



Heidelberg



Mietspiegel 2023 der Stadt Heidelberg

www.heidelberg.de/mietspiegel

Grußwort

Liebe Heidelbergerinnen, liebe Heidelberger,

der dreizehnte Mietspiegel für die Stadt Heidelberg liegt vor. Seit 1998 hat der Mietspiegel einen wichtigen Beitrag zur Rechtssicherheit geleistet. Er ist als Instrument der Mietpreisbestimmung anerkannt und wird von den Verbänden und Gerichten als sehr positiv beurteilt. Streitigkeiten der Vertragsbeteiligten können oft im Vorfeld vermieden werden. Es besteht Markttransparenz.

Der Mietspiegel 2023 ist wie seine Vorgänger nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Die Interessenvertreter der Mietenden und Vermietenden haben den Mietspiegel anerkannt. Dieser gilt somit als qualifizierter Mietspiegel. Bei der Erstellung wurden neue gesetzliche Vorgaben zur Stärkung der Rechtssicherheit und Qualität umgesetzt. Sie sind im Mietspiegelreformgesetz und der Mietspiegelverordnung formuliert. Bitte machen Sie sich mit den Erläuterungen zur Anwendung des Mietspiegels 2023 auf den folgenden Seiten vertraut.

Der neue Mietspiegel ist ab 25. Oktober 2023 gültig.

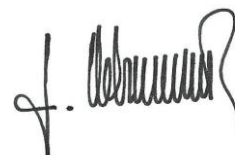
Bei der Erstellung hat ein projektbegleitender Mietspiegelbeirat unter Vorsitz von Erstem Bürgermeister Jürgen Odszuck mitgearbeitet. In 5 Beiratssitzungen hat das Gremium konstruktive Rückmeldungen gegeben und Impulse gesetzt. Zum Mietspiegelbeirat gehören die Verbände der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer 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.

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

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister



Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgaben und rechtliche Grundlagen des Mietspiegels.....	Seite 5
2. Mitglieder des Mietspiegelbeirats	Seite 6
3. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	Seite 7
4. Informationen zum Mietspiegel.....	Seite 9
Tabelle 1 Basismietpreistabelle 2023 in Euro pro Quadratmeter	Seite 10
Tabelle 2 Zu- und Abschläge in Prozent	Seite 14
Abbildung 1 Übersichtskarte zu den Lagetypen in Heidelberg	Seite 17
Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand Mai 2023)	Seite 18
5. Berechnungsbeispiel	Seite 32
6. Berechnungsbogen.....	Seite 33
7. Weitere Informationen	Seite 34

1. Aufgaben und rechtliche Grundlagen des Mietspiegels

Während der Mietspiegel 2021 eine Indexfortschreibung des Mietspiegels 2019 auf Basis des Verbraucherpreisindex darstellt, war der Mietspiegel 2023 entsprechend den gesetzlichen Vorgaben neu zu erstellen. Hierzu wurden die erforderlichen Daten neu erhoben und der Mietspiegel neu berechnet. Sein Zustandekommen wurde wie bei den Vorgängermietspiegeln von einem fach- und sachkundigen Beirat begleitet.

Die rechtlichen Grundlagen des Mietspiegels sind in den §§ 558c und 558d BGB geregelt. Mietspiegel sind die Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit bezahlt werden und die in den letzten 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,
- 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 2023 der Fall. Beide Verbände haben dem Mietspiegel 2023 zugestimmt. Der Mietspiegel tritt am 25. Oktober 2023 in Kraft und ist bis zum 24. Oktober 2025 gültig.

Fortschreibung

Ein qualifizierter Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und spätestens alle vier Jahre neu zu erstellen. Die Fortschreibung kann durch eine Stichprobe oder durch die Zugrundelegung der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten "Verbraucherpreisindex für Deutschland" erfolgen. Nachdem der Mietspiegel 2021 durch eine Fortschreibung auf Basis des Verbraucherpreisindex aktualisiert wurde, war der Mietspiegel 2023 neu zu erheben und zu berechnen.

Neuberechnung der Lage

Für die Einteilung der Lagetypen im vorliegenden Mietspiegel wurde georeferenziertes Datenmaterial genutzt. Das Standortstrukturmodell aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Heidelberg von 2022 (siehe Drucksache 0048/2022/BV) besitzt für Makro- und Mikrolagen einen signifikanten Mietpreiseinfluss. Die neuen Lagetypen sind in Tabelle 2 aufgeführt und in einer Übersichtskarte dargestellt.

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 Mathieu Fuchs, Herrn Andreas Gast, Frau Louisa Göppert, Herrn Norbert Großkinsky, Frau Katharina Hummel, Herrn Klaus Kinzinger, Herrn Thilo Koch, Herrn Gerald Kraus, Herrn Stefan Lenz, Herrn Nils Meier, Frau Andrea Meixner, Herrn Ulrich Ritter, Herrn Klaus-Peter Ruf, Herrn Ulrich Schneider-Mursa, Herrn Oliver Trinkaus und Herrn Fritz Vollrath 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 dem Rechnung zu tragen, wird im Mietspiegel eine Mietpreisspanne ausgewiesen. In der Rechtsprechung hat sich hierfür eine 2/3-Spanne durchgesetzt. Das bedeutet, dass innerhalb dieser Mietpreisspanne 2/3 der erhobenen Mietpreise einer Wohnungsklasse liegen. Für den Mietspiegel 2023 bedeutet dies, dass im Rahmen der 2/3-Spanne Abweichungen von bis zu +/- 24% um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete zulässig sein können.

