

Qualifizierter Mietspiegel 2025 für Heidelberg

Dokumentation der Fortschreibung per **Verbraucherpreisindex**

Herausgeber: Stadt Heidelberg
Postfach 10 55 20
69045 Heidelberg



Autor: EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg



Datum: 13.10.2025

Version: 2.0

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dokument die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Die Mietspiegelerstellung erfolgte im Auftrag der Stadt Heidelberg. Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Stadt die Daten der Dokumentation oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

Inhaltsverzeichnis

1	Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung	3
2	Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel	4
3	Aufbereitung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2023	6
3.1	Stichprobenziehung	6
3.2	Datenerhebung	7
3.3	Datenauswertung	7
4	Die Fortschreibung 2025 per Indexzahlen	9
4.1	Das durchschnittliche Mietniveau für Heidelberg	10
5	Schlussbemerkung	14
6	Literatur	15

1 Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung

Bei dem Mietspiegel 2025 für Heidelberg handelt es sich um eine Fortschreibung des im Jahr 2023 erstellten und ab 25. Oktober 2023 veröffentlichten Mietspiegels. Die vorliegende Fortschreibung basiert wesentlich auf diesem Mietspiegel 2023, dessen Erstellung in „Mietspiegel 2023 der Stadt Heidelberg“ detailliert beschrieben ist.

Nachfolgend ein kurzer Abriss der Mietspiegelerstellung des am 25. Oktober 2023 in Kraft getretenen Mietspiegels: Am 28. Oktober 2022 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Heidelberg zu erstellen.

Am 26. Januar 2023 fand ein erster vorbereitender interner Austausch zwischen Vertretern der Stadt Heidelberg sowie Vertretern des EMA-Instituts statt. Hierbei wurde der zeitliche und inhaltliche Rahmen der Mietspiegelerstellung konkretisiert.

Am 31. Januar 2023 tagten die Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung, Interessensvertretern der Vermieter und Mieter sowie weiteren Vertretern mit Kenntnissen des lokalen Wohnungsmarktes und des EMA-Instituts. Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt. In der ersten Sitzung wurde die grundsätzliche Konzeption und Vorgehensweise zur Mietspiegelerstellung festgelegt. Diese umfasste vornehmlich die Festlegung der Art der Datenerhebung sowie eines ersten, richtungsweisenden Fragebogenentwurfs für die Datenerhebung. Für den Fragebogenentwurf hat der Arbeitskreis die einzelnen Wohnwertmerkmale gemeinsam erarbeitet und abgestimmt. Als Art der Datenerhebung wurde einvernehmlich die schriftliche Befragung per Brief in Kombination mit einer Antwortoption über das Internet gewählt.

Die Datenerhebung wurde im Zeitraum von April 2023 bis Mai 2023 bei Mietern und institutionellen Vermietern durchgeführt. Die Briefsendungen wurden am 21. April 2023 an die Haushalte verschickt. Stichtag für die Erhebung der Mieten war der 1. April 2023. Am 20. Juni 2023 wurde ein Erinnerungsschreiben an die Befragten, welche sich noch nicht bei der ersten Befragungswelle zurückgemeldet hatten, verschickt. Die Erinnerungsaktion wurde im Zeitraum von Juni 2023 bis Juli 2023 bei den Mietern durchgeführt. Während und kurz nach der Erhebungsphase fand die Erfassung bzw. Digitalisierung der Papierantworten auf elektronische Datenträger statt. Es wurden gleichzeitig Kontrollmaßnahmen hinsichtlich inhaltlicher Plausibilitäten für alle digitalisierten und online erfassten Datensätze durchgeführt. Bis Anfang August 2023 erfolgte die Plausibilisierung und Zusammenführung der Antwortdatensätze. Anschließend erfolgte die Auswertung der Daten. Am 23. August 2023 wurden die ersten Mietspiegelergebnisse übermittelt und das modifizierte Ergebnis am 5. September 2023 dem Mietspiegelbeirat präsentiert. Danach folgten noch weitere interne Abstimmungstermine und das finale Mietspiegeldokument wurde am 9. Oktober 2023 übermittelt. Der Mietspiegel wurde von dem Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e.V. und dem Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V. als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Der Mietspiegel der Stadt Heidelberg besitzt seine Gültigkeit als qualifizierte Mietspiegel vom 25. Oktober 2023 an für den Zeitraum von zwei Jahren, das heißt bis zum 24. Oktober 2025.

Im März 2025 wurde das EMA-Institut beauftragt, den bestehenden Mietspiegel für die Stadt Heidelberg per Indexzahlen fortzuschreiben. Im Juni 2025 konnte der Stadtverwaltung ein Entwurf des fortgeschriebenen Mietspiegels übermittelt werden.

