



mietspiegel 2011

MIETSPIEGEL

der Stadt Heidelberg

Impressum

Herausgeber
Stadt Heidelberg
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Prinz Carl
Kornmarkt 1
69117 Heidelberg

Telefon: 06221/58-21500
Telefax: 06221/58-48120
E-Mail: stadtentwicklung@heidelberg.de

Text, Daten und Grafik:
Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Titelfoto:
Stadt Heidelberg

© 2011 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	9
Straßenverzeichnis	10
Berechnungsbeispiel	19
Berechnungsbogen	20
Weitere Informationen	21

VORWORT

Liebe Heidelbergerinnen,

Liebe Heidelberger,

der vorliegende Mietspiegel 2011 ist der siebte Mietspiegel für die Stadt Heidelberg seit 1998. In dieser Zeit hat er einen erheblichen Beitrag zur Rechtssicherheit bei der Mietpreisfestsetzung geleistet. Er ist als Instrument der Mietpreisbestimmung anerkannt und etabliert. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Heidelberger Mietspiegel werden von den Verbänden und Gerichten als sehr positiv beurteilt, da er dazu beiträgt, Streitigkeiten der Vertragsbeteiligten bereits im Vorfeld zu vermeiden und für Markttransparenz sorgt.

Auch der vorliegende Mietspiegel 2011 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 ist ab dem 1. Oktober 2011 gültig.

Bei der Erstellung des Mietspiegels hat ein projektbegleitender Mietspiegelbeirat unter Vorsitz von Herrn Ersten Bürgermeister Stadel mitgearbeitet und wesentliche Impulse und Entscheidungshilfen gegeben. Im Mietspiegelbeirat haben Herr Thilo Koch und Herr Ulrich Ritter von Haus & Grund, Herr Christoph Nestor und Herr Fritz Vollrath vom Mieterverein, Herr Hubert Blank, Richter am Landgericht Mannheim a.D., Herr Schlitt vom Amtsgericht Heidelberg, Herr Klaus-Peter Ruf vom Immobilienverband Deutschland, Herr Rolf Augustat von der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg, Herr Bernd Pahler vom Gutachterausschuss sowie das Amt für Baurecht und Denkmalschutz, das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie und das Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg mitgewirkt. Für deren konstruktive und sachkundige Mitarbeit und Unterstützung möchten wir an dieser Stelle Dank und Anerkennung ausdrücken.

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

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister



Bernd Stadel
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 2011 zugestimmt.

Der Mietspiegel 2011 ist der siebte Mietspiegel für Heidelberg seit 1998. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Mietspiegel werden von den Verbänden und Gerichten als sehr positiv beurteilt.

Während der Mietspiegel 2009 eine Indexfortschreibung des Mietspiegels 2007 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 Neuausschluss 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) 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,
- Einfamilienhäuser,
- Zweifamilienhäuser, in denen der Vermieter selbst wohnt,
- einzeln vermietete Zimmer,
- Wohnraum in Heimen,
- Wohnungen, für die in Tabelle 1 keine Werte ausgewiesen sind.

Qualifizierter Mietspiegel

Wenn Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessenvertretern der Vermieter (Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e.V.) und der Mieter (Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.) anerkannt worden sind, spricht man von einem **qualifizierten Mietspiegel**. Dies ist beim Mietspiegel Heidelberg 2011 der Fall. Beide Verbände haben dem Mietspiegel 2011

zugestimmt. Der Mietspiegel tritt am 01.10. 2011 in Kraft und ist bis 30.09.2013 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 2009 durch eine Fortschreibung angepasst wurde, war der Mietspiegel 2011 wieder neu zu erheben und zu erstellen.

Die Einteilung der Mietspiegelzonen wurde gegenüber dem letzten Mietspiegel unverändert beibehalten.

2. Mitglieder des Mietspiegelbeirats

An der Erstellung des Mietspiegels hat unter dem Vorsitz von Herrn Ersten Bürgermeister Stadel 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., der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH), des Gutachterausschusses Heidelberg und des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) sowie Vertreter der Gerichte an. Von der Stadtverwaltung waren in diesem Mietspiegelbeirat das Amt für Stadtentwicklung und Statistik, das den Mietspiegel erstellt hat, das Amt für Baurecht und Denkmalschutz sowie 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 Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale ausgewiesen. Bei der Mietspiegelerhebung hat sich ergeben, dass die genannten Merkmale den Mietpreis mit den angegebenen Prozentwerten beeinflussen.

Darüber hinaus können über- oder unterdurchschnittliche Qualitäten der Wohnungen oder herausragende 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 2011 bedeutet dies, dass im Rahmen der 2/3-Spanne noch Abweichungen von +/- 21% zu dem ermittelten Mietpreis zulässig sind.

4. Datenerhebung

Die Erhebung der Daten zum Mietspiegel der Stadt Heidelberg 2011 wurde im März/April 2011 durch die Forschungsgruppe Wahlen Telefonfeld GmbH durchgeführt.

Bei der Mietspiegelerhebung 2011 wurden nach den geltenden Vorschriften Mietverhältnisse berücksichtigt, deren Mietvertrag entweder in den letzten vier Jahren abgeschlossen wurde oder deren Kaltmiete innerhalb der letzten vier Jahre verändert worden ist. Stichtag dafür war der 01.04.2007.

