



# Dokumentation und Methodenbericht

Zum qualifizierten Mietspiegel der Stadt Heilbronn 2024

**H**

**N**

## IMPRESSUM

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH  
im Auftrag der  
Stadt Heilbronn

Stabsstelle Strategie und Stadtentwicklung

Gz.: I/105/hi-15.21.02-231207/2024

Stand: 15.08.2024

# 1. Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
2. Arbeitskreis Mietspiegel	3
3. Datenschutz	4
4. Wohnwertmerkmale im Mietrecht	4
4.1. Art des Mietobjekts	5
4.2. Größe	5
4.3. Ausstattung	5
4.4. Beschaffenheit	6
4.5. Lage des Mietobjekts	6
5. Stichprobenziehung und Gewichtung des Wohnungsbestands	7
5.1. Erstellung der Stichprobendatei	7
5.2. Aufstellung einer Gewichtungsmatrix	7
5.3. Gewichtung des Wohnungsbestands nach Baujahr	7
5.4. Gewichtung nach Vermietertyp	7
6. Datenerhebung und Datenplausibilisierung	7
6.1. Grundgesamtheit und Stichprobe	8
6.2. Befragungsunterlagen	9
6.3. Durchführung der Datenerhebung	12
6.4. Erinnerungsschreiben	13
6.5. Datenrücklauf	13
7. Datenauswertung	14
7.1. Datenplausibilisierung	15
7.2. Datengewichtung	16
7.3. Ausreißerbereinigung	17
7.4. Feldbesetzung	18
8.1. Mietspiegeltabelle	19
8.2. Median – Veränderung 2024 zu 2022	20
9. Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung	20
10. Anlage Befragungsunterlagen	23
10.1. Gemeinsames Anschreiben an die Mietenden	23
10.2. Gemeinsames Anschreiben an Klein-Vermietende	28
10.3. Gemeinsames Anschreiben an Groß-Vermietende	33
10.4. Mieterfragebogen	37
10.5. Vermieterfragebogen	41
10.6. Erstes Erinnerungsschreiben an Mietende	45
10.7. Erstes Erinnerungsschreiben an Klein-Vermietende	49
10.8. Erstes Erinnerungsschreiben an Groß-Vermietende	53
10.9. Zweites Erinnerungsschreiben an Mietende	56
10.10. Zweites Erinnerungsschreiben an Klein-Vermietende	60
11. Anlage Straßenverzeichnis zur Wohnlage	63
11.1. Adressen der einfachen Wohnlage	63
11.2. Adressen der guten Wohnlage	67

## 1. Vorbemerkungen

Der Mietspiegel der Stadt Heilbronn 2024 wurde im Auftrag der Stadt Heilbronn durch die FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Hamburg erstellt. Es handelt sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne des § 558d BGB.

Mit Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 änderten sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung u.a. für die Stadt Heilbronn, da für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern die Mietspiegelerstellung Pflicht wurde (§ 558c BGB, 2. Satz).

### **Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels**

Die rechtliche Grundlage des Mietspiegels findet sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Der Mietspiegel stellt eine Übersicht über die in Heilbronn am 1. April 2024 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dar. Nach den gesetzlichen Vorschriften sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen (Betriebskostenerhöhungen), geändert wurden (Mieterhöhungen). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen.

### **Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels**

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Datenbasis den örtlichen Mietwohnungsmarkt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abbildet. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dies besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat die Vermieterin oder der Vermieter diese Angabe auch dann mitzuteilen, wenn er die Mietänderung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungspflicht).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerleglich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

### **Rahmenbedingungen durch das Mietspiegelreformgesetz und die Mietspiegelverordnung**

Mit Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 änderten sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung grundlegend:

- In § 558c BGB wurde nach Satz 1 ergänzt: „Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen.“
- In § 558c Satz 3 BGB wurde „sollen veröffentlicht werden“ durch „sind zu veröffentlichen“ ersetzt.
- Artikel 238 § 1 EGBGB regelt die Datenübermittlung von Grundsteuer- und Einwohnermelde-daten. Diese Grundlagendaten müssen zur Verfügung gestellt werden und die Daten dürfen von Stellen verarbeitet werden, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde (in Baden-Württemberg sind dies die Gemeinden) damit beauftragt wurden.

- Artikel 238 § 2 EGBGB legt die Auskunftspflicht für Mietende und Vermietende von Wohnraum fest. Ein Verstoß stellt eine bußgeldbehaftete Ordnungswidrigkeit dar (entspricht Artikel 238 § 4 EGBGB).
- Es besteht eine Dokumentations- und Veröffentlichungspflicht zum Mietspiegel. Die Dokumente „Methodenbericht“ und „Mietspiegelbroschüre“ müssen kostenfrei im Internet verfügbar sein. Für die Veröffentlichung der Mietspiegelbroschüre gilt hierbei eine Sollfrist von neun Monaten nach Erhebungsstichtag.

Der Mietspiegel der Stadt Heilbronn wurde auf Basis einer Neuerhebung aus der mietspiegelrelevanten Grundgesamtheit erstellt. Er gibt einen repräsentativen Überblick über die zurzeit am Markt tatsächlich gezahlten Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Der Stichtag, auf den sich die erhobenen Daten beziehen, ist der 1. April 2024. Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Heilbronn stellt nach Auffassung der Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel ein verlässliches Instrument bei der Begründung von Mieterhöhungen dar. Der Methodenbericht dokumentiert nachfolgend die Arbeitsschritte und -ergebnisse der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Heilbronn 2024.

## 2. Arbeitskreis Mietspiegel

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch den Arbeitskreis (AK-) Mietspiegel begleitet. Die konstituierende Sitzung fand am 19.10.2023 statt. Im AK-Mietspiegel sind folgende Organisationen bzw. Institutionen vertreten:

- Mieterbund Heilbronn-Franken e. V.
- Haus und Grundeigentümerversverein Heilbronn und Umgebung e. V.
- GEWO Wohnungsbaugenossenschaft Heilbronn eG
- Heimstättengemeinschaft Neckarsulm/Heilbronn eG
- Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau
- Stadsiedlung Heilbronn GmbH
- Stadt Heilbronn – Abteilung Immobilienbewertung und Bodenordnung
- Stadt Heilbronn – Abteilung Baurecht - Service Center Bauen und Wohnen
- Stadt Heilbronn – Stabsstelle Strategie und Stadtentwicklung
- Stadt Heilbronn - Amt für Familie, Jugend und Senioren
- Jobcenter Stadt Heilbronn

Die Mitwirkung des Arbeitskreises bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellungen, wie etwa die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten.

Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden von Herrn Hille und Herrn Jacobi, Stabsstelle Strategie und Stadtentwicklung der Stadt Heilbronn, sowie den Mitarbeitenden von FUB IGES moderiert.

Der Mietspiegel 2024 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Heilbronn wurde vom Haus und Grundeigentümerversverein Heilbronn und Umgebung e.V. in der Sitzung des AK-Mietspiegel am 14. Mai 2024 als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt. Die Anerkennung durch den Mieterbund Heilbronn-Franken e.V. folgte am 31. Mai 2024. Der Gemeinderat der Stadt Heilbronn hat mit dem Beschluss vom 04.07.2024 ebenfalls den qualifizierten Teil des Mietspiegels Heilbronn 2024 für frei finanzierte Wohnungen nach § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch anerkannt.

Mit der Anerkennung des Mietspiegels im Sinne von § 588d Abs. 1 Satz 1 des BGB erhält der Heilbronner Mietspiegel ab dem 01. August 2024 seine Rechtskraft.

### 3. Datenschutz

Die Datenschutzbestimmungen wurden von FUB IGES bei der Erstellung des qualifizierten der Stadt Heilbronn strikt eingehalten und in einem Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung (AV-Vertrag) festgelegt, welcher mit dem Datenschutzbeauftragten der Stadt Heilbronn abgestimmt wurde. Die Erarbeitung des Mietspiegels erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO).

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung vom 30.11.2023 zwischen der Stadt Heilbronn, vertreten durch den Oberbürgermeister und FUB IGES, vertreten durch den Bereichsleiter, wurden insbesondere Gegenstand, Art, Zweck und Dauer der Datenverarbeitung, Pflichten von FUB IGES und der Auftraggeberin sowie Regelungen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten vereinbart. Im AV-Vertrag wurden u. a. der Umgang mit personenbezogenen Daten und die Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange, insbesondere die Maßnahmen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten zu Erhebungs- und Projektende, beschrieben. Des Weiteren sind technisch-organisatorische Maßnahmen festgeschrieben, die FUB IGES garantiert. Dies betrifft u. a. die Sicherung der Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Systeme sowie der personenbezogenen Daten nach dem aktuellen Stand der Technik.

Die Mitarbeitenden von FUB IGES sind im Rahmen ihrer Tätigkeit auf die Einhaltung des Datenschutzes und auf Verschwiegenheit verpflichtet.

Die datenschutzrechtlichen Belange wurden von FUB IGES durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Der Zugriff auf die datenschutzrechtlich relevanten Grundlagen- und Erhebungsdaten erfolgte ausschließlich durch die mit der Erstellung des Mietspiegels der Stadt Heilbronn betrauten Mitarbeitenden und deren definierte Benutzerrechte.
- Bei FUB IGES erfolgte die Bearbeitung der Erhebungsunterlagen tagsüber in abschließbaren Büroräumen, außerhalb der Arbeitszeiten wurden die Unterlagen in einem gesonderten Datenschutzraum mit begrenztem Zugangsrecht gelagert.
- Die zur Identifizierung der oder des Befragten generierte Kennung wurde nach Abschluss dieser Arbeiten gelöscht und es besteht keine Möglichkeit eines Rückschlusses aus dem Erhebungsdatensatz auf die befragten Personen.
- Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei an dem Tabellenraster des Mietspiegels bzw. der ausgewiesenen Zu- und Abschläge. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

Gemäß Art. 13 und 14 der DS-GVO wurden die Mietenden sowie Vermietenden im Anschreiben der Stadt Heilbronn darüber informiert, wie ihre personenbezogenen Daten verarbeitet werden.

Die Erstellung der Befragungs-Grundgesamtheitsdatei basiert auf den Daten aus dem Einwohnermelderegister und der Grundsteuer B, die von der Stadt Heilbronn aufbereitet wurden. Die Stichprobenziehung wurde auf dieser Grundlage von FUB IGES vorgenommen.

### 4. Wohnwertmerkmale im Mietrecht

Die im BGB genannten Wohnwertmerkmale dienen als Grundraster für den Heilbronner Mietspiegel. Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundannahme, dass für annähernd gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden sollte. Dieses System gibt Vermietenden den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe, den Mietenden soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit dem 01.09.2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§ 535 ff) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspielerstellenden überlassen, er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt<sup>1</sup>.

#### 4.1. Art des Mietobjekts

Der Heilbronner Mietspiegel gilt für abgeschlossene frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dazu zählen sowohl Etagenwohnungen als auch Dachgeschoss-, Souterrain- und Maisonettewohnungen. Ausgeschlossen sind hingegen vermietete Einzelzimmer, d. h. Zimmer innerhalb einer Wohnung, z. B. Zimmer in einer Wohngemeinschaft sowie Wohnungen mit unter 20 m<sup>2</sup> oder über 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Weiterhin ausgeschlossen sind möblierte oder teilmöblierte Wohnungen sowie Wohnungen, für die mehrere Mietverträge bestehen. Die Wohnungen müssen zudem über ein Bad, ein Innen-WC und eine Sammelheizung verfügen.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern er ist auch bereits bei der Datenerhebung so weit wie möglich zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich deckungsgleich sind.

#### 4.2. Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) erfolgen. Die Wohnungsgröße umfasst dabei die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung wie z. B. Keller, Waschküche oder Garage.

Im Heilbronner Mietspiegel werden fünf Größenklassen abgebildet:

- 25 m<sup>2</sup> bis 45 m<sup>2</sup>
- mehr als 45 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup>
- mehr als 60 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup>
- mehr als 75 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>
- mehr als 90 m<sup>2</sup> bis 250 m<sup>2</sup>

#### 4.3. Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermietenden gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung.

Entsprechend der Abstimmung im Arbeitskreis erfolgt die Ausweisung im Heilbronner Mietspiegel nur für Wohnungen, die ein vermierterseitig gestelltes Bad, ein Innen-WC und eine Sammelheizung aufweisen. Wohnungen mit einer Minderausstattung werden nicht im Heilbronner Mietspiegel ausgewiesen.

Die Ausstattungsmerkmale sind wie folgt definiert:

- **Ausstattungsmerkmal Bad:**  
Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne und/oder Dusche und einem Waschbecken ausgestattet ist.

---

<sup>1</sup> Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn 82 ff.

- **Ausstattungsmerkmal Innen-WC:**  
Unter einem Innen-WC ist ein separater Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen und/oder das WC ist ein Bestandteil des Badezimmers.
- **Ausstattungsmerkmal Sammelheizung:**  
Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und alle Wohnräume erwärmt werden. Eine Etagenheizung ist einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch, also nicht von Hand, erfolgt.

Zusätzliche vom Vermietenden gestellte Ausstattungsmerkmale finden im Heilbronner Mietspiegel über die Preisspannen Berücksichtigung. Hierzu wurde vom AK-Mietspiegel eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung erarbeitet, die den Anwendern zur Verfügung steht. Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung ist nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

#### 4.4. Beschaffenheit

In vielen Mietspiegeln wird das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ zumeist über den Indikator Baualter abgebildet. Grundsätzlich ist mit diesem Merkmal „... der Zuschnitt der Wohnung einschließlich der mitvermieteten Hausteile sowie Art und Gestaltung der Umgebung gemeint sowie die Bauweise und auch der Instandhaltungsgrad“<sup>2</sup>. Eine Reihe von Untersuchungen hat gezeigt, dass der Einfluss des mietpreisdifferenzierenden Merkmals aufgrund der zunehmenden Modernisierung geringer geworden ist. Dies betrifft hauptsächlich den Altbauwohnungsbestand.

In Abstimmung mit dem AK-Mietspiegel wurde das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ über das Baualter im qualifizierten Mietspiegel Heilbronn 2024 berücksichtigt.

Die Baualtersklasseneinteilung wurde im AK-Mietspiegel diskutiert und nachfolgend festgelegt.

Daraus ergeben sich für den Heilbronner Mietspiegel 2024 acht Baualtersklassen:

- bis 1959
- 1960 bis 1977
- 1978 bis 1984
- 1985 bis 1994
- 1995 bis 2001
- 2002 bis 2009
- 2010 bis 2015
- 2016 bis 2024

#### 4.5. Lage des Mietobjekts

In Mietspiegeln wird als Lagemerkmale des Mietobjekts die Wohnlage in der Gemeinde dargestellt. Somit repräsentiert der Mietspiegel grundsätzlich Wohnungen in einer durchschnittlichen Lage im Gebäude. Die Wohnlageneinstufung einer Adresse gibt die Lagequalitäten des weiteren Wohnumfeldes im Heilbronner Stadtgebiet wieder. Die vorliegende Wohnlagenzuordnung wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Heilbronn erstellt und ist Resultat sachkundiger Expertise.

Für die Bewertung von einzelnen Mietwohnungen ist das Wohnlagenverzeichnis nur eine Orientierungshilfe. Im Einzelfall kann es zu Abweichungen bei der Bewertung von einzelnen Gebäuden/ Wohnanlagen oder Wohnungen kommen.

In Abstimmung mit dem AK-Mietspiegel wird im Mietspiegel Heilbronn 2024 die Wohnlage in der Orientierungshilfe berücksichtigt. Dabei gilt die mittlere Wohnlage als Standard. Die einfache Wohnlage ist wohnwertmindernd, die gute Wohnlage als wohnwerterhöhend. Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels.

---

<sup>2</sup> Vgl. Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rdn 132.



## 5. Grundgesamtheit und Gewichtung des Wohnungsbestands

### 5.1. Erstellung der Grundgesamtheit

Zunächst wurden vom Bürgeramt der Stadt Heilbronn aus KM-EWO eine Adresdatei von volljährigen Einwohnerinnen und Einwohnern mit Hauptwohnsitz in der Stadt Heilbronn ohne Auskunftsperre erstellt. Aus dieser Adressliste wurden alle nicht mietspiegelrelevanten Adressen wie z.B. Betreutes Wohnen, Senioren-, und Pflegeheime, Flüchtlingsunterkünfte, Studierendenwohnheime etc. entfernt.