Zur Erläuterung: Bei dem über die Tabellen 1 und 2 ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 und 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit nachweisbarem, signifikanten Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 und 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten. Wohnwertmerkmale, die für die Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel keinen signifikanten Mietpreiseinfluss hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- Gebäudetyp Einfamilienhaus, Reihenhaushaus, Doppelhaus oder Zweifamilienhaus,
- Anzahl der Wohnungen pro Hauseingang,
- Kochnische/Pantryküche,
- überwiegend Isolierverglasung der Fenster (Mindestverglasung),
- mindestens ein gefangener Wohnraum (z. B. Durchgangszimmer),
- Abstellraum innerhalb/außerhalb der Wohnung vorhanden (Keller, Speicher, Dachboden, externer Raum),
- barrierearme Wohnungsausstattung
(Mindestvoraussetzung: schwellenfrei bis maximal 4 cm Höhe, 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 (inclusive 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.

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.

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 11.00 bis 12.30 Uhr

Donnerstag 15.00 bis 17.00 Uhr

Für die übrigen Tage kann telefonisch ein Termin vereinbart werden.

Telefon: 06221 58-25100

Telefax: 06221 58-25390

Email: technisches-buergeramt@heidelberg.de

und 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.

Tabelle 1 Basismietpreistabelle 2023 in Euro pro Quadratmeter

Wohn- fläche ¹⁾ 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 2023
Euro pro Quadratmeter												
20 bis zu 24	14,19	13,51	12,57	12,37	12,53	12,81	13,25	13,82	14,54	15,17	15,64	16,09
25 bis zu 29	12,29	11,70	10,89	10,71	10,85	11,10	11,47	11,97	12,59	13,14	13,55	13,94
bis zu 30	11,51	10,95	10,19	10,03	10,16	10,39	10,74	11,21	11,79	12,30	12,68	13,05
bis zu 31	11,29	10,74	10,00	9,84	9,96	10,19	10,54	10,99	11,57	12,07	12,44	12,80
bis zu 32	11,08	10,55	9,82	9,66	9,78	10,01	10,35	10,80	11,36	11,85	12,22	12,57
bis zu 33	10,90	10,37	9,65	9,50	9,62	9,84	10,17	10,62	11,17	11,65	12,01	12,36
bis zu 34	10,73	10,21	9,50	9,35	9,47	9,69	10,01	10,45	10,99	11,47	11,82	12,16
bis zu 35	10,57	10,06	9,36	9,21	9,33	9,54	9,86	10,29	10,83	11,30	11,65	11,98
bis zu 36	10,42	9,92	9,23	9,08	9,20	9,41	9,73	10,15	10,68	11,14	11,49	11,82
bis zu 37	10,29	9,79	9,11	8,96	9,08	9,29	9,60	10,02	10,54	11,00	11,34	11,67
bis zu 38	10,16	9,67	9,00	8,86	8,97	9,18	9,48	9,90	10,41	10,87	11,20	11,52
bis zu 39	10,04	9,56	8,90	8,75	8,87	9,07	9,38	9,78	10,29	10,74	11,07	11,39
bis zu 40	9,94	9,46	8,80	8,66	8,77	8,97	9,28	9,68	10,18	10,63	10,95	11,27
bis zu 41	9,84	9,37	8,71	8,57	8,68	8,88	9,18	9,58	10,08	10,52	10,84	11,16
bis zu 42	9,75	9,28	8,63	8,49	8,60	8,80	9,10	9,49	9,99	10,42	10,74	11,05
bis zu 43	9,66	9,20	8,56	8,42	8,53	8,72	9,02	9,41	9,90	10,33	10,65	10,96
bis zu 44	9,58	9,12	8,49	8,35	8,46	8,65	8,94	9,33	9,82	10,25	10,56	10,87
bis zu 45	9,51	9,05	8,42	8,29	8,39	8,59	8,88	9,26	9,74	10,17	10,48	10,78
bis zu 46	9,44	8,99	8,36	8,23	8,33	8,53	8,81	9,20	9,68	10,10	10,41	10,71
bis zu 47	9,38	8,93	8,31	8,17	8,28	8,47	8,76	9,14	9,61	10,03	10,34	10,64
bis zu 48	9,32	8,87	8,26	8,12	8,23	8,42	8,70	9,08	9,55	9,97	10,28	10,57
bis zu 49	9,27	8,82	8,21	8,08	8,18	8,37	8,65	9,03	9,50	9,91	10,22	10,51
bis zu 50	9,22	8,78	8,17	8,04	8,14	8,33	8,61	8,98	9,45	9,86	10,16	10,46
bis zu 51	9,18	8,73	8,13	8,00	8,10	8,29	8,56	8,94	9,40	9,81	10,11	10,41
bis zu 52	9,13	8,70	8,09	7,96	8,06	8,25	8,53	8,90	9,36	9,77	10,07	10,36
bis zu 53	9,10	8,66	8,06	7,93	8,03	8,21	8,49	8,86	9,32	9,73	10,03	10,32
bis zu 54	9,06	8,63	8,03	7,90	8,00	8,18	8,46	8,83	9,29	9,69	9,99	10,28
bis zu 55	9,03	8,60	8,00	7,87	7,97	8,15	8,43	8,80	9,25	9,66	9,95	10,24
bis zu 56	9,00	8,57	7,97	7,84	7,95	8,13	8,40	8,77	9,22	9,63	9,92	10,21
bis zu 57	8,97	8,54	7,95	7,82	7,92	8,10	8,38	8,74	9,20	9,60	9,89	10,18
bis zu 58	8,95	8,52	7,93	7,80	7,90	8,08	8,36	8,72	9,17	9,57	9,87	10,15