Die Datengrundlage für die Mietspiegelauswertung, welche vom EMA-Institut für

empirische Marktanalysen durchgeführt wurde, bildeten 2.019 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	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
qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm
20 - 24	8,97	9,00	8,31	7,66	7,90	8,17	8,74	9,18	10,11
25 - 29	7,92	7,94	7,33	6,75	6,97	7,21	7,71	8,10	8,92
30	7,47	7,49	6,92	6,38	6,58	6,81	7,28	7,65	8,42
31	7,35	7,37	6,80	6,27	6,47	6,69	7,15	7,52	8,28
32	7,23	7,25	6,70	6,17	6,37	6,59	7,04	7,40	8,15
33	7,13	7,15	6,60	6,08	6,28	6,49	6,94	7,29	8,03
34	7,03	7,05	6,51	6,00	6,19	6,40	6,84	7,19	7,92
35	6,94	6,96	6,42	5,92	6,11	6,32	6,75	7,10	7,82
36	6,85	6,87	6,34	5,85	6,03	6,24	6,67	7,01	7,72
37	6,77	6,79	6,27	5,78	5,96	6,17	6,60	6,93	7,63
38	6,70	6,72	6,20	5,72	5,90	6,10	6,52	6,86	7,55
39	6,63	6,65	6,14	5,66	5,84	6,04	6,46	6,79	7,48
40	6,57	6,59	6,08	5,61	5,78	5,98	6,40	6,72	7,40
41	6,51	6,53	6,03	5,56	5,73	5,93	6,34	6,66	7,34
42	6,46	6,47	5,98	5,51	5,68	5,88	6,29	6,61	7,28
43	6,41	6,42	5,93	5,47	5,64	5,83	6,24	6,56	7,22
44	6,36	6,38	5,89	5,42	5,60	5,79	6,19	6,51	7,16
45	6,31	6,33	5,84	5,39	5,56	5,75	6,15	6,46	7,12
46	6,27	6,29	5,81	5,35	5,52	5,71	6,11	6,42	7,07
47	6,23	6,25	5,77	5,32	5,49	5,68	6,07	6,38	7,03
48	6,20	6,22	5,74	5,29	5,46	5,64	6,03	6,34	6,99
49	6,16	6,18	5,71	5,26	5,43	5,61	6,00	6,31	6,95
50	6,13	6,15	5,68	5,23	5,40	5,59	5,97	6,28	6,91
51	6,10	6,12	5,65	5,21	5,38	5,56	5,94	6,25	6,88
52	6,08	6,10	5,63	5,19	5,35	5,53	5,92	6,22	6,85
53	6,05	6,07	5,60	5,17	5,33	5,51	5,89	6,20	6,82
54	6,03	6,05	5,58	5,15	5,31	5,49	5,87	6,17	6,80
55	6,01	6,03	5,56	5,13	5,29	5,47	5,85	6,15	6,77
56	5,99	6,01	5,54	5,11	5,27	5,45	5,83	6,13	6,75
57	5,97	5,99	5,53	5,09	5,26	5,44	5,81	6,11	6,73
58	5,95	5,97	5,51	5,08	5,24	5,42	5,80	6,09	6,71
59	5,94	5,96	5,50	5,07	5,23	5,41	5,78	6,08	6,69
60	5,92	5,94	5,48	5,06	5,22	5,40	5,77	6,06	6,68
61	5,91	5,93	5,47	5,04	5,21	5,38	5,76	6,05	6,66
62	5,90	5,92	5,46	5,03	5,20	5,37	5,74	6,04	6,65
63	5,89	5,91	5,45	5,02	5,19	5,36	5,73	6,03	6,64
64	5,88	5,90	5,44	5,02	5,18	5,35	5,72	6,02	6,63
65	5,87	5,89	5,43	5,01	5,17	5,35	5,72	6,01	6,62
66	5,86	5,88	5,43	5,00	5,16	5,34	5,71	6,00	6,61
67	5,86	5,87	5,42	5,00	5,16	5,33	5,70	5,99	6,60
68	5,85	5,87	5,41	4,99	5,15	5,33	5,70	5,99	6,59
69	5,84	5,86	5,41	4,99	5,15	5,32	5,69	5,98	6,59
70	5,84	5,86	5,41	4,98	5,14	5,32	5,69	5,98	6,58
71	5,84	5,85	5,40	4,98	5,14	5,31	5,68	5,97	6,58
72	5,83	5,85	5,40	4,98	5,14	5,31	5,68	5,97	6,57
73	5,83	5,85	5,40	4,97	5,13	5,31	5,68	5,97	6,57
74	5,83	5,84	5,39	4,97	5,13	5,31	5,67	5,96	6,57
75	5,83	5,84	5,39	4,97	5,13	5,31	5,67	5,96	6,57

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	2000 bis 2011 Euro/qm
76	5,83	5,84	5,39	4,97	5,13	5,30	5,67	5,96	6,56
77	5,82	5,84	5,39	4,97	5,13	5,30	5,67	5,96	6,56
78	5,82	5,84	5,39	4,97	5,13	5,30	5,67	5,96	6,56
79	5,83	5,84	5,39	4,97	5,13	5,30	5,67	5,96	6,57
80	5,83	5,84	5,39	4,97	5,13	5,31	5,67	5,96	6,57
81	5,83	5,84	5,39	4,97	5,13	5,31	5,67	5,96	6,57
82	5,83	5,85	5,40	4,97	5,13	5,31	5,68	5,97	6,57
83	5,83	5,85	5,40	4,98	5,14	5,31	5,68	5,97	6,57
84	5,83	5,85	5,40	4,98	5,14	5,31	5,68	5,97	6,58
85	5,84	5,85	5,40	4,98	5,14	5,32	5,68	5,97	6,58
86	5,84	5,86	5,41	4,98	5,14	5,32	5,69	5,98	6,58
87	5,84	5,86	5,41	4,99	5,15	5,32	5,69	5,98	6,59
88	5,85	5,86	5,41	4,99	5,15	5,33	5,69	5,99	6,59
89	5,85	5,87	5,42	4,99	5,15	5,33	5,70	5,99	6,60
90	5,86	5,87	5,42	5,00	5,16	5,33	5,70	5,99	6,60
91	5,86	5,88	5,43	5,00	5,16	5,34	5,71	6,00	6,61
92	5,87	5,88	5,43	5,01	5,17	5,34	5,71	6,00	6,61
93	5,87	5,89	5,44	5,01	5,17	5,35	5,72	6,01	6,62
94	5,88	5,89	5,44	5,01	5,18	5,35	5,72	6,02	6,62
95	5,88	5,90	5,45	5,02	5,18	5,36	5,73	6,02	6,63
96	5,89	5,91	5,45	5,02	5,19	5,36	5,73	6,03	6,64
97	5,89	5,91	5,46	5,03	5,19	5,37	5,74	6,03	6,64
98	5,90	5,92	5,46	5,03	5,20	5,37	5,75	6,04	6,65
99	5,91	5,92	5,47	5,04	5,20	5,38	5,75	6,05	6,66
100	5,91	5,93	5,47	5,05	5,21	5,39	5,76	6,05	6,66
101	5,92	5,94	5,48	5,05	5,21	5,39	5,76	6,06	6,67
102	5,93	5,94	5,49	5,06	5,22	5,40	5,77	6,07	6,68
103	5,93	5,95	5,49	5,06	5,23	5,40	5,78	6,07	6,69
104	5,94	5,96	5,50	5,07	5,23	5,41	5,78	6,08	6,70
105	5,95	5,97	5,51	5,08	5,24	5,42	5,79	6,09	6,70
106	5,96	5,97	5,51	5,08	5,24	5,42	5,80	6,10	6,71
107	5,96	5,98	5,52	5,09	5,25	5,43	5,81	6,10	6,72
108	5,97	5,99	5,53	5,09	5,26	5,44	5,81	6,11	6,73
109	5,98	6,00	5,53	5,10	5,26	5,44	5,82	6,12	6,74
110	5,99	6,00	5,54	5,11	5,27	5,45	5,83	6,13	6,75
111	5,99	6,01	5,55	5,11	5,28	5,46	5,84	6,13	6,75
112	6,00	6,02	5,56	5,12	5,28	5,47	5,84	6,14	6,76
113	6,01	6,03	5,56	5,13	5,29	5,47	5,85	6,15	6,77
114	6,02	6,03	5,57	5,13	5,30	5,48	5,86	6,16	6,78
115	6,03	6,04	5,58	5,14	5,31	5,49	5,87	6,17	6,79
116	6,03	6,05	5,59	5,15	5,31	5,49	5,87	6,18	6,80
117	6,04	6,06	5,59	5,16	5,32	5,50	5,88	6,18	6,81
118	6,05	6,07	5,60	5,16	5,33	5,51	5,89	6,19	6,82
119	6,06	6,08	5,61	5,17	5,33	5,52	5,90	6,20	6,83
120	6,07	6,08	5,62	5,18	5,34	5,52	5,91	6,21	6,84
121	6,07	6,09	5,62	5,18	5,35	5,53	5,91	6,22	6,85
122	6,08	6,10	5,63	5,19	5,36	5,54	5,92	6,23	6,86
123	6,09	6,11	5,64	5,20	5,36	5,55	5,93	6,23	6,86

