Heidelberg

Telefon: 0 62 21 - 16 60 21

Telefax: 0 62 21 - 2 58 59

Internet: <http://www.haus-und-grund-heidelberg.de>

Impressum

Stadt Heidelberg

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500
Telefax 06221 58-4621500
stadtentwicklung@heidelberg.de

Bearbeitung und Koordination

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Titelfoto

Steffen Diemer

© Copyright 2019

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

www.heidelberg.de



**Amt für Stadtentwicklung
und Statistik**

Stadt Heidelberg
Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21500
Telefax 06221 58-4621500
stadtentwicklung@heidelberg.de
www.heidelberg.de