Heidelberg

2025

Anlage 01 zur Drucksache 0129/2025/KV

Mietspiegel 2025 der Stadt Heidelberg

www.heidelberg.de/mietspiegel

Grußwort

Liebe Heidelbergerinnen und Heidelberger,

seit 27 Jahren gibt der Mietspiegel Heidelberg Orientierung und Sicherheit auf dem Wohnungsmarkt. Er sorgt für Transparenz, wird von Verbänden und Gerichten geschätzt und trägt dazu bei, Konflikte zwischen Mietenden und Vermietenden frühzeitig zu vermeiden.

Der 14. Mietspiegel bildet die aktuelle Grundlage für Heidelberg. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt und von den Interessenvertretungen bestätigt. Damit ist er offiziell als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und bietet eine verlässliche Basis für alle Beteiligten.

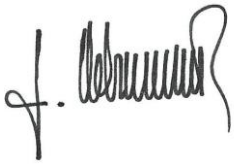
Auf den folgenden Seiten erfahren Sie, wie der Mietspiegel 2025 angewendet wird und wie er Ihnen hilft, Mietpreise fair einzuschätzen und fundierte Entscheidungen zu treffen.

Neuer Mietspiegel ab 1. Oktober 2025 gültig

Bei der Erstellung hat ein projektbegleitender Mietspiegelbeirat unter Vorsitz des Ersten Bürgermeisters Jürgen Odszuck mitgearbeitet. Zum Mietspiegelbeirat gehören die Verbände der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e.V. und des Mietervereins Heidelberg und Umgebung e.V., die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH), der Gutachterausschuss Heidelberg und der Immobilienverband Deutschland (IVD) sowie Vertreterinnen und Vertreter der Gerichte und der Stadt Heidelberg.

Vielen herzlichen Dank an alle Beteiligten!

Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister



Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. **Aufgaben und rechtliche Grundlagen des Mietspiegels** **4**
2. **Mitglieder des Mietspiegelbeirats** **5**
3. **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** **6**
4. **Informationen zum Mietspiegel** **29**
5. **Berechnungsbeispiel** **30**
6. **Berechnungsbogen** **31**
7. **Weitere Informationen** **32**

1. Aufgaben und rechtliche Grundlagen des Mietspiegels

Mietspiegel werden 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 2025 als qualifizierten Mietspiegel anerkannt. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Mietspiegel werden von den Verbänden und Gerichten als positiv beurteilt.

Der Mietspiegel 2025 ist der 14. Mietspiegel für Heidelberg seit 1998. Während der Mietspiegel 2023 entsprechend den gesetzlichen Vorgaben neu zu erstellen war, ist der vorliegende Mietspiegel 2025 eine Indexfortschreibung des Mietspiegels 2023 auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland. 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 sechs 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 sie 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 Werkswohnungen, steuerbegünstigte oder freifinanzierte Bundes- und Landesbedienstetenwohnungen, für deren Errichtung Wohnungsfürsorgemittel verwandt wurden,
- freifinanzierte Wohnungen, die mit Aufwendungszuschüssen oder -darlehen gefördert wurden,
- 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 2025 der Fall. Beide Verbände haben dem Mietspiegel 2025 zugestimmt. Der Mietspiegel tritt am 1. Oktober 2025 in Kraft und ist bis zum 30. September 2027 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 des Verbraucherpreisindexes erfolgen. Nachdem der Mietspiegel 2023 neu erhoben und berechnet wurde, handelt es sich bei dem vorliegenden Mietspiegel um eine Fortschreibung auf Basis der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten "Verbraucherpreisindex für Deutschland".

Ermittlung der Lage für den Mietspiegel 2025
Die Einteilung der Lagetypen aus dem Mietspiegel 2023 wurde übernommen. Diese generiert die Makro- und Mikrolagen auf empirischer Basis. Dabei wurde georeferenziertes Datenmaterial zugrunde gelegt. Diese Vorgehensweise wurde durch die Mietspiegelreform 2022 vorgegeben.

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 und Vertreterinnen folgender Institutionen an:

- Verband der Wohnung-, Haus- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e.V.
- Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.
- Gutachterausschuss Heidelberg
- Amtsgericht Heidelberg
- Landgericht Mannheim
- Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg
- Immobilienverband Heidelberg
- Stadt Heidelberg

Für die konstruktive Zusammenarbeit im Beirat möchten wir uns bei Herrn Thilo Koch und Herrn Fritz Vollrath, Herrn Klaus Kinzinger, Herrn Andreas Gast, Herrn Klaus-Peter Ruf, Frau Katharina Hummel, Herrn Ulrich Ritter und Herrn Oliver Trinkaus bedanken.

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 basiert auf der Wohnungsgröße und auf dem Baualter. Sie gibt die durchschnittlichen Werte für den Lagetyp 5 wieder. Für alle anderen Lagetypen gelten die in Tabelle 2 genannten Zuschläge. Neben diesen Zuschlägen für die Lagetypen sind in Tabelle 2 auch die Zu- und Abschläge für bestimmte Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale ausgewiesen. Bei der Mietspiegelerhebung konnte ermittelt werden, dass die genannten Merkmale den Mietpreis mit den angegebenen Prozentwerten beeinflussen.

Über- oder unterdurchschnittliche Wohnungsqualitäten können zu Abweichungen von den Mietspiegelwerten führen. Dasselbe gilt für herausragende oder besonders negative Wohnungsmerkmale. Wurden diese nicht oder nicht angemessen im Mietspiegel berücksichtigt, kann das im Einzelfall eine Abweichung der Wohnungsmiete von den Werten des Mietspiegels rechtfertigen.

Um diesem Aspekt 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 2025 bedeutet dies, dass im Rahmen der 2/3-Spanne Abweichungen von bis zu +/- 24 Prozent 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, signifikantem 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:

- sofern der Mietspiegel als Begründungsmittel genutzt wird: Gebäudetyp Einfamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaus oder Zweifamilienhaus,
- Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang,
- Kochnische/Pantryküche,
- überwiegend Isolierverglasung der Fenster (Mindestverglasung),
- mindestens ein gefangener Wohnraum (zum Beispiel Durchgangszimmer),
- Abstellraum innerhalb/außerhalb der Wohnung vorhanden (Keller, Speicher, Dachboden, externer Raum),
- barrierearme Wohnungsausstattung
  (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche),
- Dachschrägen,
- Mitbenutzung von Garten oder Grünanlage auf dem Grundstück,
- Garten ist zur alleinigen Benutzung verfügbar,
- Parkgelegenheit für PKW auf dem Grundstück: überdachter Stellplatz (Carport); offener PKW-Stellplatz, Lademöglichkeit für E-Auto vorhanden auf dem Grundstück,
- Modernisierung/Sanierung der Wohnung seit einschließlich 2014: Fenster überwiegend erneuert, Innen- und Wohnungstüren erneuert, Elektroinstallation zeitgemäß umfassend erneuert (inklusive Leitungsquerschnitt, FI-Schalter), Änderung des Wohnungsgrundrisses,
- Modernisierung/Sanierung des Gebäudes seit einschließlich 2014: Treppenhaus modernisiert, komplette Dämmung aller Kellerdecken, komplette Dämmung der Außenwand/Fassade, komplette Dämmung von Dach/ oberster Geschossdecke.
- begründete Abweichung bei der Einstufung in eine Mietspiegelzone.

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

Erhobene Merkmale mit zu geringer Häufigkeit können statistisch nicht untersucht werden. Sie können jedoch bei der Spannenanwendung herangezogen werden. Dies wäre zum Beispiel der Einbau eines (Tritt-) Schallschutzes bei der Modernisierung/Sanierung der Wohnung seit einschließlich 2014.

Tabelle 1 Basismietpreistabelle 2025 in Euro pro Quadratmeter

Wohnfläche[2)] in qm	Baualtersklasse											
	vor 1900	1900 bis 1919	1920 bis 1944	1945 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	2010 bis 2014	2015 bis 2019	2020 bis März 2025
	Euro pro Quadratmeter											
20 bis zu 24	14,81	14,10	13,12	12,91	13,08	13,37	13,83	14,42	15,18	15,83	16,32	16,79
25 bis zu 29	12,83	12,21	11,37	11,18	11,32	11,59	11,97	12,49	13,14	13,71	14,14	14,55
bis zu 30	12,01	11,43	10,64	10,47	10,60	10,84	11,21	11,70	12,31	12,84	13,23	13,62
bis zu 31	11,78	11,21	10,44	10,27	10,40	10,64	11,00	11,47	12,08	12,60	12,98	13,36
bis zu 32	11,56	11,01	10,25	10,08	10,21	10,45	10,80	11,27	11,86	12,37	12,75	13,12
bis zu 33	11,38	10,82	10,07	9,92	10,04	10,27	10,61	11,08	11,66	12,16	12,53	12,90
bis zu 34	11,20	10,66	9,92	9,76	9,88	10,11	10,45	10,91	11,47	11,97	12,34	12,69
bis zu 35	11,03	10,50	9,77	9,61	9,74	9,96	10,29	10,74	11,30	11,79	12,16	12,50
bis zu 36	10,88	10,35	9,63	9,48	9,60	9,82	10,16	10,59	11,15	11,63	11,99	12,34
bis zu 37	10,74	10,22	9,51	9,35	9,48	9,70	10,02	10,46	11,00	11,48	11,84	12,18
bis zu 38	10,60	10,09	9,39	9,25	9,36	9,58	9,89	10,33	10,86	11,35	11,69	12,02
bis zu 39	10,48	9,98	9,29	9,13	9,26	9,47	9,79	10,21	10,74	11,21	11,55	11,89
bis zu 40	10,37	9,87	9,18	9,04	9,15	9,36	9,69	10,10	10,62	11,09	11,43	11,76
bis zu 41	10,27	9,78	9,09	8,94	9,06	9,27	9,58	10,00	10,52	10,98	11,31	11,65
bis zu 42	10,18	9,69	9,01	8,86	8,98	9,18	9,50	9,90	10,43	10,88	11,21	11,53
bis zu 43	10,08	9,60	8,93	8,79	8,90	9,10	9,41	9,82	10,33	10,78	11,12	11,44
bis zu 44	10,00	9,52	8,86	8,71	8,83	9,03	9,33	9,74	10,25	10,70	11,02	11,35
bis zu 45	9,93	9,45	8,79	8,65	8,76	8,97	9,27	9,66	10,17	10,61	10,94	11,25
bis zu 46	9,85	9,38	8,73	8,59	8,69	8,90	9,19	9,60	10,10	10,54	10,86	11,18
bis zu 47	9,79	9,32	8,67	8,53	8,64	8,84	9,14	9,54	10,03	10,47	10,79	11,10
bis zu 48	9,73	9,26	8,62	8,47	8,59	8,79	9,08	9,48	9,97	10,41	10,73	11,03
bis zu 49	9,68	9,21	8,57	8,43	8,54	8,74	9,03	9,42	9,92	10,34	10,67	10,97
bis zu 50	9,62	9,16	8,53	8,39	8,50	8,69	8,99	9,37	9,86	10,29	10,60	10,92
bis zu 51	9,58	9,11	8,49	8,35	8,45	8,65	8,93	9,33	9,81	10,24	10,55	10,86
bis zu 52	9,53	9,08	8,44	8,31	8,41	8,61	8,90	9,29	9,77	10,20	10,51	10,81
bis zu 53	9,50	9,04	8,41	8,28	8,38	8,57	8,86	9,25	9,73	10,16	10,47	10,77
bis zu 54	9,46	9,01	8,38	8,25	8,35	8,54	8,83	9,22	9,70	10,11	10,43	10,73
bis zu 55	9,42	8,98	8,35	8,21	8,32	8,51	8,80	9,18	9,65	10,08	10,38	10,69
bis zu 56	9,39	8,94	8,32	8,18	8,30	8,49	8,77	9,15	9,62	10,05	10,35	10,66
bis zu 57	9,36	8,91	8,30	8,16	8,27	8,45	8,75	9,12	9,60	10,02	10,32	10,62
bis zu 58	9,34	8,89	8,28	8,14	8,25	8,43	8,73	9,10	9,57	9,99	10,30	10,59
bis zu 59	9,32	8,87	8,26	8,12	8,22	8,41	8,70	9,08	9,55	9,97	10,27	10,57