Der Mietspiegel 2025 besitzt seine Gültigkeit als qualifizierter Mietspiegel vom 1. Oktober 2025 an für den Zeitraum von zwei Jahren, d.h. bis zum 30. September 2027.

2 Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Mietspiegeln befinden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 558 bis 558d BGB). Es wird seit der Mietrechtsreform 2001 zwischen *qualifiziertem* und *einfachem* Mietspiegel unterschieden. An den qualifizierten Mietspiegel werden höhere Anforderungen gestellt als an den einfachen Mietspiegel und gleichzeitig auch weiterreichende Folgen geknüpft. Qualifiziert ist ein Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 und 2 BGB dann, wenn er

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt und dokumentiert,
2. alle vier Jahre neu erstellt und alle zwei Jahre per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und
3. von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Mieter und Vermieter als qualifiziert anerkannt wird.

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergibt (§ 558d Abs. 3). Zudem muss ein Vermieter beim Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen, wenn der Mietspiegel Werte für die entsprechende Wohnung enthält, und ferner begründen, wenn er von den Angaben im Mietspiegel abweicht (§ 558a Abs. 3). Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel“ hat der Gesetzgeber die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Qualitätsmerkmal gegenüber Sachverständigengutachten und insbesondere der Heranziehung von drei Vergleichsmieten bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens betont. Der Gesetzgeber stellt fest, dass qualifizierte Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete das beste und verlässlichste Instrument sind (Begründung zum Kabinettsbeschluss, Abschnitt II. 2a)¹.

Bei der Erstellung des Mietspiegels für Heidelberg wurde von Seiten des Mietspiegelerstellers die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Neuerstellung des Mietspiegels 2023 nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei der Datenerhebung und der Datenauswertung erfolgte: Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsauswahl von Haushalten, wodurch aus stichprobentheoretischer Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes garantiert wird. Aus diesen wurden nur die gesetzlich vorgeschriebenen, mietspiegelrelevanten Haushalte berücksichtigt, so dass auch ein repräsentatives Abbild dieser Wohnungen zugrunde liegt. Durch den Einsatz standardisierter Fragebögen wurden weitere Qualitätskriterien bei der Mietspiegelerstellung erfüllt. Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsmethode verwendet, die in der oben erwähnten Begründung zum Kabinettsbeschluss als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren genannt ist². Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in einem Arbeitsbericht im Detail festgehalten.

Durch eine Anerkennung des Mietspiegels von Seiten der Kommune oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam besteht nach der aktuellen Rechtslage die Möglichkeit, einen neuen Mietspiegel unter den genannten Voraussetzungen den Status „qualifiziert“ zuzuweisen. Um diesen Status längerfristig zu wahren, muss gemäß § 558d Abs. 2 S. 3 BGB der qualifizierte Mietspiegel nach zwei Jahren fortgeschrieben werden. Die 2-Jahres-Fristsetzung für die Fortschreibung des Mietspiegels gemäß § 558d Abs.2 S.1 wurde von Seiten des Mietspiegelerstellers eingehalten.

¹ Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 372

² Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 422

Vier Jahre nach einer erfolgten Mietspiegelneuerstellung ist wiederum eine Neuerstellung mit Datenerhebung und Datenauswertung erforderlich, um die Ausweisung von aktuellen, ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel zu gewährleisten und den Status „qualifiziert“ zu erhalten.

3 Aufbereitung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2023

Nachfolgend werden die Grundzüge der Datenaufbereitung und Datenauswertung zum Mietspiegel 2023 für Heidelberg wiedergegeben, da auf diesem Mietspiegel die vorliegende Fortschreibung per Index beruht. Hinsichtlich genauer Details wird nochmals auf die Dokumentation der Mietspiegelerstellung 2023 verwiesen.

3.1 Stichprobenziehung

Trotz der genauen Abgrenzung der Grundgesamtheit stellt sich in der Praxis das Problem, eine geeignete Auswahlgrundlage für die Stichprobe zu erhalten, die eine statistisch einwandfreie Stichprobenziehung erlaubt.

Die Stadt Heidelberg übermittelte dem EMA-Institut für die Generierung einer Haushaltsdatei Abzüge der Einwohnermelde- und Grundsteuerdaten gemäß Artikel 2, Mietspiegelreformgesetz (MsRG). Die Übertragung erfolgte via verschlüsseltem Cloudlink und einem zugehörigen Passwort, welches telefonisch übergeben wurde.