Anschließend wurden die Datensätze auf die Haushaltevorstände reduziert, d.h. alle Datensätze von z.B. Ehegatten und Kinder wurden entfernt. Falls in größeren Haushalten die Großeltern noch im Haushalt wohnen, wurden mehrere Haushaltsvorstände angezeigt. Hier wurden i.d.R. die erwachsenen Kinder als Haushaltsvorstandsvorstand angenommen.

Ziel war es, dass alle Haushaltsvorstände in Heilbronn nur einen Zeileneintrag hatten.

### 5.2. Aufstellung einer Gewichtungsmatrix

Anschließend wurden aus den Grundsteuerdaten kleinere und größere Vermietende herausgefiltert. FUB IGES hatte auch Angaben zu den Baujahren der Gebäude (Wohnungen) von der Stadt Heilbronn bekommen. Die Adressen der Miethaushalte (Wohnungen) und die Wohnungen der Vermieterinnen und Vermieter wurden mit den Baualtersangaben verbunden, um daraus eine Gewichtungsmatrix aufzubauen. Die Ergebnisse der Befragung wurden mit den Daten abgeglichen, um entsprechende Gewichtungsfaktoren abzuleiten.

### 5.3. Gewichtung des Wohnungsbestands nach Baujahr

Auf der gewonnenen Datengrundlage konnte eine nach Baujahr geschichtete (disproportionale) Bruttostichprobe gezogen werden. Diese Gewichtung war erforderlich, weil:

- Der Wohnungsbestand in älteren Baualtersklassen wesentlich größer ist und eine Überrepräsentation dieser Baujahre vermieden werden sollte.
- Sich die Angaben der Stadt Heilbronn zum Baujahr zu ca. 95 % mit den Angaben in den Fragebogen deckten. Allerdings entsprachen einige Angaben der Befragten nicht den übermittelten Baualter der Stadt Heilbronn (etwa bei aufgestockten oder angebauten Gebäudeteilen).

### 5.4. Gewichtung nach Vermietendentyp

Die Wohnungsstichprobe der Vermietenden wurde anteilig an der ermittelten Grundgesamtheit des Heilbronner Wohnungsbestands ausgerichtet. Diese Gewichtung nach dem Vermietendentyp ist notwendig, da bei Vermietern, insbesondere bei institutionellen Vermietern, allgemein eine höhere Teilnahmebereitschaft besteht. Bei privaten Vermietern und vor allem bei Miethaushalten ist trotz Teilnahmeverpflichtung diese Bereitschaft nicht ganz so hoch ausgeprägt. Hier durch entsteht eine Verzerrung im Datenrücklauf.

## 6. Datenerhebung und Datenplausibilisierung

Die Datenerhebung wurde im Rahmen der Befragungen von Mietenden sowie von Vermietenden durch FUB IGES durchgeführt und betreut. Der Datenrücklauf wurde gesichtet und zur weiteren Bearbeitung in einen Gesamtdatensatz zusammengefasst.

## 6.1. Grundgesamtheit und Stichprobe

Der Mietspiegel Heilbronn 2024 ist eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe auf Grundlage der von der Stadt Heilbronn zur Verfügung gestellten Daten aus dem Einwohnermelderegister und einem Auszug aus der Grundsteuerdatei.

Bei der Aufbereitung der Befragungsgrundgesamtheit wurden die Gebäude ausgeschlossen, die ausschließlich nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Zusätzlich erfolgte eine Bereinigung um Gebäude, die als Wohnheime genutzt werden. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um nicht mietspiegelrelevanten Bestand. Wohnungen in Wohnheimen sind von der Auswertung für einen Mietspiegel auszuschließen, da es sich hierbei nicht um einen frei zugänglichen Wohnungsbestand handelt. Außerdem basiert deren Mietpreisbildung auf Sonderkonditionen und kann daher nicht als ortsüblich angesehen werden.

Zudem sollten möglichst viele selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer vor der Stichprobenziehung aus der Befragungsgrundgesamtheit ausgeschlossen werden. Zur Identifizierung der selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümer erlaubt der Gesetzgeber die Nutzung eines Auszugs aus der Grundsteuerdatei.

Nach der Datenbereinigung stand eine Befragungsgrundgesamtheit von 44.974 Befragungsfälle (= Haushalte) in Heilbronn für die gesamte Befragung zur Verfügung. Daraus wurde eine Zufallsstichprobe von 8.001 Stichprobenfällen gezogen.

Tab. 1: Geschichtete Stichprobenziehung nach Baualtersklassen

Baualtersklasse	Anzahl relevanter Haushalte in der Grundgesamtheit	Anteil an Grundgesamtheit	Stichproben-Umfang	Anteil an den relevanten Haushalten
ohne Baualter	1.510	3%	889	58,9%
bis 1959	17.972	40%	889	4,9%
1960-1977	12.261	27%	889	7,3%
1978-1984	2.220	5%	889	40,0%
1985-1994	4.831	11%	889	18,4%
1995-2001	2.092	5%	889	42,5%
2002-2009	1.304	3%	927	71,1%
2010-2015	851	2%	851	100,0%
2016-2024	1.933	4%	889	46,0%
<b>Gesamt</b>	<b>44.974</b>	<b>100%</b>	<b>8.001</b>	<b>17,8%</b>

Die Stichprobenziehung erfolgte nach Baualtersklassen geschichtet. Ziel war die Gleichverteilung der Stichprobe über die Baualtersklassen, damit für alle Baualtersklassen aussagekräftige Ergebnisse erzielt würden. Es gab relativ viele Gebäude ohne Baualtersangaben in den Daten, sodass Gebäude ohne Baualter in einer gesonderten Stichprobe zusammengefasst und gleich gewichtet berücksichtigt wurden. Für die Baualtersklassen 2010-2015 war der Umfang geringer als die angestrebte Stichprobe, daher wurde die Baualtersklasse 2002-2009 leicht übersteuert.

Die Befragung von Mietenden sowie Vermietenden erfordern bei der Datenanalyse eine Gewichtung der Daten (vgl. Kap. 7.2 Datengewichtung, S. 16).

## **Befragung der Mieterinnen und Mieter**

4.766 Stichprobenfälle (Miethaushalte = Wohnung) wurden für die Befragung der Mieterinnen und Mieter genutzt. Insbesondere wurden Miethaushalte an Adressen befragt, an denen es mehreren Vermietenden gab. An diesen Adressen bzw. bei vermieteten Wohnungen in Wohneigentümergeinschaften können die ausgewählten Miethaushalte nicht eindeutig einer Vermieterin oder einem Vermieter zugeordnet werden. Daher wurden diese Haushalte im Rahmen der Mietendenbefragung befragt.

## **Befragung der Vermieterinnen und Vermieter**

Für die Befragung der Vermieterinnen und Vermieter wurde 3.235 Stichproben (Miethaushalte = Wohnung) verwendet. Zu den Wohnadressen der Miethaushalte wurden die entsprechenden Vermietenden und deren Anschriften über die Grundsteuerdaten identifiziert. Für die Befragung erhielten die Vermietenden im Anschreiben eine oder mehrere Adressen von ihren Miethaushalten genannt, zu deren Wohnungen sie Angaben machen sollten.

Bei den Vermietenden wurde eine Differenzierung vorgenommen, je nach Anzahl der vermieteten Wohnungen. Alle, die bis zu drei Wohnungen vermieten, wurden als Klein-Vermietende definiert. Sie erhielten ein Anschreiben, in dem bis zu drei ihrer Miethaushalte aus der Stichprobe genannt wurden und zu deren Wohnungen die Vermietenden die entsprechenden Angaben machen sollten. Jeder dieser Miethaushalte war mit einer Fragebogennummer verknüpft, mit der sich die Vermietenden in den Online-Fragebogen einloggen konnten.

Alle Vermietenden, die mehr als drei Wohnungen vermieteten, wurden als Groß-Vermietende oder als institutionell Vermietende definiert. Sie bekamen eine Liste mit ausgewählten Miethaushalten zu deren Wohnungen sie in einer Excel-Liste die entsprechenden Angaben machen sollten.

## **6.2. Befragungsunterlagen**

Für die Datenerhebung bei Mietenden sowie bei Vermietenden wurden von FUB IGES in Zusammenarbeit mit der Stabsstelle Strategie und Stadtentwicklung der Stadt Heilbronn Erhebungsunterlagen entworfen und mit dem AK-Mietspiegel abgestimmt und z.T. beschlossen.

Die Befragungsunterlagen bestanden, jeweils an Mietende oder Vermietende gerichtet, aus einem:

- Gemeinsamen Anschreiben von Stadt Heilbronn, Mieterbund Heilbronn-Franken e. V. und Haus und Grundeigentümerversverein Heilbronn und Umgebung e. V.
- Online-Version der Fragebogen
- Excel-Tabelle zur digitalen Datenlieferung der Groß-Vermietenden
- Ersten Erinnerungsschreiben
- Zweiten Erinnerungsschreiben
- Fragebogen zur schriftlichen Beantwortung
- Freiumschlag für die Rücksendung des Papierfragebogens

Tab. 2: Aussendungen Befragungsunterlagen

Datum	Aktion	Anzahl Mieteranschriften	Anzahl Vermieteranschriften	Anschreiben insgesamt
26.02.24	Versand der gemeinsamen Erstanschriften	4.766	3.235	8.001
08.03.24	1. Versand von angeforderten Fragebogen	103	59	162
11.03.24	1. Erinnerungsschreiben (ohne Fragebogen)	3.378	1.158	4.536
19.03.24	2. Versand von angeforderten Fragebogen	59	50	109
25.03.24	2. Erinnerungsschreiben mit Fragebogen	1.755	526	2.281
12.04.24	Befragungsende/Abschaltung Online-Fragebogen (offiziell 05.04.2024)			

### 6.2.1. „Online-first“-Strategie

Die Stadt Heilbronn wählte für die Befragung die „online-first“-Strategie. Damit wurden die Fragebogen im ersten Schritt nur digital zur Verfügung gestellt, d.h. die Befragten konnten ihre Daten direkt in das Online-Befragungstool eingeben. Die Klein-Vermietenden erhielten ein Schreiben mit individuellen Online-Zugangsdaten je angefragter Wohnung. Die Groß-Vermietenden erhielten eine Excel-Datei, in der sie die Daten der entsprechenden Wohnungen eintragen konnten.

Die Vorteile der „online-first“-Strategie:

- Ressourcenschonung, da weniger Papier verbraucht wird und weniger Postlieferungen anfallen. Damit ist es auch eine kostengünstigere Variante als eine rein postalische Befragung.
- Die intuitive Nutzerführung und intelligente Filterfragen erleichtern das Ausfüllen.
- Die Fehlerquote wird verringert, da bereits bei der Dateneingabe auf Plausibilität geprüft wird.
- Die zeit- und kostenintensive manuelle Erfassung der Papierfragebogen ist stark reduziert.
- Die statistische Auswertung kann schneller und effizienter bearbeitet werden. Daten, die online eingehen wurden, sind verglichen mit Daten von Papierfragebogen, genauer und damit schneller aufzubereiten.

Die Mehrzahl der befragten Mieterinnen und Mieter (91 %) haben die Online-Variante genutzt. Bei genauerer Betrachtung haben fast alle Vermietenden (95 %) eine digital-Version gewählt. Dabei wurden von Klein-Vermietenden zu 60 % das Online-Tool genutzt und Groß-Vermietende stellten ihre Daten direkt über eine Excel-Liste digital zur Verfügung.

Tab. 3: Verhältnis der Online- und Papierfragebogen

	Mietende		Vermietende		Gesamt
Auswertungsdatensatz	3.874	59,6 %	2.621	40,4 %	6.495
davon: Online-Antworten	3.524	91,0 %	1.573	60,0 %	5.097
davon: Papierfragebogen	350	9,0 %	128	4,9 %	478
davon: Excel-Tabellen (Groß-Vermietende)	0	0 %	920	35,1 %	920

### 6.2.2. Mehrsprachigkeit der Fragebogen

Die Erhebungsunterlagen (Anschreiben und Erinnerungsschreiben) enthielten immer Hinweise zur Auskunftspflicht in weiteren Sprachen (vgl. Kap. 9.1 Gemeinsames Anschreiben an die Mietenden, S. 23). Auch der Online-Fragebogen konnte in unterschiedlichen Sprachen aufgerufen werden. Die Sprachauswahl wurde an Hand deren Häufigkeit von der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Heilbronn festgelegt. Bei den Sprachen handelt es sich neben Deutsch um folgende fünf weitere Sprachen:

- Englisch
- Türkisch
- Polnisch
- Rumänisch
- Kroatisch

Das mehrsprachige Angebot war als Service für die Befragten gedacht und sollte gleichzeitig die Rücklaufquote erhöhen. Nach Beendigung der Befragung ist festzustellen, dass die deutschsprachigen Fragebogen zwar deutlich in der Mehrzahl genutzt wurden, trotzdem sieht FUB IGES und die Stadt Heilbronn den Servicegedanken und damit den Nutzen auch für weitere Befragungen.

Tab. 4: Rückmeldung nach Sprache

Sprache	Mieterfragebogen		Vermieterfragebogen	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Deutsch	3.259	92,5 %	1.560	99,2 %
Englisch	141	4,0 %	2	0,1 %
Türkisch	29	0,8 %	5	0,3 %
Polnisch	23	0,7 %	1	0,1 %
Rumänisch	33	0,9 %	3	0,2 %
Kroatisch	39	1,1 %	2	0,1 %
<b>Gesamt</b>	<b>3.524</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1.573</b>	<b>100,0 %</b>

### 6.2.3. Anschreiben

Für die Befragungen wurden die Anschreiben von der Stadt Heilbronn formuliert, mit den Beteiligten Organisationen abgestimmt und vom Oberbürgermeister der Stadt Heilbronn, dem Vorstand des Mieterbund Heilbronn-Franken e.V. und dem Vorstand des Haus- und Grundeigentümergeverein Heilbronn und Umgebung e.V. unterzeichnet (s. Kap. 9.1 Gemeinsames Anschreiben an die Mietenden, S. 23; Kap. 9.2 Gemeinsames Anschreiben an Klein-Vermietende, S. 28; Kap. 9.3 Gemeinsames Anschreiben an Groß-Vermietende, S 33).

Im Erstanschreiben wurde erklärt, warum der Haushalt ausgewählt wurde und es wurde mehrsprachig<sup>3</sup> darauf hingewiesen, dass eine Auskunftspflicht<sup>4</sup> (wahrheitsgemäß, vollständig und fristgerecht) besteht. Daneben gab es umfangreiche datenschutzrechtliche Hinweise. Die Anschreiben gliederten sich wie folgt:

- Erläuterungen zur Durchführung und zum Zweck der Datenerhebung
- Erklärung zur Zusammenarbeit zwischen der Stadt Heilbronn und FUB IGES
- Datenschutzrechtliche Hinweise und weitere Informationen zur Befragung
- Anleitung zum Ausfüllen des Fragebogens und zu den Möglichkeiten der Datenübermittlung:
  - Dateneingabe über den Online-Fragebogen, zugänglich entweder über den QR-Code oder über einen Link; die Fragebogensnummer dient als Login
  - Falls kein Internetzugang vorhanden war, konnten die Befragten von FUB IGES einen Fragebogen in Papierform anfordern.

<sup>3</sup> deutsch, englisch, türkisch, polnisch, rumänisch und kroatisch

<sup>4</sup> Mietspiegelreformgesetz – MsRG, aaO. § 2 Auskunftspflichten

- Erreichbarkeiten von Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern bei FUB IGES
- Datenschutzrechtliche Hinweise
- Hinweise zur Auskunftspflicht in weiteren Sprachen
- Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten gemäß Artikel 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO)

#### 6.2.4. Fragebogen

FUB IGES erarbeitete die Vorlagen der Fragebogen. Im Rahmen der Expertenbeteiligung wurden dem AK-Mietspiegel diese Fragebogenentwürfe für die Mietenden- und Vermietendenbefragung vorgelegt. Die Anregungen und Anmerkungen wurden anschließend beim Erläuterungstermin am 8. Februar 2024 im AK-Mietspiegel besprochen, zum Teil abgeändert und die Fragebogen endabgestimmt (s. Kap. 9.4 Mieterfragebogen, S. 37 und Kap. 9.5 Vermieterfragebogen, S. 41).