Tabelle 1 Basismietpreistabelle 2025 in Euro pro Quadratmeter

Wohnfläche[2)] in qm	Baualtersklasse											
	vor 1900	1900 bis 1919	1920 bis 1944	1945 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	2010 bis 2014	2015 bis 2019	2020 bis März 2025
	Euro pro Quadratmeter											
bis zu 60	9,30	8,85	8,23	8,11	8,21	8,40	8,68	9,06	9,53	9,95	10,25	10,55
bis zu 61	9,28	8,84	8,22	8,09	8,19	8,38	8,66	9,04	9,51	9,93	10,23	10,53
bis zu 62	9,27	8,82	8,20	8,08	8,18	8,37	8,65	9,03	9,50	9,90	10,22	10,51
bis zu 63	9,26	8,81	8,19	8,07	8,17	8,36	8,64	9,02	9,48	9,89	10,20	10,49
bis zu 64	9,24	8,80	8,18	8,06	8,16	8,35	8,63	9,00	9,47	9,88	10,19	10,48
bis zu 65	9,24	8,79	8,17	8,05	8,15	8,34	8,62	9,00	9,46	9,87	10,18	10,47
bis zu 66	9,23	8,78	8,17	8,04	8,14	8,33	8,61	8,99	9,46	9,86	10,17	10,46
bis zu 67	9,22	8,78	8,16	8,04	8,13	8,32	8,60	8,98	9,45	9,85	10,16	10,45
bis zu 68	9,22	8,77	8,16	8,03	8,13	8,32	8,60	8,98	9,44	9,85	10,16	10,45
bis zu 69	9,21	8,77	8,15	8,03	8,13	8,32	8,59	8,97	9,44	9,84	10,14	10,44
bis zu 70	9,21	8,77	8,15	8,03	8,12	8,31	8,59	8,97	9,44	9,84	10,14	10,44
bis zu 71	9,21	8,76	8,15	8,03	8,12	8,31	8,59	8,97	9,44	9,84	10,14	10,44
bis zu 72	9,21	8,76	8,15	8,03	8,12	8,31	8,59	8,97	9,44	9,84	10,14	10,44
bis zu 73	9,21	8,76	8,15	8,03	8,12	8,31	8,59	8,97	9,44	9,84	10,14	10,44
bis zu 74	9,21	8,77	8,15	8,03	8,13	8,32	8,59	8,97	9,44	9,84	10,14	10,44
bis zu 75	9,21	8,77	8,16	8,03	8,13	8,32	8,60	8,97	9,44	9,85	10,16	10,45
bis zu 76	9,22	8,77	8,16	8,03	8,13	8,32	8,60	8,98	9,44	9,85	10,16	10,45
bis zu 77	9,22	8,78	8,16	8,04	8,14	8,33	8,60	8,98	9,45	9,85	10,16	10,46
bis zu 78	9,23	8,78	8,17	8,04	8,14	8,33	8,61	8,99	9,46	9,86	10,17	10,46
bis zu 79	9,23	8,79	8,17	8,05	8,15	8,34	8,61	8,99	9,46	9,87	10,18	10,47
bis zu 80	9,24	8,79	8,18	8,05	8,15	8,34	8,62	9,00	9,47	9,87	10,18	10,48
bis zu 81	9,25	8,80	8,19	8,06	8,16	8,35	8,63	9,01	9,48	9,88	10,19	10,48
bis zu 82	9,26	8,81	8,19	8,07	8,17	8,36	8,64	9,02	9,48	9,89	10,20	10,49
bis zu 83	9,26	8,82	8,20	8,07	8,17	8,36	8,64	9,02	9,49	9,90	10,21	10,50
bis zu 84	9,27	8,83	8,21	8,08	8,18	8,37	8,65	9,03	9,50	9,92	10,22	10,51
bis zu 85	9,28	8,84	8,22	8,09	8,19	8,38	8,66	9,04	9,51	9,93	10,23	10,53
bis zu 86	9,29	8,85	8,23	8,10	8,20	8,39	8,67	9,05	9,52	9,94	10,24	10,54
bis zu 87	9,30	8,86	8,25	8,11	8,21	8,40	8,68	9,06	9,53	9,95	10,26	10,55
bis zu 88	9,32	8,87	8,26	8,12	8,22	8,41	8,69	9,07	9,55	9,96	10,27	10,56
bis zu 89	9,33	8,88	8,27	8,13	8,23	8,42	8,70	9,09	9,56	9,98	10,28	10,58
bis zu 90	9,34	8,89	8,28	8,14	8,25	8,43	8,71	9,10	9,57	9,99	10,30	10,59
bis zu 91	9,35	8,90	8,29	8,15	8,26	8,44	8,74	9,11	9,58	10,00	10,31	10,60

Tabelle 1 Basismietpreistabelle 2025 in Euro pro Quadratmeter

Wohnfläche[2)] in qm	Baualtersklasse											
	vor 1900	1900 bis 1919	1920 bis 1944	1945 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	2010 bis 2014	2015 bis 2019	2020 bis März 2025
	Euro pro Quadratmeter											
bis zu 92	9,37	8,91	8,30	8,16	8,27	8,45	8,75	9,12	9,60	10,02	10,32	10,62
bis zu 93	9,38	8,93	8,31	8,17	8,28	8,47	8,76	9,13	9,61	10,03	10,34	10,64
bis zu 94	9,39	8,94	8,32	8,19	8,30	8,49	8,77	9,15	9,62	10,05	10,35	10,66
bis zu 95	9,41	8,95	8,34	8,20	8,31	8,50	8,79	9,16	9,64	10,06	10,37	10,67
bis zu 96	9,42	8,98	8,35	8,21	8,32	8,51	8,80	9,17	9,65	10,08	10,38	10,69
bis zu 97	9,44	8,99	8,36	8,22	8,33	8,53	8,81	9,19	9,68	10,09	10,41	10,71
bis zu 98	9,46	9,00	8,37	8,23	8,35	8,54	8,83	9,21	9,69	10,11	10,42	10,72
bis zu 99	9,47	9,02	8,39	8,26	8,36	8,55	8,84	9,23	9,71	10,12	10,44	10,74
bis zu 100	9,49	9,03	8,40	8,27	8,37	8,57	8,85	9,24	9,72	10,14	10,46	10,76
bis zu 101	9,50	9,05	8,41	8,28	8,38	8,58	8,87	9,26	9,74	10,16	10,47	10,77
bis zu 102	9,52	9,06	8,43	8,30	8,40	8,59	8,88	9,27	9,75	10,18	10,49	10,79
bis zu 103	9,53	9,07	8,44	8,31	8,41	8,61	8,90	9,29	9,77	10,20	10,51	10,81
bis zu 104	9,55	9,09	8,45	8,32	8,43	8,62	8,91	9,30	9,78	10,21	10,52	10,83
bis zu 105	9,56	9,10	8,47	8,34	8,44	8,64	8,92	9,32	9,80	10,23	10,54	10,84
bis zu 106	9,58	9,12	8,49	8,35	8,45	8,65	8,94	9,33	9,82	10,25	10,56	10,86
bis zu 107	9,60	9,13	8,50	8,36	8,47	8,66	8,95	9,35	9,83	10,26	10,58	10,89
bis zu 108	9,61	9,15	8,52	8,38	8,49	8,68	8,98	9,36	9,85	10,28	10,59	10,91
bis zu 109	9,63	9,16	8,53	8,39	8,50	8,69	8,99	9,38	9,86	10,30	10,61	10,92
bis zu 110	9,64	9,18	8,55	8,41	8,52	8,71	9,01	9,39	9,88	10,31	10,64	10,94
bis zu 111	9,66	9,19	8,56	8,42	8,53	8,73	9,02	9,41	9,90	10,33	10,66	10,96
bis zu 112	9,68	9,22	8,58	8,43	8,55	8,75	9,04	9,42	9,92	10,35	10,67	10,98
bis zu 113	9,70	9,23	8,59	8,45	8,56	8,76	9,05	9,45	9,94	10,36	10,69	11,00
bis zu 114	9,72	9,25	8,60	8,46	8,58	8,77	9,07	9,46	9,96	10,38	10,71	11,01
bis zu 115	9,73	9,26	8,62	8,49	8,59	8,79	9,08	9,48	9,97	10,41	10,73	11,03
bis zu 116	9,75	9,28	8,63	8,50	8,60	8,80	9,10	9,50	9,99	10,43	10,74	11,05
bis zu 117	9,76	9,30	8,65	8,51	8,62	8,82	9,11	9,51	10,01	10,44	10,76	11,07
bis zu 118	9,78	9,31	8,66	8,53	8,63	8,83	9,13	9,53	10,02	10,46	10,78	11,09
bis zu 119	9,80	9,33	8,67	8,54	8,65	8,85	9,14	9,54	10,04	10,48	10,80	11,10
bis zu 120	9,81	9,34	8,69	8,55	8,66	8,86	9,16	9,56	10,05	10,49	10,81	11,13
bis zu 121	9,83	9,36	8,70	8,57	8,67	8,87	9,17	9,57	10,07	10,51	10,83	11,15
bis zu 122	9,84	9,37	8,73	8,58	8,69	8,89	9,19	9,59	10,09	10,53	10,85	11,17
bis zu 123	9,86	9,39	8,74	8,60	8,70	8,90	9,21	9,60	10,10	10,54	10,88	11,19