Die Einwohnermeldedatei wurde durch die Verwaltung bereits vorab um nicht volljährige Personen bereinigt. Ebenfalls entfernt wurden bekanntermaßen geförderte Wohnungen oder Wohnraum in Heimen und Anstalten. Anschließend wurde eine Haushaltsgenerierung durchgeführt. Diese erfolgte auf Basis der Attribute Nachname, Straße, Hausnummer und Zusatz. Nach dieser Sortierung wurden alle mit diesem Attributenschlüssel vorhandenen Duplikate gelöscht. Somit war jeder Haushalt nur noch maximal einmal in der Datenbasis enthalten. Bei der späteren Stichprobenziehung wird somit jedem Stichprobenelement die gleiche Wahrscheinlichkeit, in die Zufallsstichprobe zu gelangen, zugeordnet. Das hier beschriebene Verfahren ähnelt dem Programm HHGen des KOSIS-Verbunds (www.staedtestatistik.de/arbeitsgemeinschaften/hhstat/hhgen). Wesentlicher Unterschied zu diesem Programm ist, dass volljährige Personen innerhalb eines Haushalts nicht als separate Haushalte generiert werden. Ein weiterer Vorteil ist wiederum, dass aus dieser generierten Haushalts-Liste einfache oder geschichtete Stichproben gezogen werden können. Ein Nachteil bei beiden Vorgehensweisen ist, dass Lebensgemeinschaften mit unterschiedlichen Nachnamen stets als getrennte Haushalte aufgefasst werden. D. h. durch diese theoretische Haushaltsgenerierung lassen sich aber nicht alle real existierenden Haushalte erzeugen (Kauermann et al. 2020). Aus dieser bereinigten Haushaltsdatei wurde eine einfache Zufallsstichprobe in Höhe von 7.500 Elementen gezogen. Die Haushaltsdatei diente somit als die primäre Auswahlgrundlage (engl. „Frame“). In der Haushaltsdatei wurden parallel die Wohnungsgeber hinzugespielt. Die Wohnungsgeberinformation konnte ebenfalls mit der Grundsteuerdatei abgeglichen werden. Diese aufbereitete Haushaltsdatei wurde als eine neue Auswahlgrundlage angesehen. Es wurde anschließend eine erneute Zufallsstichprobe i. H. v. 7.500 Adressen gezogen und um private und nicht zuordenbare Eigentümeradressen bereinigt. Es verblieben 700 Elemente welche sich auf die sechs größten institutionellen Vermieter verteilten. Hierbei mussten 4 Adressen aufgrund von Dateninkonsistenz gelöscht werden. Insgesamt betrug die Gesamtstichprobe somit 8.196 Adressen welche sich aus zwei unterschiedlich gebildeten Auswahlgrundlagen zusammensetzte.

Der Bruttostichprobenumfang innerhalb der Stadt ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 1: Bruttostichprobe innerhalb der Stadtverwaltung

Kommune	Bruttostichprobe
Stadt Heidelberg	8.196

3.2 Datenerhebung

Anlaufadresse für die Mietspiegelerhebung waren private Mieterhaushalte. Die zufällig ausgewählten Haushalte in der Stichprobe wurden mit einem Anschreiben und einem Informationsblatt gemäß Artikel 13, 14 der Datenschutz-Grundverordnung und einem darin enthaltenen Fragebogen vom EMA-Institut im Namen der Stadt Heideberg angeschrieben. Der endgültige Stichprobenumfang lag insgesamt bei 8.196 Adressen. Alle weiteren nicht mietspiegelrelevanten Haushalte, die noch in dieser Stichprobe enthalten waren, konnten erst mittels Filterfragen ermittelt und dann aus der weiteren Mietspiegelbefragung ausgeschlossen werden.

Die eigentliche Datenerhebung erfolgte bei den genannten 8.196 Miethaushalten mittels schriftlicher Befragung.

Der Rücklauf der Befragung belief sich auf 6.473 Fragebögen. Nach Ausschluss nicht relevanter Daten wurden die in diesem Mietspiegel angegebenen Berechnungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete mit 2.403 Datensätzen durchgeführt. Die erhobenen Daten wurden auf elektronische Datenträger übertragen und in einem aufwendigen Kontrollverfahren auf Unplausibilitäten und fehlerhafte Angaben überprüft.

3.3 Datenauswertung

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird per Gesetz definiert als übliches Entgelt, das in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart, oder von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, verändert worden sind. Diese im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) genannten, den Mietpreis bildenden Faktoren werden in der Realität durch eine Vielzahl von Wohnwertmerkmalen charakterisiert. Je mehr Merkmale bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden können, desto genauer kann der komplexe Wohnungsmarkt einer Stadt und seine Struktur abgebildet werden.

Dieser Tatsache wird man methodisch mit der Regressionsmethode gerecht. Das multivariate statistische Verfahren nutzt die Information der gesamten Stichprobe und nicht nur - wie bei der klassischen Tabellenmethode - die einer Teilmenge (Wohnungsklasse) aus.