Im Rahmen der Datenerhebung wurden die folgenden Dateninhalte erhoben, welche sich in sechs Befragungsblöcke untergliedern:

- 1) Filterfragen zur Feststellung der Mietspiegelrelevanz
- 2) Angaben zu den Mietvertragsdaten und monatlichen Mietzahlungen
  - Datum Mietbeginn
  - Vereinbarte Miete als Gesamtbetrag
  - Nettokaltmiete
    - Betriebskosten/Nebenkosten/Heizkosten (davon Heizkosten; davon kalte Betriebskosten)
  - Garagen- oder Stellplatzmiete
  - Weitere Kosten/Zuschläge
  - Datum letzte Mietänderung
  - Mietpreisbindung der Wohnung
- 3) Allgemeine Angaben zur Wohnung und zum Gebäude
  - Wohnfläche
  - Anzahl der Wohnräume
  - Anzahl der Geschosse und Wohnungen im Objekt
  - Baujahr oder Baualtersklasse
  - Baualter nachträglich geschaffenen Wohnraumes
- 4) Allgemeine Ausstattungsmerkmale der Wohnung
  - Angaben zur Beheizung
  - Angaben zur Qualität der Fenster
  - Angaben zu Bodenbelägen
  - Angaben zum Badezimmer
  - Angaben zur Küche
- 5) Weitere Merkmale der Wohnung/en, z. B. Kellerraum, Aufzug etc.
- 6) Angaben zur Barrierearmut oder -freiheit der Wohnung

Für die Groß-Vermietenden wurde zusätzlich eine Excel-Abfragemaske erstellt, welche die gleichen Befragungsinhalte umfasste. Damit war es den Groß-Vermietenden möglich, die Daten EDV-gestützt aus ihren Verwaltungssystemen zu übertragen.

### 6.3. Durchführung der Datenerhebung

Die Datenerhebung zum Mietspiegel Heilbronn fand im Zeitraum vom 26. Februar 2024 bis zum 5. April 2024 statt. Zunächst erfolgte der Versand der gemeinsamen Anschreiben mit der Aufforderung an der Befragung online teilzunehmen. Wollten die Befragten lieber einen Papierfragebogen ausfüllen, konnten sie sich z.B. über die Hotline bei FUB IGES melden und einen Papierfragebogen anfordern.

## 6.4. Erinnerungsschreiben

Bei der Befragung gab es insgesamt zwei Erinnerungsschreiben, um eine möglichst hohe Rücklaufquote zu erhalten. Das erste Erinnerungsschreiben wurde bereits zwei Wochen nach Beginn der Befragung, am 11. März 2024, versendet (s. Kap. 9.6 Erstes Erinnerungsschreiben an Mietende, S. 45; Kap. 9.7 Erstes Erinnerungsschreiben an Klein-Vermietende, S. 49; Kap. 9.8 Erstes Erinnerungsschreiben an Groß-Vermietende, S. 53). Es wurden die befragten Personen aufgefordert zu antworten, von denen bislang noch kein Dateneingang zu verzeichnen war.

Ein zweites Erinnerungsschreiben wurde wieder im Zeitraum nach zwei Wochen, am 25. März 2024, versendet (s. Kap. 9.9 Zweites Erinnerungsschreiben an Mietende, S. 56; Kap. 9.10 Zweites Erinnerungsschreiben an Klein-Vermietende, S. 60). Mit dem Erinnerungsschreiben wurde zusätzlich ein Papierfragebogen versendet, um die Menschen zu erreichen, die bisher noch nicht geantwortet hatten.

Bei den Groß-Vermietenden gab es nur wenige Parteien, die ihre Daten noch nicht abgegeben hatten. Daher wurden die Ansprechpersonen telefonisch oder mit einer persönlichen E-Mail auf den Daten-Rückstand hingewiesen.

## 6.5. Datenrücklauf

Von den 8.001 Stichprobenfällen wurden 6.860 Fragebogen (online-) zurückgesendet (= 85,7 %) oder es wurden weiterführende Informationen telefonisch, per E-Mail oder postalisch übermittelt.

Tab. 5: Datenrücklauf

	Anzahl Wohnungen	Anteil
Stichprobe	8.001	100,0 %
Rücklauf gesamt	6.860	85,7 %
- Ausfall nach Rückmeldung (Hotline, Mail) sowie nach Sichtprüfung	365	4,5 %
- Erfasste Daten	6.495	81,2 %
Keine Rückmeldung	1.141	14,3 %

Insgesamt wurde die „Online-first“-Strategie sehr gut angenommen und hat sich positiv auf die Rücklaufquote von 86 % ausgewirkt. Gründe für diese hohe Rücklaufquote liegen vermutlich in den mehrsprachig gehaltenen Hinweisen und online-Angeboten sowie im gemeinsamen Auftreten von Stadt und Interessenvertretern.

Trotz der Mitwirkungspflicht nach dem seit 1. Juli 2022 geltenden Mietspiegelreformgesetz wurden bei nicht Beachtung keine Ordnungswidrigkeitsverfahren eröffnet. Einerseits ist die Beweisführung der Zustellung von Anschreiben und Erinnerungsschreiben sehr schwierig (zumal viele Anschreiben von der Post nachweislich nicht oder nicht rechtzeitig zugestellt wurden) andererseits wären die in einem solchen Verfahren eventuell doch noch erhobenen Daten nicht mehr mietspiegelrelevant, da sie nach Abschluss der Erhebungsphase eingehen würden. Aufwand und Nutzen eines solche Ordnungswidrigkeitsverfahren stünden daher in keinem angemessenen Verhältnis.

Während der Befragungsphase wurden alle Dateneingänge und Rückmeldungen, die telefonisch, per E-Mail oder auch postalisch gemacht wurden registriert. Alle Rückläufer wurden permanent überprüft, in dem z.B. eine Sichtprüfung vorgenommen und Fragebogen ohne mietspiegelrelevante Angaben sofort als Ausfall erfasst wurden.

Mit der ständigen Registrierung der Eingänge wurde die Teilnahme der Befragten dokumentiert und so konnten die Erinnerungsschreiben zielgerichtet nur an die zu Befragenden gesendet werden, von denen bisher noch kein Dateneingang vorlag.

Obwohl die aktuelle Stichprobe gegenüber der Mietspiegelerhebung im Jahr 2020 (15.001 Anschreiben) deutlich kleiner ist (8.001 Anschreiben = - 47 %), ist die Zahl der verwertbaren Datensätze leicht gestiegen (+ 38 Datensätzen).

Anhand der Kontaktaufnahme durch die Befragten per Hotline und per Mail sowie der durchgeführten Sichtprüfung der eingegangenen Papierfragebogen ergaben sich zunächst folgende Ausfälle:

Tab. 6: *Stichprobenneutraler Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung*

	Mietende	Vermietende
Postalisch nicht zustellbar	78	113
Selbstnutzende/r Eigentümer/in	29	11
gewerbliche Nutzung	0	0
Wohnheim	9	0
Leerstand	0	1
keine Wohnnutzung, z.B. Garage, Lager etc.	4	2
<b>Insgesamt</b>	<b>120</b>	<b>127</b>

Tab. 7: *Weiterer Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung*

	Mietende	Vermietende
Einfamilienhaus	4	5
Gefälligkeitsmieten	12	12
Möblierte Wohnung	14	8
nicht abgeschlossene Wohnung	0	0
Kurzzeitvermietung (z. B. Ferienwohnung)	1	0
Objekt/Wohnung unbekannt	0	1
Sonstiges (z. B. nicht im Stande)	23	18
Fragebogen leer oder unvollständig	1	0
6-Jahresregel	3	0
Mieterin oder Mieter unbekannt	0	16
<b>Insgesamt</b>	<b>58</b>	<b>60</b>

## 7. Datenauswertung

Im ersten Schritt der Datenauswertung erfolgte die Zusammenführung der erhobenen Daten aus den verschiedenen Befragungswegen: der Online-Befragung, dem Papierrücklauf und den Excel-Tabellen der institutionell Vermietenden. Dieser Gesamtdatensatz wurde umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.



## 7.1. Datenplausibilisierung

Vor der EDV-gestützten Plausibilitätsprüfung standen im Gesamtdatensatz 6.495 Datensätze auf Wohnungsebene zur Verfügung. Im Rahmen der Datenplausibilisierung wurden insgesamt 3.631 nicht mietspiegelrelevante Datensätze entfernt. Nach Abschluss der Plausibilitätskontrolle standen für die Auswertung 2.864 Datensätze auf Wohnungsebene für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Heilbronn zur Verfügung.

Aufgrund der Ausschlussfrage bei der Online-Befragung konnte nicht überprüft werden, ob der relativ hohe Anteil bei den ermäßigten Mieten richtig beantwortet wurde. FUB IGES vermutet hier eine Fehlerquelle, die aber nicht verifiziert werden konnte. Bei der Ausschlussfrage nach möblierten oder teilmöblierten Wohnungen haben Nachfragen ein stets positives Ergebnis gebracht. Einige Vermieter bieten insbesondere kleine Wohnungen möbliert an, um damit den Einschränkungen durch den Mietspiegel zu umgehen. Besonders in angespannten Wohnungsmärkten werden kleine, möblierte Wohnungen stark nachgefragt. Insofern ist dieser Ausschlusswert von 9,2 % plausibel.

Tab. 8: Ergebnisse der Plausibilitätskontrolle

	Anzahl Fälle	in Prozent
Datenrücklauf auf Wohnungsebene	6.495	100 %
Datenausfall, davon entfallen auf...	3.631	55,9 %
keine Angaben der Kennung oder bei den Filterfragen	66	1,8 %
Filter 1: Selbstnutzende Eigentümer	650	17,9 %
Filter 2: Einfamilienhaus	232	6,4 %
Filter 3: Ermäßigte Miete	334	9,2 %
Filter 4: Wohnheim, soziale Einrichtung, Sammelunterkunft	279	7,7 %
Filter 5: ganz/teilweise gewerblich vermietet	54	1,5 %
Filter 6: möbliert oder teilmöbliert	335	9,2 %
Filter 7: nicht abgeschlossene Wohnung	26	0,7 %
Filter 8: kurzfristige Vermietung oder vorübergehender Gebrauch	13	0,4 %
geförderte Wohnung/Mietpreisbindung	252	6,9 %
kein/e Baualtersklasse/Baujahr vorhanden	30	0,8 %
keine Wohnfläche angegeben/Wohnfläche <20 m <sup>2</sup> oder >250 m <sup>2</sup>	163	4,5 %
keine Nettokaltmiete oder nicht plausibel	252	6,9 %
Nettokaltmiete <2,50 €/m <sup>2</sup> oder >25,00 €/m <sup>2</sup>	31	0,9 %
kein WC in der Wohnung	39	1,1 %
kein Bad in der Wohnung	26	0,7 %
keine Angaben zur Heizung gemacht	15	0,4 %
kein Mietvertrag oder Änderung	0	0,0 %
6-Jahresregel	482	13,3 %
Dublette	263	7,2 %
Untermietende	47	1,3 %
Einzelzimmer	28	0,8 %
Einfamilienhaus (1 Wohnung im Gebäude)	14	0,4 %
<b>Datenrücklauf (mietspiegelrelevant)</b>	<b>2.864</b>	<b>44,1 %</b>

Die in der Tab. 8: „Ergebnisse der Plausibilitätskontrolle“ genannten Ausfallgründe „Untermietende“ und „Einzelzimmer“ wurden zunächst mit erhoben, da sie für das für das Schlüssige Konzept nach SGB II notwendig sind. Diese Daten wurden zuletzt herausgefiltert. Die Tabelle stellt alle nicht in die Datenauswertung eingeflossenen Rückmeldungen dar.

Häufigste und plausibelste Ausfallgründe sind selbstnutzende Eigentümer (17,9 %) und das Überschreiten der 6-Jahres-Regel (13,3 %).

Die Datenerhebung dient auch der Aktualisierung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II (Bürgergeld), § 35 SGB XII (Sozialhilfe) und AsylbLG (Asylbewerberleistungsgesetz) in der Stadt Heilbronn. Daher wurden auch Daten zu geförderten, mietpreisgebundenen Wohnungen erhoben und durch Frage 4 „Ist die Wohnung aktuell mietpreisgebunden?“ kenntlich gemacht. Da es sich um einen nicht mietspiegelrelevanten Wohnungsteilmarkt handelt, wurden diese 252 Fälle (6,9 %) bei der Datenauswertung zum qualifizierten Mietspiegel nicht berücksichtigt.

## 7.2. Datengewichtung

Die Datenerhebung basiert auf einer disproportionalen Zufallsstichprobe aller für den Mietspiegel relevanten Mietwohnungen. In der von der Stadt Heilbronn zur Verfügung gestellten Daten für den Aufbau der Befragungsgrundgesamtheit werden die örtlichen Strukturen entsprechend der Wahrscheinlichkeitstheorie repräsentativ abgebildet (s. Kap. 5 Grundgesamtheit und Gewichtung des Wohnungsbestands, S. 7).

Nach der durchgeführten Befragung sowie der Datenbereinigungen, ist es erforderlich zu prüfen, ob die Ergebnisstichprobe noch den ursprünglichen Strukturen entspricht. Der wesentliche Faktor für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten ist die Struktur nach dem Vermietungstyp. Außerdem muss die Disproportionalität der Stichprobe aufgelöst werden, obwohl nur eine Auswertung nach den Baualtersklassen stattfindet. Aufgrund von Ersatzbebauung und nachträglicher Schaffung von Wohnraum innerhalb eines Objektes können sich Verzerrungen ergeben.

Aus dem unterschiedlichen Antwortverhalten von Mietenden sowie Vermietenden ergibt sich eine Verzerrung der Ergebnisstichprobe. D. h. die Ergebnisstichprobe entspricht nicht der ursprünglichen Verteilung nach Vermietendentypen der Bruttostichprobe. Es ergeben sich zudem auch deutliche Verzerrungen zwischen den institutionellen und privaten Vermietenden.

Im Rahmen der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist daher für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten die Abbildung der Vermietendenstruktur auch in der Ergebnisstichprobe zwingend erforderlich, um die vom Gesetzgeber geforderten wissenschaftlichen Grundsätze zu erfüllen. D. h. die Verteilung nach Vermietungstypen in der Ergebnisstichprobe sollte der Bruttostichprobe nach Abzug der nicht stichprobenneutralen Ausfälle entsprechen. Damit wird auch das nichtgesetzliche Merkmal, welches nicht direkt im qualifizierten Mietspiegel abgebildet werden darf, in der Auswertung zum qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt. Hintergrund ist die unterschiedliche räumliche Verteilung der vermieten Wohnungen sowie die Mietpreispolitik der unterschiedlichen Vermietendentypen am Wohnungsmarkt.

Im Rahmen der Auswertung zum qualifizierten Mietspiegel Heilbronn wurden daher entsprechende Gewichtungsfaktoren differenziert nach den Baualtersklassen und fünf Vermietendentypen:

- Genossenschaft
- natürliche Personen
- Wohneigentumsgemeinschaften
- juristische Personen
- Stadtsiedlung

berücksichtigt.

Tab. 9: Gewichtungsfaktoren

<b>Vermietertyp</b> <b>Baualtersklassen</b>	<b>Genos- senschaft</b>	<b>juristische Person</b>	<b>natürliche Person</b>	<b>Stadtsied- lung</b>	<b>Wohneigentums- gemeinschaft</b>
Unbekannt	1,362320	1,167116	0,649790	0,465751	0,545903
bis 1959	3,485775	3,054681	3,470479	3,104407	3,335939
1960 bis 1977	2,095878	2,032714	2,126163	1,572430	1,424589
1978 bis 1984	0,392977	2,584916	0,468559	0,340580	0,493696
1985 bis 1994	0,548153	0,663695	0,967905	0,822229	0,980131
1995 bis 2001	0,279450	0,632440	0,449597	0,385303	0,387339
2002 bis 2009	0,148458	0,227973	0,293715	1,000000	0,286300
2010 bis 2015	1,000000	0,142698	0,168492	0,114321	0,186300
2016 bis 3/2024	0,475066	0,355538	0,317431	0,340758	0,222475

Da nicht für alle Adressen (Gebäude) das Baualter vorliegt bzw. durch Modernisierung oder Aufstockungen das Baualter im Fragebogen vom übermittelten Baualter abweicht wurde in der Tabelle 9 in der zweiten Zeile „unbekannte“ Baualtersklassen gelistet.