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	2000 bis 2011 Euro/qm
124	6,10	6,12	5,65	5,20	5,37	5,55	5,94	6,24	6,87
125	6,11	6,13	5,65	5,21	5,38	5,56	5,95	6,25	6,88
126	6,12	6,13	5,66	5,22	5,39	5,57	5,96	6,26	6,89
127	6,12	6,14	5,67	5,23	5,39	5,58	5,96	6,27	6,90
128	6,13	6,15	5,68	5,23	5,40	5,58	5,97	6,28	6,91
129	6,14	6,16	5,68	5,24	5,41	5,59	5,98	6,29	6,92
130	6,15	6,17	5,69	5,25	5,42	5,60	5,99	6,29	6,93
131	6,16	6,18	5,70	5,25	5,42	5,61	6,00	6,30	6,94
132	6,17	6,18	5,71	5,26	5,43	5,62	6,00	6,31	6,95
133	6,17	6,19	5,72	5,27	5,44	5,62	6,01	6,32	6,96
134	6,18	6,20	5,72	5,28	5,44	5,63	6,02	6,33	6,97
135	6,19	6,21	5,73	5,28	5,45	5,64	6,03	6,34	6,98
136	6,20	6,22	5,74	5,29	5,46	5,65	6,04	6,35	6,99
137	6,21	6,23	5,75	5,30	5,47	5,65	6,04	6,35	7,00
138	6,22	6,23	5,75	5,30	5,47	5,66	6,05	6,36	7,01
139	6,22	6,24	5,76	5,31	5,48	5,67	6,06	6,37	7,01
140	6,23	6,25	5,77	5,32	5,49	5,68	6,07	6,38	7,02

Zur Wohnungsgröße

Gemeint ist die Gesamtfläche der Wohnung. Hierbei wurden bei der Mietspiegelerhebung Balkone, Terrassen, Loggien oder Dachgärten mit einem Viertel einberechnet, Dachschrägen nur zur Hälfte, wenn die Raumhöhe unter 2 Meter ist (gar nicht, wenn die Raumhöhe unter 1 Meter liegt).

TABELLE 2 – ZU-/ABSCHLÄGE IN %

Merkmal	Abschlag %	Zuschlag %
Wohnung in Gebäude mit mehr als 15 Wohnungen	-5%	
Einbauküche		13%
weder Balkon, Loggia oder Terrasse	-4%	
einfache Sanitärausstattung/Warmwasserversorgung ¹	-4%	
kein Badezimmer und/oder WC	-11%	
hochwertige Badausstattung ²		5%
Einzelöfen	-4%	
mind. ein Zimmer ohne bereitgestellte Heizung ³	-4%	
keine Heizung	-25%	
Kachelofen/offener Kamin		9%
nachträgliche Wärmedämmung und energetische Verbesserungen ⁴		3%
überwiegend besonders hochwertige Fußböden ⁵		3%
Gas-, Strom und/oder Wasserleitungen sichtbar über Putz	-5%	
Schlierbach		25%
Altstadt		31%
Bergheim-Ost ⁶		29%
Bergheim-West ⁷		22%
Weststadt		30%
Südstadt-Ost/Rohrbach-Ost ⁸		28%
Südstadt-West/Rohrbach-West ⁹		21%
Kirchheim		21%
Pfaffengrund		14%
Wieblingen		17%
Handschuhsheim		32%
Neuenheim-Ost ¹⁰		44%
Neuenheim-Mitte ¹¹		38%
Boxberg		5%
Emmertsgrund		0%
Ziegelhausen		19%

¹ für eine einfache Sanitärausstattung/Warmwasserversorgung müssen mindestens 2 der folgenden 4 Merkmale (bei vorhandenem Badezimmer) vorliegen: Warmwasser nur mit Durchlauferhitzer und/oder Boiler direkt an der Zapfstelle, keine Bodenfliesen im Bad, keine rundum 2m hohe Fliesen im Bad, kein Warmwasser an allen Spül- und Waschbecken.

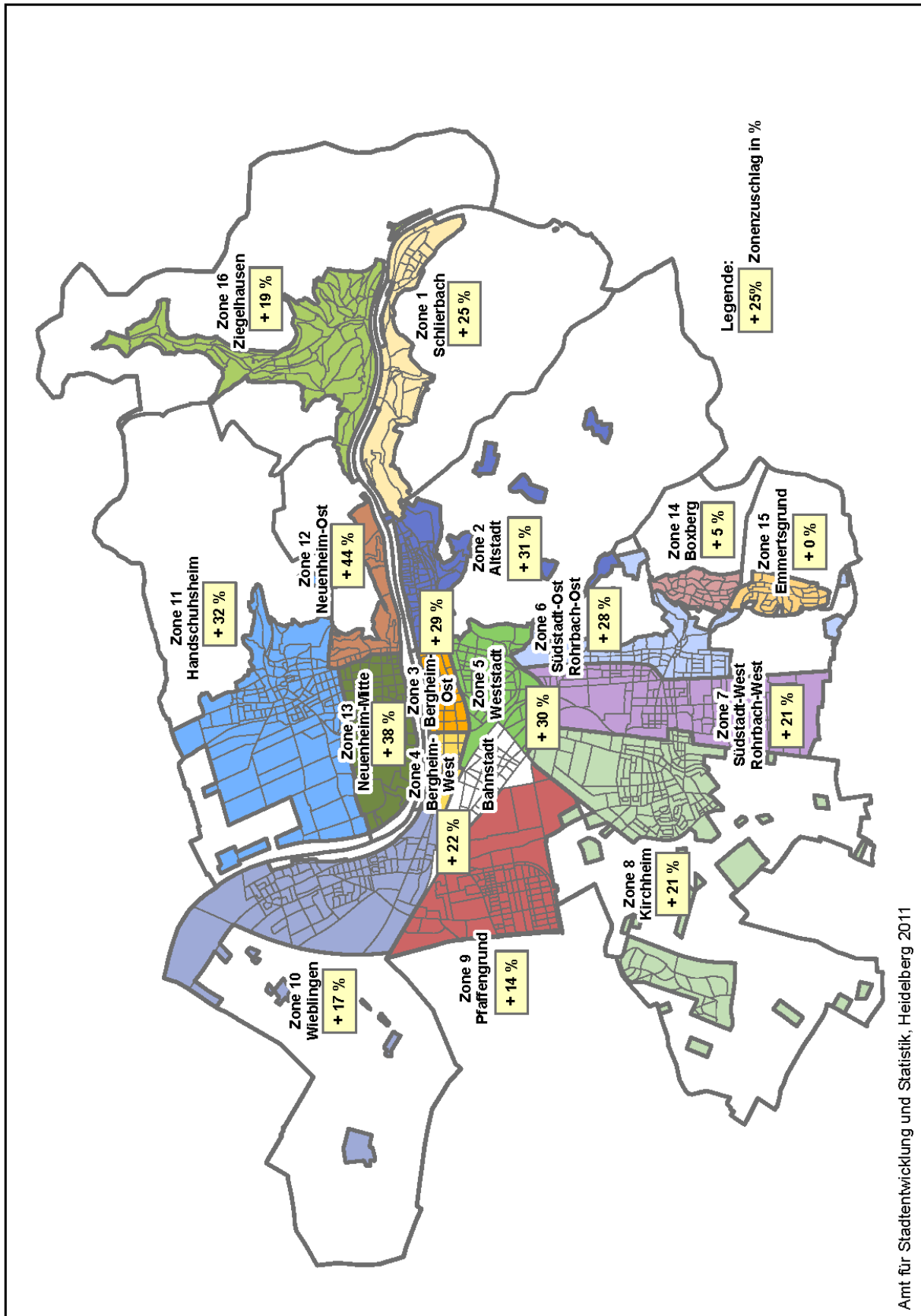
² für ein hochwertiges Bad müssen folgende Ausstattungsmerkmale vorhanden sein: Bodenfliesen, rundum 2 m hohe Wandfliesen, Badewanne und separate Dusche, Fenster.