Fortsetzung Tabelle 1 Basismietpreistabelle 2023 in Euro pro Quadratmeter

Wohn- fläche ¹⁾ 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 2023
Euro pro Quadratmeter												
bis zu 59	8,93	8,50	7,91	7,78	7,88	8,06	8,34	8,70	9,15	9,55	9,84	10,13
bis zu 60	8,91	8,48	7,89	7,77	7,87	8,05	8,32	8,68	9,13	9,53	9,82	10,11
bis zu 61	8,89	8,47	7,88	7,75	7,85	8,03	8,30	8,66	9,11	9,51	9,80	10,09
bis zu 62	8,88	8,45	7,86	7,74	7,84	8,02	8,29	8,65	9,10	9,49	9,79	10,07
bis zu 63	8,87	8,44	7,85	7,73	7,83	8,01	8,28	8,64	9,08	9,48	9,77	10,05
bis zu 64	8,85	8,43	7,84	7,72	7,82	8,00	8,27	8,62	9,07	9,47	9,76	10,04
bis zu 65	8,85	8,42	7,83	7,71	7,81	7,99	8,26	8,62	9,06	9,46	9,75	10,03
bis zu 66	8,84	8,41	7,83	7,70	7,80	7,98	8,25	8,61	9,06	9,45	9,74	10,02
bis zu 67	8,83	8,41	7,82	7,70	7,79	7,97	8,24	8,60	9,05	9,44	9,73	10,01
bis zu 68	8,83	8,40	7,82	7,69	7,79	7,97	8,24	8,60	9,04	9,44	9,73	10,01
bis zu 69	8,82	8,40	7,81	7,69	7,79	7,97	8,23	8,59	9,04	9,43	9,72	10,00
bis zu 70	8,82	8,40	7,81	7,69	7,78	7,96	8,23	8,59	9,04	9,43	9,72	10,00
bis zu 71	8,82	8,39	7,81	7,69	7,78	7,96	8,23	8,59	9,04	9,43	9,72	10,00
bis zu 72	8,82	8,39	7,81	7,69	7,78	7,96	8,23	8,59	9,04	9,43	9,72	10,00
bis zu 73	8,82	8,39	7,81	7,69	7,78	7,96	8,23	8,59	9,04	9,43	9,72	10,00
bis zu 74	8,82	8,40	7,81	7,69	7,79	7,97	8,23	8,59	9,04	9,43	9,72	10,00
bis zu 75	8,82	8,40	7,82	7,69	7,79	7,97	8,24	8,59	9,04	9,44	9,73	10,01
bis zu 76	8,83	8,40	7,82	7,69	7,79	7,97	8,24	8,60	9,04	9,44	9,73	10,01
bis zu 77	8,83	8,41	7,82	7,70	7,80	7,98	8,24	8,60	9,05	9,44	9,73	10,02
bis zu 78	8,84	8,41	7,83	7,70	7,80	7,98	8,25	8,61	9,06	9,45	9,74	10,02
bis zu 79	8,84	8,42	7,83	7,71	7,81	7,99	8,25	8,61	9,06	9,46	9,75	10,03
bis zu 80	8,85	8,42	7,84	7,71	7,81	7,99	8,26	8,62	9,07	9,46	9,75	10,04
bis zu 81	8,86	8,43	7,85	7,72	7,82	8,00	8,27	8,63	9,08	9,47	9,76	10,04
bis zu 82	8,87	8,44	7,85	7,73	7,83	8,01	8,28	8,64	9,08	9,48	9,77	10,05
bis zu 83	8,87	8,45	7,86	7,73	7,83	8,01	8,28	8,64	9,09	9,49	9,78	10,06
bis zu 84	8,88	8,46	7,87	7,74	7,84	8,02	8,29	8,65	9,10	9,50	9,79	10,07
bis zu 85	8,89	8,47	7,88	7,75	7,85	8,03	8,30	8,66	9,11	9,51	9,80	10,09
bis zu 86	8,90	8,48	7,89	7,76	7,86	8,04	8,31	8,67	9,12	9,52	9,81	10,10
bis zu 87	8,91	8,49	7,90	7,77	7,87	8,05	8,32	8,68	9,13	9,53	9,83	10,11
bis zu 88	8,93	8,50	7,91	7,78	7,88	8,06	8,33	8,69	9,15	9,54	9,84	10,12
bis zu 89	8,94	8,51	7,92	7,79	7,89	8,07	8,34	8,71	9,16	9,56	9,85	10,14
bis zu 90	8,95	8,52	7,93	7,80	7,90	8,08	8,35	8,72	9,17	9,57	9,87	10,15