### 7.3. Ausreißerbereinigung

Vor Ermittlung der Felddbesetzung für die einzelnen Tabellenfelder der Mietspiegeltabellen und der Berechnung der Mietkennwerte erfolgte eine tabellenfeldbezogene Bereinigung um sogenannte Ausreißer, d. h. Mietwerte, die nicht als marktüblich anzusehen sind. Wobei eine Differenzierung nach Baualters- und Größenklassen gewählt wurde, da sonst eher Wohnungen aus dem Neubau als Ausreißer identifiziert worden wären.

Dabei wurde ein gängiges Verfahren unter Verwendung des Interquartilsabstandes angewendet, welches bereits bei den letzten qualifizierten Mietspiegeln der Stadt Heilbronn verwendet wurde. Dafür wurde zunächst für jedes Tabellenfeld das untere und das obere Quartil berechnet. Die Datensätze der einzelnen Tabellenfelder wurden der Größe nach sortiert und der Median gebildet. Vom Median ausgehend wurden bei 25 % der Datensätze nach unten sowie nach oben Grenzen gesetzt. Damit werden zwischen diesen Grenzen 50 % der Datensätze definiert, also die Differenz zwischen dem oberen und dem unteren Quartil (Interquartilsabstand). Der Interquartilsabstand (IQR = interquartile range) bezeichnet die Differenz aus unterem und oberem Quartil:

$$IQR = x_{0,75} - x_{0,25}$$

Nach der Boxplot-Methode werden die Mieten aus den einzelnen Feldern ausgeschlossen, die um mehr als das Anderthalbfache des IQR unterhalb des unteren Quartils bzw. oberhalb des oberen Quartils liegen.

Die untere Grenze der gültigen Spannweite liegt somit bei

$$x_{0,25} - 1,5(x_{0,75} - x_{0,25})$$

Die obere Grenze der gültigen Spannweite liegt entsprechend bei:

$$x_{0,25} + 1,5(x_{0,75} - x_{0,25})$$

Bei dieser Art der Ausreißerbereinigung handelt es sich um eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern. Im Gegensatz zu anderen Verfahren wird hier besonders berücksichtigt, dass die Mieten in einem Mietspiegel normalerweise nicht gleichmäßig verteilt sind. Der Faktor 1,5 beim Interquartilsabstand ist üblich für die Bestimmung von Ausreißern.

#### 7.4. Feldbesetzung

In der Mehrzahl der Felder wurden 30 und mehr Fällen erreicht, hellrot hinterlegt sind die Felder mit 10 bis unter 30 Fälle, rot hinterlegt ist das Feld mit weniger als 10 Fällen.

Tab. 10: Feldbesetzung vor Ausreißerbereinigung (ungewichtet)

Größenklasse Baualtersklasse	20 - 45 m <sup>2</sup>	> 45 - 60 m <sup>2</sup>	> 60 - 75 m <sup>2</sup>	> 75 - 90 m <sup>2</sup>	> 90 - 250 m <sup>2</sup>	Insgesamt
bis 1959	26	73	85	66	55	305
1960 - 1977	43	74	125	114	61	417
1978 - 1984	13	51	83	66	45	258
1985 - 1994	37	92	108	94	52	383
1995 - 2001	24	87	81	67	56	315
2002 - 2009	4	50	48	116	93	311
2010 - 2015	11	57	52	78	146	344
2016 - 2024	45	54	111	159	162	531
Insgesamt	203	538	693	760	670	2.864

Tab. 11: Feldbesetzung nach Ausreißerbereinigung (ungewichtet)

Größenklasse Baualtersklasse	20 - 45 m <sup>2</sup>	> 45 - 60 m <sup>2</sup>	> 60 - 75 m <sup>2</sup>	> 75 - 90 m <sup>2</sup>	> 90 - 250 m <sup>2</sup>	Insgesamt
Bis 1959	26	71	85	66	54	302
1960 bis 1977	41	73	123	114	61	412
1978 bis 1984	12	48	79	66	45	250
1985 bis 1994	34	91	108	94	51	378
1995 bis 2001	24	87	81	64	55	311
2002 bis 2009	4	47	48	114	89	302
2010 bis 2015	11	56	51	77	145	340
2016 bis 2024	45	53	105	156	159	518
Insgesamt	197	526	680	751	659	2.813

Nach den Plausibilitätskontrollen und der Bereinigung um Ausreißer sowie der Ein- und Zweifamilienhäuser verblieben 2.813 Datensätze für die weiteren Auswertungen. Insgesamt konnten für alle Tabellenfelder Mietdaten erhoben werden.

In Abstimmung mit dem AK-Mietspiegel wurde festgelegt, dass die Felder, die eine Feldbesetzung von unter zehn Mietdaten aufweisen, im Heilbronner Mietspiegel 2024 nicht ausgewiesen werden. Dadurch wird für ein Tabellenfeld kein Mietkennwert ausgewiesen. Für 37 Tabellenfelder konnte eine Feldbesetzung von fünfzehn oder mehr Mietdaten erzielt werden, die eine gesicherte Aussagekraft zulassen.

Die Tabellenfelder mit weniger als 30 Fällen zeigen, dass es auf dem Heilbronner Mietwohnungsmarkt kaum kleine Wohnungen gibt, die unmöbliert oder sonst wie frei vermietet werden.

## 7.5. Mietspiegeltabelle

Gemäß den im Arbeitskreis abgestimmten Auswertungsvorgaben sowie den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurden die in der bereinigten Datenbasis zur Verfügung stehenden 2.813 Mietverhältnisse in Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche umgerechnet und für jedes Tabellenfeld der Heilbronner Mietspiegeltabelle statistisch ausgewertet.

Tab. 12: Mietspiegeltabelle der Stadt Heilbronn 2024

Größenklasse Baualtersklasse	20 m <sup>2</sup> bis 45 m <sup>2</sup>	mehr als 45 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>	mehr als 60 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>	mehr als 75 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>	mehr als 90 m <sup>2</sup> bis 250 m <sup>2</sup>
bis 1959	9,00*	8,50	7,94	8,62	8,42
	7,71 – 12,80	7,07 – 10,45	6,36 – 10,77	6,67 – 10,90	6,73 – 10,91
1960 – 1977	10,00	9,11	8,31	8,23	8,33
	7,86 – 12,35	6,86 – 11,00	6,84 – 10,71	6,64 – 10,70	6,31 – 10,53
1978 – 1984	10,83*	9,20	9,19	9,00	8,96
	9,01 – 13,33	8,00 – 11,52	7,50 – 10,71	6,59 – 10,63	6,21 – 10,33
1985 – 1994	10,67	9,47	8,57	8,50	7,89
	9,33 – 11,80	7,98 – 11,67	6,82 – 10,71	7,14 – 10,88	6,67 – 10,37
1995 – 2001	11,25*	9,17	9,52	8,60	9,42
	7,88 – 15,71	8,00 – 11,05	7,91 – 10,52	7,23 – 10,36	7,57 – 11,50
2002 - 2009		9,54	10,53	9,62	10,05
		8,97 – 11,25	9,17 – 12,50	8,72 – 11,55	8,05 – 11,61
2010 – 2015	13,48*	10,50	10,33	11,18	11,16
	10,03 – 15,95	9,74 – 12,40	9,59 – 12,62	9,77 – 12,92	9,75 – 13,24
2016 – 2024	14,77	12,70	12,51	12,20	12,36
	13,11 – 20,04	11,41 – 15,11	10,73 – 14,25	10,61 – 13,71	10,34 – 14,06

Leerfeld = Für Felder mit weniger als 10 Fällen können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.

\* = Für Felder mit 11 – 29 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen benachbarter Mietspiegelfelder zu beachten.

Der in den Tabellenfeldern ausgewiesene Median sowie die unteren und oberen Werten der 2/3-Spanne beruhen auf den gewichteten Datensätzen. Hierbei bilden der untere und obere Spannwert die mittleren 2/3 der nach der Höhe sortierten Mietwerte pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ab. Die jeweils am unteren und am oberen Ende befindlichen 1/6 der Mietenverteilung werden zwar bei der Ermittlung des Medians verwendet, sind aber nicht mehr Bestandteil der ausgewiesenen Spanne. Dies ist das in Deutschland bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln übliche und anerkannte Verfahren.

## 7.6. Median – Veränderung 2024 zu 2022

Rosa unterlegte Felder haben nur eine bedingte Aussagekraft, da dort nur mit 10 bis unter 30 Fällen gerechnet werden konnte.

Tab. 13: Median 2024

Größenklasse Baualtersklasse	20 – 45 m <sup>2</sup>	> 45 - 60 m <sup>2</sup>	> 60 - 75 m <sup>2</sup>	> 75 - 90 m <sup>2</sup>	> 90 - 250 m <sup>2</sup>
bis 1959	9,00	8,50	7,94	8,62	8,42
1960 - 1977	10,00	9,11	8,31	8,23	8,33
1978 - 1984	10,83	9,20	9,19	9,00	8,96
1985 - 1994	10,67	9,47	8,57	8,50	7,89
1995 - 2001	11,25	9,17	9,52	8,60	9,42
2002 - 2009	k. A.	9,54	10,53	9,62	10,05
2010 - 2015	13,48	10,50	10,33	11,18	11,16
2016 - 2024	14,77	12,70	12,51	12,20	12,36

In der Tab. 14: „Median – Veränderung“ sind vor allem die jüngeren Baualtersklassen durch einen Preisrückgang auffallend. Hier fand aufgrund der Erhebungsdaten eine Preis-Bereinigung zu den Fortschreibungsdaten aus 2022 statt.

Der Effekt wurde erwartet, da im Jahr 2022 der Mietspiegel aufgrund der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland fortgeschrieben wurde. Der entsprechende Verbraucherpreisindex betrug aufgrund der Lieferengpässe in Folge der Corona-Pandemie und des Kriegs in der Ukraine 9,5 %.

Tab. 14: Median – Veränderung 2022 zu 2024 (in €/m<sup>2</sup> und Prozent)

Größenklasse Baualtersklasse	20 – 45 m <sup>2</sup>		> 45 - 60 m <sup>2</sup>		> 60 - 75 m <sup>2</sup>		> 75 - 90 m <sup>2</sup>		> 90 - 250 m <sup>2</sup>	
bis 1959	1,07	13 %	0,35	4 %	0,18	2 %	0,73	9 %	0,93	12 %
1960 - 1977	-0,16	-2 %	0,47	5 %	0,23	3 %	-0,18	-2 %	0,74	10 %
1978 - 1984	0,43	4 %	0,36	4 %	0,70	8 %	0,80	10 %	1,17	15 %
1985 - 1994	0,27	3 %	0,63	7 %	0,08	1 %	0,30	4 %	0,10	1 %
1995 - 2001	1,41	14 %	-0,23	-2 %	0,66	7 %	0,03	0 %	0,82	10 %
2002 - 2009	k.A. in 2022		0,30	3 %	0,67	7 %	0,09	1 %	-0,40	-4 %
2010 - 2015	k.A. in 2022		-0,86	-8 %	-0,93	-8 %	0,23	2 %	-0,60	-5 %
2016 - 2024	0,39	3 %	-1,05	-8 %	0,02	0 %	-0,28	-2 %	0,14	1 %

Negative Werte, somit Preissenkungen gegenüber den Tabellenwerten aus 2022, ergeben sich überwiegend aus der Indexfortschreibung 2022 und der höheren Fallzahlen. Offensichtlich wurden die Mieten, die laut Mietspiegelfortschreibung möglich waren, auf dem Markt tatsächlich nicht umgesetzt. FUB IGES plädiert aufgrund der hier auftretenden Effekte auf einer stichprobenbasierten Fortschreibung.

## 8. Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung

Im Mietspiegel Heilbronn 2024 wird neben den Mietspiegeltabellen auch eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung ausgewiesen. Die Orientierungshilfe gehört nicht zum qualifizierten Teil des Heilbronner Mietspiegels.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisspannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nach- und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden. Im Ausnahmefall kann die ortsübliche Vergleichsmiete, z. B. beim Zusammentreffen einer Vielzahl von wohnwerterhöhenden oder von wohnwertmindernden Merkmalen sowie unter Berücksichtigung der Wohnlage, auch außerhalb der in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mietspanne liegen.

Mängel bei der Standardausstattung können durch zusätzliche Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind. Die in der Mietspiegelbroschüre ausgewiesene Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung soll die Einordnung der Wohnung in die ausgewiesene Mietpreisspanne erleichtern.

Im Mietspiegel Heilbronn 2024 wird die 2/3-Spanne ausgewiesen. Innerhalb dieser Spanne finden wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale Berücksichtigung. Ausstattungsmerkmale, die in mehr als 50 % der Wohnungen auftreten, sind als Standard definiert. Wenn ein Ausstattungsmerkmal in mehr als der Hälfte der Wohnungen einer bestimmten Baualterklasse vorliegt, sollte die Abwesenheit dieses Merkmals die Besonderheit darstellen. Verfügen z.B. 80 % der Wohnungen über eine nutzbare Terrasse, Balkon oder Loggia, dann ist das Nichtvorhandensein dieses Ausstattungsmerkmals als wohnwertmindernd zu betrachten.

Alle Ausstattungsmerkmale sind dabei gleichwertig und gelten, wenn sie für den überwiegenden Teil der Wohnung zutreffen. Dabei ist folgendes zu beachten:

- Ein Standard-Ausstattungsmerkmal wird nicht gewertet und ist somit gleich „0“
- Ein wohnwerterhöhendes Ausstattungsmerkmal „+1 Punkt“
- Ein wohnwertminderndes Ausstattungsmerkmal „-1 Punkt“

Die Wohnlage kann im Rahmen der Spanneneinordnung ebenfalls als wohnwertminderndes oder -erhöhendes Merkmal gelten. Die mittlere Wohnlage wird dabei als „Standard“ und damit mit „0“ definiert. Die einfache Wohnlage erreicht entsprechen „-1 Punkt“ und die gute Wohnlage „+1 Punkt“.

In der folgenden Tabelle werden die Wohnwertmerkmale mit ihrer entsprechenden Wertung als Orientierungshilfe entsprechend der Broschüre dargestellt. Insgesamt werden acht wohnwerterhöhende und sechs wohnwertmindernde Ausstattungsmerkmale aufgeführt.

Tab. 15: Wohnwerterhöhende/ -mindernde Ausstattungsmerkmale im Mietspiegel Heilbronn 2024

Ausstattungsmerkmal	Vorhanden in Baujahresklasse							
	Bis 1959	1960 - 1977	1978 -1983	1984 -1994	1995 -2001	2002 - 2009	2010 -2015	2016 - 2024
Fußbodenheizung	+1	+1	+1	+1	+1	+1	0	0
Fehlende Mehrfachverglasung	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Ohne / überwiegend einfacher Bodenbelag (z.B. einfache Holz- oder PVC-/Linoleumböden)	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Mehrere Bäder/WCs oder Gäste-WC	+1	+1	+1	+1	+1	0	0	0
Elektrisch betriebene Rollläden	+1	+1	+1	+1	+1	+1	0	0
Mind. 1 Wohnraum/Küche/Bad nicht beheizbar	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Keine Terrasse/Balkon/Loggia	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Kein Keller- oder Bodenraum	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Videogegensprechanlage	+1	+1	+1	+1	+1	+1	0	0
Fahrstuhl in Gebäuden mit max. 4 Vollgeschossen	+1	+1	+1	+1	+1	+1	0	0
Kein geschützter Fahrradabstellplatz/Fahrradkeller	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Wärmedämmschutzfassade	+1	+1	+1	+1	+1	0	0	0
Klima-/Belüftungsanlage	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+1
Wohnung ist barrierearm zugänglich und/oder barrierefrei erstellt/modernisiert <sup>5</sup>	+1	+1	+1	+1	+1	+1	0	0
Gute Wohnlage	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+1
Einfache Wohnlage	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1

<sup>5</sup> Eine Wohnung gilt als barrierearm, wenn sie den Mindestanforderungen für Menschen mit Gehbehinderung entspricht. Es wurden einzelne Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren durchgeführt, z. B. ist die Wohnung barrierearm erreichbar. Sie hat schwellenlose Türübergänge, auch zum Balkon. Die Dusche ist bodengleich. Es gibt rutschhemmende Bodenbeläge, unterbrechungsfreie Handläufe oder eine leichtgängige (automatische) Tür.