Dem Mietspiegel 2023 liegt ein Regressionsmodell zugrunde, das in seinen Grundzügen dem in der Literatur beschriebenen „Regensburger Modell“ gleicht³. Dieses Modell ermöglicht die Ermittlung des vorliegenden lokalen Mietniveaus und die zusätzliche Spezifizierung von Wohnraum über ein System

³ Vgl. Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B., *Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg*, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16 - 21,

von Zu- und Abschlägen je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale.

Bis zur Fertigstellung des Mietspiegels wurden im Rahmen der statistischen Auswertungen folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

1. Aufbereitung des erhobenen Datenmaterials für die Auswertung
2. Umrechnung aller ermittelten Mietpreise auf einen einheitlichen Mietbegriff (Nettomiete)
3. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus
4. Ermittlung von Zu- und Abschlägen für spezielle Wohnwertmerkmale
5. Berechnung der Spannbreiten
6. Darstellung der ermittelten Vergleichsmieten im Mietspiegel.

4 Die Fortschreibung 2025 per Indexzahlen

Die Stadtverwaltung hat beschlossen, ihren Mietspiegel per Index und nicht per Stichprobe fortzuschreiben. Beide Fortschreibungsverfahren sind per Gesetz legitimierte Möglichkeiten zur zeitlichen Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels nach zwei Jahren.

Die Indexfortschreibung ist das einfacher zu handhabende und unaufwändigere Verfahren. Zwar kann die lokale Mietenentwicklung mit diesem Verfahren wegen der Anwendung eines überregionalen Index nicht exakt erfasst werden. Jedoch bewegen sich die Abweichungen im Allgemeinen in solch geringen Größenordnungen, dass sie in Kauf genommen werden können, wenn man den hohen Aufwand bedenkt, der gegebenenfalls zur Erzielung höherer Genauigkeit erforderlich sein dürfte.

Das zugrundeliegende Regressionsmodell hat den Vorteil, dass bei einer Fortschreibung lediglich die sogenannte Basistabelle (Tabelle 1 der Mietspiegel) an die aktuelle Marktentwicklung angepasst werden muss. Man geht davon aus, dass die bei der umfassenden Erhebung im Jahr 2023 ermittelten Zu- und Abschläge (Tabelle 2 der Mietspiegel) über einen längeren Zeitraum weitestgehend konstant bleiben bzw. sich nicht so schnell ändern. Die Anpassung des Mietspiegels an veränderte Marktbedingungen erfolgt über eine Veränderung der Werte in Tabelle 1, welche das allgemeine Mietpreisniveau der Stadtverwaltung zum Ausdruck bringt.

Für die Fortschreibung des Mietspiegels per Indexzahlen wurde der vom BGB vorgegebene (§ 558d Abs. 2 S. 2 BGB) und vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verwendet. Dieser Index beinhaltet bundesdeutsche Entwicklungszahlen und basiert nicht nur auf Preisen aus dem Wohnungssektor, sondern auch aus anderen Bereichen wie Lebensmittel und Energie.

Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von April 2023 bis April 2025 verwendet. Der Monat April wurde deshalb ausgewählt, weil dieser Monat als Stichmonat für die zu nennende Miethöhe festgelegt war. Bei der Erstellung der Fortschreibung wurde der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Verbraucherpreisindex herangezogen (April 2023, Wert: 116,60 und April 2025, Wert: 121,70). Damit bleibt der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung und die 2-Jahres-Frist gewahrt. Der auf das Basisjahr 2020 = 100 normierte Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 4,37 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Tabelle 1 im Mietspiegel zugrunde gelegt.

4.1 Das durchschnittliche Mietniveau für Heidelberg

Für die Stadt Heidelberg ergibt sich anhand der beschriebenen Vorgehensweise folgendes Mietniveau, welches sich auch in der Basismiettable des Mietspiegels wiederfindet.