Fortsetzung Tabelle 1 Basismietpreistabelle 2023 in Euro pro Quadratmeter

Wohn- fläche ¹⁾ 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 2023
Euro pro Quadratmeter												
bis zu 91	8,96	8,53	7,94	7,81	7,91	8,09	8,37	8,73	9,18	9,58	9,88	10,16
bis zu 92	8,98	8,54	7,95	7,82	7,92	8,10	8,38	8,74	9,20	9,60	9,89	10,18
bis zu 93	8,99	8,56	7,96	7,83	7,93	8,12	8,39	8,75	9,21	9,61	9,91	10,19
bis zu 94	9,00	8,57	7,97	7,85	7,95	8,13	8,40	8,77	9,22	9,63	9,92	10,21
bis zu 95	9,02	8,58	7,99	7,86	7,96	8,14	8,42	8,78	9,24	9,64	9,94	10,22
bis zu 96	9,03	8,60	8,00	7,87	7,97	8,15	8,43	8,79	9,25	9,66	9,95	10,24
bis zu 97	9,04	8,61	8,01	7,88	7,98	8,17	8,44	8,81	9,27	9,67	9,97	10,26
bis zu 98	9,06	8,62	8,02	7,89	8,00	8,18	8,46	8,82	9,28	9,69	9,98	10,27
bis zu 99	9,07	8,64	8,04	7,91	8,01	8,19	8,47	8,84	9,30	9,70	10,00	10,29
bis zu 100	9,09	8,65	8,05	7,92	8,02	8,21	8,48	8,85	9,31	9,72	10,02	10,31
bis zu 101	9,10	8,67	8,06	7,93	8,03	8,22	8,50	8,87	9,33	9,73	10,03	10,32
bis zu 102	9,12	8,68	8,08	7,95	8,05	8,23	8,51	8,88	9,34	9,75	10,05	10,34
bis zu 103	9,13	8,69	8,09	7,96	8,06	8,25	8,53	8,90	9,36	9,77	10,07	10,36
bis zu 104	9,15	8,71	8,10	7,97	8,08	8,26	8,54	8,91	9,37	9,78	10,08	10,38
bis zu 105	9,16	8,72	8,12	7,99	8,09	8,28	8,55	8,93	9,39	9,80	10,10	10,39
bis zu 106	9,18	8,74	8,13	8,00	8,10	8,29	8,57	8,94	9,41	9,82	10,12	10,41
bis zu 107	9,20	8,75	8,14	8,01	8,12	8,30	8,58	8,96	9,42	9,83	10,14	10,43
bis zu 108	9,21	8,77	8,16	8,03	8,13	8,32	8,60	8,97	9,44	9,85	10,15	10,45
bis zu 109	9,23	8,78	8,17	8,04	8,14	8,33	8,61	8,99	9,45	9,87	10,17	10,46
bis zu 110	9,24	8,80	8,19	8,06	8,16	8,35	8,63	9,00	9,47	9,88	10,19	10,48
bis zu 111	9,26	8,81	8,20	8,07	8,17	8,36	8,64	9,02	9,49	9,90	10,21	10,50
bis zu 112	9,27	8,83	8,22	8,08	8,19	8,38	8,66	9,03	9,50	9,92	10,22	10,52
bis zu 113	9,29	8,84	8,23	8,10	8,20	8,39	8,67	9,05	9,52	9,93	10,24	10,54
bis zu 114	9,31	8,86	8,24	8,11	8,22	8,40	8,69	9,06	9,54	9,95	10,26	10,55
bis zu 115	9,32	8,87	8,26	8,13	8,23	8,42	8,70	9,08	9,55	9,97	10,28	10,57
bis zu 116	9,34	8,89	8,27	8,14	8,24	8,43	8,72	9,10	9,57	9,99	10,29	10,59
bis zu 117	9,35	8,91	8,29	8,15	8,26	8,45	8,73	9,11	9,59	10,00	10,31	10,61
bis zu 118	9,37	8,92	8,30	8,17	8,27	8,46	8,75	9,13	9,60	10,02	10,33	10,63
bis zu 119	9,39	8,94	8,31	8,18	8,29	8,48	8,76	9,14	9,62	10,04	10,35	10,64
bis zu 120	9,40	8,95	8,33	8,19	8,30	8,49	8,78	9,16	9,63	10,05	10,36	10,66
bis zu 121	9,42	8,97	8,34	8,21	8,31	8,50	8,79	9,17	9,65	10,07	10,38	10,68
bis zu 122	9,43	8,98	8,36	8,22	8,33	8,52	8,81	9,19	9,67	10,09	10,40	10,70