## 9. Anlage Befragungsunterlagen

### 9.1. Gemeinsames Anschreiben an die Mietenden



**HIN** Heilbronn



**Haus & Grund\***  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Heilbronn

H

Stadt Heilbronn | Mietspiegel | Postfach 3440 | 74024 Heilbronn

Adresse

26. Februar 2024

Fragebogennummer:

Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 für die Stadt Heilbronn

Sehr geehrte/r Frau/Herr XY,

der Mietspiegel ist das wichtigste Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er dient Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern gleichermaßen als Orientierungshilfe bei Mietpreisverhandlungen und macht den Wohnungsmarkt damit transparenter. Damit diese hohen Ansprüche erhalten bleiben, muss ein qualifizierter Mietspiegel nach vier Jahren durch eine repräsentative Stichprobenerhebung neu erstellt werden. Gleichzeitig werden im Rahmen der Befragung auch Informationen zur Erstellung eines Schlüssigen Konzepts zu den Kosten der Unterkunft erhoben.

Dafür benötigen wir Ihre Unterstützung.

Ihr Haushalt bzw. Ihre Wohnung wurden im Rahmen einer repräsentativen Stichprobe ausgewählt und nun sind Sie verpflichtet, Auskunft zur Ausstattung der Wohnung und zur Miete zu geben. Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person in Ihrem Haushalt ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. Von der gesetzlich festgelegten Auskunftspflicht kann niemand befreit werden, auch nicht alters- oder krankheitsbedingt oder wegen fehlender Sprachkenntnisse. Antworten Sie nicht, kann ein Bußgeld erhoben werden.

Mit der Mietspiegelerstellung 2024 ist das Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, aus Hamburg beauftragt worden. FUB IGES ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut, das bereits eine Reihe von qualifizierten Mietspiegeln erstellt hat. Die Auswertung der Angaben erfolgt anonymisiert und unter Einhaltung der Datenschutzvorgaben.

Seite 2 von 5

**H Bitte beachten Sie:** Die Teilnahme an dieser Befragung ist nach dem seit 1. Juli 2022 geltenden Mietspiegelreformgesetz verpflichtend. Sie müssen den Fragebogen wahrheitsgemäß, vollständig und fristgerecht bis zum 5. April 2024 ausfüllen.


Wir bitten Sie darum, den **Fragebogen online auszufüllen**. Der Online-Fragebogen ist nachhaltiger, schneller und außerdem weniger fehleranfällig als die Papier-Version. Falls Sie keine Möglichkeit haben, den Fragebogen über das Internet zu beantworten, gibt es dazu Hilfestellung im beigefügten „Informationsschreiben zur Befragung“.

Die Stadt Heilbronn wird bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels durch den Arbeitskreis Mietspiegel beratend unterstützt, dem folgende Organisationen und Unternehmen angehören: Mieterbund Heilbronn-Franken e.V., Haus- und Grundeigentümerverschein Heilbronn und Umgebung e.V., GEWO Wohnungsbaugenossenschaft Heilbronn eG, Heimstättengemeinschaft Neckarsulm/Heilbronn eG, Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, Stadtsiedlung Heilbronn GmbH.

Für Ihre Unterstützung danken wir Ihnen schon jetzt!

Mit freundlichen Grüßen

Harry Mergel



Oberbürgermeister  
Stadt Heilbronn

Alfred Huber



Vorstand  
Mieterbund Heilbronn-Franken e. V.

Albrecht Berroth



Vorstand  
Haus- und Grundeigentümerverschein Heilbronn  
und Umgebung e.V.

## **H** Informationsschreiben zur Befragung

### **Wie erfolgt die Befragung?**

Die Stadt Heilbronn stellt den Fragebogen erstmals nur digital zur Verfügung und bittet um Beantwortung über das Internet. Sie können an der Befragung bequem mit dem Smartphone, Tablet oder Computer teilnehmen. Es wird nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Lage, energetischer Qualität und Mietpreis Ihrer Wohnung gefragt. Sie erleichtern sich die Arbeit, wenn Sie z.B. den Mietvertrag, Unterlagen zur letzten Mietänderung oder die Betriebskostenabrechnung hinzuziehen. Gehen Sie dann folgendermaßen vor:

Sie rufen den **Online-Fragebogen** unter folgendem Link auf:  
[www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de)



Wenn Sie den QR-Code scannen, gelangen Sie direkt zum Fragebogen.

Mit der Fragebogennummer, die Sie im Anschreiben (oben/im Betreff) finden, können Sie sich in den Fragebogen einwählen.

Ihnen werden nun die Fragen zu Ihrer Wohnung angezeigt. Bitte beantworten Sie diese Fragen in der Reihenfolge ihres Erscheinens. Am Ende haben Sie die Möglichkeit, sich Ihren ausgefüllten Fragebogen auszudrucken.

### **Sie haben keine Möglichkeit den Fragebogen über das Internet auszufüllen?**

Falls Sie den Fragebogen nicht über das Internet ausfüllen können, setzen Sie sich bitte mit FUB IGES in Verbindung. Ihnen werden dann im März die Papierunterlagen rechtzeitig zugesandt. Gerne können Sie sich auch bei weiteren Fragen an FUB IGES wenden.

### **Kontaktdaten FUB IGES**

kostenfreie Telefon-Hotline zur Befragung: 0800/3863244 (Montag bis Freitag von 9 bis 16 Uhr)

E-Mail: [mietspiegel.heilbronn@fub.iges.com](mailto:mietspiegel.heilbronn@fub.iges.com) (Bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer an.)

Fax: 040/28081020

Internet: <https://fub.iges.com/beitrag/mietspiegel-heilbronn.html>

### **Wie geht es weiter?**

Wenn Sie den Fragebogen **bis zum 5. April 2024** wahrheitsgemäß und vollständig ausgefüllt haben, haben Sie Ihre Auskunftspflicht erfüllt und Ihre Teilnahme ist beendet. Damit haben Sie einen wichtigen Beitrag zur Erstellung des Mietspiegels Heilbronn 2024 geleistet. Danke!

Wenn Sie nicht antworten, werden Sie an die Teilnahme erinnert und nochmals gebeten, die benötigten Angaben zu machen. Falls Ihre Angaben bis zum 5. April 2024 nicht vorliegen sollten, droht Ihnen ein **Bußgeldverfahren** in Höhe bis zu 5.000 €.

**H Datenschutzrechtlicher Hinweis:**

Die Erhebung der Fragebögen und deren Weiterverarbeitung erfolgt unter Verwendung personenbezogener Daten. Die Weiterverarbeitung geschieht pseudonymisiert. Das bedeutet, dass die Fragebogendaten nur mithilfe der Fragebogennummer weiterverarbeitet werden. Allerdings ist es möglich, anhand der Fragebogennummer auf die Adressdaten des Versands zu schließen. Dies ist allerdings nur über zusätzliche Daten möglich, die gesondert aufbewahrt werden und ausschließlich dem Versand der Erinnerungsschreiben dienen. Zur Auswertung für den Mietspiegel und die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft werden die Daten anonymisiert, sodass keinerlei Rückschlüsse auf den Datengeber möglich sind.

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und zum Zweck der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels und für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Auftrag der Stadt Heilbronn ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten werden nach Abschluss der Arbeiten gelöscht und die Fragebögen vernichtet.

**Hinweise zur Auskunftspflicht in weiteren Sprachen:**

Die Befragung dient der Mietspiegelerstellung für die Stadt Heilbronn. Sie sind verpflichtet, den Fragebogen richtig und vollständig auszufüllen. Sie müssen den Fragebogen bis zum 5. April 2024 ausfüllen. Es gibt den Fragebogen in unterschiedlichen Sprachen. Bitte nutzen Sie den Link [www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de) und wählen Sie eine Sprache aus.

**Englisch:** The survey serves to create the rent index for the city of Heilbronn. You are obliged to complete the questionnaire correctly and completely. You must complete the questionnaire by **April 5, 2024**. The questionnaire is available in your language. Please use the link [www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de) and select your language.

**Türkisch:** Anket, Heilbronn şehri için kira endeksleri oluşturmak için kullanılıyor. Anketi doğru ve eksiksiz doldurmakla yükümlüsünüz. Anketi **5 Nisan 2024** tarihine kadar doldurmalısınız. Anket kendi dilinizde mevcuttur. Lütfen [www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de) bağlantıyı kullanın ve dilinizi seçin.

**Rumänisch:** Sondajul este folosit pentru a crea indici de chirie pentru oraşul Heilbronn. Sunteți obligat să completați chestionarul corect și complet. Trebuie să completați chestionarul până la **5 aprilie 2024**. Chestionarul este disponibil în limba dumneavoastră. Vă rugăm să utilizați linkul [www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de) și să selectați limba.

**Kroatisch:** Anketa se koristi za izradu indeksa stanarine za grad Heilbronn. Upitnik ste dužni ispuniti ispravno i potpuno. Upitnik morate ispuniti do **5. travnja 2024.** godine. Upitnik je dostupan na vašem jeziku. Koristite vezu [www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de) i odaberite jezik.

**Polnisch:** Ankieta służy do tworzenia wskaźników czynszów dla miasta Heilbronn. Jesteś zobowiązany do prawidłowego i kompletnego wypełnienia kwestionariusza. Ankiety należy wypełnić do **5 kwietnia 2024** r. Kwestionariusz jest dostępny w Twoim języku. Skorzystaj z linku [www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de) i wybierz swój język.

## H Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten gemäß Artikel 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO)

Verantwortliche Stelle Stadt Heilbronn Stabsstelle Strategie und Stadtentwicklung Rathaus, Marktplatz 7 74072 Heilbronn	Datenschutzbeauftragter der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH Jan-Christoph Thode, datenschutz nord GmbH Kurfürstendamm 212 10719 Berlin
---	---

Der Datenschutzbeauftragte der <b>Stadt Heilbronn</b> E-Mail: <a href="mailto:datenschutzbeauftragter@heilbronn.de">datenschutzbeauftragter@heilbronn.de</a>	Die Ansprechpartnerin für die <b>FUB IGES</b> Frau Linda Dannenberg Tel.: +49 30 308 77 49 14 E-Mail: <a href="mailto:ldannenberg@datenschutz-nord.de">ldannenberg@datenschutz-nord.de</a>
---	---

### Erhebung und Verarbeitung Ihrer Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden zum Zwecke der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verarbeitet. Rechtsgrundlage dieser Verarbeitung sind § 558c und § 558d BGB in Verbindung mit Artikel 238 §§ 1-4 EGBGB sowie Artikel 6 Abs. 1 lit. c DS-GVO. Ihre Daten hat die Stadt Heilbronn bei der Verwaltung der Grundsteuer (nach Artikel 238 § 1 Abs. 1 EGBGB) und der Meldestelle (nach Artikel 238 § 1 Abs. 2 EGBGB) erhoben.

Sie sind gesetzlich dazu verpflichtet, Ihre Daten anzugeben. Diese Verpflichtung ergibt sich aus Artikel 238 § 2 EGBGB. Die Stadt Heilbronn ist zur Erstellung des Mietspiegels verpflichtet (nach Artikel 229 § 62 EGBGB) und benötigt Ihre Daten für die Erstellung des Mietspiegels. Wenn Sie der Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommen, kann die Stadt Heilbronn ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten, das mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro verbunden ist (nach Artikel 238 § 4 EGBGB).

Die Stadt Heilbronn hat die Firma FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Adenauerallee 28, 20097 Hamburg, mit der Erhebung und Verarbeitung der Daten beauftragt und einen Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung mit ihr geschlossen. Der Speicherzeitraum beginnt mit der Erhebung der Daten. Nicht personenbezogene Erhebungsmerkmale gemäß Artikel 238 § 2 Abs. 2 Nr. 1 EGBGB werden dauerhaft gespeichert.

### Ihre Datenschutzrechte

Ihnen stehen bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen folgende Rechte zu: Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Recht auf Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Recht auf Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) und Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung (Art. 21 DSGVO). Diese Rechte können Sie gegenüber der Stadt Heilbronn geltend machen.

Daneben steht Ihnen ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde zu.  
Der Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Baden-Württemberg  
Tel.: 0711 6155 41-0 | E-Mail: [poststelle@lfdi.bwl.de](mailto:poststelle@lfdi.bwl.de)

## 9.2. Gemeinsames Anschreiben an Klein-Vermietende



**HIN** Heilbronn



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Heilbronn

**H**

Stadt Heilbronn | Mietspiegel | Postfach 3440 | 74024 Heilbronn

Beate Müller

Adresse	Mieterhaushalt	Fragebogennummer
Knoblochstraße xy, 74078 Heilbronn	asd	123456
Knoblochstraße xy, 74078 Heilbronn	lkj	654789
Knoblochstraße xy, 74078 Heilbronn	iuiz	147852

26. März 2024

### Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 für die Stadt Heilbronn

Sehr geehrte Frau Müller,

der Mietspiegel ist das wichtigste Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er dient Vermieterinnen und Vermietern sowie Mieterinnen und Mietern gleichermaßen als Orientierungshilfe bei Mietpreisverhandlungen und macht den Wohnungsmarkt damit transparenter. Damit diese hohen Ansprüche erhalten bleiben, muss ein qualifizierter Mietspiegel nach vier Jahren durch eine repräsentative Stichprobenerhebung neu erstellt werden. Gleichzeitig werden im Rahmen der Befragung auch Informationen zur Erstellung eines Schlüssigen Konzepts zu den Kosten der Unterkunft erhoben.

Dafür benötigen wir Ihre Unterstützung.

Sie vermieten in der Stadt Heilbronn Wohnraum, der im Rahmen einer repräsentativen Stichprobe ausgewählt wurde. Damit sind Sie verpflichtet, für die ausgewählte(n) Wohnung(en) Auskunft zur Ausstattung und zur Miete zu geben. Die genaue Adresse finden Sie nachfolgend im „Informationsschreiben zur Befragung“. Der Fragebogen zur jeweiligen Wohnung kann von jeder volljährigen Person in Ihrem Haushalt ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. Von der gesetzlich festgelegten Auskunftspflicht kann niemand befreit werden, auch nicht alters- oder krankheitsbedingt oder wegen fehlender Sprachkenntnisse. Antworten Sie nicht, kann ein Bußgeld erhoben werden.

Mit der Mietspiegelerstellung 2024 ist das Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, aus Hamburg beauftragt worden. FUB IGES ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut, das bereits eine Reihe von qualifizierten Mietspiegeln erstellt hat. Die Auswertung der Angaben erfolgt anonymisiert und unter Einhaltung der Datenschutzvorgaben.

Seite 2 von 5

**Bitte beachten Sie:** Die Teilnahme an dieser Befragung ist nach dem seit 1. Juli 2022 geltenden Mietspiegelreformgesetz verpflichtend. Sie müssen den Fragebogen wahrheitsgemäß, vollständig und fristgerecht bis zum 5. April 2024 ausfüllen.

**H**

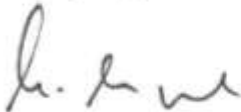
Wir bitten Sie darum, den **Fragebogen online auszufüllen**. Der Online-Fragebogen ist nachhaltiger, schneller und außerdem weniger fehleranfällig als die Papier-Version. Falls Sie keine Möglichkeit haben, den Fragebogen über das Internet zu beantworten, gibt es dazu Hilfestellung im beigefügten „Informationsschreiben zur Befragung“.

Die Stadt Heilbronn wird bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels durch den Arbeitskreis Mietspiegel beratend unterstützt, dem folgende Organisationen und Unternehmen angehören: Mieterbund Heilbronn-Franken e.V., Haus- und Grundeigentümerverschein Heilbronn und Umgebung e.V., GEWO Wohnungsbaugenossenschaft Heilbronn eG, Heimstättengemeinschaft Neckarsulm/Heilbronn eG, Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, Stadtsiedlung Heilbronn GmbH.

Für Ihre Unterstützung danken wir Ihnen schon jetzt!

Mit freundlichen Grüßen

Harry Mergel



Oberbürgermeister  
Stadt Heilbronn

Alfred Huber



Vorstand  
Mieterbund Heilbronn-Franken e. V.

Albrecht Berroth



Vorstand  
Haus- und Grundeigentümerverschein Heilbronn  
und Umgebung e.V.

**Informationsschreiben zur Befragung****Wie erfolgt die Befragung?**

Die Stadt Heilbronn stellt den Fragebogen erstmals nur digital zur Verfügung und bittet um Beantwortung über das Internet. Sie können an der Befragung bequem mit dem Smartphone, Tablet oder Computer teilnehmen. Es wird nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Lage, energetischer Qualität und Mietpreis Ihrer Wohnung(en) gefragt. Sie erleichtern sich die Arbeit, wenn Sie z.B. den Mietvertrag, Unterlagen zur letzten Mietänderung oder die Betriebskostenabrechnung hinzuziehen. Gehen Sie dann folgendermaßen vor:

Sie rufen den **Online-Befragung** unter folgendem Link auf:

[www.vermieterbefragung-heilbronn.de](http://www.vermieterbefragung-heilbronn.de)

Wenn Sie den QR-Code scannen, gelangen Sie direkt zur Befragung.