Tabelle 2: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr

Wohn- fläche ²⁾ in qm	Baualtersklasse											
	vor 1900	1900 bis 1919	1920 bis 1944	1945 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	2010 bis 2014	2015 bis 2019	2020 bis März 2023
Euro pro Quadratmeter												
20 bis zu 24	14,81	14,10	13,12	12,91	13,08	13,37	13,83	14,42	15,18	15,83	16,32	16,79
25 bis zu 29	12,83	12,21	11,37	11,18	11,32	11,59	11,97	12,49	13,14	13,71	14,14	14,55
bis zu 30	12,01	11,43	10,64	10,47	10,60	10,84	11,21	11,70	12,31	12,84	13,23	13,62
bis zu 31	11,78	11,21	10,44	10,27	10,40	10,64	11,00	11,47	12,08	12,60	12,98	13,36
bis zu 32	11,56	11,01	10,25	10,08	10,21	10,45	10,80	11,27	11,86	12,37	12,75	13,12
bis zu 33	11,38	10,82	10,07	9,92	10,04	10,27	10,61	11,08	11,66	12,16	12,53	12,90
bis zu 34	11,20	10,66	9,92	9,76	9,88	10,11	10,45	10,91	11,47	11,97	12,34	12,69
bis zu 35	11,03	10,50	9,77	9,61	9,74	9,96	10,29	10,74	11,30	11,79	12,16	12,50
bis zu 36	10,88	10,35	9,63	9,48	9,60	9,82	10,16	10,59	11,15	11,63	11,99	12,34
bis zu 37	10,74	10,22	9,51	9,35	9,48	9,70	10,02	10,46	11,00	11,48	11,84	12,18
bis zu 38	10,60	10,09	9,39	9,25	9,36	9,58	9,89	10,33	10,86	11,35	11,69	12,02
bis zu 39	10,48	9,98	9,29	9,13	9,26	9,47	9,79	10,21	10,74	11,21	11,55	11,89
bis zu 40	10,37	9,87	9,18	9,04	9,15	9,36	9,69	10,10	10,62	11,09	11,43	11,76
bis zu 41	10,27	9,78	9,09	8,94	9,06	9,27	9,58	10,00	10,52	10,98	11,31	11,65
bis zu 42	10,18	9,69	9,01	8,86	8,98	9,18	9,50	9,90	10,43	10,88	11,21	11,53
bis zu 43	10,08	9,60	8,93	8,79	8,90	9,10	9,41	9,82	10,33	10,78	11,12	11,44
bis zu 44	10,00	9,52	8,86	8,71	8,83	9,03	9,33	9,74	10,25	10,70	11,02	11,35
bis zu 45	9,93	9,45	8,79	8,65	8,76	8,97	9,27	9,66	10,17	10,61	10,94	11,25
bis zu 46	9,85	9,38	8,73	8,59	8,69	8,90	9,19	9,60	10,10	10,54	10,86	11,18
bis zu 47	9,79	9,32	8,67	8,53	8,64	8,84	9,14	9,54	10,03	10,47	10,79	11,10
bis zu 48	9,73	9,26	8,62	8,47	8,59	8,79	9,08	9,48	9,97	10,41	10,73	11,03
bis zu 49	9,68	9,21	8,57	8,43	8,54	8,74	9,03	9,42	9,92	10,34	10,67	10,97
bis zu 50	9,62	9,16	8,53	8,39	8,50	8,69	8,99	9,37	9,86	10,29	10,60	10,92
bis zu 51	9,58	9,11	8,49	8,35	8,45	8,65	8,93	9,33	9,81	10,24	10,55	10,86
bis zu 52	9,53	9,08	8,44	8,31	8,41	8,61	8,90	9,29	9,77	10,20	10,51	10,81
bis zu 53	9,50	9,04	8,41	8,28	8,38	8,57	8,86	9,25	9,73	10,16	10,47	10,77
bis zu 54	9,46	9,01	8,38	8,25	8,35	8,54	8,83	9,22	9,70	10,11	10,43	10,73
bis zu 55	9,42	8,98	8,35	8,21	8,32	8,51	8,80	9,18	9,65	10,08	10,38	10,69
bis zu 56	9,39	8,94	8,32	8,18	8,30	8,49	8,77	9,15	9,62	10,05	10,35	10,66