Fortsetzung Tabelle 1 Basismietpreistabelle 2023 in Euro pro Quadratmeter

Wohn- fläche ¹⁾ 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 2023
Euro pro Quadratmeter												
bis zu 123	9,45	9,00	8,37	8,24	8,34	8,53	8,82	9,20	9,68	10,10	10,42	10,72
bis zu 124	9,46	9,01	8,38	8,25	8,35	8,55	8,83	9,22	9,70	10,12	10,43	10,73
bis zu 125	9,48	9,02	8,40	8,26	8,37	8,56	8,85	9,23	9,71	10,14	10,45	10,75
bis zu 126	9,50	9,04	8,41	8,28	8,38	8,57	8,86	9,25	9,73	10,15	10,47	10,77
bis zu 127	9,51	9,05	8,42	8,29	8,40	8,59	8,88	9,26	9,75	10,17	10,48	10,79
bis zu 128	9,53	9,07	8,44	8,30	8,41	8,60	8,89	9,28	9,76	10,19	10,50	10,80
bis zu 129	9,54	9,08	8,45	8,32	8,42	8,62	8,91	9,29	9,78	10,20	10,52	10,82
bis zu 130	9,56	9,10	8,46	8,33	8,44	8,63	8,92	9,31	9,79	10,22	10,53	10,84
bis zu 131	9,57	9,11	8,48	8,34	8,45	8,64	8,93	9,32	9,81	10,23	10,55	10,85
bis zu 132	9,59	9,13	8,49	8,35	8,46	8,66	8,95	9,34	9,82	10,25	10,57	10,87
bis zu 133	9,60	9,14	8,50	8,37	8,47	8,67	8,96	9,35	9,84	10,27	10,58	10,89
bis zu 134	9,61	9,15	8,52	8,38	8,49	8,68	8,97	9,36	9,85	10,28	10,60	10,90
bis zu 135	9,63	9,17	8,53	8,39	8,50	8,70	8,99	9,38	9,87	10,30	10,61	10,92
bis zu 136	9,64	9,18	8,54	8,40	8,51	8,71	9,00	9,39	9,88	10,31	10,63	10,94
bis zu 137	9,66	9,19	8,55	8,42	8,52	8,72	9,01	9,41	9,90	10,33	10,64	10,95
bis zu 138	9,67	9,21	8,57	8,43	8,54	8,73	9,03	9,42	9,91	10,34	10,66	10,97
bis zu 139	9,68	9,22	8,58	8,44	8,55	8,75	9,04	9,43	9,92	10,36	10,67	10,98
140 bis zu 144	9,72	9,26	8,61	8,48	8,58	8,78	9,08	9,47	9,96	10,40	10,72	11,03
145 bis zu 149	9,79	9,32	8,67	8,53	8,64	8,84	9,14	9,53	10,03	10,47	10,79	11,10
150 bis zu 154	9,85	9,37	8,72	8,58	8,69	8,89	9,19	9,59	10,09	10,53	10,85	11,17
155 bis zu 160	9,90	9,43	8,77	8,63	8,74	8,94	9,24	9,65	10,15	10,59	10,92	11,23

Tabelle 2 Zu- und Abschläge in Prozent

Merkmal²⁾	Zuschlag in Prozent	Abschlag in Prozent
Vollsanierung³⁾, 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%	
Teilmodernisierung⁴⁾, durchgeführt seit einschließlich 2014		
Badezimmer/WC erneuert ⁵⁾	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 ⁶⁾	4%	
Standardfußbodenbelag ⁷⁾	0%	
unterdurchschnittlicher Fußbodenbelag ⁸⁾		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 ⁹⁾ außerhalb der Wohnung	5%	
Waschmaschinenraum mit Möglichkeit zur Wäschetrocknung	3%	
Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen	3%	
(Tief-)Garagenstellplatz als Parkgelegenheit auf dem Grundstück	3%	

Fortsetzung Tabelle 2 Zu- und Abschläge in Prozent

Merkmal²⁾	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 - Punktschritte weniger als 1 (d. h. 0, -1 oder -2)		3%
Standard Sanitärausstattung - Punktschritte zwischen 1 und 3 (d. h. 1, 2 oder 3)	0%	
hochwertige Sanitärausstattung - Punktschritte mind. 4 oder mehr (d. h. 4, 5, 6 usw.)	6%	
Lagetypen¹⁰⁾		
1	21%	
2	18%	
3	11%	
4	5%	
5	0%	