³ gilt nur, wenn vom Vermieter grundsätzlich eine Heizung gestellt wird.

ERLÄUTERUNGEN ZU TABELLE 2

- 4 bei Baujahren vor 1990 gibt es für folgende Verbesserungsmaßnahmen Punktzahlen:
Dämmung der Außenwand: 3 Punkte
Dämmung des Daches: 2 Punkte
Dämmung der Kellerdecke: 1 Punkt
Heizungsmodernisierung/-erneuerung ab 1995: 2 Punkte
Fenstermodernisierung/-erneuerung ab 1995: 2 Punkte
Fenstermodernisierung/-erneuerung vor 1995: 1 Punkt
Bei Erreichen von mindestens 6 Punkten kann der Zuschlag erhoben werden.
- 5 ein besonders hochwertiger Fußboden ist zum Beispiel ein hochwertiger Marmorfußboden oder vergleichbarer Steinfußboden, ein hochwertiger (versiegelter) Parkett- oder Kachelfußboden
- 6 Gebäude östlich der Mittermaierstraße. Die Mittermaierstraße zählt beidseitig nicht zu Bergheim-Ost.
- 7 Gebäude westlich der Mittermaierstraße. Die Mittermaierstraße zählt beidseitig zu Bergheim-West.
- 8 Gebäude östlich der Karlsruher Straße und der Rohrbacher Straße. Die Karlsruher Straße und die Rohrbacher Straße zählen beidseitig nicht zu Südstadt-Ost / Rohrbach-Ost.
- 9 Gebäude westlich der Karlsruher Straße und der Rohrbacher Straße. Die Karlsruher Straße und die Rohrbacher Straße zählen beidseitig zu Südstadt-West / Rohrbach-West.
- 10 Gebäude östlich der Brückenstraße und der Handschuhsheimer Landstraße. Die Brückenstraße und die Handschuhsheimer Landstraße zählen beidseitig nicht zu Neuenheim-Ost.
- 11 Gebäude westlich der Brückenstraße und der Handschuhsheimer Landstraße. Die Brückenstraße und die Handschuhsheimer Landstraße zählen beidseitig zu Neuenheim-Mitte.

ÜBERSICHTSKARTE DER MIETSPIEGELZONEN



Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2011

Gebietsstand: 2011

*STRASSENVERZEICHNIS
(STAND: APRIL 2011)*

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
A				Am Waldrand	14		
Achim-von-Arnim-Str	6			Am Wingertsberg	16		
Adenauerplatz	3		1	Am Wittumstein	8		
Adenauerplatz	5	2-8		Am Zapfenberg	11		
Adlerstr	10			Amalienstr	6		
Adolf-Engelhardt-Str	8			Amselgasse	11		
Adolf-Rausch-Str	8			An der Bahn	9		
Ahornweg	8			An der Markscheide	6		
Akademiestr	2			An der Neckarspitze	4		
Alamo Circle	8			An der Tiefburg	11		
Albert-Fraenkel-Str	6			Andreas-Hofer-Weg	11		
Albert-Fritz-Str	8			Angelweg	11		
Albert-Mays-Str	5			Apfelskopfweg	16		
Albert-Saur-Str	8			Apothekergasse	2		
Albertsgasse	6			Asternweg	9		
Albert-Ueberle-Str	12			Auf dem Heiligenberg	11		
Alexander-Colin-Str	11			Auf der Weide	14		
Alfred-Jost-Str	8			Augustastr	7		
Allensteiner Weg	8			Augustinergasse	2		
Alstater Str	8			B			
Alte Bergheimer Str	3			Bachstr	11		
Alte Eppelheimer Str	3	2-48	5-25	Baden-Badener Str	7		
Alte Eppelheimer Str	4	50-88	27-51	Bahnbetriebswerk D			
Alte Glockengießerei	3			Bbahn	10		
Alte Schulstr	16			Bahnhofstr	5		
Am Aukopf	1			Bahofweg	11		
Am Bächenbuckel	16			Bauamtsgasse	2		
Am Bischoffsberg	16			Bäumengasse	11		
Am Brückentor	2			Baumschulenweg	9		
Am Büchsenackerhang	16			Beethovenstr	11		
Am Dorf	8			Belfortstr	5		
Am Ebertsrott	14			Berghalde	14		
Am Erlenhain	14			Bergheimer Str	3	4-104	1-137
Am Fürstenweiher	16			Bergheimer Str	4	108-156	139-159
Am Götzenberg	6		999	Bergstr	11	106-162	89-173
Am Götzenberg	14	2-12	1-7	Bergstr	12	2-100	1-87
Am Götzenberg	15		9-13	Berliner Str	11	100-114	93-113
Am Grünen Hag	1			Berliner Str	13	6-48	1
Am Gutleuthofhang	1			Bernhard-Fries-Weg	5		
Am Hackteufel	2			Berolfweg	10		
Am Heiligenhaus	6			Bienenstr	2		
Am Karlstor	2			Bierhelderhof	6		
Am Markt	9			Bierhelderhofweg	2		
Am Müllenberg	6			Bierhelderweg	6		
Am Pferchelhang	16			Biethsstr	11		
Am Rain	1			Birkenweg	8		
Am Rohrbach	7			Bismarckstr	3		
Am Römerbad	13			Bleichstr	13		
Am Rosenbusch	1			Bliesweg	7		
Am Schlierbachhang	1			Blücherstr	4		
Am Sportfeld	8			Blumenstr	5		
Am Taubenfeld	10			Blumenthalstr	11	12-58	