Tabelle 1 Basismietpreistabelle 2025 in Euro pro Quadratmeter

Wohnfläche[2)] in qm	Baualtersklasse											
	vor 1900	1900 bis 1919	1920 bis 1944	1945 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	2010 bis 2014	2015 bis 2019	2020 bis März 2025
	Euro pro Quadratmeter											
bis zu 124	9,87	9,40	8,75	8,61	8,71	8,92	9,22	9,62	10,12	10,56	10,89	11,20
bis zu 125	9,89	9,41	8,77	8,62	8,74	8,93	9,24	9,63	10,13	10,58	10,91	11,22
bis zu 126	9,92	9,44	8,78	8,64	8,75	8,94	9,25	9,65	10,16	10,59	10,93	11,24
bis zu 127	9,93	9,45	8,79	8,65	8,77	8,97	9,27	9,66	10,18	10,61	10,94	11,26
bis zu 128	9,95	9,47	8,81	8,66	8,78	8,98	9,28	9,69	10,19	10,64	10,96	11,27
bis zu 129	9,96	9,48	8,82	8,68	8,79	9,00	9,30	9,70	10,21	10,65	10,98	11,29
bis zu 130	9,98	9,50	8,83	8,69	8,81	9,01	9,31	9,72	10,22	10,67	10,99	11,31
bis zu 131	9,99	9,51	8,85	8,70	8,82	9,02	9,32	9,73	10,24	10,68	11,01	11,32
bis zu 132	10,01	9,53	8,86	8,71	8,83	9,04	9,34	9,75	10,25	10,70	11,03	11,35
bis zu 133	10,02	9,54	8,87	8,74	8,84	9,05	9,35	9,76	10,27	10,72	11,04	11,37
bis zu 134	10,03	9,55	8,89	8,75	8,86	9,06	9,36	9,77	10,28	10,73	11,06	11,38
bis zu 135	10,05	9,57	8,90	8,76	8,87	9,08	9,38	9,79	10,30	10,75	11,07	11,40
bis zu 136	10,06	9,58	8,91	8,77	8,88	9,09	9,39	9,80	10,31	10,76	11,09	11,42
bis zu 137	10,08	9,59	8,92	8,79	8,89	9,10	9,40	9,82	10,33	10,78	11,10	11,43
bis zu 138	10,09	9,61	8,94	8,80	8,91	9,11	9,42	9,83	10,34	10,79	11,13	11,45
bis zu 139	10,10	9,62	8,95	8,81	8,92	9,13	9,44	9,84	10,35	10,81	11,14	11,46
140 bis zu 144	10,14	9,66	8,99	8,85	8,95	9,16	9,48	9,88	10,40	10,85	11,19	11,51
145 bis zu 149	10,22	9,73	9,05	8,90	9,02	9,23	9,54	9,95	10,47	10,93	11,26	11,59
150 bis zu 154	10,28	9,78	9,10	8,95	9,07	9,28	9,59	10,01	10,53	10,99	11,32	11,66
155 bis zu 160	10,33	9,84	9,15	9,01	9,12	9,33	9,64	10,07	10,59	11,05	11,40	11,72

Tabelle 2 Zu- und Abschläge in Prozent

Merkmal[3)]	Zuschlag in Prozent	Abschlag in Prozent
Vollsanierung[4)], durchgeführt seit einschließlich 2014		
Vollsanierung der Wohnung oder des Gebäudes mit Baujahr vor 1990	7%	
Vollsanierung der Wohnung und des Gebäudes mit Baujahr vor 1990	14%	
Teilmodernisierung[5)], durchgeführt seit einschließlich 2014		
Badezimmer/WC erneuert[6)]	2%	
Fußböden überwiegend erneuert	2%	
Erneuerung des Wärmeerzeugers	2%	
Sonstige Modernisierungsmaßnahme	1%	
Fehlende Modernisierung seit einschließlich 2014		
Keinerlei Modernisierung an Wohnung oder Gebäude mit Baujahr zwischen 1960 und 1980 durchgeführt		4%
Keinerlei Modernisierung an Wohnung und Gebäude mit Baujahr zwischen 1960 und 1980 durchgeführt		8%
Keinerlei Modernisierung an Wohnung oder Gebäude mit Baujahr vor 1960 durchgeführt		6%
Keinerlei Modernisierung an Wohnung und Gebäude mit Baujahr vor 1960 durchgeführt		13%
Ausstattung und Beschaffenheit		
Aufzug in einem Gebäude mit weniger als 5 Geschossen	5%	
Wohnung befindet sich im Untergeschoss/Souterrain		4%
hochwertiger Fußbodenbelag[7)]	4%	
Standardfußbodenbelag[8)]	0%	
unterdurchschnittlicher Fußbodenbelag[9)]		5%
Einbauküche mit umfangreicher Ausstattung: zusätzlich zur Standardausstattung gehören: Dunstabzug, Spülmaschine, separater Gefrierschrank oder weitere Ausstattungskriterien	9%	
Einbauküche mit Standardausstattung: Spülbecken, Kühlschrank oder Kühlschrank mit Gefrierfach, Herd, Backofen, Küchenschränke	5%	
Kochnische/Pantryküche	0%	
Installationsleitungen (zum Beispiel Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend sichtbar über Putz		3%
kein vom Vermieter gestellter Bodenbelag		3%
kein Balkon/Loggia, (Dach-)Terrasse oder Wintergarten		3%
Abstellflächen/Abstellräume[10)] außerhalb der Wohnung	5%	
Waschmaschinenraum mit Möglichkeit zur Wäschetrocknung	3%	
Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen	3%	
(Tief-)Garagenstellplatz als Parkgelegenheit auf dem Grundstück	3%	

Tabelle 2 Zu- und Abschläge in Prozent

Merkmal[3)]	Zuschlag in Prozent	Abschlag in Prozent
Sub-Standard Merkmale		
die Wohnung hat keine zentrale Warmwassermöglichkeit		6%
kein Badezimmer in der Wohnung vorhanden		6%
die Toilette ist außerhalb der Wohnung		6%
keine Heizung gestellt oder nur mit Einzelöfen und Betriebsmittel der Heizung ist Holz/Kohle/Öl		6%
Sanitärausstattung (siehe Liste Punktwerte für Sanitärausstattung)		
einfache Sanitärausstattung - Punktsumme weniger als 1 (0, -1 oder -2)		3%
Standard Sanitärausstattung - Punktsumme zwischen 1 und 3 (1, 2 oder 3)	0%	
hochwertige Sanitärausstattung - Punktsumme mind. 4 oder mehr (4, 5, 6 usw.)	6%	

Lagetypen[11)]		
1	21%	
2	18%	
3	11%	
4	5%	
5	0%	

Liste Punktwerte für Sanitärausstattung

Merkmal	Punktwert
zwei oder mehr Badezimmer vorhanden	1
zweites WC innerhalb der Wohnung vorhanden (z. B. Gäste-WC)	1
Badewanne und Dusche	1
Fußbodenheizung	1
Handtuchheizkörper	1
Tageslichtbad (mit Fenster zum Lüften)	1
gefliester Spritzwasserbereich im Bad	1
zweites Waschbecken	1
bodengleiche Dusche	1
WC im Badezimmer[12)]	-1
Lüftungsanlage (und kein Fenster zum Lüften)	-1

Tabelle 2 Zu- und Abschläge in Prozent

[1] Schwellen bis maximal 4 cm Höhe.

[2] Zur Wohnfläche zählen alle Hauptwohnräume, Küche, Bad/WC, Abstellraum in der Wohnung.
Balkone, Loggien, Terrassen zählen mit einem Viertel bis der Hälfte ihrer Grundfläche, unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder zur Hälfte.

[3] Alle Modernisierungen müssen vom Vermieter durchgeführt und alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden. Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig, verbessern die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer oder bewirken nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser.

[4] Definition Vollsanierung: mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt.

[5] Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten.

[6] Mindestumfang der Modernisierung: Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken, Toilette erneuert.

[7] Als hochwertiger Fußbodenbelag zählen: Echtholzparkett-/Dielenholzboden, Marmor-/Steinfußboden in einem durchschnittlichen Zustand, das heißt normal erhalten beziehungsweise mit leichten Gebrauchsspuren.

[8] Als Standardfußbodenbeläge zählen: Fliesen-/Kachelboden, Teppichboden, Laminat-/PVC-Boden, Vinyl-/Linoleum-Boden, in einem durchschnittlichen Zustand, normal erhalten beziehungsweise mit leichten Gebrauchsspuren.

[9] Als unterdurchschnittliche Fußbodenbeläge zählen Fliesen-/Kachelboden, Teppichboden, Laminat-/PVC-Boden, Vinyl-/Linoleum-Boden in einem unterdurchschnittlichen Zustand, das heißt abgenutzt und ungepflegt.

[10] Zum Beispiel für Rollstuhl, Fahrrad, Kinderwagen.

[11] Es wird dringend empfohlen, für die Einstufung der Wohnlage den Online-Mietspiegelrechner zu verwenden.
Alternativ übernehmen Sie die Zu- und Abschläge aus dem Straßenverzeichnis
(online einzusehen beim Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung siehe Kapitel 4).

[12] Trifft nur auf Wohnungen zu, in denen das WC im einzigen Badezimmer vorhanden ist.

