

mietspiegel | 2007

MIETSPIEGEL

der Stadt Heidelberg



Impressum

Herausgeber
Stadt Heidelberg
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Rathaus
Marktplatz 10
69117 Heidelberg

Telefon: 06221/58-21500

Telefax: 06221/58-48120

E-Mail: stadtentwicklung@heidelberg.de

Text, Daten und Grafik:
Amt für Stadtentwicklung und Statistik

© 2007 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
Datenerhebung	3
Informationen und Erhalt des Mietspiegels	3
Tabelle 1: Basismietpreistabelle	4
Tabelle 2: Zu- / Abschläge in Prozent	7
Übersichtskarte der Mietspiegelzonen	8
Straßenverzeichnis	9
Berechnungsbeispiel	19
Berechnungsbogen	20
Weitere Informationen	21

VORWORT

Liebe Heidelbergerinnen,
Liebe Heidelberger,

seit nahezu zehn Jahren besitzt Heidelberg einen Mietspiegel. 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 2007 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 gilt ab dem 1. Oktober 2007.

Bei der Erstellung des Mietspiegels hat ein projektbegleitender Mietspiegelbeirat unter Vorsitz von Herrn Ersten Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg mitgearbeitet und wesentliche Impulse und Entscheidungshilfen gegeben. Im Mietspiegelbeirat haben Herr Hans-Jürgen Klöpfer und Herr Thilo Koch von Haus & Grund, Herr Christoph Nestor und Herr Fritz Vollrath vom Mieterverein, Herr Hubert Blank, Richter am Landgericht Mannheim a.D., Frau Dr. Angelika Schwarzkopf vom Amtsgericht Heidelberg, Herr Manfred Ruf vom Ring Deutscher Makler, Herr Bernd Pahler vom Gutachterausschuss sowie das Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Amt für Umweltschutz, Energie und Gesundheitsförderung und das Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg mitgewirkt. Für deren konstruktive und sachkundige Mitarbeit und Unterstützung möchten wir uns herzlich bedanken.

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



Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister



Prof. Dr. Raban von der Malsburg
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 2007 zugestimmt.

Der Mietspiegel 2007 ist der fünfte Mietspiegel für Heidelberg seit 1998. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Mietspiegel werden von den Verbänden und Gerichten als sehr positiv beurteilt.

Während der Mietspiegel 2005 eine Indexfortschreibung des Mietspiegels 2003 war, basiert der nun vorliegende Mietspiegel entsprechend den gesetzlichen Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel auf einer Mietspiegelerhebung. 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 Mieters 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) sowie bei der Berechnung der Höhe der Fehlbelegungsabgabe von Bedeutung.

Der Mietspiegel gilt nicht für :

- Sozialwohnungen,
- 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 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 2007 der Fall. Beide Verbände haben dem Mietspiegel 2007 zugestimmt. Der Mietspiegel tritt am 01.10. 2007 in Kraft und ist bis 30.09.2009 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 2005 durch eine Fortschreibung angepasst wurde, war der Mietspiegel 2007 wieder neu zu erheben und zu erstellen.

Die Einteilung der Mietspiegelzonen wurde weitgehend beibehalten. Lediglich die ehemalige Mietspiegelzone Bergheim wurde in zwei neue Mietspiegelzonen (Bergheim-Ost und Bergheim-West) aufgeteilt, da die vorliegenden Daten deutliche Mietpreisunterschiede für die beiden Mietspiegelzonen ergaben. Die Grenze zwischen den beiden Zonen bildet die Mittermaierstraße, wobei diese beidseitig zur Mietspiegelzone Bergheim-West gehört.

2. Mitglieder des Mietspiegelbeirats

An der Erstellung des Mietspiegels hat unter dem Vorsitz von Herrn Ersten Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg 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., des Gutachterausschusses Heidelberg und des Ring Deutscher Makler (RDM) sowie Vertreter der Gerichte an. Von der Stadtverwaltung waren in diesem

Mietspiegelbeirat das Amt für Stadtentwicklung und Statistik, das den Mietspiegel erstellt hat, sowie das Amt für Baurecht und Denkmalschutz und das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie 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 Ausstattungsmerkmale ausgewiesen. Bei der Mietspiegel-erhebung hat sich ergeben, dass die genannten Ausstattungsmerkmale 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 2007 bedeutet dies, dass im Rahmen der 2/3-Spanne noch Abweichungen von +/- 22% zu dem ermittelten Mietpreis zulässig sind.

4. Datenerhebung

Die Erhebung der Daten zum Mietspiegel der Stadt Heidelberg 2007 wurde im März 2007 durch die Forschungsgruppe Wahlen Telefonfeld GmbH durchgeführt.

Bei der Mietspiegelerhebung 2007 wurden nach den geltenden Vorschriften Mietverhältnisse berücksichtigt, deren Mietvertrag entweder in den letzten vier Jahren abgeschlossen wurde oder deren Kaltmiete inner-

halb der letzten vier Jahre verändert worden ist. Stichtag dafür war der 01.04.2003.

Die Datengrundlage für den Mietspiegel waren 2.373 verwertbare Interviews aus der Stichprobe.