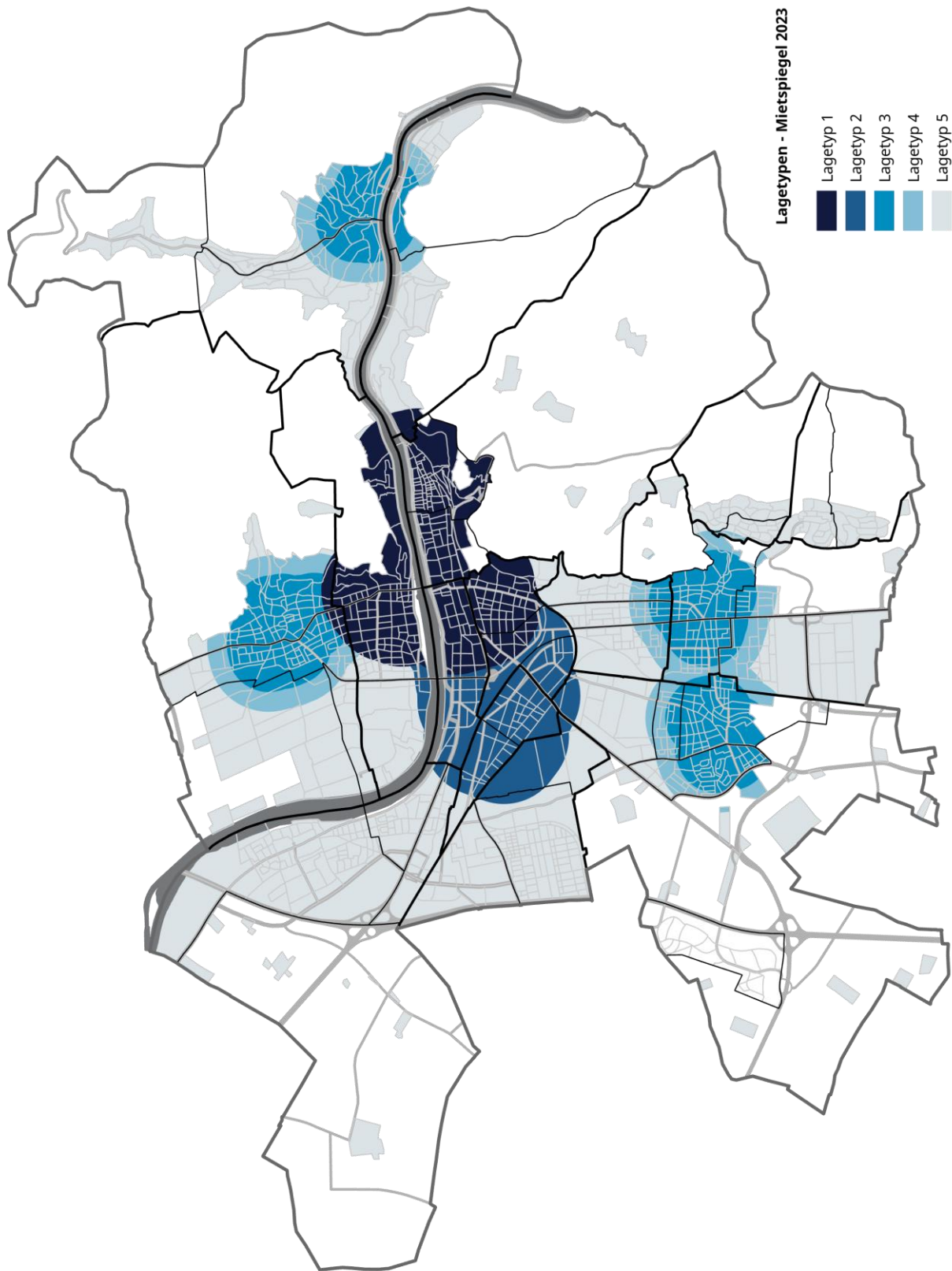
Liste Punktwerte für Sanitärausstattung

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 ¹¹⁾	-1
Lüftungsanlage (und kein Fenster zum Lüften)	-1

Anmerkungen zu den Tabellen 1 und 2

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) Definition Vollsanierung: mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt.
- 4) Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten.
- 5) Mindestumfang der Modernisierung: Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken, Toilette erneuert.
- 6) Als hochwertiger Fußbodenbelag zählen: Echtholzparkett-/Dielenholzboden, Marmor-/Steinfußboden in einem durchschnittlichen Zustand, das heißt normal erhalten beziehungsweise mit leichten Gebrauchsspuren.
- 7) Als Standardfußbodenbeläge zählen: Fliesen-/Kachelboden, Teppichboden, Laminat-/PVC-Boden, Vinyl-/Linoleum-Boden, in einem durchschnittlichen Zustand, normal erhalten beziehungsweise mit leichten Gebrauchsspuren.
- 8) Als unterdurchschnittliche Fußbodenbeläge zählen Fliesen-/Kachelboden, Teppichboden, Laminat-/PVC-Boden, Vinyl-/Linoleum-Boden in einem unterdurchschnittlichen Zustand, das heißt abgenutzt und ungepflegt.
- 9) Zum Beispiel für Rollstuhl, Fahrrad, Kinderwagen.
- 10) Es wird dringend empfohlen, für die Einstufung der Wohnlage den Online-Mietspiegelrechner zu verwenden. Alternativ übernehmen Sie die Zu- und Abschlüsse aus dem Straßenverzeichnis (online einzusehen beim Kompetenzzentrum Bauen-Wohnen-Förderung siehe Kapitel 4).
- 11) Trifft nur auf Wohnungen zu, in denen das WC im einzigen Badezimmer vorhanden ist.