Wohn- fläche ²⁾ in qm	Baualtersklasse											
	vor 1900	1900 bis 1919	1920 bis 1944	1945 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	2010 bis 2014	2015 bis 2019	2020 bis März 2023
	Euro pro Quadratmeter											
bis zu 57	9,36	8,91	8,30	8,16	8,27	8,45	8,75	9,12	9,60	10,02	10,32	10,62
bis zu 58	9,34	8,89	8,28	8,14	8,25	8,43	8,73	9,10	9,57	9,99	10,30	10,59
bis zu 59	9,32	8,87	8,26	8,12	8,22	8,41	8,70	9,08	9,55	9,97	10,27	10,57
bis zu 60	9,30	8,85	8,23	8,11	8,21	8,40	8,68	9,06	9,53	9,95	10,25	10,55
bis zu 61	9,28	8,84	8,22	8,09	8,19	8,38	8,66	9,04	9,51	9,93	10,23	10,53
bis zu 62	9,27	8,82	8,20	8,08	8,18	8,37	8,65	9,03	9,50	9,90	10,22	10,51
bis zu 63	9,26	8,81	8,19	8,07	8,17	8,36	8,64	9,02	9,48	9,89	10,20	10,49
bis zu 64	9,24	8,80	8,18	8,06	8,16	8,35	8,63	9,00	9,47	9,88	10,19	10,48
bis zu 65	9,24	8,79	8,17	8,05	8,15	8,34	8,62	9,00	9,46	9,87	10,18	10,47
bis zu 66	9,23	8,78	8,17	8,04	8,14	8,33	8,61	8,99	9,46	9,86	10,17	10,46
bis zu 67	9,22	8,78	8,16	8,04	8,13	8,32	8,60	8,98	9,45	9,85	10,16	10,45
bis zu 68	9,22	8,77	8,16	8,03	8,13	8,32	8,60	8,98	9,44	9,85	10,16	10,45
bis zu 69	9,21	8,77	8,15	8,03	8,13	8,32	8,59	8,97	9,44	9,84	10,14	10,44
bis zu 70	9,21	8,77	8,15	8,03	8,12	8,31	8,59	8,97	9,44	9,84	10,14	10,44
bis zu 71	9,21	8,76	8,15	8,03	8,12	8,31	8,59	8,97	9,44	9,84	10,14	10,44
bis zu 72	9,21	8,76	8,15	8,03	8,12	8,31	8,59	8,97	9,44	9,84	10,14	10,44
bis zu 73	9,21	8,76	8,15	8,03	8,12	8,31	8,59	8,97	9,44	9,84	10,14	10,44
bis zu 74	9,21	8,77	8,15	8,03	8,13	8,32	8,59	8,97	9,44	9,84	10,14	10,44
bis zu 75	9,21	8,77	8,16	8,03	8,13	8,32	8,60	8,97	9,44	9,85	10,16	10,45
bis zu 76	9,22	8,77	8,16	8,03	8,13	8,32	8,60	8,98	9,44	9,85	10,16	10,45
bis zu 77	9,22	8,78	8,16	8,04	8,14	8,33	8,60	8,98	9,45	9,85	10,16	10,46
bis zu 78	9,23	8,78	8,17	8,04	8,14	8,33	8,61	8,99	9,46	9,86	10,17	10,46
bis zu 79	9,23	8,79	8,17	8,05	8,15	8,34	8,61	8,99	9,46	9,87	10,18	10,47
bis zu 80	9,24	8,79	8,18	8,05	8,15	8,34	8,62	9,00	9,47	9,87	10,18	10,48
bis zu 81	9,25	8,80	8,19	8,06	8,16	8,35	8,63	9,01	9,48	9,88	10,19	10,48
bis zu 82	9,26	8,81	8,19	8,07	8,17	8,36	8,64	9,02	9,48	9,89	10,20	10,49
bis zu 83	9,26	8,82	8,20	8,07	8,17	8,36	8,64	9,02	9,49	9,90	10,21	10,50
bis zu 84	9,27	8,83	8,21	8,08	8,18	8,37	8,65	9,03	9,50	9,92	10,22	10,51
bis zu 85	9,28	8,84	8,22	8,09	8,19	8,38	8,66	9,04	9,51	9,93	10,23	10,53
bis zu 86	9,29	8,85	8,23	8,10	8,20	8,39	8,67	9,05	9,52	9,94	10,24	10,54
bis zu 87	9,30	8,86	8,25	8,11	8,21	8,40	8,68	9,06	9,53	9,95	10,26	10,55
bis zu 88	9,32	8,87	8,26	8,12	8,22	8,41	8,69	9,07	9,55	9,96	10,27	10,56
bis zu 89	9,33	8,88	8,27	8,13	8,23	8,42	8,70	9,09	9,56	9,98	10,28	10,58
bis zu 90	9,34	8,89	8,28	8,14	8,25	8,43	8,71	9,10	9,57	9,99	10,30	10,59