5. 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 Euro/qm	1900 bis 1919 Euro/qm	1920 bis 1944 Euro/qm	1945 bis 1959 Euro/qm	1960 bis 1969 Euro/qm	1970 bis 1979 Euro/qm	1980 bis 1989 Euro/qm	1990 bis 1999 Euro/qm	ab 2000 Euro/qm
20 - 24	7,87	7,97	7,29	6,94	6,87	7,17	7,72	8,10	9,27
25 - 29	7,06	7,16	6,55	6,23	6,17	6,44	6,93	7,27	8,32
30	6,72	6,81	6,23	5,93	5,87	6,12	6,59	6,91	7,92
31	6,62	6,71	6,14	5,84	5,78	6,03	6,50	6,82	7,80
32	6,53	6,62	6,06	5,76	5,71	5,95	6,41	6,73	7,70
33	6,45	6,54	5,98	5,69	5,64	5,88	6,33	6,64	7,60
34	6,37	6,46	5,91	5,63	5,57	5,81	6,26	6,56	7,51
35	6,30	6,39	5,85	5,56	5,51	5,75	6,19	6,49	7,43
36	6,24	6,32	5,78	5,51	5,45	5,69	6,12	6,42	7,35
37	6,18	6,26	5,73	5,45	5,40	5,63	6,06	6,36	7,28
38	6,12	6,20	5,67	5,40	5,35	5,58	6,01	6,30	7,21
39	6,07	6,15	5,63	5,35	5,30	5,53	5,96	6,25	7,15
40	6,02	6,10	5,58	5,31	5,26	5,48	5,91	6,19	7,09
41	5,97	6,05	5,54	5,27	5,22	5,44	5,86	6,15	7,04
42	5,93	6,01	5,50	5,23	5,18	5,40	5,82	6,10	6,99
43	5,89	5,97	5,46	5,19	5,14	5,37	5,78	6,06	6,94
44	5,85	5,93	5,42	5,16	5,11	5,33	5,74	6,02	6,89
45	5,81	5,89	5,39	5,13	5,08	5,30	5,71	5,98	6,85
46	5,78	5,86	5,36	5,10	5,05	5,27	5,67	5,95	6,81
47	5,75	5,83	5,33	5,07	5,02	5,24	5,64	5,92	6,77
48	5,72	5,80	5,30	5,05	5,00	5,21	5,61	5,89	6,74
49	5,69	5,77	5,28	5,02	4,97	5,19	5,59	5,86	6,71
50	5,66	5,74	5,25	5,00	4,95	5,16	5,56	5,83	6,68
51	5,64	5,72	5,23	4,98	4,93	5,14	5,54	5,81	6,65
52	5,62	5,69	5,21	4,96	4,91	5,12	5,51	5,78	6,62
53	5,60	5,67	5,19	4,94	4,89	5,10	5,49	5,76	6,60
54	5,58	5,65	5,17	4,92	4,87	5,08	5,47	5,74	6,57
55	5,56	5,63	5,15	4,90	4,86	5,07	5,46	5,72	6,55
56	5,54	5,62	5,14	4,89	4,84	5,05	5,44	5,70	6,53
57	5,52	5,60	5,12	4,87	4,83	5,03	5,42	5,69	6,51
58	5,51	5,58	5,11	4,86	4,81	5,02	5,41	5,67	6,49
59	5,49	5,57	5,09	4,85	4,80	5,01	5,39	5,66	6,48
60	5,48	5,56	5,08	4,84	4,79	5,00	5,38	5,64	6,46
61	5,47	5,54	5,07	4,83	4,78	4,98	5,37	5,63	6,45
62	5,46	5,53	5,06	4,82	4,77	4,97	5,36	5,62	6,43
63	5,45	5,52	5,05	4,81	4,76	4,96	5,35	5,61	6,42
64	5,44	5,51	5,04	4,80	4,75	4,96	5,34	5,60	6,41
65	5,43	5,50	5,03	4,79	4,74	4,95	5,33	5,59	6,40
66	5,42	5,49	5,02	4,78	4,74	4,94	5,32	5,58	6,39
67	5,41	5,49	5,02	4,78	4,73	4,93	5,31	5,57	6,38
68	5,40	5,48	5,01	4,77	4,72	4,93	5,31	5,56	6,37
69	5,40	5,47	5,00	4,76	4,72	4,92	5,30	5,56	6,36
70	5,39	5,47	5,00	4,76	4,71	4,91	5,29	5,55	6,36
71	5,39	5,46	4,99	4,75	4,71	4,91	5,29	5,55	6,35
72	5,38	5,46	4,99	4,75	4,70	4,91	5,28	5,54	6,34
73	5,38	5,45	4,99	4,75	4,70	4,90	5,28	5,54	6,34
74	5,37	5,45	4,98	4,74	4,70	4,90	5,27	5,53	6,33
75	5,37	5,44	4,98	4,74	4,69	4,89	5,27	5,53	6,33
76	5,37	5,44	4,98	4,74	4,69	4,89	5,27	5,53	6,33