**Bitte machen Sie Angaben für die in der Betreffzeile des Anschreibens genannte(n) Wohnung(en).**



Mit der Fragebogensnummer können Sie den jeweiligen Fragebogen aufrufen.

Ihnen werden anschließend die Fragen zur jeweiligen Wohnung angezeigt. Bitte beantworten Sie diese Fragen in der Reihenfolge ihres Erscheinens. Am Ende haben Sie die Möglichkeit, sich Ihren ausgefüllten Fragebogen auszudrucken.

**Sie haben keine Möglichkeit den Fragebogen über das Internet auszufüllen?**

Falls Sie den Fragebogen nicht über das Internet ausfüllen können, setzen Sie sich bitte mit FUB IGES in Verbindung. Ihnen werden dann im März die Papierunterlagen rechtzeitig zugesandt. Gerne können Sie sich auch bei weiteren Fragen an FUB IGES wenden.

**Kostenfreie Telefon-Hotline zur Befragung:**

Tel: **0800/3863244** (Montag bis Freitag von 9 bis 16 Uhr)

E-Mail: [mietspiegel.heilbronn@fub.iges.com](mailto:mietspiegel.heilbronn@fub.iges.com) (Bitte geben Sie Ihre Fragebogensnummer an.)

Fax: 040/28081020

Internet: <https://fub.iges.com/beitrag/mietspiegel-heilbronn.html>

**Wie geht es weiter?**

Wenn Sie den Fragebogen **bis zum 5. April 2024** wahrheitsgemäß und vollständig ausgefüllt haben, haben Sie Ihre Auskunftspflicht erfüllt und Ihre Teilnahme ist beendet. Damit haben Sie einen wichtigen Beitrag zur Erstellung des Mietspiegels Heilbronn 2024 geleistet. Danke!

Wenn Sie nicht antworten, werden Sie an die Teilnahme erinnert und nochmals gebeten, die benötigten Angaben zu machen. Falls Ihre Angaben bis zum 5. April 2024 nicht vorliegen sollten, droht Ihnen ein **Bußgeldverfahren** in Höhe bis zu 5.000 €.



**Datenschutzrechtlicher Hinweis:**

Die Erhebung der Fragebögen und deren Weiterverarbeitung erfolgt unter Verwendung personenbezogener Daten. Die Weiterverarbeitung geschieht pseudonymisiert. Das bedeutet, dass die Fragebogendaten nur mithilfe der Fragebogennummer weiterverarbeitet werden. Allerdings ist es möglich, anhand der Fragebogennummer auf die Adressdaten des Versands zu schließen. Dies ist allerdings nur über zusätzliche Daten möglich, die gesondert aufbewahrt werden und ausschließlich dem Versand der Erinnerungsschreiben dienen. Zur Auswertung für den Mietspiegel und die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft werden die Daten anonymisiert, sodass keinerlei Rückschlüsse auf den Datengeber möglich sind.

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und zum Zweck der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels und für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Auftrag der Stadt Heilbronn ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten werden nach Abschluss der Arbeiten gelöscht und die Fragebögen vernichtet.

**Hinweise zur Auskunftspflicht in weiteren Sprachen**

Die Befragung dient der Mietspiegelerstellung für die Stadt Heilbronn. Sie sind verpflichtet, den Fragebogen richtig und vollständig auszufüllen. Sie müssen den Fragebogen bis zum **5. April 2024** ausgefüllt haben. Es gibt den Fragebogen in unterschiedlichen Sprachen. Bitte nutzen Sie den Link [www.vermieterbefragung-heilbronn.de](http://www.vermieterbefragung-heilbronn.de) und wählen Sie eine Sprache aus.

**Englisch:** The survey serves to create the rent index for the city of Heilbronn. You are obliged to complete the questionnaire correctly and completely. You must complete the questionnaire by **April 5, 2024**. The questionnaire is available in different languages. Please use the link [www.vermieterbefragung-heilbronn.de](http://www.vermieterbefragung-heilbronn.de) and select your language.

**Türkisch:** Anket, Heilbronn şehrinin kira endeksi içindir. Anketi doğru ve eksiksiz doldurmakla yükümlüsünüz. Anketi 5 Nisan 2024 tarihine kadar doldurmalısınız. Anket farklı dillerde mevcuttur. Lütfen [www.vermieterbefragung-heilbronn.de](http://www.vermieterbefragung-heilbronn.de) bağlantısını kullanın ve dilinizi seçin.

**Rumänisch:** Sondajul este pentru indicele chiriilor din oraşul Heilbronn. Sunteţi obligat să completaţi chestionarul corect şi complet. Trebuie să completaţi chestionarul până la 5 aprilie 2024. Chestionarul este disponibil în diferite limbi. Vă rugăm să utilizaţi linkul [www.vermieterbefragung-heilbronn.de](http://www.vermieterbefragung-heilbronn.de) şi să selectaţi limba.

**Kroatisch:** Istraživanje je za indeks najamnine grada Heilbronna. Upitnik ste dužni ispuniti ispravno i potpuno. Upitnik morate ispuniti do 5. travnja 2024. godine. Upitnik je dostupan na različitim jezicima. Koristite vezu [www.vermieterbefragung-heilbronn.de](http://www.vermieterbefragung-heilbronn.de) i odaberite jezik.

**Polnisch:** Ankieta dotyczy indeksu czynszów w mieście Heilbronn. Jesteś zobowiązany do prawidłowego i kompletnego wypełnienia kwestionariusza. Ankietę należy wypełnić do 5 kwietnia 2024 r. Kwestionariusz jest dostępny w różnych językach. Skorzystaj z linku [www.vermieterbefragung-heilbronn.de](http://www.vermieterbefragung-heilbronn.de) i wybierz swój język.

## Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten gemäß Artikel 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO)

**H** Verantwortliche Stelle:  
 Stadt Heilbronn, Stabsstelle Strategie und Stadtentwicklung  
 Marktplatz 7, 74072 Heilbronn  
 Tel.: 07131 56-2723  
 E-Mail: [strategie+stadtentwicklung@heilbronn.de](mailto:strategie+stadtentwicklung@heilbronn.de)

Der Datenschutzbeauftragte der Stadt Heilbronn:  
 Stadt Heilbronn  
 Moltkestraße 35  
 74072 Heilbronn  
 Telefon: 07131 56-2756  
 E-Mail: [Datenschutzbeauftragter@heilbronn.de](mailto:Datenschutzbeauftragter@heilbronn.de)

Datenschutzbeauftragter der  
 FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH:  
 datenschutz nord GmbH  
 Kurfürstendamm 212, 10719 Berlin  
 Telefon: 030 308 77 49-0  
 E-Mail: [office@datenschutz-nord.de](mailto:office@datenschutz-nord.de)

Bitte richten Sie Fragen zum Datenschutz sowie Anfragen zur Ausübung Ihrer Datenschutzrechte zunächst an die oben genannte "Verantwortliche Stelle". Kennzeichnen Sie bitte den Umschlag bei Kontaktaufnahme über die genannte Postanschrift mit „Datenschutzbeauftragter“.

### Erhebung und Verarbeitung Ihrer Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden zum Zwecke der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verarbeitet. Rechtsgrundlage dieser Verarbeitung sind § 558c und § 558d BGB in Verbindung mit Artikel 238 §§ 1-4 EGBGB sowie Artikel 6 Abs. 1 lit. c DS-GVO. Ihre Daten hat die Stadt Heilbronn bei der Verwaltung der Grundsteuer (nach Artikel 238 § 1 Abs. 1 EGBGB) und der Meldestelle (nach Artikel 238 § 1 Abs. 2 EGBGB) erhoben.

Sie sind gesetzlich dazu verpflichtet, Ihre Daten anzugeben. Diese Verpflichtung ergibt sich aus Artikel 238 § 2 EGBGB. Die Stadt Heilbronn ist zur Erstellung des Mietspiegels verpflichtet (nach Artikel 229 § 62 EGBGB) und benötigt Ihre Daten für die Erstellung des Mietspiegels. Wenn Sie der Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommen, kann die Stadt Heilbronn ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten, das mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro verbunden ist (nach Artikel 238 § 4 EGBGB).

Die Stadt Heilbronn hat die Firma FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Adenauerallee 28, 20097 Hamburg, mit der Erhebung und Verarbeitung der Daten beauftragt und einen Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung mit ihr geschlossen. Der Speicherzeitraum beginnt mit der Erhebung der Daten. Nicht personenbezogene Erhebungsmerkmale gemäß Artikel 238 § 2 Abs. 2 Nr. 1 EGBGB werden dauerhaft gespeichert.

### Ihre Datenschutzrechte

Ihnen stehen bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen folgende Rechte zu: Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Recht auf Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Recht auf Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) und Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung (Art. 21 DSGVO). Diese Rechte können Sie gegenüber der Stadt Heilbronn geltend machen.

Daneben steht Ihnen ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde zu.  
 Der Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Baden-Württemberg  
 Tel.: 0711 6155 41-0 | E-Mail: [poststelle@ldi.bwl.de](mailto:poststelle@ldi.bwl.de)

### 9.3. Gemeinsames Anschreiben an Groß-Vermietende



**HIN** Heilbronn



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Heilbronn

H

Stadt Heilbronn | Mietspiegel | Postfach 3440 | 74024 Heilbronn

Adresse

26. Februar 2024

#### Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 für die Stadt Heilbronn

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Vermieter von umfangreichen Wohnungsbeständen in der Stadt Heilbronn wissen Sie um die Relevanz eines qualifizierten Mietspiegels. Er dient Vermieterinnen und Vermietern sowie Mieterinnen und Mietern gleichermaßen als Orientierungshilfe bei Mietpreisverhandlungen und macht den Wohnungsmarkt damit transparenter. Damit diese hohen Ansprüche erhalten bleiben, muss ein qualifizierter Mietspiegel nach vier Jahren durch eine repräsentative Stichprobenerhebung neu erstellt werden. Gleichzeitig werden im Rahmen der Befragung auch Informationen zur Erstellung eines Schlüssigen Konzepts zu den Kosten der Unterkunft erhoben.

Dafür benötigen wir Ihre Unterstützung.

Wohnungen Ihres Unternehmens wurden im Rahmen einer repräsentativen Stichprobe ausgewählt und nun sind Sie verpflichtet, Auskunft zur Ausstattung der Wohnung und zur Miete zu geben. Nähere Informationen zur Datenübermittlung sowie den datenschutzrechtlichen Hinweisen können Sie den nachfolgenden Seiten entnehmen.

Mit der Mietspiegelerstellung 2024 ist das Institut FUB IGES, Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, aus Hamburg beauftragt worden. FUB IGES ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut, das bereits eine Reihe von qualifizierten Mietspiegeln erstellt hat. Die Auswertung der Angaben erfolgt anonymisiert und unter Einhaltung der Datenschutzvorgaben.

**Bitte beachten Sie:** Die Teilnahme an dieser Befragung ist nach dem seit 1. Juli 2022 geltenden Mietspiegelreformgesetz verpflichtend. Sie müssen den Fragebogen wahrheitsgemäß, vollständig und fristgerecht bis zum 5. April 2024 ausfüllen.

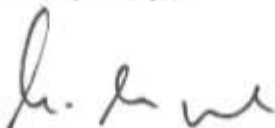
Seite 2 von 4

**H** Die Stadt Heilbronn wird bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels durch den Arbeitskreis Mietspiegel beratend unterstützt, dem folgende Organisationen und Unternehmen angehören: Mieterbund Heilbronn-Franken e.V., Haus- und Grundeigentümerverschein Heilbronn und Umgebung e.V., GEWO Wohnungsbaugenossenschaft Heilbronn eG, Heimstättengemeinschaft Neckarsulm/ Heilbronn eG, Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, Stadtsiedlung Heilbronn GmbH.

Für Ihre Unterstützung danken wir Ihnen schon jetzt!

Mit freundlichen Grüßen

Harry Mergel



Oberbürgermeister  
Stadt Heilbronn

Alfred Huber



Vorstand  
Mieterbund Heilbronn-Franken e. V.

Albrecht Berroth



Vorstand  
Haus- und Grundeigentümerverschein Heilbronn  
und Umgebung e.V.

**H** Informationsschreiben zur Befragung**Wie erfolgt die Befragung?**

Bitte informieren Sie die Ansprechperson in Ihrem Unternehmen über die Befragung zum Mietspiegel und bitten sie darum, sich zeitnah mit FUB IGES in Verbindung zu setzen (siehe unten). Wahlweise können Sie auch FUB IGES die zuständige Ansprechperson nennen, damit das Institut diese kontaktiert.

Da explizit nach Wohnungen bestimmter Mieterinnen oder Mieter gefragt wird, wird die Excel-Tabelle mit einem Passwort geschützt. Bitte teilen Sie der zuständigen Person in Ihrem Haus mit, dass das Passwort bei uns telefonisch erfragt werden muss. Anschließend werden wir der Ansprechperson die Befragungsunterlagen als Excel-Tabelle zukommen lassen.

Es werden Daten zu Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung, Lage, energetischer Qualität und dem Mietpreis der Wohnungen abgefragt. Bei Befragungen in anderen Städten hat sich dieses Format für die Erfassung größerer Wohnungsbestände als zeitsparend und übersichtlich erwiesen.

**Kontakt Daten FUB IGES**

**Laura-Marie Wollmer** – Telefon: 040-280810-33 [laura-marie.wollmer@fub.iges.com](mailto:laura-marie.wollmer@fub.iges.com)

**Dorothee Tervoert** – Telefon: 040-280810-14 [dorothee.tervoert@fub.iges.com](mailto:dorothee.tervoert@fub.iges.com)

Kostenfreie Telefon-Hotline zur Befragung: 0800/3863244 (Montag bis Freitag von 9 bis 16 Uhr)

E-Mail: [mietspiegel.heilbronn@fub.iges.com](mailto:mietspiegel.heilbronn@fub.iges.com)

Fax: 040/28081020

Internet: <https://www.fub.iges.com/beitrag/Mietspiegel-Heilbronn.html>

**Wie geht es weiter?**

Wenn Sie die Exceltabelle **bis zum 5. April 2024** wahrheitsgemäß und vollständig ausgefüllt haben, haben Sie Ihre Auskunftspflicht erfüllt und Ihre Teilnahme ist beendet. Sie haben einen wichtigen Beitrag zur Erstellung des Mietspiegels Heilbronn 2024 geleistet. Danke!

Wenn Sie nicht antworten, werden Sie an die Teilnahme erinnert und nochmals gebeten, die benötigten Angaben zu machen. In der Folge sind weitere Stufen vorgesehen, in denen Sie jeweils die Möglichkeit haben, zu antworten. Falls Ihre Angaben bis zum 5. April 2024 nicht vorliegen sollten, droht Ihnen ein **Bußgeldverfahren** in Höhe bis zu 5.000 €.

**Datenschutzrechtlicher Hinweis:**

Die Erhebung der Fragebögen und deren Weiterverarbeitung erfolgt unter Verwendung personenbezogener Daten. Die Weiterverarbeitung geschieht pseudonymisiert. Das bedeutet, dass die Fragebogendaten nur mithilfe der Fragebogennummer weiterverarbeitet werden. Allerdings ist es möglich, anhand der Fragebogennummer auf die Adressdaten des Versands zu schließen. Dies ist allerdings nur über zusätzliche Daten möglich, die gesondert aufbewahrt werden und ausschließlich dem Versand der Erinnerungsschreiben dienen. Zur Auswertung für den Mietspiegel und die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft werden die Daten anonymisiert, sodass keinerlei Rückschlüsse auf den Datengeber möglich sind.

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und zum Zweck der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels und für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Auftrag der Stadt Heilbronn ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten

Seite 4 von 4

- H** zugänglich gemacht und die erfassten Daten werden nach Abschluss der Arbeiten gelöscht und die Fragebögen vernichtet.