*STRASSENVERZEICHNIS
(STAND: APRIL 2011)*

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Blumenthalstr	12	4-10	1-7	Derweinstr	11		
Blumenthalstr	13		9-59	Diebsweg	9		
Bluntschlistr	3			Dischingerstr	9		
Blütenweg	9			Dompfaffenweg	9		
Bogenstr	8			Dormenackerhof	6		
Bonhoefferstr	10			Dossenheimer Landstr	11		
Botheplatz	15			Dossenheimer Weg	11		
Bothestr	15			Dreikönigstr	2		
Boxbergring	14			Dreisamweg	10		
Brahmsstr	16			Drosselweg	9		
Brandywine Road	8			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	Eisenlohrstr	5		
Brückenkopfstr	13	6-18	3-25	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	30-30		Elsterweg	9		
Buena Vista Road	8			Emil-Maier-Str	4		
Bühler Str	7			Emmendinger Weg	7		
Bull Run Court	8			Emmertsgrundpassage	15		
Bunsenstr	5			Endemannstr	5		
Bürgerstr	8			Englerstr	7		
Burgstr	11			Eppelheimer Str	5	4-50	1-41
Burgweg	2			Eppelheimer Str	9	52-84	53-103
Burnhofweg	6			Erbprinzenstr	7		
Bussardweg	9			Ergelweg	10		
Bussemergasse	2			Erlebaltweg	10		
C				Erlenweg	7	22-30	5-59
Carl-Benz-Str	5			Erlenweg	8	2-18	
Carl-Bosch-Str	5	2-8	3	Ernst-Rehm-Str	8		
Carl-Bosch-Str	7	10		Erwin-Rohde-Str	13		
Carl-Diem-Str	8			Erzäckerweg	16		
Carl-Zuckmayer-Str	15			Eselsgrundweg	6		
Christian-Bitter-Str	6			Eselspfad	2		
Concord Street	8			Ezanvillestr	16		
Curiestr	6			F			
Czernyring	4	2-12	1-9	Fabrikstr	7		
Czernyring	5	14-52	11-19	Fahrbachweg	7		
D				Fahrtgasse	2		
Dachsbuckel-Winzerhof	6			Falkengasse	10		
Dallgarten	11			Fasanenweg	9		
Dammweg	10			Fehrentzstr	3		
Dantestr	5			Felix-Wankel-Str	7		
Danziger Str	8			Fennenbergerhöfe	11		

*STRASSENVERZEICHNIS
(STAND: APRIL 2011)*

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Ferdinandstr	10			Gew Feilheck	8		
Feudenheimer Str	10			Gew Fennenberger	11		
Feuerbachstr	7			Gew Fischpfad	11		
Fichtestr	7			Gew Grundrain	10		
Finkenweg	9			Gew Hasenbaum	11		
Fischergasse	2			Gew Hühnerstein	11		
Fischmarkt	2			Gew Husarenäcker	11		
Floringasse	2			Gew Hüttenbühl 2. Ge- wann	8		
Forlenweg	16			Gew im Viehtrieb	10		
Förster-Bronn-Weg	16			Gew Mannebusch	6		
Forstweg	10			Gew Pfädelsäcker	11		
Forum	15			Gew Saubad	11		
Franz-Knauff-Str	5			Gew Schafwedel	9		
Franz-Kruckenberg-Str	7			Gew Schläuchen	11		
Franz-Marc-Str	7			Gew Schloßäcker	11		
Freiburger Str	7			Gew Speck	8		
Freiheitsweg	8			Gew Spitzäcker	11		
Friedensstr	11			Gew Steinklinge	11		
Friedhofweg	16			Gew Unter Kies	13		
Friedrich-Ebert-Anlage	2			Gew Wiesenäcker	11		
Friedrich-Ebert-Platz	2			Ginsterweg	14		
Friedrich-Schott-Str	9			Glatzer Str	8		
Friedrichsfelder Str	10			Gleisdreieck	5		
Friedrichstr	2			Gleiwitzer Str	8		
Friedrich-Weinbrenner-Str	6			Glockenzehnten	8		
Friesenberg	2			Gneisenaustr	4		
Fritz-Frey-Str	11			Goethestr	5		
Fröbelstr	10			Goldammerweg	9		
Froschäckerweg	11			Görresstr	6		
Frühlingsweg	9			Gotheinstr	13		
Furchgasse	13			Gottlieb-Daimler-Str	5		
Fürstendamm	16			Grabengasse	2		
Furtwänglerstr	11			Grahamstr	11		
G				Graimbergweg	2		
Gabelsbergerstr	12			Grasweg	8		
Gaiberger Weg	2			Greifstr	10		
Gaisbergstr	5			Grenzhof	10		
Gartenstr	3			Grenzhöfer Weg	10		
Gegenbaurstr	13			Grießbaumweg	8		
Georg-Mechtersheimer- Str	7			Große Mantelgasse	2		
Gerbodoweg	10			Große Michelsgasse	6		
Gerhart-Hauptmann-Str	13			Grünewaldstr	7		
Gertrude-von-Ubisch-Str	8			Gugenmusweg	11		
Gervinusweg	8			Guido-Schmitt-Weg	7		
Gew Sengesselloch	16			Gundolfstr	13		
Gew				Gustav-Kirchhoff-Str	12		
Büchsenackerköpflein	16			Gutachweg	10		
Gew die Äußeren Rau- schen	10			Gutenbergstr	12		
Gew Emmertsgrund	15			Güteramtsstr	5		
Gew Entenlach	9			Güterbahnhof	5		
				Gutleuthofweg	1		