TABELLE 1 - BASISMIETPREISTABELLE

Wohnfläche qm	Baujahrklasse								
	bis 1899 Euro/qm	1900 bis 1919 Euro/qm	1920 bis 1944 Euro/qm	1945 bis 1959 Euro/qm	1960 bis 1969 Euro/qm	1970 bis 1979 Euro/qm	1980 bis 1989 Euro/qm	1990 bis 1999 Euro/qm	ab 2000 Euro/qm
77	5,36	5,44	4,97	4,73	4,69	4,89	5,27	5,52	6,32
78	5,36	5,44	4,97	4,73	4,69	4,89	5,26	5,52	6,32
79	5,36	5,43	4,97	4,73	4,68	4,89	5,26	5,52	6,32
80	5,36	5,43	4,97	4,73	4,68	4,88	5,26	5,52	6,32
81	5,36	5,43	4,97	4,73	4,68	4,88	5,26	5,52	6,31
82	5,36	5,43	4,97	4,73	4,68	4,88	5,26	5,52	6,31
83	5,36	5,43	4,97	4,73	4,68	4,88	5,26	5,51	6,31
84	5,36	5,43	4,97	4,73	4,68	4,88	5,26	5,51	6,31
85	5,36	5,43	4,97	4,73	4,68	4,88	5,26	5,51	6,31
86	5,36	5,43	4,97	4,73	4,68	4,88	5,26	5,52	6,31
87	5,36	5,43	4,97	4,73	4,68	4,88	5,26	5,52	6,31
88	5,36	5,43	4,97	4,73	4,68	4,88	5,26	5,52	6,32
89	5,36	5,43	4,97	4,73	4,68	4,89	5,26	5,52	6,32
90	5,36	5,44	4,97	4,73	4,68	4,89	5,26	5,52	6,32
91	5,36	5,44	4,97	4,73	4,69	4,89	5,26	5,52	6,32
92	5,36	5,44	4,97	4,73	4,69	4,89	5,27	5,52	6,32
93	5,37	5,44	4,98	4,74	4,69	4,89	5,27	5,53	6,33
94	5,37	5,44	4,98	4,74	4,69	4,89	5,27	5,53	6,33
95	5,37	5,45	4,98	4,74	4,69	4,90	5,27	5,53	6,33
96	5,37	5,45	4,98	4,74	4,70	4,90	5,28	5,53	6,33
97	5,38	5,45	4,99	4,74	4,70	4,90	5,28	5,54	6,34
98	5,38	5,45	4,99	4,75	4,70	4,90	5,28	5,54	6,34
99	5,38	5,46	4,99	4,75	4,70	4,91	5,28	5,54	6,34
100	5,39	5,46	4,99	4,75	4,71	4,91	5,29	5,55	6,35
101	5,39	5,46	5,00	4,76	4,71	4,91	5,29	5,55	6,35
102	5,39	5,47	5,00	4,76	4,71	4,92	5,29	5,55	6,36
103	5,40	5,47	5,00	4,76	4,72	4,92	5,30	5,56	6,36
104	5,40	5,47	5,01	4,77	4,72	4,92	5,30	5,56	6,37
105	5,40	5,48	5,01	4,77	4,72	4,93	5,31	5,56	6,37
106	5,41	5,48	5,01	4,77	4,73	4,93	5,31	5,57	6,37
107	5,41	5,49	5,02	4,78	4,73	4,93	5,31	5,57	6,38
108	5,42	5,49	5,02	4,78	4,73	4,94	5,32	5,58	6,38
109	5,42	5,50	5,03	4,78	4,74	4,94	5,32	5,58	6,39
110	5,43	5,50	5,03	4,79	4,74	4,95	5,33	5,59	6,39
111	5,43	5,51	5,03	4,79	4,74	4,95	5,33	5,59	6,40
112	5,43	5,51	5,04	4,80	4,75	4,95	5,34	5,60	6,41
113	5,44	5,51	5,04	4,80	4,75	4,96	5,34	5,60	6,41
114	5,44	5,52	5,05	4,80	4,76	4,96	5,34	5,61	6,42
115	5,45	5,52	5,05	4,81	4,76	4,97	5,35	5,61	6,42
116	5,45	5,53	5,06	4,81	4,77	4,97	5,35	5,62	6,43
117	5,46	5,53	5,06	4,82	4,77	4,98	5,36	5,62	6,43
118	5,46	5,54	5,07	4,82	4,77	4,98	5,36	5,63	6,44
119	5,47	5,54	5,07	4,83	4,78	4,99	5,37	5,63	6,45
120	5,47	5,55	5,08	4,83	4,78	4,99	5,37	5,64	6,45
121	5,48	5,56	5,08	4,84	4,79	4,99	5,38	5,64	6,46
122	5,48	5,56	5,09	4,84	4,79	5,00	5,38	5,65	6,46
123	5,49	5,57	5,09	4,84	4,80	5,00	5,39	5,65	6,47
124	5,50	5,57	5,10	4,85	4,80	5,01	5,40	5,66	6,48
125	5,50	5,58	5,10	4,85	4,81	5,01	5,40	5,66	6,48
126	5,51	5,58	5,11	4,86	4,81	5,02	5,41	5,67	6,49
127	5,51	5,59	5,11	4,86	4,82	5,02	5,41	5,68	6,50
128	5,52	5,59	5,12	4,87	4,82	5,03	5,42	5,68	6,50

TABELLE 1 - BASISMIETPREISTABELLE

Wohnfläche qm	Baujahrklasse								
	bis 1899 Euro/qm	1900 bis 1919 Euro/qm	1920 bis 1944 Euro/qm	1945 bis 1959 Euro/qm	1960 bis 1969 Euro/qm	1970 bis 1979 Euro/qm	1980 bis 1989 Euro/qm	1990 bis 1999 Euro/qm	ab 2000 Euro/qm
129	5,52	5,60	5,12	4,87	4,83	5,03	5,42	5,69	6,51
130	5,53	5,61	5,13	4,88	4,83	5,04	5,43	5,69	6,52
131	5,53	5,61	5,13	4,88	4,84	5,04	5,43	5,70	6,52
132	5,54	5,62	5,14	4,89	4,84	5,05	5,44	5,70	6,53
133	5,55	5,62	5,14	4,89	4,85	5,06	5,44	5,71	6,54
134	5,55	5,63	5,15	4,90	4,85	5,06	5,45	5,72	6,54
135	5,56	5,63	5,15	4,90	4,86	5,07	5,46	5,72	6,55
136	5,56	5,64	5,16	4,91	4,86	5,07	5,46	5,73	6,56
137	5,57	5,65	5,16	4,91	4,87	5,08	5,47	5,73	6,56
138	5,57	5,65	5,17	4,92	4,87	5,08	5,47	5,74	6,57
139	5,58	5,66	5,17	4,92	4,88	5,09	5,48	5,75	6,58
140	5,59	5,66	5,18	4,93	4,88	5,09	5,48	5,75	6,58

Zur Wohnungsgröße

Gemeint ist die Gesamtfläche der Wohnung. Balkon, Terrasse, Loggia oder Dachgarten sind dabei nur zu einem Viertel einzuberechnen, Dachschrägen nur zur Hälfte, wenn die Raumhöhe unter 2 Meter (gar nicht, wenn die Raumhöhe unter 1 Meter) ist.

TABELLE 2 – ZU-/ABSCHLÄGE IN %

Merkmal	Abschlag %	Zuschlag %
Wohnung in Haus mit mehr als 20 Wohnungen	-4%	
Maisonettewohnung		6%
Einbauküche		13%
Balkon, Loggia oder Terrasse		2%
Warmwasser nur mit Durchlauferhitzer und/oder Boiler	-5%	
hochwertige Badausstattung ¹		2%
kein Badezimmer und/oder WC	-17%	
Einzelöfen	-7%	
keine Heizung	-38%	
nachträgliche Wärmedämmung und energetische Verbesserungen ²		4%
überwiegend besonders hochwertige Fussböden ³		5%
Strom- und/oder Wasserleitungen über Putz	-6%	
Schlierbach		31%
Altstadt		38%
Bergheim-Ost ⁴		40%
Bergheim-West ⁵		23%
Weststadt		35%
Südstadt-Ost/Rohrbach-Ost ⁶		35%
Südstadt-West/Rohrbach-West ⁷		28%
Kirchheim		22%
Pfaffengrund		15%
Wieblingen		18%
Handschuhsheim		40%
Neuenheim-Ost ⁸		47%
Neuenheim-Mitte ⁹		45%
Boxberg		7%
Emmertgrund		0%
Ziegelhausen		27%

¹ Für ein hochwertiges Bad müssen folgende Ausstattungsmerkmale vorhanden sein: Bodenfliesen, rundum 2 m hohe Wandfliesen, Badewanne und separate Dusche, Fenster.