Wohn- fläche ²⁾ in qm	Baualtersklasse											
	vor 1900	1900 bis 1919	1920 bis 1944	1945 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	2010 bis 2014	2015 bis 2019	2020 bis März 2023
	Euro pro Quadratmeter											
bis zu 91	9,35	8,90	8,29	8,15	8,26	8,44	8,74	9,11	9,58	10,00	10,31	10,60
bis zu 92	9,37	8,91	8,30	8,16	8,27	8,45	8,75	9,12	9,60	10,02	10,32	10,62
bis zu 93	9,38	8,93	8,31	8,17	8,28	8,47	8,76	9,13	9,61	10,03	10,34	10,64
bis zu 94	9,39	8,94	8,32	8,19	8,30	8,49	8,77	9,15	9,62	10,05	10,35	10,66
bis zu 95	9,41	8,95	8,34	8,20	8,31	8,50	8,79	9,16	9,64	10,06	10,37	10,67
bis zu 96	9,42	8,98	8,35	8,21	8,32	8,51	8,80	9,17	9,65	10,08	10,38	10,69
bis zu 97	9,44	8,99	8,36	8,22	8,33	8,53	8,81	9,19	9,68	10,09	10,41	10,71
bis zu 98	9,46	9,00	8,37	8,23	8,35	8,54	8,83	9,21	9,69	10,11	10,42	10,72
bis zu 99	9,47	9,02	8,39	8,26	8,36	8,55	8,84	9,23	9,71	10,12	10,44	10,74
bis zu 100	9,49	9,03	8,40	8,27	8,37	8,57	8,85	9,24	9,72	10,14	10,46	10,76
bis zu 101	9,50	9,05	8,41	8,28	8,38	8,58	8,87	9,26	9,74	10,16	10,47	10,77
bis zu 102	9,52	9,06	8,43	8,30	8,40	8,59	8,88	9,27	9,75	10,18	10,49	10,79
bis zu 103	9,53	9,07	8,44	8,31	8,41	8,61	8,90	9,29	9,77	10,20	10,51	10,81
bis zu 104	9,55	9,09	8,45	8,32	8,43	8,62	8,91	9,30	9,78	10,21	10,52	10,83
bis zu 105	9,56	9,10	8,47	8,34	8,44	8,64	8,92	9,32	9,80	10,23	10,54	10,84
bis zu 106	9,58	9,12	8,49	8,35	8,45	8,65	8,94	9,33	9,82	10,25	10,56	10,86
bis zu 107	9,60	9,13	8,50	8,36	8,47	8,66	8,95	9,35	9,83	10,26	10,58	10,89
bis zu 108	9,61	9,15	8,52	8,38	8,49	8,68	8,98	9,36	9,85	10,28	10,59	10,91
bis zu 109	9,63	9,16	8,53	8,39	8,50	8,69	8,99	9,38	9,86	10,30	10,61	10,92
bis zu 110	9,64	9,18	8,55	8,41	8,52	8,71	9,01	9,39	9,88	10,31	10,64	10,94
bis zu 111	9,66	9,19	8,56	8,42	8,53	8,73	9,02	9,41	9,90	10,33	10,66	10,96
bis zu 112	9,68	9,22	8,58	8,43	8,55	8,75	9,04	9,42	9,92	10,35	10,67	10,98
bis zu 113	9,70	9,23	8,59	8,45	8,56	8,76	9,05	9,45	9,94	10,36	10,69	11,00
bis zu 114	9,72	9,25	8,60	8,46	8,58	8,77	9,07	9,46	9,96	10,38	10,71	11,01
bis zu 115	9,73	9,26	8,62	8,49	8,59	8,79	9,08	9,48	9,97	10,41	10,73	11,03
bis zu 116	9,75	9,28	8,63	8,50	8,60	8,80	9,10	9,50	9,99	10,43	10,74	11,05
bis zu 117	9,76	9,30	8,65	8,51	8,62	8,82	9,11	9,51	10,01	10,44	10,76	11,07
bis zu 118	9,78	9,31	8,66	8,53	8,63	8,83	9,13	9,53	10,02	10,46	10,78	11,09
bis zu 119	9,80	9,33	8,67	8,54	8,65	8,85	9,14	9,54	10,04	10,48	10,80	11,10
bis zu 120	9,81	9,34	8,69	8,55	8,66	8,86	9,16	9,56	10,05	10,49	10,81	11,13
bis zu 121	9,83	9,36	8,70	8,57	8,67	8,87	9,17	9,57	10,07	10,51	10,83	11,15
bis zu 122	9,84	9,37	8,73	8,58	8,69	8,89	9,19	9,59	10,09	10,53	10,85	11,17
bis zu 123	9,86	9,39	8,74	8,60	8,70	8,90	9,21	9,60	10,10	10,54	10,88	11,19
bis zu 124	9,87	9,40	8,75	8,61	8,71	8,92	9,22	9,62	10,12	10,56	10,89	11,20