*STRASSENVERZEICHNIS
(STAND: APRIL 2011)*

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
H				Helmholtzstr	13		
Haarlaßweg	16			Henkel-Teroson-Str	9		
Haberstr	7			Hermann-Hampe-Weg	6		
Habichtsweg	10			Hermann-Löns-Weg	1		
Häfnergäßchen	1			Hermann-Schück-Weg	6		
Hagellachstr	8			Hermann-Treiber-Str	10		
Hagenstr	6			Herrenwiesenstr	6		
Hahnbergweg	16		1-9	Hertzstr	7		
Hainsbachweg	11			Hessenhöfe	10		
Hainsbachweg	12	2-16		Heuauer Weg	8		
Handschuhsheimer Landstr	11	52-140	31-109	Heugasse	2		
Handschuhsheimer Landstr	13	2-50	1-29	Heumarkt	2		
Hangäckerhöfe	7			Hildastr	5		
Hans-Böckler-Str	5			Hilzweg	11		
Hans-Bunte-Str	9			Hirschgasse	12		
Hans-Thoma-Platz	11			Hirtenaue	16		
Hans-Thoma-Str	11			Hirtenbrunnenweg	16		
Happelstr	13			Hohe Gasse	6		
Harbigweg	8			Höhenstr	16		
Hardtstr	8			Holbeinring	7		
Haselnußweg	14			Hölderlinweg	12		
Hasenbühler Weg	5			Höllenbachweg	11		
Hasenweg	16			Hopfengarten	8		
Haspelgasse	2			Hospitalstr	3		
Hatschekstr	7			Hostig	10		
Hauheckenweg	10			Hugo-Stotz-Str	9		
Hauptbahnhof	5			Humboldtstr	13		
Hauptstr	2			Husarenstr	11		
Hausackerweg	1			Hutzelwaldweg	5		
Häuselgasse	8			I			
Häusserstr	5			Ilse-Krall-Str	8		
Haydnstr	11			Ilvesheimer Weg	10		
Hebelstr	5			Im Anger	1		
Heckerstr	8			Im Bäckerfeld	13		
Hedwiggasse	8			Im Beind	6		
Hedwig-Jochmus-Str	8			Im Bieth	8		
Hegenichhof	8			Im Bosseldorn	7		
Hegenichstr	8			Im Breitspiel	7		
Heidebuckelweg	16			Im Buschgewann	9		
Heidelberger Str	6			Im Dornbusch	9		
Heiligenbergstr	11			Im Dörning	9		
Heiligeiststr	2			Im Eichwald	14		
Heinrich-Fuchs-Str	7	2-998	1-85	Im Emmertsgrund	15		
Heinrich-Fuchs-Str	8		91-105	Im Entenlach	9		
Heinrich-Kaltschmidt-Str	6			Im Fasanenwäldchen	14		
Heinrich-Lanz-Str	5			Im Franzosengewann	8		
Heinrich-Menger-Weg	9			Im Fuchsloch	9		
Heinrich-Neu-Str	10			Im Gabelacker	13		
Heinrich-Zille-Str	11			Im Grund	1		
Helaweg	7			Im Hasenleiser	7		
				Im Heimgarten	9		
				Im Hofert	1		

*STRASSENVERZEICHNIS
(STAND: APRIL 2011)*

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Im Höllengrund	1			Karl-Ludwig-Str	2		
Im Höllenstein	8			Karl-Menges-Str	8		
Im Hüttenbühl	8			Karl-Metz-Str	4		
Im Klängenbühl	9			Karl-Philipp-Fohr-Str	11		
Im Kolbengarten	9			Karlstuststr	6		
Im Lindenried	1			Karlsruher Str	7		
Im Mörgelgewann	8			Karlstr	2		
Im Moselsgrund	16			Karolingerweg	10		
Im Neuenheimer Feld	11	500-710	501-705	Karpfengasse	2		
Im Neuenheimer Feld	13	100-422	105-999	Kastellweg	13		
Im Neulich	11			Kehler Weg	7		
Im Roßgraben	9			Kehrweg	11		
Im Sand	5			Keplerstr	13		
Im Sändel	10			Kettengasse	2		
Im Schaffner	9			Kinzigweg	10		
Im Schnepfengrund	9			Kirchenbergweg	16		
Im Schollengewann	10			Kirchheimer Hof	8		
Im Schuhmachergewann	10			Kirchheimer Mühle	8		
Im Stopfelgarten	11			Kirchheimer Weg	8		
Im Weiher	11			Kirchstr	3		
Im Wellengewann	9			Kirschgartenstr	7		
Im Wiesengrund	1			Kisselgasse	2		
Im Winkel	9			Klappergasse	10		
In den Pfädelsäckern	11			Klausenpfad	11		
In der Aue	1			Kleegarten	10		
In der Neckarhelle	16			Kleine Löbingsgasse	11		
In der Siedlerruh	9			Kleine Mantelgasse	2		
In der Unteren Rombach	1			Kleingemünder Str	1	94	
In der Vogelstang	5			Kleingemünder Str	16	2-92	1-113
Industriestr	9			Kleinschmidtstr	5		
Ingrimstr	2			Klingelhüttenweg	1		
Insterburger Weg	8			Klingenteichstr	2		
J				Klingentorstr	2		
Jägerpfad	1			Klingenweg	16		
Jahnstr	13			Klostergasse	10		
Jakobsgasse	2			Kohlhof	2		
Jaspersstr	15			Kolbenzeil	7		
Jellinekplatz	15			Königsberger Str	8		
Jellinekstr	15			Königstuhl	2		
Jettaweg	1			Köpfelweg	16		
Johannes-Hoops-Weg	2			Konradgasse	8		
Johann-Fischer-Str	11			Konrad-Zuse-Str	7		
Johanniterstr	10			Konstanzer Str	7		
Junkergasse	6			Koppertweg	8		
K				Kornmarkt	2		
Käfertaler Str	10			Krähenweg	9		
Kaiserstr	5			Krahngasse	2		
Kanzleigasse	2			Krämergasse	2		
Kapellenweg	11			Kranichweg	9		
Kappesgärten	10			Kreuzgrundweg	16		
Karl-Christ-Str	16			Kreuzstr	10		
				Kriegsstr	11		

STRASSENVERZEICHNIS
(STAND: APRIL 2011)

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Kronenweg	1			Lutherstr	13		
Krummer Baum	8			M			
Kuckucksweg	9			Maaßstr	10		
Kühler Grund	6			Maisenbachweg	1		
Kuno-Fischer-Str	12			Maltesergasse	10		
Kurfürsten-Anlage	3	2-52		Mannheimer Str	4	2-24	1-17
Kurfürsten-Anlage	4	62-62		Mannheimer Str	10	192-310	21-401
Kurfürsten-Anlage	5		1-75	Margarete-Massias-Str	8		
Kurpfalz Hof	8			Maria-Probst-Str	10		
Kurpfalzring	9	98-118	105-119	Maria-Zimmermann-Str	1		
Kurpfalzring	10	2-96	1-93	Marienburger Str	8		
Kurzer Buckel	2			Marienhof	10		
Kußmaulstr	12			Markgräfler Str	7		
L				Marktplatz	2		
Ladenburger Str	12	2-4	1-3	Marktstr	9		
Ladenburger Str	13	6-94	5-93	Marstallhof	2		
Lahrer Str	7			Marstallstr	2		
Landfriedstr	2			Märzgasse	2		
Landhausstr	5			Maulbeerweg	13		
Landoweg	10			Max-Joseph-Str	7		
Landschadhöfe	10			Max-Reger-Str	11		
Langgarten	8			Max-Wolf-Str	13		
Langgewann	11			Meisenweg	9		
Laubenweg	9			Menzelweg	7		
Lauerstr	2			Merianstr	2		
Leiblweg	7			Meyerhofstr	6		
Leimengrube	11			Mittelbadgasse	2		
Leimer Str	6			Mittelgewannweg	10		
Leimer Weg	8			Mittermaierstr	4		
Leisberg	8			Mittlere Kirchgasse	11		
Lenaustr	5			Mittlerer Gaisbergweg	5		
Lenbachweg	7			Mittlerer Rainweg	16		
Lerchenweg	9			Molkenkurweg	2		
Lessingstr	5			Moltkestr	13		
Leyergasse	2			Mombertplatz	15		
Liebermannstr	7			Mombertstr	15		
Liegnitzer Str	8			Mönchbergsteige	12		
Lindengasse	11			Mönchbergweg	11		
Lindenweg	7			Mönchgasse	2		
Liselottestr	10			Mönchhofplatz	12		
Lise-Meitner-Str	15			Mönchhofstr	13		
Little Big Horn Street	8			Moselbrunnenweg	16		
Lobdengauplatz	10			Moselsbuckel	16		
Löbingsgasse	11			Moselstr	7		
Lochheimer Str	8			Möwenweg	9		
Lörracher Str	7			Mozartstr	11		
Lorscher Hof	11			Mühdamm	16		
Lucas-Cranach-Str	7			Mühlenweg	1		
Ludolf-Krehl-Str	12			Mühlingstr	11		
Ludwig-Guttman-Str	10			Mühlalstr	11		
Ludwig-Tieck-Str	6			Mühlweg	16		
Luisenstr	3			Mümmelmannweg	1		