² Bei Baujahren vor 1990 gibt es für folgende Verbesserungsmaßnahmen Punktzahlen:

Dämmung der Außenwand oder des Daches: jeweils 2 Punkte

Heizungs- oder Fenstermodernisierung nach 1995: jeweils 2 Punkte

Heizungs- oder Fenstermodernisierung vor 1995: jeweils 1 Punkte

Dämmung der Kellerdecke: 1 Punkt

Bei Erreichen von 6 oder mehr Punkten kann der Zuschlag erhoben werden.

³ Ein besonders hochwertiger Fußboden ist zum Beispiel ein hochwertiger Marmorfußboden oder vergleichbarer Steinfußboden, ein hochwertiger (versiegelter) Parkett- oder Kachelfußboden

⁴ Gebäude östlich der Mittermaierstraße. Die Mittermaierstraße zählt beidseitig nicht zu Bergheim-Ost.

⁵ Gebäude westlich der Mittermaierstraße. Die Mittermaierstraße zählt beidseitig zu Bergheim-West.

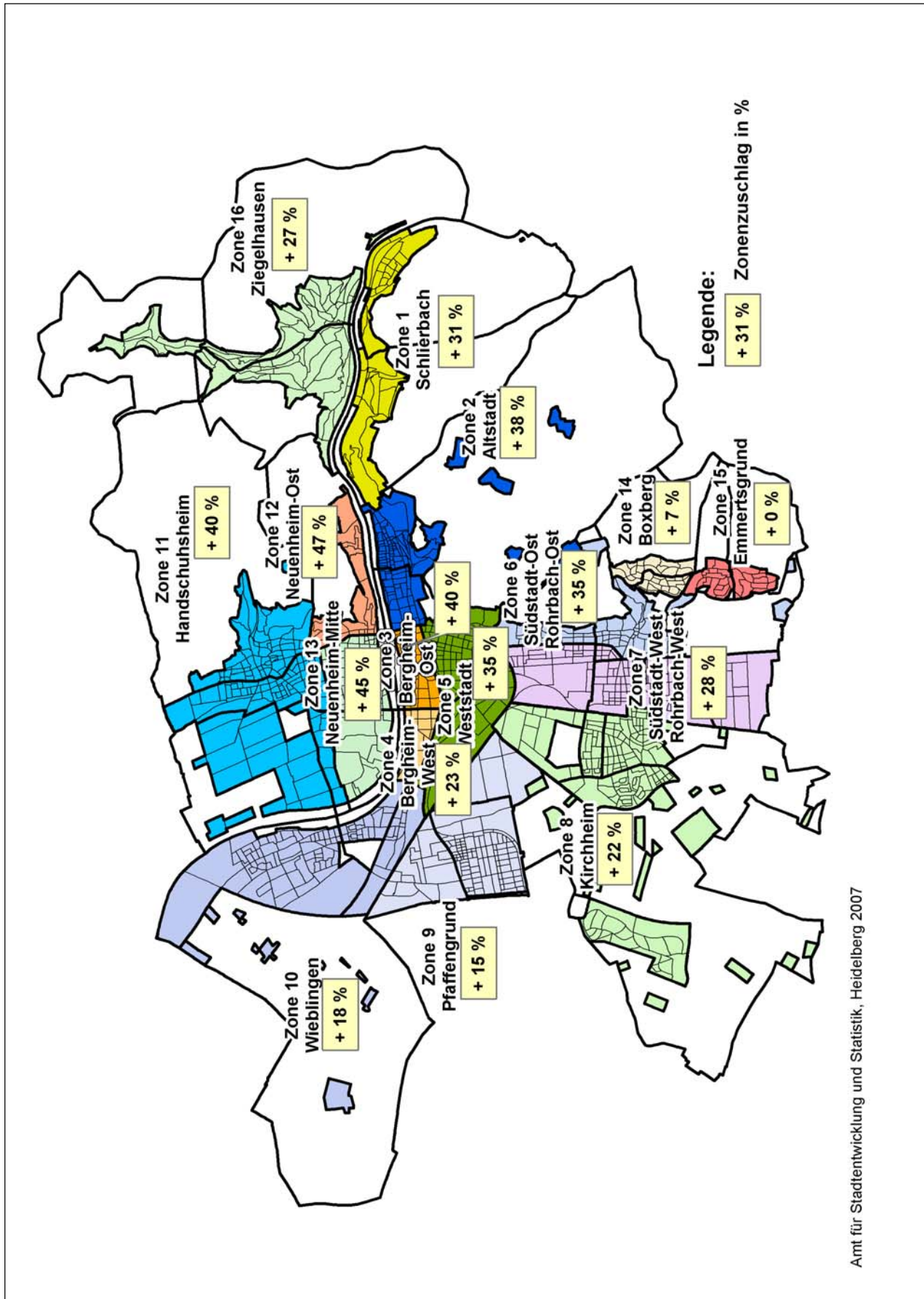
⁶ Gebäude westlich der Karlsruher Straße und der Rohrbacher Straße. Die Karlsruher Straße und die Rohrbacher Straße zählen beidseitig zu Südstadt-West / Rohrbach-West.

⁷ Gebäude östlich der Karlsruher Straße und der Rohrbacher Straße. Die Karlsruher Straße und die Rohrbacher Straße zählen beidseitig nicht zu Südstadt-Ost / Rohrbach-Ost.

⁸ Gebäude östlich der Brückenstraße und der Handschuhsheimer Landstraße. Die Brückenstraße und die Handschuhsheimer Landstraße zählen beidseitig nicht zu Neuenheim-Ost.

⁹ Gebäude westlich der Brückenstraße und der Handschuhsheimer Landstraße. Die Brückenstraße und die Handschuhsheimer Landstraße zählen beidseitig zu Neuenheim-Mitte.

