

# Der Heidelberger Mietspiegel:

Wohnfläche qm	Baujahrklasse								
	bis 1899	1900 bis 1919	1920 bis 1944	1945 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2011
	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm
20 - 24	9,29	9,32	8,61	7,94	8,18	8,46	9,05	9,51	10,47
45	6,54	6,56	6,05	5,58	5,76	5,96	6,37	6,69	7,38
60	6,13	6,15	5,68	5,24	5,41	5,59	5,98	6,28	6,92
75	6,04	6,05	5,58	5,15	5,31	5,50	5,87	6,17	6,81

Merkmal	Abschlag %	Zuschlag %
Schlierbach		25%
Altstadt		31%
Bergheim-Ost <sup>6</sup>		29%
Bergheim-West <sup>7</sup>		22%
Weststadt		30%
Südstadt-Ost/Rohrbach-Ost <sup>8</sup>		28%
Südstadt-West/Rohrbach-West <sup>9</sup>		21%
Kirchheim		21%
Pfaffengrund		14%
Wieblingen		17%
Handschuhsheim		32%
Neuenheim-Ost <sup>10</sup>		44%
Neuenheim-Mitte <sup>11</sup>		38%
Boxberg		5%
Emmertsgrund		0%
Ziegelhausen		19%

# Die Produkttheorie:

$$\text{abstrakt angemessene Wohnungsgröße} \times \text{abstrakt angemessener qm-Preis} \\ = \text{abstrakt angemessene Kaltmiete}$$

Es müssen nicht beide Faktoren, also Wohnungsgröße in qm und Wohnungsstandard, abgebildet durch den Quadratmeterpreis, für sich betrachtet „angemessen“ sein, solange das Produkt aus beidem eine insgesamt angemessene Miete ergibt.

Leistungsberechtigte können also wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen, oder umgekehrt eine größere Wohnung mit geringerem Quadratmeterpreis wählen, soweit das Produkt (=Nettokaltmiete) angemessen ist.

# Beispiel 1:

Frau Müller, alleinstehend, möchte eine Wohnung in HD-Schlierbach mit einer Kaltmiete von 300 € anmieten.

Wohnungsgröße: 35 qm

qm-Preis: 8,57 €

Berechnung nach Produkttheorie:

abstrakt angemessene Wohnungsgröße: **45 qm** x

abstrakt angemessener qm-Preis nach Heidelberger Mietspiegel:

Wohnfläche qm	Baujahrklasse								
	bis 1899	1900 bis 1919	1920 bis 1944	1945 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2011
45	6,54	6,56	6,05	5,58	5,76	5,96	6,37	6,69	7,38
Schlierbach									25%

$$5,96 \text{ €} + 25 \% = 7,45 \text{ €}$$

= abstrakt angemessene Kaltmiete: **335,25 €** > die Miete v. 300 € ist angemessen

Frau Müller wählt also zugunsten eines höheren Wohnungsstandards, ausgedrückt durch den höheren qm-Preis, eine kleinere Wohnfläche.

## Beispiel 2:

Familie Maier, Ehepaar mit einem Kind, möchte eine Wohnung in HD-Kirchheim mit einer Kaltmiete von 496 € anmieten.

Wohnungsgröße: 80 qm

qm-Preis: 6,20 €

Berechnung nach Produkttheorie:

abstrakt angemessene Wohnungsgröße: **75 qm** x

abstrakt angemessener qm-Preis nach Heidelberger Mietspiegel:

Wohnfläche qm	Baujahrklasse								
	bis 1899	1900 bis 1919	1920 bis 1944	1945 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2011
75	6,04	6,05	5,58	5,15	5,31	5,50	5,87	6,17	6,81
Kirchheim									21%

$$5,50 \text{ €} + 21 \% = \mathbf{6,66 \text{ €}}$$

= abstrakt angemessene Kaltmiete: **499,50 €** > die Miete v. 496 € ist angemessen

Familie Maier wählt also zugunsten einer größeren Wohnfläche einen niedrigeren Wohnungsstandard, ausgedrückt durch den niedrigeren qm-Preis.

# Folgen der Varianten A – D

	für Bürger/innen		für die Stadt	
	Positiv	Negativ	Positiv	Negativ
Variante A	Anerkennung höherer Mieten bei Empfängern von Transferleistungen	Der Wohnungsmarkt passt sich an die höheren anerkannten Mieten an, dadurch Verteuerung des Mietniveaus für alle, insbesondere für Niedrigeinkommensbezieher		a) Höhere Ausgaben; b) bei Wohnungen, die kleiner sind als die abstrakt angemessene Größe, werden höhere qm-Preise berücksichtigt, als der Mietspiegel vorgibt
Variante B	Anerkennung höherer Mieten bei Empfängern von Transferleistungen	Der Wohnungsmarkt passt sich an die höheren anerkannten Mieten an, dadurch Verteuerung des Mietniveaus für alle, insbesondere für Niedrigeinkommensbezieher	Im Vergleich zu A: Auswirkung b) bei besonders kleinen Wohnungen wird gebremst	a) Höhere Ausgaben; b) hoher zusätzlicher Verwaltungsaufwand durch Differenzierung

# Folgen der Varianten A – D

	für Bürger/innen		für die Stadt	
	Positiv	Negativ	Positiv	Negativ
Variante C	Keine	Keine	Keine	Keine
Variante D	Anerkennung höherer Mieten bei Empfängern von Transferleistungen	<p>a) Der Wohnungsmarkt passt sich an die höheren anerkannten Mieten an, dadurch Verteuerung des Mietniveaus für alle, insbesondere für Niedrigeinkommensbezieher;</p> <p>b) Schlechterstellung einzelner Leistungsempfänger, sofern das tatsächliche Baujahr vor dem jetzigen Referenzwert liegt</p>		<p>a) Höhere Ausgaben;</p> <p>b) Gefährdung der Kostenerstattung durch den Bund;</p> <p>c) bei Wohnungen, die kleiner sind als die abstrakt angemessene Größe, werden höhere qm-Preise berücksichtigt, als der Mietspiegel vorgibt</p> <p>d) ggf. eigenes Zuschussprogramm erforderlich</p>