STRASSENVERZEICHNIS

(STAND: APRIL 2011)

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
N				Pfauenweg	9		
Nachtigallenweg	9			Philipp-Otto-Runge-Str	7		
Nadlerstr	2			Philipp-Reis-Str	5		
Neckarauer Str	10			Philipp-Wolfrum-Weg	11		
Neckarhamm	10			Philosophenweg	12		
Neckarhangweg	16			Pirschweg	16		
Neckarmünzgasse	2			Plankengasse	2		
Neckarstaden	2			Pleikartsförster Hof	8		
Neckarweg	16			Pleikartsförster Str	8		
Neue Schloßstr	2			Plöck	2		
Neue Stücker	16			Posseltstr	13		
Neuenheimer Landstr	12			Poststr	3		
Neuer Weg	16			Promenadenweg	6		
Neugasse	2			Punkerstr	7		
Neurott	8			Q			
North Gettysburg Avenue	8			Quellenweg	16		
North Lexington Avenue	8			Quinckestr	13		
O				R			
Oberbadgasse	2			Rachel-Straus-Weg	8		
Oberdorfstr	8			Rahmengasse	12	2-10	1-3
Obere Büttengasse	11			Rahmengasse	13	14-34	5-15
Obere Kirchgasse	11			Rainbachweg	10		
Obere Neckarstr	2			Rainweg	16		
Obere Rödtt	9			Rastatter Str	7		
Obere Rombach	1			Rathausstr	6		
Obere Seegasse	8			Redtenbacherstr	7		
Oberer Fauler Pelz	2			Reiherstr	9		
Oberer Gaisbergweg	5			Reinhard-Hoppe-Str	16		
Oberer Rainweg	16			Remlerstr	13		
Oberfeldstr	10			Renettenweg	8		
Ochsenkopfweg	10			Rheinauer Str	10		
Odenwaldstr	8			Rheinstr	7		
Odinspfad	6			Richard-Drach-Str	9		
Oelgasse	6			Richard-Kuhn-Str	10		
Offenburger Str	7			Richard-Wagner-Str	11		
Oftersheimer Weg	8			Ringstr	5		
Oppelner Str	8			Rischerstr	10		
Ortenauer Str	7			Robert-Bollschweiler-Str	16		
Otto-Hahn-Platz	15			Rohrbacher Str	3	2-8	3-9
Otto-Hahn-Str	15			Rohrbacher Str	5	12-96	11-105
P				Rohrbacher Str	7	98-194	129-203
Panoramastr	6			Rolloßweg	11		
Pariser Weg	10			Rombachweg	1		
Parkstr	6			Römerplatz	3		
Peterhofweg	16			Römerstr	3	2-10	1-9
Peterstaler Str	16			Römerstr	5	18-110	15-87
Peter-Wenzel-Weg	16			Römerstr	7	122-224	101-255
Pfaffengasse	2			Röntgenstr	6		
Pfaffengrunder Platte	9			Roonstr	13		
Pfaffengrundstr	9			Rosenbergweg	11		
Pfälzer Str	10			Rosensteige	16		
Pfarrgasse	11			Roter Buckel	6		

STRASSENVERZEICHNIS
(STAND: APRIL 2011)

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Rottmannstr	11			Schusterstr	10		
Rudolf-Diesel-Str	5			Schützenstr	9		
Rudolf-Hell-Str	7			Schwabenheimer Weg	10		
Rudolph-Stratz-Weg	16			Schwalbenweg	9		
Rufinusplatz	13			Schwanenweg	9		
Rummerweg	11			Schwarzwaldstr	8		
S				Schweizertalstr	16		
Saarstr	7			Schweizerweg	12		
Sackgasse	13			Schwetzing Str	8		
San Jacinto Drive	8			Schwindstr	7		
San Juan Hill Street	8			Sechshäuserweg	10		
Sandgasse	2			Seckenheimer Gäßchen	6		
Sandhäuser Str	8			Seewiesenweg	8		
Sandhofer Weg	10			Seitzstr	13		
Sandwingert	10			Seminarstr	2		
Santiago Drive	8			Semmelsgasse	2		
Saratoga Drive	8			Sickingenplatz	7		
Saupfercheckweg	2			Sickingenstr	7		
Schaafrüppel	8			Siegelsmauer	6		
Schäfergasse	8			Siemensstr	9		
Scheffelstr	12			Sitzbuchweg	16		
Schelklystr	6			Slevogtstr	7		
Schießtorstr	2			Sofienstr	2		1-29
Schiffgasse	2			Sofienstr	3	6-12	
Schillerstr	5			South Gettysburg Avenue	8		
Schleifengrundweg	16			South Lexington Avenue	8		
Schleifweg	6			Spatzenweg	9		
Schlierbacher Landstr	1	100-208	9-151	Sperberweg	9		
Schlierbacher Landstr	2		1	Speyerer Schnauz	9		
Schloßberg	2			Speyerer Str	5	4-10	1-13
Schlosserstr	5			Speyerer Str	8	100-100	15-25
Schloßhof	2			Speyerer Str	9	16-20	
Schlosskirschenweg	8			Speyererhof	2		
Schloß-Wolfsbrunnenweg	1	32-82	5-51	Spitzwegstr	7		
Schloß-Wolfsbrunnenweg	2	2-24	1-3	St-Anna-Gasse	2		
Schmeilweg	1			Starenweg	9		
Schmitthenerstr	8			Steckelsgasse	11		
Schneegasse	8			Steigerweg	5	6-10	
Schneidmühlstr	3			Steigerweg	6	22-24	
Schönauer Abtweg	16			Steinbachdamm	16		
Schönauer Str	16			Steinbachweg	16		
Schräger Weg	9			Steingartenweg	16		
Schrebergartenweg	7	14	1	Steingasse	2		
Schrebergartenweg	8	4-10		Steinhofweg	9		
Schröderstr	12	2-4	1-7	Steinzeitweg	4		
Schröderstr	13	6-96	9-105	Stephanie-Pellissier-Str	8		
Schubertstr	11			Stettiner Str	8		
Schulbergweg	16			Steubenstr	11		
Schulgasse	2			Stiftweg	16		
Schulplatz	9			St-Michaels-Gasse	11		
Schulzengasse	13			Storchenweg	9		
Schurmanstr	3			St-Peter-Str	6		