ÜBERSICHTSKARTE DER MIETSPIEGELZONEN



Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2007

Gebietsstand: 2004

STRASSENVERZEICHNIS

(STAND: MÄRZ 2007)

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

STRASSENVERZEICHNIS

(STAND: MÄRZ 2007)

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Bliesweg	7			Dammweg	10		
Blücherstr	4			Dantestr	5		
Blumenstr	5			Danziger Str	8		
Blumenthalstr	11	12-58		Derweinstr	11		
Blumenthalstr	12	4-10	1-7	Diebsweg	9		
Blumenthalstr	13		9-59	Dischingerstr	9		
Bluntschlistr	3			Dompfaffenweg	9		
Blütenweg	9			Dormenackerhof	6		
Bogenstr	8			Dossenheimer Landstr	11		
Bonhoefferstr	10			Dossenheimer Weg	11		
Botheplatz	15			Dreikönigstr	2		
Bothestr	15			Dreisamweg	10		
Boxberggring	14			Drosselweg	9		
Brahmsstr	16			Dürerstr	7		
Brechtelstr	7			E			
Breisacher Weg	7			Eberlinweg	11		
Bremeneckgasse	2			Eckenerstr	11		
Brennerweg	8			Edinger Str	10		
Brentanoweg	6			Eichendorffstr	6		
Breslauer Str	8			Eichgärtlein	8		
Bruchhäuser Weg	8			Eisengreinweg	5		
Brückenkopfstr	12	2-6	1-1/1	Eisenlohrstr	5		
Brückenkopfstr	13			Elbinger Str	8		
Brückenstr	13			Elisabethenweg	1		
Brunnengasse	2			Elisabethstr	10		
Buchenweg	8			Elsa-Brändström-Str	7		
Buchwaldweg	14	2-26	1-23	Elsenzweg	10		
Buchwaldweg	15			Elsterweg	9		
Bühler Str	7			Emil-Maier-Str	4		
Bunsenstr	5			Emmendinger Weg	7		
Bürgerstr	8			Emmertsgrundpassage	15		
Burgstr	11			Endemannstr	5		
Burgweg	2			Englerstr	7		
Burnhofweg	6			Eppelheimer Str	5	4-50B	1-41
Bussardweg	9			Eppelheimer Str	9		
Bussemergasse	2			Erbprinzenstr	7		
C				Ergelweg	10		
Carl-Benz-Str	5			Erlenweg	7		
Carl-Bosch-Str	5	2-8	3	Erlenweg	8	2-18	
Carl-Bosch-Str	7			Ernst-Rehm-Str	8		
Carl-Diem-Str	8			Erwin-Rohde-Str	13		
Carl-Zuckmayer-Str	15			Erzäckerweg	16		
Christian-Bitter-Str	6			Eselsgrundweg	6		
Curiestr	6			Eselspfad	2		
Czernyring	4	2-12	1-9	Ezanvillestr	16		
Czernyring	5			F			
D				Fabrikstr	7		
Dachsbuckel-Winzerhof	6			Fahrbachweg	7		
Dallgarten	11			Fahrtgasse	2		

STRASSENVERZEICHNIS

(STAND: MÄRZ 2007)

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
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		
Forum	15		
Franz-Knauff-Str	5		
Franz-Kruckenber-Str	7		
Franz-Marc-Str	7		
Freiburger Str	7		
Freiheitsweg	8		
Friedensstr	11		
Friedhofweg	16		
Friedrich-Ebert-Anlage	2		
Friedrich-Ebert-Platz	2		
Friedrich-Schott-Str	9		
Friedrichsfelder Str	10		
Friedrichstr	2		
Friedrich-Weinbrenner-Str	6		
Friesenberg	2		
Fritz-Frey-Str	11		
Fröbelstr	10		
Froschäckerweg	11		
Frühlingsweg	9		
Furchgasse	13		
Fürstendamm	16		
Furtwänglerstr	11		
G			
Gabelsbergerstr	12		
Gaiberger Weg	2		
Gaisbergstr	5		
Gartenstr	3		
Gegenbaurstr	13		
Georg-Mechtersheimer-Str	7		
Gerbodoweg	10		
Gerhart-Hauptmann-Str	13		
Gertrude-von-Ubisch-Str	8		
Gervinusweg	8		

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Gew (Wabt) Sengessel- loch	16		
Gew Büchsenacker- köpflein	16		
Gew die Äußeren Rau- schen	10		
Gew Emmertsgrund	15		
Gew Entenlach	9		
Gew Entensee	11		
Gew Feilheck	8		
Gew Fennenberger	11		
Gew Fischpfad	11		
Gew Grundrain	10		
Gew Hasenbaum	11		
Gew Hühnerstein	11		
Gew Husarenacker	11		
Gew Hüttenbühl 2. Ge- wann	8		
Gew im Viehtrieb	10		
Gew Mannebusch	6		
Gew Pfädelsäcker	11		
Gew Saubad	11		
Gew Schafwedel	9		
Gew Schläuchen	11		
Gew Schloßäcker	11		
Gew Speck	8		
Gew Spitzäcker	11		
Gew Steinklinge	11		
Gew Unter Kies	13		
Gew Wiesenäcker	11		
Ginsterweg	14		
Glatzer Str	8		
Gleisdreieck	5		
Gleiwitzer Str	8		
Glockenzehnten	8		
Gneisenaustr	4		
Goethestr	5		
Goldammerweg	9		
Görresstr	6		
Gotheinstr	13		
Gottlieb-Daimler-Str	5		
Grabengasse	2		
Grahamstr	11		
Graimbergweg	2		
Grasweg	8		
Greifstr	10		
Grenzhof	10		
Grenzhöfer Weg	10		
Grießbaumweg	8		

STRASSENVERZEICHNIS

(STAND: MÄRZ 2007)