Abbildung 1 Übersichtskarte zu den Lagetypen in Heidelberg



Quelle Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, 2023.

Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2023)

Straßenname	Hausnummern	Lagetyp
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
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

Straßenname	Hausnummern	Lagetyp
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	2	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

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2023)

Straßenname	Hausnummern	Lagetyt
Apothekergasse		1
Asternweg		5
Auf dem Heiligenberg		5
Auf der Weide		5
Augustastr		3
Augustinergasse		1
B		
Bachstr	1 - 11, 13, 15	1
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	2
Berliner Str	93 - 114	3
Berliner Str	5 - 53	5
Bernhard-Fries-Weg	7 - 15/1	2
Bernhard-Fries-Weg	17	5
Berolfweg		5
Berthold-Mogel-Str		5

Straßenname	Hausnummern	Lagetyt
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

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2023)

Straßenname	Hausnummern	Lagetyt
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
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

Straßenname	Hausnummern	Lagetyt
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
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
Ezavillestr		5
F		
Fabrikstr	3 - 40, 42, 44, 65 - 67, 83 - 109	3
Fabrikstr	41, 43, 45 - 63, 69 - 81	4

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2023)

Straßenname	Hausnummern	Lagety
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-Kruckenber-Str		3
Franz-Marc-Str		5
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

Straßenname	Hausnummern	Lagety
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
Gew Büchsenackerköpfelein		5
Gew Die Äußeren Rauschen		5
Gew Entenlach		2
Gew Entensee		5
Gew Feilheck		5
Gew Fennenberger		5
Gew Fischpfad	40	3
Gew Fischpfad	4 - 38, 40 a - 114	4
Gew Grundrain		5
Gew Hasenbaum	2 - 13	4
Gew Hasenbaum	20 - 25	5

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2023)

Straßenname	Hausnummern	Lagetyt
Gew Hinterer Entenpfuhl		5
Gew Hühnerstein		5
Gew Husarenäcker	12 - 53	3
Gew Husarenäcker	3 - 5	4
Gew Im Viehtrieb		5
Gew Lange Liß		5
Gew Mannebusch		5
Gew Mittelgewann		5
Gew Pfädelsäcker	14 - 15	3
Gew Pfädelsäcker	17	4
Gew Saubad		5
Gew Schafwedel		2
Gew Schläuchen		5
Gew Schloßäcker		5
Gew Speck		5
Gew Spitzäcker		5
Gew Steinklinge		5
Gew Unter Kies		2
Gew Wiesenäcker	2	3
Gew Wiesenäcker	8 - 30	4
Gew Wiesenäcker	44 - 56	5
Ginsterweg		5
Glatzer Str		4
Gleisdreieck		2
Gleiwitzer Str		4
Glockenzehnten		3
Gneisenaustr		2
Goethestr		1
Goldammerweg		5
Goldschmidtstr		1
Görresstr	64, 67 - 91	4
Görresstr	2 - 63, 65	5
Gotheinstr		5
Gottlieb-Daimler-Str		2
Grabengasse		1
Grahamstr		3
Graimbergweg		1
Grasweg		5
Greifstr		5
Grenzhof		5
Grenzhöfer Weg		5
Grießbaumweg	18	3
Grießbaumweg	2 - 16	4
Große Mantelgasse		1

Straßenname	Hausnummern	Lagetyt
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	2/1 - 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
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
Haspelgasse		1
Hatschekstr		5
Hauheckenweg		5

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2023)

Straßenname	Hausnummern	Lagetyt
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
Hilzweg		3
Hirschgasse		1
Hirtenaue	2 - 36, 38, 42	3
Hirtenaue	37, 39 - 41, 43 - 69	4

Straßenname	Hausnummern	Lagetyt
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

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2023)

Straßenname	Hausnummern	Lagety
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 Klängenbühl		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

Straßenname	Hausnummern	Lagety
In der Neckarhelle	1 - 62, 64	3
In der Neckarhelle	63, 65 - 98	4
In der Neckarhelle	99 - 172	5
In der Siedlerruh		5
In der Unteren Rombach		5
In der Vogelstang		2
Ingrimstr		1
Insterburger Weg		3
J		
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

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2023)

Straßenname	Hausnummern	Lagetyp
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
Kleergarten		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

Straßenname	Hausnummern	Lagetyp
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
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

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2023)

Straßenname	Hausnummern	Lagetyp
Landhausstr		1
Landoweg		5
Landschadhöfe		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-Guttman-Str		5
Ludwig-Tieck-Str		3
Luisenstr		1
Lutherstr		1