*STRASSENVERZEICHNIS
(STAND: APRIL 2011)*

Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade	Straßenname	Zone	Haus- nummer gerade	Haus- nummer ungerade
Struvestr	8			Weberstr	13		
St-Stephans-Weg	11			Weidweg	10		
Stückerweg	8			Weinbirnenweg	8		
St-Vitus-Gasse	11			Weingasse	6		
Susanne-Pfisterer-Str	8			Werderplatz	13		
T				Werderstr	13		
Theaterstr	2			Werrgasse	12		
Theodor-Körner-Str	4			Wethgasse	11		
Thibautstr	3			Wibiloweg	10		
Tiergartenstr	11	124-126	9-55	Wieblinger Weg	4	4-24	7
Tiergartenstr	13	4	1-7	Wieblinger Weg	10	26-128	9-113
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		
Uferstr	13	2-78	13-17	Wolfsbrunnensteige	1		
Ulmenweg	8			Wormser Str	10		
Unter der Schanz	2			Wörthstr	5		
Untere Büttengasse	11			Wundtstr	10		
Untere Kirchgasse	11			Y			
Untere Neckarstr	2			Yorckstr	4		
Untere Röd	9			Z			
Untere Seegasse	8			Zähringerstr	5		
Untere Str	2			Zaunkönigweg	9		
Unterer Fauler Pelz	2			Zechnerweg	1		
V				Zeisigweg	9		
Valentin-Winter-Str	6			Zentstr	8		
Valerieweg	1			Zeppelinstr	11		
Vangerowstr	3	2-4	3-23	Ziegelgasse	2		
Vangerowstr	4	14-90	27-111	Ziegelhäuser Landstr	12		
Veit-Stoß-Str	7			Zum Steinberg	11		
Veltenhofer Str	10			Zur Forstquelle	14		
Viernheimer Weg	10			Zwerggewann	8		
Viktoriastr	7			Zwingerstr	2		
Von-der-Tann-Str	6						
Voßstr	3						
W							
Waldgrenzweg	16						
Waldhofer Str	10						
Waldshuter Weg	7						
Waldweg	11						
Wallstr	10						

In dem folgenden Berechnungsbeispiel wird von einer Wohnung mit folgenden Merkmalen ausgegangen: Handschuhsheim, Baujahr 1965, Wohnfläche 80 Quadratmeter, Einbauküche (mittlerer Art und Güte), hochwertiges Bad und Balkon / Terrasse / Loggia.
Im ersten Schritt wird aus Tabelle 1 der Basiswert ermittelt. Aufgrund des Baujahres und der Wohnfläche ermittelt sich hier ein Basiswert von 5,13 Euro/qm.

Der 50 %-Zuschlag auf den Basiswert von 5,13 Euro/qm wird dann in Zeile 2 des Berechnungsschemas eingetragen und zu den 5,13 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 616,00 Euro für die Wohnung ergibt.

Aus Tabelle 2 werden die Zu- und Abschläge ermittelt:

Handschuhsheim =	+32 %
Einbauküche (mittlerer Art und Güte) =	+13 %
hochwertiges Bad =	+5 %
Summe =	+50 %

Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Netto-Miete in Euro pro Monat)			
1.	Basismietpreis aus Tabelle 1	$\underline{\quad}\underline{\quad}5\underline{\quad}, \underline{\quad}1\underline{\quad}3\underline{\quad}$ Euro/qm Basismietpreis aus Tabelle 1	
2.	$\underline{\quad}\underline{\quad}5\underline{\quad}, \underline{\quad}1\underline{\quad}3\underline{\quad}$ Euro/qm Basismiete aus Tabelle 1	$\times \underline{\quad}5\underline{\quad}0\underline{\quad}$ % Saldo Zu- / Abschläge aus Tabelle 2	$= \underline{\quad}\underline{\quad}2\underline{\quad}, \underline{\quad}5\underline{\quad}7\underline{\quad}$ Euro/qm Zu- / Abschlag in Euro/qm
3.			$= \underline{\quad}\underline{\quad}7\underline{\quad}, \underline{\quad}7\underline{\quad}0\underline{\quad}$ Euro/qm Zwischenergebnis
4.	$\underline{\quad}\underline{\quad}7\underline{\quad}, \underline{\quad}7\underline{\quad}0\underline{\quad}$ Euro/qm Zwischenergebnis	$\times \underline{\quad}\underline{\quad}8\underline{\quad}0\underline{\quad}$ qm Wohnfläche der Wohnung	$= \underline{\quad}\underline{\quad}6\underline{\quad}1\underline{\quad}6\underline{\quad}, \underline{\quad}0\underline{\quad}0\underline{\quad}$ Euro ortsübliche Vergleichsmiete Aufgrund der Spanne von +/- 21% (s. Abschn. 3) ergeben sich Mietpreise zwischen 486,64 € und 745,36 €

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 \longrightarrow \downarrow	__ __ , __ __ Euro/qm Basismietpreis aus Tabelle 1
2. __ __ , __ __ Euro/qm x __ __ % Basismietpreis aus Tabelle 1 Saldo Zu-/Abschläge aus Tabelle 2	= __ __ , __ __ Euro/qm Zu- / Abschläge in Euro/qm
3. \nearrow	= __ __ , __ __ Euro/qm Zwischenergebnis
4. __ __ , __ __ Euro/qm x __ __ qm Zwischenergebnis Wohnfläche der Wohnung	= __ __ __ , __ __ Euro ortsübliche Vergleichsmiete Mietpreisspanne +/- 21% (s. Abschn. 3)

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 Modernisierungsmaßnahmen sowie 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.

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.

<p>Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.</p> <p>Poststraße 46 69115 Heidelberg</p> <p>Telefon: 0 62 21 / 2 04 73 Fax: 0 62 21 / 16 34 18 Internet: http://www.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</p> <p>Telefon: 0 62 21 / 16 60 21 Fax: 0 62 21 / 2 58 59 Internet: http://www.haus-und-grund-heidelberg.de</p>
--	--



**Stadt
Heidelberg**

| Amt für Stadtentwicklung
und Statistik