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Große Mantelgasse	2		
Große Michelsgasse	6		
Grünwaldstr	7		
Gugenmusweg	11		
Guido-Schmitt-Weg	7		
Gundolfstr	13		
Gustav-Kirchhoff-Str	12		
Gutachweg	10		
Gutenbergstr	12		
Güteramtsstr	5		
Güterbahnhof	5		
Gutleuthofweg	1		
H			
Haarlaßweg	16		
Haberstr	7		
Habichtsweg	10		
Häfnergäßchen	1		
Hagellachstr	8		
Hagenstr	6		
Hahnbergweg	16		
Hainsbachweg	11		1-9
Hainsbachweg	12		
Handschuhsheimer Landstr	11		
Handschuhsheimer Landstr	13	2-50	1-29
Hangäckerhöfe	7		
Hans-Böckler-Str	5		
Hans-Bunte-Str	9		
Hans-Thoma-Platz	11		
Hans-Thoma-Str	11		
Happelstr	13		
Harbigweg	8		
Hardtstr	8		
Haselnußweg	14		
Hasenbühler Weg	5		
Hasenweg	16		
Haspelgasse	2		
Hatschekstr	7		
Hauheckenweg	10		
Hauptbahnhof	5		
Hauptstr	2		
Hausackerweg	1		
Häuselgasse	8		
Häusserstr	5		
Haydnstr	11		
Hebelstr	5		
Heckerstr	8		
Hedwiggasse	8		

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Hedwig-Jochmus-Str	8		
Hegenichhof	8		
Hegenichstr	8		
Heidebuckelweg	16		
Heidelberger Str	6		
Heiligenbergstr	11		
Heiliggeiststr	2		
Heinrich-Fuchs-Str	7	2-122	1-85
Heinrich-Fuchs-Str	8		
Heinrich-Kaltschmidt-Str	6		
Heinrich-Lanz-Str	5		
Heinrich-Menger-Weg	9		
Heinrich-Neu-Str	10		
Heinrich-Zille-Str	11		
Helaweg	7		
Helmholtzstr	13		
Henkel-Teroson-Str	9		
Hermann-Hampe-Weg	6		
Hermann-Löns-Weg	1		
Hermann-Schück-Weg	6		
Hermann-Treiber-Str	10		
Herrenwiesenstr	6		
Hertzstr	7		
Hessenhöfe	10		
Heuauer Weg	8		
Heugasse	2		
Heumarkt	2		
Hildastr	5		
Hilzweg	11		
Hirschgasse	12		
Hirtenaue	16		
Hirtenbrunnenweg	16		
Hohe Gasse	6		
Höhenstr	16		
Holbeinring	7		
Hölderlinweg	12		
Höllenbachweg	11		
Hopfengarten	8		
Hospitalstr	3		
Hostig	10		
Hugo-Stotz-Str	9		
Humboldtstr	13		
Husarenstr	11		
Hutzelwaldweg	5		
I			
Ilse-Krall-Str	8		
Ilvesheimer Weg	10		
Im Anger	1		
Im Bäckerfeld	13		

STRASSENVERZEICHNIS

(STAND: MÄRZ 2007)

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Im Beind	6			J			
Im Bosseldorn	7			Jägerpfad	1		
Im Breitspiel	7			Jahnstr	13		
Im Buschgewann	9			Jakobsgasse	2		
Im Dornbusch	9			Jaspersstr	15		
Im Dörning	9			Jellinekplatz	15		
Im Eichwald	14			Jellinekstr	15		
Im Emmertsgrund	15			Jettaweg	1		
Im Entenlach	9			Johannes-Hoops-Weg	2		
Im Fasanenwäldchen	14			Johann-Fischer-Str	11		
Im Franzosengewann	8			Johanniterstr	10		
Im Fuchsloch	9			Junkergasse	6		
Im Gabelacker	13			K			
Im Grund	1			Käfertaler Str	10		
Im Hasenleiser	7			Kaiserstr	5		
Im Heimgarten	9			Kanzleigasse	2		
Im Hofert	1			Kapellenweg	11		
Im Höllengrund	1			Kappesgärten	10		
Im Höllenstein	8			Karl-Christ-Str	16		
Im Hüttenbühl	8			Karl-Ludwig-Str	2		
Im Klängenbühl	9			Karl-Menges-Str	8		
Im Kolbengarten	9			Karl-Metz-Str	4		
Im Lindenried	1			Karl-Philipp-Fohr-Str	11		
Im Mörgelgewann	8			Karlsluststr	6		
Im Moselsgrund	16			Karlsruher Str	7		
Im Neuenheimer Feld	11			Karlstr	2		
Im Neuenheimer Feld	13	100-422	105-371	Karolingerweg	10		
Im Neulich	11			Karpfengasse	2		
Im Roßgraben	9			Kastellweg	13		
Im Sand	5			Kehler Weg	7		
Im Sändel	10			Kehrweg	11		
Im Schaffner	9			Keplerstr	13		
Im Schnepfengrund	9			Kettengasse	2		
Im Schuhmachergewann	10			Kinzigweg	10		
Im Stopfelgarten	11			Kirchenbergweg	16		
Im Weiher	11			Kirchheimer Hof	8		
Im Wellengewann	9			Kirchheimer Mühle	8		
Im Wiesengrund	1			Kirchheimer Weg	8		
Im Winkel	9			Kirchstr	3		
In den Pfädelsäckern	11			Kirschgartenstr	7		
In der Aue	1			Kisselgasse	2		
In der Neckarhelle	16			Klappergasse	10		
In der Siedlerruh	9			Klausenpfad	11		
In der Unteren Rombach	1			Kleegarten	10		
In der Vogelstang	5			Kleine Löbingsgasse	11		
Industriestr	9			Kleine Mantelgasse	2		
Ingrimstr	2			Kleingemünder Str	1		
Insterburger Weg	8			Kleingemünder Str	16	2-92/3	1-113/2
				Kleinschmidtstr	5		
				Klingelhüttenweg	1		

STRASSENVERZEICHNIS

(STAND: MÄRZ 2007)