### **Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten gemäß Artikel 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO)**

Verantwortliche Stelle Stadt Heilbronn Stabsstelle Strategie und Stadtentwicklung Rathaus, Marktplatz 7 74072 Heilbronn	Datenschutzbeauftragter der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH Jan-Christoph Thode, datenschutz nord GmbH Kurfürstendamm 212 10719 Berlin
Der Datenschutzbeauftragte der <b>Stadt Heilbronn</b> E-Mail: <a href="mailto:datenschutzbeauftragter@heilbronn.de">datenschutzbeauftragter@heilbronn.de</a>	Die Ansprechpartnerin für die <b>FUB IGES</b> Frau Linda Dannenberg Tel.: +49 30 308 77 49 14 <a href="mailto:ldannenberg@datenschutz-nord.de">ldannenberg@datenschutz-nord.de</a>

### **Erhebung und Verarbeitung Ihrer Daten**

Ihre personenbezogenen Daten werden zum Zwecke der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verarbeitet. Rechtsgrundlage dieser Verarbeitung sind § 558c und § 558d BGB in Verbindung mit Artikel 238 §§ 1-4 EGBGB sowie Artikel 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Ihre Daten hat die Stadt Heilbronn bei der Verwaltung der Grundsteuer (nach Artikel 238 § 1 Abs. 1 EGBGB) und der Meldestelle (nach Artikel 238 § 1 Abs. 2 EGBGB) erhoben.

Sie sind gesetzlich dazu verpflichtet Ihre Daten anzugeben. Diese Verpflichtung ergibt sich aus Artikel 238 § 2 EGBGB. Die Stadt Heilbronn ist zur Erstellung des Mietspiegels verpflichtet (nach Artikel 229 § 62 EGBGB) und benötigt Ihre Daten für die Erstellung des Mietspiegels. Wenn Sie der Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommen kann die Stadt Heilbronn ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten, das mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro verbunden ist (nach Artikel 238 § 4 EGBGB)

Die Stadt Heilbronn hat die Firma FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Adenauerallee 28, 20097 Hamburg, mit der Erhebung und Verarbeitung der Daten beauftragt und einen Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung mit ihr geschlossen. Der Speicherzeitraum beginnt mit der Erhebung der Daten. Nicht personenbezogene Erhebungsmerkmale gemäß Artikel 238 § 2 Abs. 2 Nr. 1 EGBGB werden dauerhaft gespeichert.

### **Ihre Datenschutzrechte**

Ihnen stehen bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen folgende Rechte zu: Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Recht auf Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Recht auf Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) und Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung (Art. 21 DSGVO). Diese Rechte können Sie gegenüber der Stadt Heilbronn geltend machen.

Daneben steht Ihnen ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde zu.  
Der Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Baden-Württemberg  
Tel.: 0711/61 55 41-0 | E-Mail: [poststelle@ifdi.bwl.de](mailto:poststelle@ifdi.bwl.de)

## 9.4. Mieterfragebogen

## Mieterfragebogen


**HIN** Heilbronn
Fragebogennummer: 
**Bitte tragen Sie hier unbedingt die Fragebogennummer aus dem Anschreiben ein.**

**Hinweis:** Bitte füllen Sie den Papierfragebogen am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber gut leserlich aus. Alternative Möglichkeiten zur Datenübermittlung können Sie dem Anschreiben entnehmen.  
Wir empfehlen eine Teilnahme mittels Online-Fragebogen.

**Ermittlung der für die Befragung relevanten Wohnungen - Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.**
**Zum Stichtag 01. April 2024 ...**

- bin ich Eigentümerin/Eigentümer der genannten Wohnung.  
Trotz sorgfältiger Prüfung können noch selbstnutzende Eigentümerinnen/Eigentümer in der Stichprobe enthalten sein.

---

- liegt die Wohnung in einem Einfamilienhaus.  
Es befindet sich maximal eine Wohnung an der Adresse.

---

- wird eine ermäßigte Miete aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses gezahlt.  
Hierzu zählen beispielsweise Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege oder eine werksgebundene Wohnung/Dienstwohnung. Auch Wohnrecht auf Lebenszeit oder Nießbrauch zählen dazu.

---

- ist die Wohnung Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft.  
Hierzu zählen Jugend-, Studierenden-, Seniorenwohnheim, Wohngruppen und Wohnungen im Betreuten Wohnen.

---

- wird die Wohnung ganz oder teilweise gewerblich/geschäftlich genutzt.  
Dazu zählen Ferienwohnungen, Praxisräume und Büroräume, aber keine häuslichen Arbeitszimmer.

---

- ist die Wohnung ganz oder größtenteils möbliert gemietet.  
Hierzu zählen beispielsweise Bett, Tisch, Schränke und ähnliches. Dies ist oft verbunden mit einem Aufschlag auf die Miete. Eine vom Vermieter gestellte Einbauküche ist damit nicht gemeint.

---

- fehlt der Wohnung eine eigene Wohnungstür.  
Der Zugang erfolgt durch eine andere Wohnung, nicht vom Treppenhaus, Hausflur oder von außen.

---

- ist die Wohnung nur kurzfristig oder zum vorübergehenden Gebrauch – unter einem Jahr – gemietet.  
Hierzu zählen beispielsweise Monteurs- oder Ferienwohnungen.

**Hinweis:** Für die Erstellung des Mietspiegels werden nur Angaben für Wohnungen benötigt, die mietspiegelrelevant sind.

Falls eine der oben genannten Aussagen für Ihre Wohnung zutrifft, ist diese nicht mietspiegelrelevant und die Befragung ist für Sie beendet.

Wir bitten Sie in diesem Fall, den Fragebogen dennoch an uns zurückzusenden.

Sollten Sie oben keine der Aussagen angekreuzt/ausgewählt haben, fahren Sie bitte mit dem Fragebogen fort.

### Angaben zu den Mietvertragsdaten und der monatlichen Miete am 1. April 2024

**1. Wann war Ihr Mietbeginn?**  
*Bitte geben Sie Monat und Jahr des Mietbeginns an, zum Beispiel „10/2019“.* |\_|\_| / |\_|\_|\_|\_|

---

**2. Wie hoch ist die für April 2024 vereinbarte Miete?**  
*Gemäß Mietvertrag oder letzter Mietänderungserklärung, nicht gemeint ist die letzte Änderung der Betriebskosten.)*

**2.1 Ich bezahle insgesamt an den Vermieter (Gesamtbetrag):** |\_|\_|\_|\_| , |\_|\_| €/Monat  
*Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!*  
 Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

**2.2 Nettokaltmiete (Grundmiete) am Stichtag 01. April 2024**  
*Grundmiete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ohne Aufschlag für Einbauküche, Stellplätze/Garagen etc., ggf. inkl. Modernisierungszuschlag* |\_|\_|\_|\_| , |\_|\_| €/Monat

**2.3 Betriebskosten/Nebenkosten/Heizkosten**  
*Monatliche Pauschale/Vorauszahlung* |\_|\_|\_|\_| , |\_|\_| €/Monat

**2.3.1 davon Heizkosten**  
*Möglicherweise inklusive Kosten für die Warmwasserbereitung* |\_|\_|\_|\_| , |\_|\_| €/Monat

**2.3.2 davon kalte Betriebskosten:**  
*Bitte der Betriebskostenabrechnung entnehmen.* |\_|\_|\_|\_| , |\_|\_| €/Monat  
 Darin enthalten sind die Kosten für ...

Grundsteuer/laufende öffentliche Lasten	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> unbekannt
Wasser/Abwasser	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> unbekannt
Müllbeseitigung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> unbekannt
Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> unbekannt
Sach- und Haftpflichtversicherung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> unbekannt

**2.4 Garagen- oder Stellplatzmiete** |\_|\_|\_|\_| , |\_|\_| €/Monat

**2.5 Andere Kosten/Zuschläge für:** |\_|\_|\_|\_| , |\_|\_| €/Monat  
*z.B. Einbauküche, Möblierung*

---

**3. Wann wurde die Nettokaltmiete (Grundmiete) das letzte Mal geändert?**  
*Ausgenommen sind reine Veränderungen der Betriebskosten. Die neue Stufe einer Staffel- bzw. Indexmiete zählt als Mietänderung. Bitte geben Sie Monat und Jahr der Mietänderung an.* |\_|\_| / |\_|\_|\_|\_|

**3.1 Die Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert.**  Ja  Nein

---

**4. Ist die Wohnung aktuell mietpreisgebunden?**  Ja  Nein  
*Hierzu zählt öffentlich geförderter Wohnraum wie eine „Sozialwohnung“ oder eine Wohnung mit anderer Mietpreisbindung, für die Sie einen Wohnberechtigungsschein benötigen.*

---

**5. Es liegt ein Untermietverhältnis vor.**  Ja  Nein

---

**6. Es handelt sich um ein gemietetes Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist.**  Ja  Nein



### Angaben zur Wohnung und zum Gebäude

**7. Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat die Wohnung?**  
Bitte aus dem Mietvertrag oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen.  m<sup>2</sup>

**8. Wie viele Zimmer (Wohnräume) hat die Wohnung?**  
ohne Küche, Bad, Flur, WC und Abstellkammer  Zimmer

**9. Wie viele Wohnungen gibt es im Gebäude?**  Anzahl Wohnungen

**10. Wie viele bewohnbare Etagen hat das Gebäude?**  
einschließlich Leerstand, Souterrain, Dachgeschoss, etc.  Etagen

**11. Wann wurde die Wohnung fertig gestellt?**  
Maßgeblich ist das Jahr der Bezugfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung oder des Anbaus.  
Bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus.  Baujahr

**11.1 Falls Sie das Baujahr nicht exakt wissen, schätzen Sie das ungefähre Fertigstellungsjahr.**

bis 1959	<input type="checkbox"/>	1984 bis 1994	<input type="checkbox"/>	2010 bis 2015	<input type="checkbox"/>
1960 bis 1977	<input type="checkbox"/>	1995 bis 2001	<input type="checkbox"/>	2016 bis 2024	<input type="checkbox"/>
1978 bis 1983	<input type="checkbox"/>	2002 bis 2009	<input type="checkbox"/>	Unbekannt	<input type="checkbox"/>

### Welche allgemeinen Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung auf? Vom Vermieter gestellt

**12.1 Wie wird die Wohnung überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) geheizt?**  
Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Zentralheizung  Etagenheizung  Fußbodenheizung  Einzelöfen   
Elektro-/Nachtspeicheröfen  Sonstige:

**12.2 Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegen auf?**  
Überwiegend bedeutet mehr als die Hälfte aller Fenster in der Wohnung. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Einfachverglasung  Doppelkistenfenster   
Mehrfachverglasung  Sonstige:    
*Isolier-, Wärmeschutz- oder Lärmschutzfenster*

**12.3 Welchen Fußbodenbelag hat die Wohnung überwiegend (ausgenommen Küche und Bad)?**  
Überwiegend bedeutet mehr als die Hälfte aller Zimmer in der Wohnung. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Parkettboden  Natursteinboden (Granit, Marmor, etc.)  Laminatboden  Linoleum   
Holzdielen  Kachelboden/Steinzeugfliesen  Teppichboden  PVC-Boden   
Vinyl  ohne Fußbodenbelag (z.B. Estrich)  Sonstige:

**12.4 Welche Ausstattung hat das Badezimmer? Welche Merkmale treffen zu?**

WC in der Wohnung  Dusche (Duschwanne)  Mehrere Bäder oder WCs (Gäste-WC)   
Handtuchheizkörper  Bodengleiche Dusche  Fußbodenheizung im Bad   
Badewanne  Sonstiges:

**12.5 Welche Merkmale treffen auf den Küchenbereich zu?**

Keine Küchenausstattung vorhanden  Vom Vermieter gestellte Einbauküche   
mind. Einbauherd, Kühlschrank und Spüle, Ober- und Unterschränke

Mini-/Single- / Pantryküche   
*Küchenblock mit Minimalausstattung, meist in Apartments, oft nur in einem etwas abgetrennten Bereich eines Raumes*



### 13. Welche Ausstattungsmerkmale sind in der Wohnung oder im Gebäude vorhanden? vom Vermieter gestellt; kreuzen Sie alles Zutreffende an.

elektrisch betriebene Rollläden/Außenjalousien	<input type="checkbox"/>
Mindestens ein Wohnraum oder die Küche oder das Badezimmer ist nicht beheizbar	<input type="checkbox"/>
Installation ist überwiegend sichtbar <i>(Strom, Wasser, Gas) Zuleitungen für die Heizungen fallen nicht darunter.</i>	<input type="checkbox"/>
Terrasse, Balkon oder Loggia vorhanden	<input type="checkbox"/>
Keller- oder Bühnenraum (Bodenraum)	<input type="checkbox"/>
Die Wohnung hat eine Videogegensprechanlage	<input type="checkbox"/>
Fahrstuhl im Gebäude mit maximal 4 Vollgeschossen	<input type="checkbox"/>
Geschützter Fahrradabstellplatz oder Fahrradkeller	<input type="checkbox"/>
Wärmedämmschutzfassade	<input type="checkbox"/>
Zugewiesener Tief-/Garagenstellplatz ist mit einer Ladesäule ausgestattet	<input type="checkbox"/>
Klima- / Belüftungsanlage	<input type="checkbox"/>
Glasfaser-/Breitbandanschluss (schnelles Internet)	<input type="checkbox"/>

### 14. Merkmale der Barrierearmut der Wohnung

Die Wohnung ist barrierearm (rollstuhlgerecht) ohne Überwindung von Stufen zugänglich.	<input type="checkbox"/>
Die Wohnung wurde barrierearm erstellt, modernisiert oder angepasst.	<input type="checkbox"/>
<i>Eine Wohnung gilt als barrierearm, wenn sie den Mindestanforderungen für Menschen mit Gehbehinderung entspricht. Es wurden einzelne Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren durchgeführt: z. B. ist die Wohnung barrierearm erreichbar. Sie hat schwellenlose Türübergänge, auch zum Balkon. Die Dusche ist bodengleich. Es gibt rutschhemmende Bodenbeläge, unterbrechungsfreie Handläufe oder eine leichtgängige (automatische) Tür.</i>	

### Dürfen wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben in diesem Fragebogen kontaktieren?

Für Rückfragen und zur Vereinfachung der Kommunikation können Sie hier Ihre Telefonnummer angeben. Diese wird intern gespeichert und ausschließlich zur Kontaktaufnahme im Zusammenhang mit der Beantwortung des Fragebogens genutzt und nach Rücklauf des vollständigen Fragebogens wieder gelöscht. Die Angabe erfolgt freiwillig und ist für die weitere Bearbeitung nicht erforderlich. Die Nichtangabe ist mit keinen Nachteilen im weiteren Verfahren verbunden, auch ohne Angabe einer Telefonnummer können Rückfragen schriftlich oder elektronisch gestellt werden.

Ja, Telefonnummer: _____	<input type="checkbox"/>
Nein	<input type="checkbox"/>

Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe!

Bitte senden Sie Ihren ausgefüllten Fragebogen umgehend mit dem beiliegenden portofreien Rückumschlag, ohne Absenderangaben, an uns zurück oder fotografieren Sie den Fragebogen ab und schicken diesen per E-Mail an [mietspiegel.heilbronn@fub.iges.com](mailto:mietspiegel.heilbronn@fub.iges.com)

Bis spätestens **5. April 2024** muss der Fragebogen vorliegen.

## 9.5. Vermieterfragebogen

Vermieterfragebogen

**HIN** HeilbronnFragebogensnummer: **Bitte tragen Sie hier unbedingt die Fragebogensnummer aus dem Anschreiben ein.**

**Hinweis:** Bitte füllen Sie den Papierfragebogen am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber gut leserlich aus. Alternative Möglichkeiten zur Datenübermittlung können Sie dem Anschreiben entnehmen. Wir empfehlen eine Teilnahme mittels Online-Fragebogen.

**Ermittlung der für die Befragung relevanten Wohnungen -** Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.

Zum Stichtag 01. April 2024 ...