Abbildung 1 Übersichtskarte zu den Lagetypen in Heidelberg Mietspiegel 2025

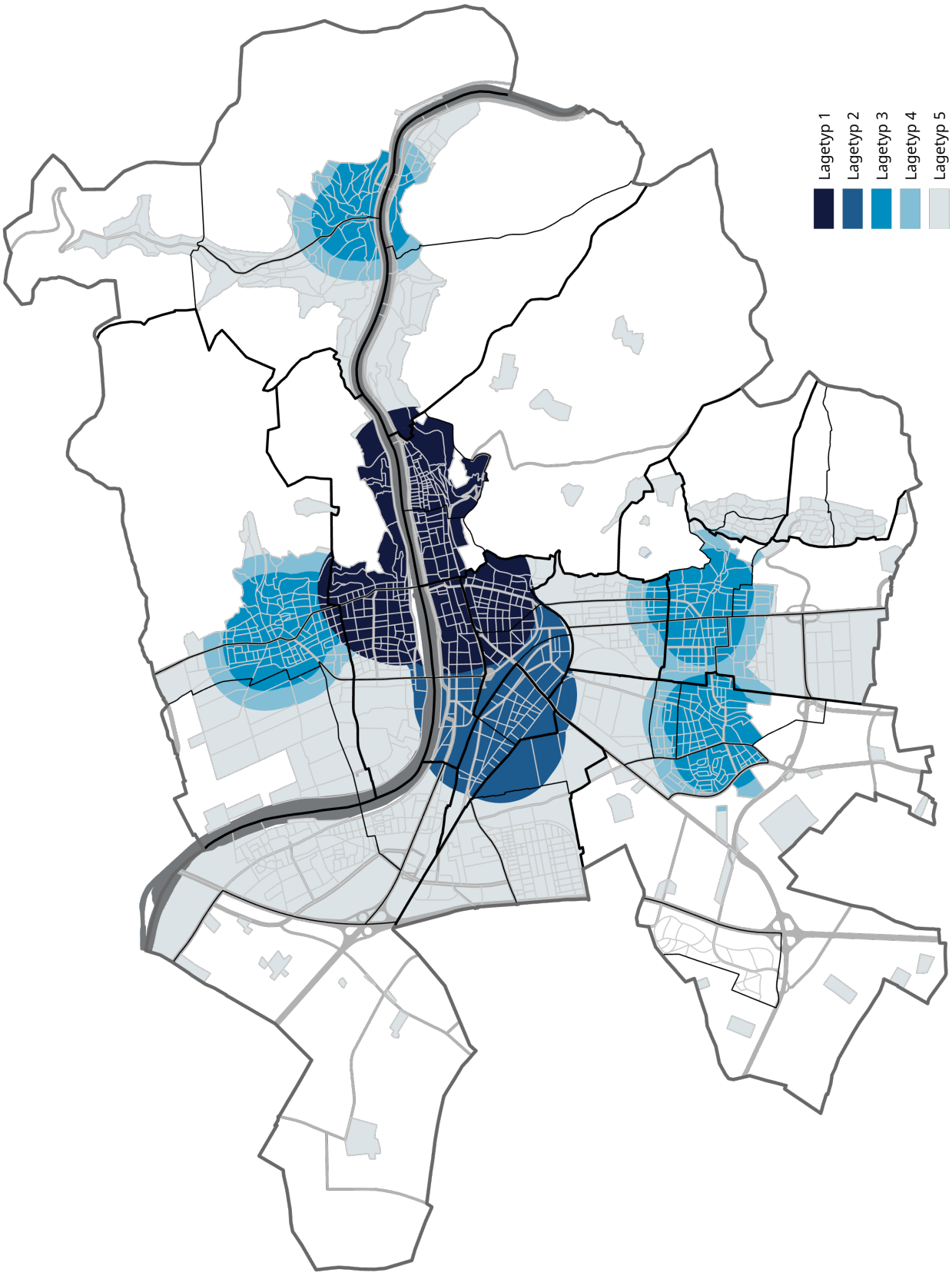


Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2025)

Straßenname	Hausnummern	Lage
A		
Achim-von-Arnim-Str.		3
Adelheid-Steinmann-Str.		4
Adenauerplatz		1
Adlerstr.		5
Adolf-Engelhardt-Str.		3
Adolf-Rausch-Str.	1 - 13, 15 - 17, 19	3
Adolf-Rausch-Str.	14, 18, 20 - 26	4
Ahornweg		3
Akademiestr.		1
Alamo Circle		5
Albert-Fraenkel-Str.		3
Albert-Fritz-Str.		3
Albert-Mays-Str.		1
Albert-Saur-Str.		3
Albert-Ueberle-Str.		1
Albertsgasse		4
Alexander-Colin-Str.		3
Alexander-Mitscherlich-Platz		5
Alfred-Jost-Str.	1 - 7, 9 - 9/1, 11, 13, 15, 17 - 54/3	3
Alfred-Jost-Str.	8, 10, 12, 14, 16	4
Allensteiner Weg		3
Alstater Str.		3
Alte Bergheimer Str.		1
Alte Eppelheimer Str.	2 - 16, 18 - 18 a, 20 - 22, 24 - 24/1, 26, 30, 32, 34, 36 - 38 a	1
Alte Eppelheimer Str.	17, 19, 23, 25, 27 - 29, 31 - 31/1, 33, 35 - 35/2, 40 - 88	2
Alte Glockengießerei		1
Alte Schulstr.		5
Am Aukopf		3
Am Bächenbuckel		3
Am Bahnbetriebswerk		5
Am Bischoffsberg		5
Am Brückentor		1
Am Büchsenackerhang	1 - 44, 46 - 46/1, 48, 50, 52, 54, 56, 58	3
Am Büchsenackerhang	45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59 - 62, 64 - 64/1, 66 - 66/1, 68 - 68/1, 70 - 70/1, 72 - 72/1	4
Am Büchsenackerhang	63 - 63/1, 65 - 65/1, 67, 69, 71, 73 - 76	5
Am Dorf		3
Am Ebertsrott		5
Am Erlenhain		5
Am Fürstenweiher	1 - 3	4
Am Fürstenweiher	4 - 71	5
Am Götzenberg		5
Am Grünen Hag	2 - 22	4
Am Grünen Hag	22/1 - 48	5
Am Gutleuthofhang	1 - 9/1, 11	3
Am Gutleuthofhang	10, 12 - 22, 23 - 24, 25, 27	4
Am Gutleuthofhang	22 a, 24 a, 26 - 26 a, 28 - 84	5
Am Hackteufel		1
Am Heiligenhaus		3
Am Karlstor		1
Am Markt		5
Am Müllenberg		3
Am Paradeplatz	1 - 18	4
Am Paradeplatz	19 - 22	5
Am Pferchelhang	15, 18 - 33/2, 33/7 - 39	4
Am Pferchelhang	1 - 14, 16, 33/3 - 33/6	5
Am Rain	02.01.1900	3
Am Rain	2/1 - 18	4
Am Rohrbach		3
Am Römerbad		2
Am Rosenbusch		5
Am Schlierbachhang	39 - 72	3
Am Schlierbachhang	33 - 37 a	4
Am Schlierbachhang	25	5
Am Taubenfeld		5
Am Waldrand		5
Am Wingertsberg		5
Am Wittumstein		3
Am Zapfenberg		3
Amalienstr.		3
Amselgasse		3
An der Bahn		5
An der Markscheide		4
An der Neckarspitze		2
An der Tiefburg		3
Andreas-Hofer-Weg		3
Angelweg	1 - 51	3
Angelweg	69	5
Apfelskopfweg		5
Apothekergasse		1
Asternweg		5
Auf dem Heiligenberg		5
Auf der Weide		5
Augustastr.		3
Augustinergasse		1
B		
Bachstr.	1 - 11, 13, 15	1

Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2025)

Straßenname	Hausnummern	Lage
Bachstr.	12 - 12/1, 14, 16 - 45	3
Baden-Badener Str.	4, 6, 8, 10	3
Baden-Badener Str.	1 - 3, 5, 7, 9, 11 - 21	4
Bahnhofstr.		1
Bahofweg		5
Bauamtsgasse		1
Bäumengasse		3
Baumschulenweg	4 - 39, 98 - 100	2
Baumschulenweg	75, 104	5
Bautzenstr.		2
Beethovenstr.	1 - 25	1
Beethovenstr.	26 - 79	3
Belfortstr.	1 - 15	1
Belfortstr.	23	2
Berghalde	10, 12, 14 - 31 c, 32 - 38, 40, 42	4
Berghalde	1 - 9, 11, 13, 31 d - 31 g, 39, 41, 42 a - 120	5
Bergheimer Str.	1 a - 101 a, 103, 105, 109, 111, 119, 121, 123 - 125, 127 - 127/2, 129 - 129/2, 131, 133	1
Bergheimer Str.	102, 104, 108 - 108 b, 110 - 110 a, 112 - 118, 120, 122, 126, 128, 130, 132, 134 - 159	2
Bergstr.	1 - 101, 106, 110, 112, 114	1
Bergstr.	103 - 105, 107 - 109, 111, 113, 115 - 173	3
Berliner Str.	1 - 3, 6	2
Berliner Str.	93 - 114	3
Berliner Str.	5, 10 - 53	5
Bernhard-Fries-Weg	7 - 15/1	2
Bernhard-Fries-Weg	17	5
Berolfweg		5
Berthold-Mogel-Str.		5
Bienenstr.		1
Bierhelderhof		5
Bierhelderhofweg		5
Bierhelderweg		3
Biethsstr.		3
Billie-Holiday-Str.		4
Birkenweg		3
Bismarckplatz		1
Bismarckstr.		1
Bleichstr.		1
Bliesweg	5 - 11	3
Bliesweg	1 - 4	4
Blücherstr.		2
Blumenstr.		1
Blumenthalstr.	1 - 42, 44, 46	1
Blumenthalstr.	43, 45, 48 - 52, 54	4
Blumenthalstr.	53, 55 - 63	5
Bluntschlistr.		1
Blütenweg		5
Bogenstr.		3
Bonhoefferstr.		5
Botheplatz		5
Bothestr.		5
Boxbergring		5
Brahmsstr.		3
Brandywine Road		5
Brechtelstr.		3
Breisacher Weg		3
Bremeneckgasse		1
Brennerweg		3
Brentanoweg		5
Breslauer Str.	28, 30, 32, 34, 36 - 39, 41 - 44, 47, 51 - 61	3
Breslauer Str.	1 - 27, 29, 31, 33, 35, 39 a - 39 b, 45, 49	4
Bruchhäuser Weg	1 - 29	3
Bruchhäuser Weg	40 - 44	5
Brückenkopfstr.		1
Brückenstr.		1
Brunnengasse		1
Buchenweg		3
Buchwaldweg		5
Buena Vista Road		5
Bühler Str.		4
Bull Run Court		5
Bunsenstr.		1
Bürgerstr.		3
Burgstr.		3
Burgweg		1
Burnhofweg		3
Bussardweg		5
Bussemergasse		1
C		
Cambridgestr.		2
Carl-Benz-Str.		2
Carl-Bosch-Str.	2 - 8	2
Carl-Bosch-Str.	10 - 10/2	5
Carl-Friedrich-Gauß-Ring	5	2
Carl-Friedrich-Gauß-Ring	16	5

Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2025)

Straßenname	Hausnummern	Lage
Carl-Schurz-Str.		5
Carl-Zuckmayer-Str.		5
Caroline-Herschel-Str.		2
Christian-Bitter-Str.		4
Clara-Immerwahr-Str.		4
Concord Street		5
Curiestr.		3
Czernyring		2
D		
Da-Vinci-Str.		2
Dachsbuckel-Winzerhof		5
Dallgarten		3
Dammweg		5
Dantestr.		1
Danziger Str.		3
Darwinstr.		2
Derweinstr.		3
Diebsweg		5
Dischingerstr.		5
Dompfaffenweg		5
Dormenackerhof		5
Dossenheimer Landstr.	1 - 117	3
Dossenheimer Landstr.	119 - 153	5
Dossenheimer Weg	1, 2/1 - 9	3
Dossenheimer Weg	2, 11 - 13	4
Dreikönigstr.		1
Dreisamweg		5
Drosselweg		5
Dürerstr.		3
E		
Eberlinweg		3
Eckenerstr.	1 - 2	1
Eckenerstr.	3 - 7	3
Edinger Str.		5
Eichendorffstr.		3
Eichgärtlein		3
Einsteinstr.		2
Eisengreinweg		1
Eisenlohrstr.		1
Elbinger Str.	2, 4 - 6, 8 - 11	3
Elbinger Str.	1, 3, 7, 13	4
Elisabethenweg		1
Elisabethstr.		5
Elsa-Brändström-Str.		5
Elsenzweg		5
Elsterweg		5
Emil-Gumbel-Str.		5
Emil-Maier-Str.		2

Straßenname	Hausnummern	Lage
Emmendinger Weg	1 - 12	4
Emmendinger Weg	14 - 16	5
Emmertsgrundpassage		5
Endemannstr.		1
Englerstr.		5
Eppelheimer Str.	4 - 48	2
Eppelheimer Str.	52 - 103	5
Erbprinzenstr.		3
Ergelweg		5
Erlenweg	2 - 4	3
Erlenweg	5 - 29, 31 - 49 b	4
Erlenweg	30, 49 c - 59	5
Ernst-Rehm-Str.		3
Erwin-Rohde-Str.		1
Erzäckerweg		5
Eselsgrundweg		5
Eselspfad		1
Europaplatz		2
Ezanvillestr.		5
F		
Fabrikstr.	3 - 40, 42, 44, 65 - 67, 83 - 109	3
Fabrikstr.	41, 43, 45 - 63, 69 - 81	4
Fahrbachweg		5
Fahrtgasse		1
Falkengasse		5
Fasanenweg		5
Fehrentzstr.		1
Felix-Wankel-Str.	1 - 7, 17	3
Felix-Wankel-Str.	8 - 14, 18 - 25	4
Fennenbergerhöfe		5
Ferdinandstr.		5
Feudenheimer Str.		5
Feuerbachstr.		5
Fichtestr.		5
Finkenweg		5
Fischergasse		1
Fischmarkt		1
Floringasse		1
Forlenweg		5
Förster-Bronn-Weg		5
Forstweg		5
Forum		5
Franz-Knauff-Str.	1 - 6, 8 - 9, 10, 12, 16, 18 - 24, 26/1	1
Franz-Knauff-Str.	7, 9 a, 11, 13 - 15, 17, 26, 28 - 34	2
Franz-Kruckenberg-Str.		3
Franz-Marc-Str.		5

Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2025)

Straßenname	Hausnummern	Lage
Freiburger Str.	1 - 14, 16, 18, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52 - 66	4
Freiburger Str.	15, 17, 20 - 26/1, 29 - 29 a, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 68 - 70	5
Freiheitsweg		3
Frieda-Fromm-Reichmann-Str.		5
Friedensstr.		3
Friedhofweg		3
Friedrich-Ebert-Anlage		1
Friedrich-Ebert-Platz		1
Friedrich-Schott-Str.		5
Friedrich-Weinbrenner-Str.	1 - 20, 22, 24 - 47, 67 - 71	3
Friedrich-Weinbrenner-Str.	21, 23, 49 - 65	4
Friedrichsfelder Str.		5
Friedrichstr.		1
Friesenberg		1
Fritz-Frey-Str.	1 - 13, 15 - 15/1, 17 - 17/1	4
Fritz-Frey-Str.	14, 16, 18 - 23	5
Fröbelstr.		5
Froschäckerweg		3
Frühlingsweg		5
Furchgasse		1
Fürstendamm		5
Furtwänglerstr.	28, 30, 32, 34, 36, 38, 40 - 48, 50 - 54	3
Furtwänglerstr.	1 - 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 49	4
G		
Gabelsbergerstr.		1
Gadamerplatz		2
Gaiberger Weg		5
Gaisbergstr.		1
Galileistr.		2
Gartenstr.		1
Gegenbaurstr.		1
Georg-Mechtersheimer-Str.	1 - 5	3
Georg-Mechtersheimer-Str.	6 - 22	4
George-Boole-Weg	4	2
George-Boole-Weg	3, 5	5
Gerbodoweg		5
Gerhart-Hauptmann-Str.	1 - 19, 30	1
Gerhart-Hauptmann-Str.	21 - 23, 32 - 36	5
Gertrude-von-Ubisch-Str.		3
Gervinusweg		3
Gewann Büchsenackerköpflein		5
Gewann Die Äußeren Rauschen		5
Gewann Entenlach		2
Gewann Entensee		5
Gewann Feilheck		5
Gewann Fennenberger		5
Gewann Fischpfad	40	3
Gewann Fischpfad	4 - 38, 40 a - 114	4
Gewann Grundrain		5
Gewann Hasenbaum	2 - 13	4
Gewann Hasenbaum	20 - 25	5
Gewann Hinterer Entenpfuhl		5
Gewann Hühnerstein		5
Gewann Husarenäcker	12 - 53	3
Gewann Husarenäcker	3 - 5	4
Gewann Im Viehtrieb		5
Gewann Mannebusch		5
Gewann Mittelgewann		5
Gewann Pfädelsäcker	14 - 15	3
Gewann Pfädelsäcker	17	4
Gewann Saubad		5
Gewann Schafwedel		2
Gewann Schläuchen		5
Gewann Schlossäcker		5
Gewann Speck		5
Gewann Spitzäcker		5
Gewann Steinklinge		5
Gewann Unter Kies		2
Gewann Wiesenäcker	2	3
Gewann Wiesenäcker	8 - 30	4
Gewann Wiesenäcker	44 - 56	5
Ginsterweg		5
Glatzer Str.		4
Gleisdreieck		2
Gleiwitzer Str.		4
Glockenzehnten		3
Gneisenaustr.		2
Goeppert-Mayer-Str.		2
Goethestr.		1
Goldammerweg		5
Goldschmidtstr.		1
Golo-Mann-Str.		3
Görresstr.	64, 67 - 91	4
Görresstr.	2 - 63, 65	5
Gotheinstr.		5
Gottlieb-Daimler-Str.		2
Grabengasse		1
Grahamstr.		3
Graimbergweg		1
Grasweg		5

Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2025)

Straßenname	Hausnummern	Lage
Greifstr.		5
Grenzhof		5
Grenzhöfer Weg		5
Grießbaumweg	18	3
Grießbaumweg	2 - 16	4
Große Mantelgasse		1
Große Michelsgasse		5
Grüne Meile		2
Grünewaldstr.		3
Gugenmusweg		3
Guido-Schmitt-Weg		5
Gundolfstr.		5
Gustav-Kirchhoff-Str.		1
Gutachweg		5
Gutenbergstr.		1
Gutleuthofweg	2 - 12	3
Gutleuthofweg	12 a - 34	4
Gutleuthofweg	36 - 50	5
H		
Haarlassweg		5
Haberstr.		5
Habichtsweg		5
Häfnergässchen		5
Hagellachstr.		3
Hagenstr.		3
Hahnbergweg		3
Hainsbachweg		1
Handschuhsheimer Landstr.	1 - 46, 48, 52, 54 - 54 a, 56 - 58	1
Handschuhsheimer Landstr.	47 - 47 a, 49 - 51 a, 53, 55, 60 - 140	3
Hangäckerhöfe		5
Hanna-Nagel-Str.		4
Hannah-Arendt-Str.	3	4
Hannah-Arendt-Str.	1 - 2	5
Hans-Böckler-Str.		1
Hans-Bunte-Str.		5
Hans-Thoma-Platz		3
Hans-Thoma-Str.		3
Happelstr.		1
Harbigweg		5
Hardtstr.	32 - 86, 90	3
Hardtstr.	10/2 - 30, 88, 92 - 110	4
Hardtstr.	2 - 10/1, 160	5
Haselnussweg		5
Hasenbühler Weg	1 - 12	1
Hasenbühler Weg	14	5
Hasenweg		4

Straßenname	Hausnummern	Lage
Haspelgasse		1
Hatschekstr.		5
Hauheckenweg		5
Hauptstr.		1
Hausackerweg		5
Häuselgasse		3
Häusserstr.		1
Haydnstr.		3
Hebelstr.		2
Heckerstr.		3
Hedwig-Jochmus-Str.		3
Hedwiggasse		3
Hegenichstr.		3
Heidebuckelweg		5
Heidelberger Str.		3
Heiligenbergstr.	2 - 2 a, 4, 6, 8 - 21	3
Heiligenbergstr.	1 - 1 b, 3 - 3/2, 5/1 - 5/3, 7	4
Heiliggeiststr.		1
Heinrich-Fuchs-Str.	1 - 81, 93 - 95/1, 99 - 124	3
Heinrich-Fuchs-Str.	83 - 91, 96 - 98	4
Heinrich-Kaltschmidt-Str.		3
Heinrich-Lanz-Str.		2
Heinrich-Neu-Str.		5
Heinrich-Zille-Str.		3
Helaweg	1 - 29, 31 - 37	3
Helaweg	30	4
Helmholtzstr.		1
Henkel-Teroson-Str.		5
Hermann-Hampe-Weg		4
Hermann-Löns-Weg	16/3, 18, 18 a, 20 - 70	3
Hermann-Löns-Weg	4 - 16, 16 a - 16 b, 18/4, 18 b - 18 c	4
Hermann-Schück-Weg		4
Hermann-Treiber-Str.		5
Herrenwiesenstr.		3
Hertzstr.		5
Hessenhöfe		5
Heuauer Weg	1 - 45	3
Heuauer Weg	53 - 55	5
Heugasse		1
Heumarkt		1
Hildastr.		1
Hilde-Domin-Str.		3
Hilzweg		3
Hirschgasse		1
Hirtenaue	2 - 36, 38, 42	3
Hirtenaue	37, 39 - 41, 43 - 69	4

Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2025)

Straßenname	Hausnummern	Lage
Hirtenbrunnenweg	1 - 18	3
Hirtenbrunnenweg	36	4
Hohe Gasse		5
Höhenstr.	32 - 36	4
Höhenstr.	1 - 30, 38	5
Holbeinring		3
Hölderlinweg		1
Höllenbachweg		5
Hopfengarten		3
Hospitalstr.		1
Hostig		5
Hugo-Stotz-Str.		5
Humboldtstr.	4 - 6	2
Humboldtstr.	8 - 34	5
Husarenstr.		3
Hutzelwaldweg		1
I		
Ilse-Krall-Str.	8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 47 - 49	4
Ilse-Krall-Str.	2 - 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 - 45	5
Ilvesheimer Weg		5
Im Anger		4
Im Bäckerfeld		5
Im Beind		3
Im Bieth	13, 15 - 15/1, 17, 19, 21, 23 - 29, 31, 33, 35 - 95	4
Im Bieth	6 - 12, 14, 16, 18, 20, 22, 30, 32, 34	5
Im Bosseldorn	8 - 13, 30	4
Im Bosseldorn	1, 14 - 29, 31	5
Im Breitspiel		5
Im Buschgewann		5
Im Dornbusch		5
Im Dörning		5
Im Eichwald		5
Im Emmertsgrund		5
Im Entenlach		5
Im Fasanenwäldchen		5
Im Franzosengewann		4
Im Fuchsloch		5
Im Gabelacker	1 - 3	1
Im Gabelacker	4 - 27	5
Im Grund		5
Im Hasenleiser		3
Im Heimgarten		5
Im Hofert	1 - 10	4
Im Hofert	12 - 28	5
Im Höllengrund		4
Im Höllenstein	1 - 6, 8 - 10	3
Im Höllenstein	7	4
Im Hüttenbühl	13 - 21, 35, 41	3
Im Hüttenbühl	1 - 11, 26 - 33, 37 - 39, 43 - 45	4
Im Klingenbühl		5
Im Kolbengarten		5
Im Lindenried		4
Im Moselsgrund	1 - 5, 9, 21, 28 - 30/1	3
Im Moselsgrund	6 - 8/5, 10 - 20, 22 - 26	4
Im Neuenheimer Feld	112, 116, 119 - 129	2
Im Neuenheimer Feld	581, 584 - 590	4
Im Neuenheimer Feld	100 - 111, 114 - 115, 117 - 118, 130 - 580, 582 - 583, 660 - 720	5
Im Neulich		4
Im Rossgraben		5
Im Sand		2
Im Sändel		5
Im Schaffner		5
Im Schnepfengrund		5
Im Schollengewann		5
Im Schuhmachergewann		5
Im Stopfelgarten		3
Im Weiher	2, 4, 6	3
Im Weiher	1, 3, 5, 7 - 13, 15, 17 - 69, 77	4
Im Weiher	14, 16, 71 - 75, 79 - 145	5
Im Wellengewann		5
Im Wiesengrund		5
Im Winkel		5
In den Pfädelsäckern		3
In der Aue	1 - 11, 12, 14 - 14 a, 16 - 16/3, 16/8	3
In der Aue	11 a - 11 b, 13, 15, 16/4 - 16/7, 17 - 32, 40 - 44	4
In der Aue	32 a - 34/1	5
In der Gabel		5
In der Neckarhelle	1 - 62, 64	3
In der Neckarhelle	63, 65 - 98	4
In der Neckarhelle	99 - 186	5
In der Siedlerruh		5
In der Unteren Rombach		5
In der Vogelstang		2
Ingrimstr.		1
Insterburger Weg		3
J		

Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2025)

Straßenname	Hausnummern	Lage
Jägerpfad	1 - 4	4
Jägerpfad	5 - 14	5
Jahnstr.	1 - 22, 24 - 28	1
Jahnstr.	23, 29 - 34	2
Jakobsgasse		1
Jaspersstr.		5
Jellinekplatz		5
Jellinekstr.		5
Jettaweg		5
Johann-Fischer-Str.		3
Johannes-Hoops-Weg		1
Johanniterstr.		5
John-Zenger-Str.	17 - 25	4
John-Zenger-Str.	7 - 15	5
Junkergasse		3
K		
Käfertaler Str.		5
Kaiserstr.		1
Kanzleigasse		1
Kapellenweg		3
Kappesgärten		5
Karl-Christ-Str.		3
Karl-Ludwig-Str.		1
Karl-Menges-Str.		4
Karl-Metz-Str.		2
Karl-Philipp-Fohr-Str.		3
Karlsluststr.		3
Karlsplatz		1
Karlsruher Str.	7 - 134	3
Karlsruher Str.	1 - 6	4
Karlsruher Str.	149 - 155	5
Karlstr.		1
Karolingerweg		5
Karpfengasse		1
Kastellweg	1 - 26, 28, 30 - 32	1
Kastellweg	27, 29, 33 - 37	5
Kehler Weg		5
Kehrweg		3
Keplerstr.		1
Kettengasse		1
Kinzigweg		5
Kirchenbergweg		5
Kirchheimer Hof		5
Kirchheimer Mühle		5
Kirchheimer Weg	1 - 7, 9, 11	2
Kirchheimer Weg	8 - 8 a, 10, 12 - 75	5
Kirchstr.	2 - 28, 32 - 40	1
Kirchstr.	30, 42	2
Kirschgartenstr.	26, 28, 30, 32, 34, 36, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54 - 54 a, 56, 58, 60, 62, 64 - 103	3
Kirschgartenstr.	18, 20, 22, 24, 35, 37 - 41 a, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63	4
Kirschgartenstr.	1 - 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	5
Kisselgasse		1
Klappergasse		5
Klausenpfad		3
Kleegarten		5
Kleine Löbingsgasse		3
Kleine Mantelgasse		1
Kleingemünder Str.	1 - 71, 75, 77 - 83, 85 - 85/1, 87 - 91, 93, 97 - 109	3
Kleingemünder Str.	72 - 74, 76, 84, 86, 92 - 92/3, 94, 111 - 115	5
Kleinschmidtstr.		1
Klingelhüttenweg		5
Klingenteichstr.		1
Klingentorstr.		1
Klingenweg	1/1 - 9	3
Klingenweg	10 - 30	4
Klostergasse		5
Kohlhof		5
Kolbenzeil	1 - 12, 14	3
Kolbenzeil	13, 15 - 21, 23 - 31	4
Kolbenzeil	22, 33 - 45	5
Königsberger Str.	1 - 5	3
Königsberger Str.	6 - 24	4
Königstuhl		5
Konrad-Zuse-Str.		4
Konradgasse		3
Konstanzer Str.	4, 6 a - 6 b, 8 - 8 b, 10 - 10 b	4
Konstanzer Str.	3 - 3/2, 5 - 6, 7, 9, 12 - 110	5
Kopernikusstr.		2
Köpfelweg	9	3
Köpfelweg	2 - 8, 10 - 28/2, 30, 34 - 34/1	4
Köpfelweg	29, 31 - 33, 35 - 76	5
Koppertweg		3
Kornmarkt		1
Kosselstr.		2
Krähenweg		5
Krahnengasse		1

Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2025)

Straßenname	Hausnummern	Lage
Krämergasse		1
Kranichweg		5
Kreuzgrundweg		5
Kreuzstr.		5
Kriegsstr.		3
Kronenweg	1	4
Kronenweg	2 - 13	5
Krummer Baum		4
Kuckucksweg		5
Kühler Grund	1 - 30 a, 34, 36	3
Kühler Grund	30 b - 33, 35, 38 - 62	4
Kühler Grund	64 - 66 c	5
Kumamotostr.		2
Kuno-Fischer-Str.		1
Kurfürsten-Anlage	1 - 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69	1
Kurfürsten-Anlage	58, 60, 62, 64, 66, 68, 70	2
Kurpfalzhof		5
Kurpfalzring		5
Kurzer Buckel		1
Kußmaulstr.		1
L		
Ladenburger Str.		1
Lahrer Str.		5
Landfriedstr.		1
Landhausstr.		1
Landoweg		5
Landschadhöfe		5
Lange Liss		5
Langer Anger		2
Langgarten	1 - 30	3
Langgarten	31 - 44	4
Langgewann	1 - 24, 26, 28, 30 - 32, 34, 36, 38, 40, 42	4
Langgewann	25, 27, 29, 33, 35, 37, 39 - 39/3, 41, 43 - 125	5
Laubenweg		5
Lauerstr.		1
Leiblweg		4
Leimengrube		3
Leimer Str.	1 - 60	3
Leimer Str.	90	5
Leimer Weg		3
Leisberg	1 - 37, 39, 41, 43, 45, 47 - 47 a	3
Leisberg	38, 40, 42, 44, 46, 48 - 61	4
Lenaustr.	2	1
Lenaustr.	1, 3 - 14	2
Lenbachweg		4
Lerchenweg		5
Lessingstr.	22 - 34	1
Lessingstr.	6 - 20, 36 - 46	2
Leyergasse		1
Liebermannstr.		5
Liegnitzer Str.		4
Lindengasse		3
Lindenweg		3
Lise-Meitner-Str.		5
Liselottestr.		5
Little Big Horn Street		5
Löbingsgasse		3
Lochheimer Str.		3
Lörracher Str.		4
Lorscher Hof		3
Lucas-Cranach-Str.		3
Ludolf-Krehl-Str.		1
Ludwig-Guttmann-Str.		5
Ludwig-Tieck-Str.		3
Luisenstr.		1
Lutherstr.		1
M		
Maaßstr.		5
Maisenbachweg		3
Maltesergasse		5
Mannheimer Str.	1 - 24	2
Mannheimer Str.	45 - 401	5
Margarete-Massias-Str.		3
Margot-Becke-Ring	37	2
Margot-Becke-Ring	8 - 21	5
Maria-Mitchell-Str.		2
Maria-Probst-Str.		5
Maria-Zimmermann-Str.		5
Marie-Baum-Str.		2
Marie-Clauss-Str.	3	3
Marie-Clauss-Str.	13 - 15	4
Marie-Marcks-Str.		4
Marienburger Str.	1 - 4, 6	3
Marienburger Str.	5, 7 - 12	4
Marienhof		5
Mark-Twain-Str.		5
Markgräfler Str.		3
Marktplatz		1
Marktstr.		5
Marlene-Dietrich-Platz	1 - 2	4
Marlene-Dietrich-Platz	3 - 5	5
Marsiliusplatz		1

Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2025)

Straßenname	Hausnummern	Lage
Marstallhof		1
Marstallstr.		1
Märzgasse		1
Maulbeerweg		1
Max-Jarecki-Str.		2
Max-Joseph-Str.	1 - 59, 61 - 67	3
Max-Joseph-Str.	60, 71	4
Max-Planck-Ring		2
Max-Reger-Str.	1 - 4, 6	1
Max-Reger-Str.	11 - 43	3
Max-Reger-Str.	5, 7 - 10	4
Max-Wolf-Str.		1
Meisenweg		5
Mendelejewplatz		3
Menzelweg		3
Merianstr.		1
Meyerhofstr.		5
Mittelbadgasse		1
Mittelgewannweg		5
Mittermaierstr.		2
Mittlere Kirchgasse		3
Mittlerer Gaisbergweg		1
Mittlerer Rainweg		5
Molkenkurweg		1
Moltkestr.		1
Mombertplatz		5
Mombertstr.		5
Mönchbergsteige		1
Mönchbergweg		4
Mönchgasse		1
Mönchhofplatz		1
Mönchhofstr.	1 - 49, 51, 53	1
Mönchhofstr.	50, 52, 54 - 66	5
Montpellierstr.		2
Moselbrunnenweg	2 - 79, 81 - 81/1, 83 - 99	3
Moselbrunnenweg	80, 82, 101 - 107	4
Moselsbuckel		3
Moselstr.		3
Möwenweg		5
Mozartstr.	1 - 33	1
Mozartstr.	34, 36	3
Mozartstr.	35	4
Mühldamm		4
Mühlenweg		5
Mühlingstr.		3
Mühltalstr.	1 - 99, 100, 102, 104 - 104 a, 106, 108, 110, 114, 118, 120 - 120 b	3
Mühltalstr.	99/1 - 99/2, 101 - 101/4, 103 - 103/7, 105, 107, 109, 111 - 113, 115 - 117/3, 119, 120 c - 120 e, 122 - 122 d, 124 - 124 a	4
Mühltalstr.	119/1, 121 - 121 a, 123 - 123 b, 124 b - 156	5
Mühlweg	1 - 7/2, 9 - 9/1, 11	3
Mühlweg	8, 10, 12/1 - 23	4
Mümmelmannweg		3
N		
Nachtigallenweg		5
Nadlerstr.		1
Neckarauer Str.		5
Neckarhamm		5
Neckarhangweg		4
Neckarhäuser Str.		5
Neckarmünzgasse		1
Neckarstaden		1
Neckarweg		3
Neue Schlossstr.		1
Neue Stücker		5
Neuenheimer Landstr.		1
Neuer Weg	2 - 6, 8, 10, 12 - 12/1, 14, 16, 18, 20	3
Neuer Weg	7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 - 43	4
Neugasse		1
Neurott		5
Nightingalestr.		2
Nikola-Tesla-Str.		2
Nina-Simone-Str.		5
Noetherstr.		2
North Gettysburg Avenue		5
North Lexington Avenue		5
O		
Oberbadgasse		1
Oberdorfstr.		3
Obere Büttengasse		3
Obere Kirchgasse		3
Obere Neckarstr.		1
Obere Rödt		5
Obere Rombach		5
Obere Seegasse		3
Oberer Fauler Pelz		1
Oberer Gaisbergweg	12 - 16 a, 17 - 46	1

Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2025)

Straßenname	Hausnummern	Lage
Oberer Gaisbergweg	1 - 11, 16 b - 16 c	5
Oberer Rainweg		5
Oberfeldstr.		5
Ochsenkopfweg		5
Odenwaldstr.		3
Odinspfad		3
Oelgasse		3
Offenburger Str.		5
Oftersheimer Weg		5
Oppelner Str.	75	3
Oppelner Str.	1 - 73 b	4
Ortenauer Str.		3
Ossip-Mandelstam-Str.		3
Otto-Hahn-Platz		5
Otto-Hahn-Str.		5
P		
Palo-Alto-Platz	1, 4 - 8, 14 - 16	2
Palo-Alto-Platz	2 - 3, 11 - 13	5
Panoramastr.	89 - 173	3
Panoramastr.	46 - 48, 50, 52, 54 - 58, 60, 65 - 87	4
Panoramastr.	1 - 44, 49, 51, 53, 59, 61 - 63	5
Pariser Weg		5
Parkstr.		3
Peter-Wenzel-Weg		5
Peterhofweg		5
Peterstaler Str.	1 - 80, 82, 84 - 86, 88, 90 - 92, 94 - 96	3
Peterstaler Str.	81, 83, 87, 89, 93 - 93/1, 97 - 100, 102, 104, 110, 112 - 114, 116, 118, 120, 122, 124	4
Peterstaler Str.	101, 103, 105 - 109, 111, 115 - 115 a, 117, 119, 121, 123, 125 - 230	5
Pfaffengasse		1
Pfaffengrunder Platte		5
Pfaffengrunder Terrasse		2
Pfaffengrundstr.		5
Pfälzer Str.		5
Pfarrgasse		3
Pfauenweg		5
Philipp-Otto-Runge-Str.		5
Philipp-Reis-Str.	8 - 44/1	2
Philipp-Reis-Str.	46 - 60	5
Philipp-Wolfrum-Weg		3
Philosophenweg		1
Pirschweg		5
Plankengasse		1
Pleikartsförster Hof		5
Pleikartsförster Str.	1 - 78	3
Pleikartsförster Str.	80 - 98, 100, 102 - 104, 106, 108	4
Pleikartsförster Str.	99/1, 101 - 101 a, 105, 107, 109 - 130	5
Plöck		1
Posseltstr.	1 - 8, 10	1
Posseltstr.	9	2
Poststr.		1
Promenadenweg		5
Punkerstr.		3
Q		
Quellenweg		5
Quinckestr.		1
R		
Rachel-Straus-Weg		3
Rahmengasse		1
Rainbachweg		5
Rainweg	1 - 14	4
Rainweg	15 - 115	5
Rastatter Str.	2 - 6 b, 8 - 8 b, 10	4
Rastatter Str.	7, 9, 11 - 17	5
Rathausstr.		3
Redtenbacherstr.		5
Rehovotstr.		2
Reiherstr.		5
Reinhard-Hoppe-Str.		3
Remlerstr.		1
Renettenweg		4
Rheinauer Str.		5
Rheinstr.		5
Richard-Drach-Str.		5
Richard-Kuhn-Str.		5
Richard-Wagner-Str.		3
Ringstr.		1
Rischerstr.		5
Robert-Bollschweiler-Str.		3
Robert-Koch-Str.		2
Roeblingstr.		5
Rohrbacher Str.	2 - 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105	1
Rohrbacher Str.	94, 96	2
Rohrbacher Str.	178, 180 - 182, 184 - 203	4
Rohrbacher Str.	98 - 98 b, 100, 102, 104, 106 - 177, 179, 183	5
Rollossweg		3

Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2025)

Straßenname	Hausnummern	Lage
Rombachweg		5
Römerstr.	1 - 70, 72, 74 - 76	1
Römerstr.	71, 73, 77 - 94 a, 96, 98, 100, 102, 104	2
Römerstr.	137 - 141, 143, 168 - 255	3
Römerstr.	123 - 131, 133 - 135	4
Römerstr.	95, 97, 99, 101, 103, 105 - 122, 132, 142, 156 - 162	5
Röntgenstr.		3
Roonstr.		1
Rosenbergweg		3
Rosensteige		3
Roter Buckel	1/1 - 2, 4 - 10	3
Roter Buckel	1, 3, 12 - 14	4
Rottmannstr.		3
Rudolf-Diesel-Str.		2
Rudolf-Hell-Str.	2 - 3/1, 4 - 5/1, 6 - 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 - 22/3, 24, 26, 28 - 28/3, 30 - 30/3, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46 - 62	3
Rudolf-Hell-Str.	3/2 - 3/4, 5/2 - 5/4, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45	4
Rudolph-Stratz-Weg		3
Rufinusplatz	1	1
Rufinusplatz	3	5
Rummerweg		3
S		
Saarstr.		4
Sackgasse		1
Salomon-Calvi-Str.		2
San Jacinto Drive		5
San Juan Hill Street		5
Sandgasse		1
Sandhäuser Str.		3
Sandhäuser Weg rechts		5
Sandhofer Weg		5
Sandwingert		5
Santiago Drive		5
Saratoga Drive		5
Saupfercheckweg		5
Schaafrippel		3
Schäfergasse		3
Scheffelstr.		1
Schelklystr.	1 - 86, 92	3
Schelklystr.	88 - 90, 94 - 102	4
Schießtorstr.		1
Schiffgasse		1
Schillerstr.	1 - 33, 35 - 45	1
Schillerstr.	34	2
Schleifengrundweg	1 - 5, 7 - 10	3
Schleifengrundweg	6, 12	4
Schleifweg	1 - 17, 19, 21, 23, 25 - 66	4
Schleifweg	18, 20, 22, 24	5
Schlierbacher Landstr.	1	1
Schlierbacher Landstr.	150, 152 - 154/1, 156 - 172	3
Schlierbacher Landstr.	9 - 23, 151	4
Schlierbacher Landstr.	100 - 136 a, 155, 190 - 208	5
Schloss-Wolfsbrunnenweg	1 - 10 a, 12, 14, 16, 18 - 20, 22, 24	1
Schloss-Wolfsbrunnenweg	11, 13, 15/1 - 15/3, 17, 21 - 21 b, 23 - 23 a, 25 - 82	5
Schlossberg		1
Schlosserstr.		1
Schlosshof		1
Schlosskirschenweg	2 - 3	4
Schlosskirschenweg	5 - 26	5
Schmeilweg		5
Schmitthennerstr.		3
Schneegasse		3
Schneidmühlstr.		1
Schönauer Abtweg		3
Schönauer Str.		3
Schräger Weg		5
Schrebergartenweg		5
Schröderstr.	1 - 93, 95, 97 - 105	1
Schröderstr.	94, 96	5
Schubertstr.		3
Schulbergweg		3
Schulgasse		1
Schulplatz		5
Schulzengasse		1
Schurmanstr.		1
Schusterstr.		5
Schützenstr.		5
Schwabenheimer Weg		5
Schwalbenweg		5
Schwanenweg		5
Schwarzwaldstr.		3
Schweizertalstr.		5
Schweizerweg		1
Schwetzinger Str.	15 - 123, 125, 127, 129, 131, 133 - 133 a	3

Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2025)

Straßenname	Hausnummern	Lage
Schwetzinger Str.	124 - 124/1, 126 - 126/2, 128, 130, 132, 134 - 153	4
Schwetzinger Terrasse		2
Schwindstr.		5
Sechshäuserweg		5
Seckenheimer Gässchen		3
Seewiesenweg		3
Seitzstr.	1 - 19, 21	1
Seitzstr.	20, 22 - 35	5
Seminarstr.		1
Semmelsgasse		1
Sickingenstr.	1 - 25	3
Sickingenstr.	36 - 65	4
Siegelsmauer		3
Siemensstr.		5
Simferopolstr.		2
Sitzbuchweg		5
Slevogtstr.		5
Sofienstr.		1
South Gettysburg Avenue		5
South Lexington Avenue		5
Spatzenweg		5
Sperberweg		5
Speyerer Schnauz	5, 9 - 11	2
Speyerer Schnauz	1 - 4, 6 - 8	5
Speyerer Str.	1 - 20	2
Speyerer Str.	100	5
Speyererhof		5
Spitzwegstr.		5
St.-Anna-Gasse		1
St.-Michaels-Gasse		3
St.-Peter-Str.		3
St.-Stephans-Weg		3
St.-Vitus-Gasse		3
Starenweg		5
Steckelsgasse		3
Steigerweg	1 - 10, 23	1
Steigerweg	20, 24 - 69	5
Steinbachdamm		5
Steinbachweg		3
Steingartenweg		4
Steingasse		1
Steinhofweg		5
Steinzeitweg		2
Stephanie-Pellissier-Str.		3
Stettiner Str.		4
Steubenstr.	1 - 22, 27	1
Steubenstr.	24 - 26, 28 - 78 a	3
Stiftweg		5
Storchenweg		5
Struvestr.		3
Stückerweg	1 - 6	3
Stückerweg	7 - 11	4
Stückerweg	47	5
Susanne-Pfisterer-Str.		3
T		
Theaterstr.		1
Theodor-Körner-Str.		2
Therese-Wiesert-Str.		4
Thibautstr.		1
Tiergartenstr.		5
Tilsiter Str.	1 - 4/2	3
Tilsiter Str.	5 - 11	4
Tischbeinstr.		3
Trackertweg		3
Traubenweg	1 - 2	1
Traubenweg	3 - 13	5
Treiberhof		5
Trübnerstr.		3
Tullastr.		5
Tulpenweg		5
Türmergasse		3
Turnerstr.	104 - 179	3
Turnerstr.	36, 38, 40, 42, 46, 48 - 103	4
Turnerstr.	1 - 35, 37, 39, 41, 43 - 45, 47	5
U		
Uferstr.		1
Ulmenweg	3	3
Ulmenweg	1	4
Unter der Schanz		1
Untere Büttengasse		3
Untere Kirchgasse		3
Untere Neckarstr.		1
Untere Rödt		5
Untere Seegasse		3
Untere Str.		1
Unterer Fauler Pelz		1
V		
Valentin-Winter-Str.		3
Valerieweg		1
Vangerowstr.	2 - 9 a, 11, 13, 15, 17 - 17/1, 19	1
Vangerowstr.	10, 12, 14 - 14/2, 16 - 16/1, 18 - 18/1, 20 - 111	2
Veit-Stoss-Str.		5

Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2025)

Straßenname	Hausnummern	Lage
Veltenhofer Str.		5
Viernheimer Weg		5
Viktoriastr.		3
Von-der-Tann-Str.	7 - 82	3
Von-der-Tann-Str.	3 - 6	4
Voßstr.		1
W		
Waldgrenzweg		3
Waldhofer Str.		5
Waldshuter Weg		5
Waldweg	2 - 14, 16	3
Waldweg	15 - 15/1, 17 - 48	4
Waldweg	50 - 54	5
Wallstr.		5
Weberstr.		1
Weidweg		5
Weinbirnenweg		4
Weingasse		3
Werderplatz		1
Werderstr.		1
Werrgasse		1
Wethgasse		3
Wibiloweg		5
Wieblinger Weg	4 - 22, 23/5 - 25/1, 26, 28	2
Wieblinger Weg	23 - 23/4, 25/2 - 25/7, 27 - 27/3, 29 - 102	5
Wielandtstr.	1 - 51	1
Wielandtstr.	53 - 55	4
Wiesenweg	2 - 6, 8 - 27, 29, 31 - 35, 43	3
Wiesenweg	7, 53 - 61	4
Wiesenweg	28, 30, 42	5
Wilckensstr.	1 - 25	1
Wilckensstr.	26 - 43	5
Wildstr.		5
Wilhelm-Blum-Str.		1
Wilhelm-Busch-Str.		3
Wilhelm-Grieser-Str.		3
Wilhelmsfelder Str.		5
Wilhelmstr.		1
Willy-Brandt-Platz		2
Wingertspfad		3
Winzerstr.		3
Wolfgangstr.		3
Wolfsbrunnensteige		5
Wormser Str.		5
Wörthstr.	5 - 12	1
Wörthstr.	1 - 3	2
Wundtstr.		5
Y		
Yorckstr.		2
Z		
Zähringerstr.		1
Zaunkönigweg		5
Zechnerweg		3
Zeisigweg		5
Zentstr.		3
Zeppelinstr.	1 - 6, 12 - 14	1
Zeppelinstr.	9, 16 - 200	3
Ziegelgasse		1
Ziegelhäuser Landstr.	1 - 63, 65 a	1
Ziegelhäuser Landstr.	65, 67 - 69	5
Zollhofgarten		2
Zum Steinberg	1 - 41, 43, 45 - 45 a, 47, 49 - 75	3
Zum Steinberg	42, 44, 46, 48	4
Zur Forstquelle		5
Zwerggewann		3
Zwingerstr.		1

4. Informationen zum Mietspiegel

Informationen - keine Rechtsberatung - erhalten Sie

vom Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung, Prinz Carl, Kornmarkt 1, 69117 Heidelberg, EG, während der Öffnungszeiten:

Dienstag	11 bis 12.30 Uhr
Donnerstag	15 bis 17 Uhr

Für die übrigen Tage kann telefonisch ein Termin vereinbart werden.

Telefon:	06221 58-25100
Telefax:	06221 58-25390
Email:	technisches-buergeramt@heidelberg.de

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

Telefon:	06221 58-25500

Der Mietspiegel ist bei allen Bürgerämtern der Stadt kostenlos erhältlich.

Sowohl die Mietspiegelbroschüre als pdf-Datei wie auch der Mietspiegelrechner stehen im Internetauftritt der Stadt Heidelberg (www.heidelberg.de/mietspiegel) zur Verfügung.

5. Berechnungsbeispiel

Das Berechnungsbeispiel bezieht sich auf eine Wohnung mit 80 Quadratmetern, Baujahr 1965. Sie befindet sich im Lagetyp 3, besitzt eine Einbauküche (mit Standardausstattung) und eine hochwertige Sanitärausstattung.

Im ersten Schritt wird der Basiswert aus Tabelle 1 ermittelt. Aufgrund des Baujahres und der Wohnfläche ergibt sich ein Basiswert von 8,15 Euro /qm.

Wohnfläche:	80 qm
Baujahr:	1965

Aus Tabelle 2 werden die Zu- und Abschläge ermittelt:

Lagetyp 3 =	+ 11 %
Einbauküche (mit Standardausstattung) =	+ 5 %
hochwertige Sanitärausstattung =	+ 6 %
Summe =	**+ 22 %**

Der 22 %-Zuschlag auf den Basiswert von 8,15 Euro /qm wird dann in Zeile 2 des Berechnungsschemas eingetragen und zu den 8,15 Euro /qm addiert. Das resultierende Zwischenergebnis wird mit der Quadratmeterzahl der Wohnung multipliziert (4. Schritt im Berechnungsschema), so dass sich eine ortsübliche Vergleichsmiete von 795,20 Euro für die Wohnung ergibt.

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

Basismietpreis aus Tabelle 1 → |__|__**8**_| , |__**1**_|__**5**_| Euro / qm

Basismietpreis aus Tabelle 1

|__|__**8**_| , |__**1**_|__**5**_| Euro /qm — Basismiete aus Tabelle 1

X |__**2**_|__**2**_| % — Sach- zu- / Abschläge aus Tabelle 2

= |__|__**1**_| , |__**7**_|__9_| Euro / qm — Zu- / Abschlag in Euro /qm

= |__|_**9**__| , |__**9**_|_**4**_| Euro / qm

Zwischenergebnis

|__|_**9**_| , |_**9**_|_**4**_|Euro/qm — Zwischenergebnis

X |__|_**8**_|_**0**_| qm — Wohnfläche der Wohnung

= |__|__**7**_|__**9**_|__**5**_, |__**2**_|__**0**_| Euro — ortsübliche Vergleichsmiete

Aufgrund der Spanne von +/- 24 % (siehe Abschnitt 3) ergeben sich Mietpreise zwischen 604,35 Euro und 986,05 Euro

Berechnungsbeispiel

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 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 Heizung, Bad) durchgeführt wurden. Die Wertverbesserung findet in den Zu- und Abschlagsmerkmalen Berücksichtigung.

2. Schritt
Stellen Sie 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 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 das Zwischenergebnis aus Schritt 3 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

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 einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs 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 1. Juli 2015 15 Prozent. Seit 1. November 2015 gilt für Heidelberg ebenfalls die Regelung, dass bei Neuvermietungen die Miete höchstens 10 Prozent 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: 06221 20473
Telefax: 06221 163418

Internet:
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: 06221 166021
Telefax: 06221 25859

Internet:
www.haus-und-grund-heidelberg.de

Impressum

Stadt Heidelberg
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Gaisbergstraße 11
69115 Heidelberg

Bearbeitung und Koordination
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Dr. Carsten Schaber

Gutachter
EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Titelfoto
Kay Sommer

© Copyright 2025 Stadt Heidelberg.
Alle Rechte vorbehalten.
Abdruck (auch auszugsweise) nur
mit ausdrücklicher Genehmigung
der Stadt Heidelberg.

www.heidelberg.de/mietspiegel

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/mietspiegel