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Klingenteichstr	2			Lenaustr	5		
Klingentorstr	2			Lenbachweg	7		
Klingenweg	16			Lerchenweg	9		
Klostergasse	10			Lessingstr	5		
Kohlhof	2			Leyergasse	2		
Kolbenzeil	7			Liebermannstr	7		
Königsberger Str	8			Liegnitzer Str	8		
Königstuhl	2			Lindengasse	11		
Konradgasse	8			Lindenweg	7		
Konstanzer Str	7			Liselottestr	10		
Köpfelweg	16			Lise-Meitner-Str	15		
Koppertweg	8			Löbingsgasse	11		
Kornmarkt	2			Lochheimer Str	8		
Krähenweg	9			Lörracher Str	7		
Krahnengasse	2			Lorscher Hof	11		
Krämergasse	2			Lucas-Cranach-Str	7		
Kranichweg	9			Ludolf-Krehl-Str	12		
Kreuzgrundweg	16			Ludwig-Guttman-Str	10		
Kreuzstr	10			Ludwig-Tieck-Str	6		
Kriegsstr	11			Luisenstr	3		
Kronenweg	1			Lutherstr	13		
Kuckucksweg	9			M			
Kühler Grund	6			Maaßstr	10		
Kuno-Fischer-Str	12			Maisenbachweg	1		
Kurfürsten-Anlage	3	2-52		Maltesergasse	10		
Kurfürsten-Anlage	4	62-62		Mannheimer Str	4	2-24	1-17
Kurfürsten-Anlage	5		1-75	Mannheimer Str	10		
Kurpfalzhof	8			Margarete-Massias-Str	8		
Kurpfalzring	9			Maria-Probst-Str	10		
Kurpfalzring	10	2-96	1-93	Maria-Zimmermann-Str	1		
Kurzer Buckel	2			Marienburger Str	8		
Kußmaulstr	12			Marienhof	10		
L				Markgräfler Str	7		
Ladenburger Str	12	2-4/1	1-3A	Marktplatz	2		
Ladenburger Str	13			Marktstr	9		
Lahrer Str	7			Marstallhof	2		
Landfriedstr	2			Marstallstr	2		
Landhausstr	5			Märzgasse	2		
Landoweg	10			Maulbeerweg	13		
Landschadhöfe	10			Max-Joseph-Str	7		
Langgarten	8			Max-Reger-Str	11		
Langgewann	11			Max-Wolf-Str	13		
Laubenweg	9			Meisenweg	9		
Lauerstr	2			Menzelweg	7		
Leiblweg	7			Merianstr	2		
Leimengrube	11			Meyerhofstr	6		
Leimer Str	6			Mittelbadgasse	2		
Leimer Weg	8			Mittelgewannweg	10		
Leisberg	8			Mittermaierstr	4		

STRASSENVERZEICHNIS
(STAND: MÄRZ 2007)

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Mittlere Kirchgasse	11			Oberer Rainweg	16		
Mittlerer Gaisbergweg	5			Oberfeldstr	10		
Mittlerer Rainweg	16			Ochsenkopfweg	10		
Molkenkurweg	2			Odenwaldstr	8		
Moltkestr	13			Odinspfad	6		
Mombertplatz	15			Oelgasse	6		
Mombertstr	15			Offenburger Str	7		
Mönchbergsteige	12			Ofthersheimer Weg	8		
Mönchbergweg	11			Oppelner Str	8		
Mönchgasse	2			Ortenauer Str	7		
Mönchhofplatz	12			Otto-Hahn-Platz	15		
Mönchhofstr	13			Otto-Hahn-Str	15		
Moselbrunnenweg	16			P			
Moselsbuckel	16			Panoramastr	6		
Moselstr	7			Pariser Weg	10		
Möwenweg	9			Parkstr	6		
Mozartstr	11			Peterhofweg	16		
Mühdamm	16			Peterstaler Str	16		
Mühlenweg	1			Peter-Wenzel-Weg	16		
Mühlingstr	11			Pfaffengasse	2		
Mühltalstr	11			Pfaffengrunder Platte	9		
Mühlweg	16			Pfaffengrundstr	9		
Mümmelmannweg	1			Pfälzer Str	10		
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		
O				Q			
Oberbadgasse	2			Quellenweg	16		
Oberdorfstr	8			Quinckestr	13		
Obere Büttengasse	11			R			
Obere Kirchgasse	11			Rachel-Straus-Weg	8		
Obere Neckarstr	2			Rahmengasse	12	2-10	1-3/2
Obere Rödt	9			Rahmengasse	13		
Obere Rombach	1			Rainbachweg	10		
Obere Seegasse	8			Rainweg	16		
Oberer Fauler Pelz	2			Rastatter Str	7		
Oberer Gaisbergweg	5			Rathausstr	6		

STRASSENVERZEICHNIS

(STAND: MÄRZ 2007)

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Redtenbacherstr	7			Schlierbacher Landstr	1		
Reiherstr	9			Schlierbacher Landstr	2		1
Reinhard-Hoppe-Str	16			Schloßberg	2		
Remlerstr	13			Schlosserstr	5		
Rheinauer Str	10			Schloßhof	2		
Rheinstr	7			Schloß-Wolfsbrunnenweg	1		
Richard-Drach-Str	9			Schloß-Wolfsbrunnenweg	2	2-24	1-3
Richard-Kuhn-Str	10			Schmeilweg	1		
Richard-Wagner-Str	11			Schmitthennerstr	8		
Ringstr	5			Schneegasse	8		
Rischerstr	10			Schneidmühlstr	3		
Robert-Bollschweiler-Str	16			Schönauer Abtweg	16		
Rohrbacher Str	3	2-8	3-9	Schönauer Str	16		
Rohrbacher Str	5	12-96	11-105	Schräger Weg	9		
Rohrbacher Str	7			Schrebergartenweg	7		
Rolloßweg	11			Schrebergartenweg	8	4-10	
Rombachweg	1			Schröderstr	12	2-4A	1-7
Römerplatz	3			Schröderstr	13		
Römerstr	3	2-10	1-9	Schubertstr	11		
Römerstr	5	18-110	15A-87	Schulbergweg	16		
Römerstr	7			Schulgasse	2		
Röntgenstr	6			Schulplatz	9		
Roonstr	13			Schulzengasse	13		
Rosenbergweg	11			Schurmanstr	3		
Rosensteige	16			Schusterstr	10		
Roter Buckel	6			Schützenstr	9		
Rottmannstr	11			Schwabenheimer Weg	10		
Rudolf-Diesel-Str	5			Schwalbenweg	9		
Rudolf-Hell-Str	7			Schwanenweg	9		
Rudolph-Stratz-Weg	16			Schwarzwaldstr	8		
Rufinusplatz	13			Schweizertalstr	16		
Rummerweg	11			Schweizerweg	12		
S				Schwetzingen Str	8		
Saarstr	7			Schwindstr	7		
Sackgasse	13			Sechshäuserweg	10		
Sandgasse	2			Seckenheimer Gäßchen	6		
Sandhäuser Str	8			Seewiesenweg	8		
Sandhofer Weg	10			Seitzstr	13		
Sandwingert	10			Seminarstr	2		
Saupfercheckweg	2			Semmelsgasse	2		
Schaafrippel	8			Sickingenplatz	7		
Schäfergasse	8			Sickingenstr	7		
Scheffelstr	12			Siegelsmauer	6		
Schelklystr	6			Siemensstr	9		
Schießtorstr	2			Sitzbuchweg	16		
Schiffgasse	2			Slevogtstr	7		
Schillerstr	5			Sofienstr	2		1-29
Schleifengrundweg	16			Sofienstr	3		
Schleifweg	6			Spatzenweg	9		