Wohn- fläche ²⁾ in qm	Baualtersklasse											
	vor 1900	1900 bis 1919	1920 bis 1944	1945 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	2010 bis 2014	2015 bis 2019	2020 bis März 2023
	Euro pro Quadratmeter											
bis zu 125	9,89	9,41	8,77	8,62	8,74	8,93	9,24	9,63	10,13	10,58	10,91	11,22
bis zu 126	9,92	9,44	8,78	8,64	8,75	8,94	9,25	9,65	10,16	10,59	10,93	11,24
bis zu 127	9,93	9,45	8,79	8,65	8,77	8,97	9,27	9,66	10,18	10,61	10,94	11,26
bis zu 128	9,95	9,47	8,81	8,66	8,78	8,98	9,28	9,69	10,19	10,64	10,96	11,27
bis zu 129	9,96	9,48	8,82	8,68	8,79	9,00	9,30	9,70	10,21	10,65	10,98	11,29
bis zu 130	9,98	9,50	8,83	8,69	8,81	9,01	9,31	9,72	10,22	10,67	10,99	11,31
bis zu 131	9,99	9,51	8,85	8,70	8,82	9,02	9,32	9,73	10,24	10,68	11,01	11,32
bis zu 132	10,01	9,53	8,86	8,71	8,83	9,04	9,34	9,75	10,25	10,70	11,03	11,35
bis zu 133	10,02	9,54	8,87	8,74	8,84	9,05	9,35	9,76	10,27	10,72	11,04	11,37
bis zu 134	10,03	9,55	8,89	8,75	8,86	9,06	9,36	9,77	10,28	10,73	11,06	11,38
bis zu 135	10,05	9,57	8,90	8,76	8,87	9,08	9,38	9,79	10,30	10,75	11,07	11,40
bis zu 136	10,06	9,58	8,91	8,77	8,88	9,09	9,39	9,80	10,31	10,76	11,09	11,42
bis zu 137	10,08	9,59	8,92	8,79	8,89	9,10	9,40	9,82	10,33	10,78	11,10	11,43
bis zu 138	10,09	9,61	8,94	8,80	8,91	9,11	9,42	9,83	10,34	10,79	11,13	11,45
bis zu 139	10,10	9,62	8,95	8,81	8,92	9,13	9,44	9,84	10,35	10,81	11,14	11,46
140 bis zu 144	10,14	9,66	8,99	8,85	8,95	9,16	9,48	9,88	10,40	10,85	11,19	11,51
145 bis zu 149	10,22	9,73	9,05	8,90	9,02	9,23	9,54	9,95	10,47	10,93	11,26	11,59
150 bis zu 154	10,28	9,78	9,10	8,95	9,07	9,28	9,59	10,01	10,53	10,99	11,32	11,66
155 bis zu 160	10,33	9,84	9,15	9,01	9,12	9,33	9,64	10,07	10,59	11,05	11,40	11,72

Die durchschnittliche Nettomiete (arithmetisches Mittel) über alle 2.403 Datensätze hinweg, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen und über alle Wohnungsgrößen hinweg, beträgt in der Stadt Heidelberg zum Zeitpunkt der Datenerhebung 10,69 Euro/m² (Median) bzw. 11,14 Euro/m² (arithmetisches Mittel).

5 Schlussbemerkung

Die vorliegende Dokumentation beschreibt das Fortschreibungsverfahren des Mietspiegels 2025 für Heidelberg auf der Grundlage des Mietspiegels 2023. Letzterer Mietspiegel beruht auf repräsentativen empirischen Erhebungen, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt werden. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Fortschreibung sollen die statistischen Anforderungen und das Zustandekommen der Ergebnisse dargelegt werden.

Der Hauptzweck von Mietspiegeln liegt in der neutralen Ermittlung von Mietentgelten, die für vergleichbaren Wohnraum tatsächlich bezahlt werden. Er dient folglich sowohl einzelnen Vermietern als auch Mietern, deren Interessensverbänden, Wohnungsunternehmen, Maklern, der städtischen Verwaltung und nicht zuletzt den Gerichten und Sachverständigen, indem er eine zuverlässige, unverzerrte Marktübersicht über den Mietwohnungsmarkt vermittelt. In der Bundesrepublik Deutschland werden Mietspiegel, insbesondere solche, die auf empirisch-statistischen Erhebungen basieren, auch als Beweis- und Erkenntnismittel in Mieterhöhungsverfahren eingesetzt. Die größte Wirkung entfaltet ein Mietspiegel aber zweifellos im vorprozessualen Bereich, indem er Anhaltspunkte für eine außergerichtliche Einigung zwischen den Mietvertragsparteien liefert. Durch diese Orientierungshilfe zur Mietpreisfestsetzung für alle am Wohnungsmarkt Interessierten werden viele gerichtliche Mietstreitigkeiten verhindert.

6 Literatur

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993), **Regressionsmethode versus Tabellenmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln**, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 10-16

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993), **Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg** in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16-21

Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), **Neues Mietrecht**, Köln

Trinkaus O. (2023), Mietspiegel 2023 der Stadt Heidelberg – **Dokumentation der Mietspiegelerstellung**, Stadt Heidelberg, Heidelberg, 2023