Straßenname	Hausnummern	Lagetyp
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	4
Marlene-Dietrich-Platz	3 - 5	5
Marsiliusplatz		1
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

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2023)

Straßenname	Hausnummern	Lagetyp
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

Straßenname	Hausnummern	Lagetyp
Nadlerstr		1
Neckarauer Str		5
Neckarhamm		5
Neckarhangweg		4
Neckarhäuser Str		5
Neckarmünzgasse		1
Neckarstaden		1
Neckarweg		3
Neue Schlosstr		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
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

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2023)

Straßenname	Hausnummern	Lagetyp
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 - 10, 12, 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

Straßenname	Hausnummern	Lagetyp
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
Roebingstr		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

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2023)

Straßenname	Hausnummern	Lagotyp
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
Sandhofer Weg		5
Sandwingert		5
Santiago Drive		5
Saratoga Drive		5
Saupfercheckweg		5
Schaafrüppel		3
Schäfergasse		3

Straßenname	Hausnummern	Lagotyp
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 a, 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
Schmitthenerstr		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

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2023)

Straßenname	Hausnummern	Lagetyp
Schützenstr		5
Schwabenheimer Weg		5
Schwalbenweg		5
Schwanenweg		5
Schwarzwaldstr		3
Schweizertalstr		5
Schweizerweg		1
Schwetzing Str	15 - 123, 125, 127, 129, 131, 133 - 133 a	3
Schwetzing Str	124 - 124/1, 126 - 126/2, 128, 130, 132, 134 - 153	4
Schwetzing 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

Straßenname	Hausnummern	Lagetyp
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
Thibautstr		1
Tiergartenstr		5
Tilsiter Str	1 - 4	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
Türnergasse		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

Fortsetzung Tabelle 3 Straßenverzeichnis mit Mietspiegelzonen in Heidelberg (Stand: Mai 2023)

Straßenname	Hausnummern	Lagety
Ulmenweg	1	4
Unter der Schanz		1
Untere Büttengasse		3
Untere Kirchgasse		3
Untere Neckarstr		1
Untere Röd		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, 24	1
Vangerowstr	10, 12, 14 - 14/2, 16 - 16/1, 18 - 18/1, 20 - 23, 27 - 111	2
Veit-Stoss-Str		5
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

Straßenname	Hausnummern	Lagety
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

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 7,81 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 7,81 Euro /qm wird dann in Zeile 2 des Berechnungsschemas eingetragen und zu den 7,81 Euro /qm addiert. Das resultierende Zwischenergebnis wird mit der Quadratmeterzahl der Wohnung multipliziert (4. Schritt im Berechnungsschema), so dass sich eine ortsübliche Vergleichsmiete von 762,40 Euro für die Wohnung ergibt.

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

Basismietpreis aus Tabelle 1 ↓	→	_ _ _7_ , _ _8_ _1_ Euro / qm Basismietpreis aus Tabelle 1
_ _ _7_ , _ _8_ _1_ Euro /qm Basismiete aus Tabelle 1	X _ _2_ _2_ % Saldo Zu- / Abschläge aus Tabelle 2	= _ _ _1_ , _ _7_ _2_ Euro / qm Zu- / Abschlag in Euro /qm
		= _ _ _9_ , _ _5_ _3_ Euro / qm Zwischenergebnis
_ _ _9_ , _ _5_ _3_ Euro/qm Zwischenergebnis	X _ _8_ _0_ qm Wohnfläche der Wohnung	= _ _ _7_ _6_ _2_ , _ _4_ _0_ Euro ortsübliche Vergleichsmiete Aufgrund der Spanne von +/- 24% (siehe Abschnitt 3) ergeben sich Mietpreise zwischen 579,42 Euro und 945,38 Euro

6. Berechnungsbogen

Dieser Bogen dient der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung in Heidelberg. Die Feststellung erfolgt in vier Schritten.

1. Schritt

Lesen Sie 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 %. Seit 1. November 2015 gilt für Heidelberg ebenfalls die Regelung, dass bei Neuvermietungen die Miete höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf (§ 556d BGB).

Überlegungsfrist / Kündigungsmöglichkeit

Hat der Mieter das Mieterhöhungsverlangen erhalten, so darf er bis zum Ende des zweiten darauffolgenden Monats die Argumente des Vermieters prüfen und feststellen, ob die Angaben zutreffen. Er kann innerhalb dieser Zeit das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats schriftlich kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein. Stimmt der Mieter zu, wird die höhere Miete ab Beginn des dritten Monats fällig, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

Klagerecht

Stimmt der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen nicht zu, kann der Vermieter binnen drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist auf Zustimmung klagen. Das Gericht entscheidet dann über die Begründetheit der Mieterhöhung.

Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.

Poststraße 46
69115 Heidelberg

Telefon: 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 2023 Stadt Heidelberg.
Alle Rechte vorbehalten.
Abdruck (auch auszugsweise) nur
mit ausdrücklicher Genehmigung
der Stadt Heidelberg.

www.heidelberg.de/mietspiegel

Auflage

November 2023, 2. Auflage

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