STRASSENVERZEICHNIS

(STAND: MÄRZ 2007)

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Sperberweg	9			Uferstr	13		
Speyerer Schnauz	9			Ulmenweg	8		
Speyerer Str	5	4-10	1-13	Unter der Schanz	2		
Speyerer Str	8	100-100	15-25	Untere Büttengasse	11		
Speyerer Str	9	16-20		Untere Kirchgasse	11		
Speyererhof	2			Untere Neckarstr	2		
Spitzwegstr	7			Untere Rödtt	9		
St-Anna-Gasse	2			Untere Seegasse	8		
Starenweg	9			Untere Str	2		
Steckelsgasse	11			Unterer Fauler Pelz	2		
Steigerweg	5			V			
Steigerweg	6			Valentin-Winter-Str	6		
Steinbachdamm	16			Valerieweg	1		
Steinbachweg	16			Vangerowstr	3	2-4	3-23
Steingartenweg	16			Vangerowstr	4		
Steingasse	2			Veit-Stoß-Str	7		
Steinhofweg	9			Veltenhofer Str	10		
Steinzeitweg	4			Viernheimer Weg	10		
Stephanie-Pellissier-Str	8			Viktoriastr	7		
Stettiner Str	8			Von-der-Tann-Str	6		
Steubenstr	11			Voßstr	3		
Stiftweg	16			W			
St-Michaels-Gasse	11			Waldgrenzweg	16		
Storchenweg	9			Waldhofer Str	10		
St-Peter-Str	6			Waldshuter Weg	7		
Struvestr	8			Waldweg	11		
St-Stephans-Weg	11			Wallstr	10		
Stückerweg	8			Weberstr	13		
St-Vitus-Gasse	11			Weidweg	10		
Susanne-Pfisterer-Str	8			Weingasse	6		
T				Werderplatz	13		
Theaterstr	2			Werderstr	13		
Theodor-Körner-Str	4			Werrgasse	12		
Thibautstr	3			Wethgasse	11		
Tiergartenstr	11			Wieblinger Weg	4	4-24F	7-7
Tiergartenstr	13	4-4	1-7B	Wieblinger Weg	10		
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		

STRASSENVERZEICHNIS
(STAND: MÄRZ 2007)

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Wolfsbrunnensteige	1		
Wormser Str	10		
Wörthstr	5		
Wundtstr	10		
Y			
Yorckstr	4		
Z			
Zähringerstr	5		
Zaunkönigweg	9		
Zechnerweg	1		
Zeisigweg	9		
Zentstr	8		
Zeppelinstr	11		
Ziegelgasse	2		
Ziegelhäuser Landstr	12		
Zum Steinberg	11		
Zur Forstquelle	14		
Zwerggewann	8		
Zwingerstr	2		

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 4,68 Euro/qm.

Der 57 %-Zuschlag auf den Basiswert von 4,68 Euro/qm wird dann in Zeile 2 des Berechnungsschemas eingetragen und zu den 4,68 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 588,00 Euro für die Wohnung ergibt.

Aus Tabelle 2 werden die Zu- und Abschläge ermittelt:

Handshuhsheim =	+40 %
Einbauküche	
(mittlerer Art und Güte) =	+13 %
hochwertiges Bad =	+2 %
Balkon/Terrasse/Loggia =	+2 %
Summe =	+57 %

Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Netto-Miete in Euro pro Monat)		
1.	Basismietpreis aus Tabelle 1 	4 , 6 8 Euro/qm Basismietpreis aus Tabelle 1
2.	 4 , 6 8 Euro/qm Basismiete aus Tabelle 1 X 5 7 % Saldo Zu- / Abschläge aus Tabelle 2	= 2 , 6 7 Euro/qm Zu- / Abschlag in Euro/qm
3.		= 7 , 3 5 Euro/qm Zwischenergebnis
4.	 7 , 3 5 Euro/qm Zwischenergebnis X 8 0 qm Wohnfläche der Wohnung	= 5 8 8 , 0 0 Euro ortsübliche Vergleichsmiete Aufgrund der Spanne von +/- 22% (s. Abschn. 3) ergeben sich Mietpreise zwischen 458,64 € und 717,36 €

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	$\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}, \underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}$ Euro/qm Basismietpreis aus Tabelle 1
2. $\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}, \underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}$ Euro/qm x $\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}$ % Basismietpreis aus Tabelle 1 Saldo Zu-/Abschläge aus Tabelle 2	= $\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}, \underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}$ Euro/qm Zu- / Abschläge in Euro/qm
3.	= $\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}, \underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}$ Euro/qm Zwischenergebnis
4. $\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}, \underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}$ Euro/qm x $\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}$ qm Zwischenergebnis Wohnfläche der Wohnung	= $\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}, \underline{\quad}\underline{\quad}\underline{\quad}$ Euro ortsübliche Vergleichsmiete

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 Modernisierung und 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.

- Sonderregelungen gelten für Mieter, die in ehemaligen „Sozialwohnungen“ wohnen und zur Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe verpflichtet waren.

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.

Informationen und Beratung für Mieter und Vermieter sind außerdem erhältlich beim:	
<p>Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.</p> <p>Poststraße 46 69115 Heidelberg Telefon: 0 62 21 / 2 04 73 Fax: 0 62 21 / 16 34 18 e-mail: beratung@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 Telefon: 0 62 21 / 16 60 21 Fax: 0 62 21 / 2 58 59 e-mail: info@haus-und-grund-heidelberg.de</p>



**Stadt
Heidelberg**

| Amt für Stadtentwicklung
und Statistik