- bin ich Eigentümerin/Eigentümer der genannten Wohnung **und** nutze diese selbst.  
Trotz sorgfältiger Prüfung können noch selbstnutzende Eigentümerinnen/Eigentümer in der Stichprobe enthalten sein.
- liegt die Wohnung in einem Einfamilienhaus.  
Es befindet sich maximal eine Wohnung an der Adresse.
- wird eine ermäßigte Miete aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses gezahlt.  
Hierzu zählen beispielsweise Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege oder eine werksgebundene Wohnung/Dienstwohnung. Auch Wohnrecht auf Lebenszeit oder Nießbrauch zählen dazu.
- ist die Wohnung Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft.  
Hierzu zählen Jugend-, Studierenden-, Seniorenwohnheim, Wohngruppen und Wohnungen im Betreuten Wohnen.
- wird die Wohnung ganz oder teilweise gewerblich/geschäftlich genutzt.  
Dazu zählen Ferienwohnungen, Praxisräume und Büroräume, aber keine häuslichen Arbeitszimmer.
- ist die Wohnung ganz oder größtenteils möbliert gemietet.  
Hierzu zählen beispielsweise Bett, Tisch, Schränke und ähnliches. Dies ist oft verbunden mit einem Aufschlag auf die Miete. Eine vom Vermieter gestellte Einbauküche ist damit nicht gemeint.
- fehlt der Wohnung eine eigene Wohnungstür.  
Der Zugang erfolgt durch eine andere Wohnung, nicht vom Treppenhaus, Hausflur oder von außen.
- ist die Wohnung nur kurzfristig oder zum vorübergehenden Gebrauch – unter einem Jahr – vermietet.  
Hierzu zählen beispielsweise Monteurs- oder Ferienwohnungen.

**Hinweis:** Für die Erstellung des Mietspiegels werden nur Angaben für Wohnungen benötigt, die mietspiegelrelevant sind.

Falls eine der oben genannten Aussagen für Ihre Wohnung zutrifft, ist diese nicht mietspiegelrelevant und diese Befragung ist für Sie beendet.

Wir bitten Sie in diesem Fall, den Fragebogen dennoch an uns zurückzusenden.

Sollten Sie oben keine der Aussagen angekreuzt/ausgewählt haben, fahren Sie bitte mit dem Fragebogen fort.



### Angaben zu den Mietvertragsdaten und der monatlichen Miete am 1. April 2024

**1. Seit wann ist die Wohnung an den jetzigen Mieterhaushalt vermietet?**  
*Bitte geben Sie Monat und Jahr des Mietbeginns an, zum Beispiel „10/2019“.* \_ \_ / \_ \_ \_ \_

---

**2. Wie hoch ist die für April 2024 vereinbarte Miete?**  
*Gemäß Mietvertrag oder letzter Mietänderungserklärung, nicht gemeint ist die letzte Änderung der Betriebskosten.)*

**2.1. Ich erhalte insgesamt vom Mieter (Gesamtbetrag):** \_ \_ \_ \_ , \_ \_ € / Monat  
*Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!*

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

**2.2. Nettokaltmiete (Grundmiete) am Stichtag 01. April 2024**  
*Grundmiete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ohne Aufschlag für Einbauküche, Stellplätze/Garagen etc., ggf. inkl. Modernisierungszuschlag* \_ \_ \_ \_ , \_ \_ € / Monat

**2.3. Betriebskosten/Nebenkosten/Heizkosten** \_ \_ \_ \_ , \_ \_ € / Monat  
*Monatliche Pauschale/Vorauszahlung*

**2.3.1. davon Heizkosten** \_ \_ \_ \_ , \_ \_ € / Monat  
*Möglicherweise inklusive Kosten für die Warmwasserbereitung*

**2.3.2. davon kalte Betriebskosten:** \_ \_ \_ \_ , \_ \_ € / Monat  
*Bitte der Betriebskostenabrechnung entnehmen.*

Darin enthalten sind die Kosten für ...

Grundsteuer/laufende öffentliche Lasten	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> unbekannt
Wasser/Abwasser	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> unbekannt
Müllbeseitigung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> unbekannt
Hausbeleuchtung ( <i>Allgemeinstrom</i> )	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> unbekannt
Sach- und Haftpflichtversicherung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> unbekannt

**2.4. Garagen- oder Stellplatzmiete** \_ \_ \_ \_ , \_ \_ € / Monat

**2.5. Andere Kosten/Zuschläge für:** \_ \_ \_ \_ , \_ \_ € / Monat  
*z.B. Einbauküche, Möblierung*

**3. Wann wurde die Nettokaltmiete (Grundmiete) das letzte Mal geändert?**  
*Ausgenommen sind reine Veränderungen der Betriebskosten. Die neue Stufe einer Staffel- bzw. Indexmiete zählt als Mietänderung. Bitte geben Sie Monat und Jahr der Mietänderung an.* \_ \_ / \_ \_ \_ \_

---

**3.1. Die Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert.**  Ja  Nein

---

**4. Ist die Wohnung aktuell miethpreisgebunden?**  Ja  Nein  
*Hierzu zählt öffentlich geförderter Wohnraum wie eine „Sozialwohnung“ oder eine Wohnung mit anderer Mietpreisbindung, für die Sie einen Wohnberechtigungsschein benötigen.*

---

**5. Es liegt ein Untermietverhältnis vor.**  Ja  Nein

---

**6. Es handelt sich um ein vermietetes Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist.**  Ja  Nein

### Angaben zur Wohnung und zum Gebäude

- 7. Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat die Wohnung?**  
Bitte dem Mietvertrag oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen.  m<sup>2</sup>
- 8. Wie viele Zimmer (Wohnräume) hat die Wohnung?**  
ohne Küche, Bad, Flur, WC und Abstellkammer  Zimmer
- 9. Wie viele Wohnungen gibt es im Gebäude?**  Anzahl Wohnungen
- 10. Wie viele bewohnbare Etagen hat das Gebäude?**  
einschließlich Leerstand, Souterrain, Dachgeschoss, etc.  Etagen
- 11. Wann wurde die Wohnung fertig gestellt?**  
Maßgeblich ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung oder des Anbaus.  
Bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus.  Baujahr
- 11.1. Falls Sie das Baujahr nicht exakt wissen, schätzen Sie das ungefähre Fertigstellungsjahr.**
- |               |                          |               |                          |               |                          |
|---------------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
| bis 1959      | <input type="checkbox"/> | 1984 bis 1994 | <input type="checkbox"/> | 2010 bis 2015 | <input type="checkbox"/> |
| 1960 bis 1977 | <input type="checkbox"/> | 1995 bis 2001 | <input type="checkbox"/> | 2016 bis 2024 | <input type="checkbox"/> |
| 1978 bis 1983 | <input type="checkbox"/> | 2002 bis 2009 | <input type="checkbox"/> | Unbekannt     | <input type="checkbox"/> |

### Welche allgemeinen Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung auf? Vom Vermieter gestellt

- 12. Wie wird die Wohnung überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) geheizt?**  
Bitte machen Sie nur eine Angabe.
- Zentralheizung  Etagenheizung  Fußbodenheizung  Einzelöfen   
Elektro-/Nachtspeicheröfen  Sonstige:
- 12.1. Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegend auf?**  
Überwiegend bedeutet mehr als die Hälfte aller Fenster in der Wohnung. Bitte machen Sie nur eine Angabe.
- Einfachverglasung  Doppelkastenfenster   
Mehrfachverglasung  Sonstige:
- Isolier-, Wärmeschutz- oder Lärmschutzfenster*
- 12.2. Welchen Fußbodenbelag hat die Wohnung überwiegend (ausgenommen Küche und Bad)?**  
Überwiegend bedeutet mehr als die Hälfte aller Zimmer in der Wohnung. Bitte machen Sie nur eine Angabe.
- Parkettboden  Natursteinboden (Granit, Marmor, etc.)  Laminatboden  Linoleum   
Holzdielen  Kachelboden/Steinzeugfliesen  Teppichboden  PVC-Boden   
Vinyl  ohne Fußbodenbelag (z.B. Estrich)  Sonstige:
- 12.3. Welche Ausstattung hat das Badezimmer? Welche Merkmale treffen zu?**
- WC in der Wohnung  Dusche (Duschwanne)  Mehrere Bäder oder WCs (Gäste-WC)   
Handtuchheizkörper  Bodengleiche Dusche  Fußbodenheizung im Bad   
Badewanne  Sonstiges:
- 12.4. Welche Merkmale treffen auf den Küchenbereich zu?**
- Keine Küchenausstattung vorhanden  Vom Vermieter gestellte Einbauküche   
*mind. Einbaueherd, Kühlschrank und Spüle, Ober- und Unterschränke*
- Mini-/Single- / Pantryküche   
*Küchenblock mit Minimalausstattung, meist in Apartments, oft nur in einem etwas abgetrennten Bereich eines Raumes*

**13. Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung oder das Gebäude auf?**  
 vom Vermieter gestellt; Kreuzen Sie alles Zutreffende an.

elektrisch betriebene Rollläden/Außenjalousien	<input type="checkbox"/>
Mindestens ein Wohnraum oder die Küche oder das Badezimmer ist unbeheizt	<input type="checkbox"/>
Installation ist überwiegend sichtbar <i>(Strom, Wasser, Gas) Zuleitungen für die Heizungen fallen nicht darunter.</i>	<input type="checkbox"/>
Terrasse, Balkon oder Loggia	<input type="checkbox"/>
Keller- oder Bühnenraum (Bodenraum)	<input type="checkbox"/>
Die Wohnung hat eine Videogegensprechanlage	<input type="checkbox"/>
Fahrstuhl im Gebäude mit maximal 4 Vollgeschossen	<input type="checkbox"/>
Geschützter Fahrradabstellplatz oder Fahrradkeller	<input type="checkbox"/>
Wärmedämmschutzfassade	<input type="checkbox"/>
Zugewiesener Tief-/Garagenstellplatz ist mit einer Ladesäule ausgestattet	<input type="checkbox"/>
Klima- / Belüftungsanlage	<input type="checkbox"/>
Glasfaser-/Breitbandanschluss (schnelles Internet)	<input type="checkbox"/>

**14. Merkmale der Barrierearmut der Wohnung**

Die Wohnung ist barrierearm (rollstuhlgerecht) ohne Überwindung von Stufen zugänglich.

Die Wohnung wurde barrierearm erstellt, modernisiert oder angepasst.

*Eine Wohnung gilt als barrierearm, wenn sie den Mindestanforderungen für Menschen mit Gehbehinderung entspricht.*

*Es wurden einzelne Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren durchgeführt:*

*z. B. ist die Wohnung barrierearm erreichbar. Sie hat schwellenlose Türübergänge, auch zum Balkon. Die Dusche ist bodengleich. Es gibt rutschhemmende Bodenbeläge, unterbrechungsfreie Handläufe oder eine leichtgängige (automatische) Tür.*

**Dürfen wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben in diesem Fragebogen kontaktieren?**

Für Rückfragen und zur Vereinfachung der Kommunikation können Sie hier Ihre Telefonnummer angeben. Diese wird intern gespeichert und ausschließlich zur Kontaktaufnahme im Zusammenhang mit der Beantwortung des Fragebogens genutzt und nach Rücklauf des vollständigen Fragebogens wieder gelöscht. Die Angabe erfolgt freiwillig und ist für die weitere Bearbeitung nicht erforderlich.

Die Nichtangabe ist mit keinen Nachteilen im weiteren Verfahren verbunden, auch ohne Angabe einer Telefonnummer können Rückfragen schriftlich oder elektronisch gestellt werden.

Ja, Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Nein

Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe!

Bitte senden Sie Ihren ausgefüllten Fragebogen umgehend mit dem beiliegenden portofreien Rückumschlag, ohne Absenderangaben, an uns zurück oder fotografieren Sie den Fragebogen ab und schicken diesen per E-Mail an [mietspiegel.heilbronn@fub.iges.com](mailto:mietspiegel.heilbronn@fub.iges.com)

Bis spätestens **5. April 2024** muss der Fragebogen vorliegen.

## 9.6. Erstes Erinnerungsschreiben an Mietende

**H I N** Heilbronn**Haus & Grund\***  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Heilbronn**H** Stadt Heilbronn | Mietspiegel | Postfach 3440 | 74024 Heilbronn

Adresse

11. März 2024

Fragebogennummer 123456

Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 für die Stadt Heilbronn - Erinnerungsschreiben zur Befragung der Mieterinnen und Mieter

Sehr geehrte/r Frau/Herr „Nachname“,  
wir hatten Sie Ende Februar 2024 darüber informiert, dass im August 2024 der neue qualifizierte Mietspiegel der Stadt Heilbronn veröffentlicht werden soll und Sie um Ihre Teilnahme gebeten. Bedauerlicherweise sind Sie unserer Datenanfrage bisher noch nicht nachgekommen. Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person in Ihrem Haushalt ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann.

**Bitte beachten Sie:** Die Teilnahme an dieser Befragung ist nach dem seit 1. Juli 2022 geltenden Mietspiegelreformgesetz verpflichtend. Sie müssen den Fragebogen wahrheitsgemäß, vollständig und fristgerecht bis zum 5. April 2024 ausfüllen. Für Ihre Unterstützung danken wir Ihnen schon jetzt! Sollten Sie zwischenzeitlich geantwortet haben, betrachten Sie dieses Schreiben als gegenstandslos.

Mit freundlichen Grüßen

Harry Mergel

Oberbürgermeister  
Stadt Heilbronn

Alfred Huber

Vorstand  
Mieterbund Heilbronn-Franken e. V.

Albrecht Berroth

Vorstand  
Haus- und Grundeigentümergebiet Heilbronn  
und Umgebung e.V.

## H Informationsschreiben zur Befragung

### Wie erfolgt die Befragung?

Die Stadt Heilbronn stellt den Fragebogen erstmals nur digital zur Verfügung und bittet um Beantwortung über das Internet. Sie können an der Befragung bequem mit dem Smartphone, Tablet oder Computer teilnehmen. Es wird nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Lage, energetischer Qualität und Mietpreis Ihrer Wohnung gefragt. Sie erleichtern sich die Arbeit, wenn Sie z.B. den Mietvertrag, Unterlagen zur letzten Mietänderung oder die Betriebskostenabrechnung hinzuziehen. Gehen Sie dann folgendermaßen vor:

Sie rufen den **Online-Fragebogen** unter folgendem Link auf:  
[www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de)



Wenn Sie den QR-Code scannen, gelangen Sie direkt zum Fragebogen.

Mit der Fragebogennummer, die Sie im Anschreiben (oben/im Betreff) finden, können Sie sich in den Fragebogen einwählen.

Ihnen werden nun die Fragen zu Ihrer Wohnung angezeigt. Bitte beantworten Sie diese Fragen in der Reihenfolge ihres Erscheinens. Am Ende haben Sie die Möglichkeit, sich Ihren ausgefüllten Fragebogen auszudrucken.

### Sie haben keine Möglichkeit den Fragebogen über das Internet auszufüllen?

Falls Sie den Fragebogen nicht über das Internet ausfüllen können, setzen Sie sich bitte mit dem für die Mietspiegelerstellung beauftragten Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH in Verbindung. Ihnen werden dann Mitte März die Papierunterlagen rechtzeitig zugesandt. Gerne können Sie sich auch bei weiteren Fragen an das beauftragte Institut wenden.

### Kostenfreie Telefon-Hotline zur Befragung:

Tel: 0800/3863244 (Montag bis Freitag von 9 bis 16 Uhr)

E-Mail: [mietspiegel.heilbronn@fub.iges.com](mailto:mietspiegel.heilbronn@fub.iges.com) (Bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer an.)

Fax: 040/28081020

Internet: <https://fub.iges.com/beitrag/mietspiegel-heilbronn.html>

### Wie geht es weiter?

Wenn Sie den Fragebogen **bis zum 5. April 2024** wahrheitsgemäß und vollständig ausgefüllt haben, haben Sie Ihre Auskunftspflicht erfüllt und Ihre Teilnahme ist beendet. Damit haben Sie einen wichtigen Beitrag zur Erstellung des Mietspiegels Heilbronn 2024 geleistet. Danke!

Wenn Sie nicht antworten, werden Sie an die Teilnahme nochmals erinnert und gebeten, die benötigten Angaben zu machen. Falls Ihre Angaben bis zum 5. April 2024 nicht vorliegen sollten, droht Ihnen ein **Bußgeldverfahren** in Höhe bis zu 5.000 €.



**H Datenschutzrechtlicher Hinweis:**

Die Erhebung der Fragebögen und deren Weiterverarbeitung erfolgt unter Verwendung personenbezogener Daten. Die Weiterverarbeitung geschieht pseudonymisiert. Das bedeutet, dass die Fragebogendaten nur mithilfe der Fragebogennummer weiterverarbeitet werden. Allerdings ist es möglich, anhand der Fragebogennummer auf die Adressdaten des Versands zu schließen. Dies ist allerdings nur über zusätzliche Daten möglich, die gesondert aufbewahrt werden und ausschließlich dem Versand der Erinnerungsschreiben dienen. Zur Auswertung für den Mietspiegel und die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft werden die Daten anonymisiert, sodass keinerlei Rückschlüsse auf den Datengeber möglich sind.

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und zum Zweck der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels und für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Auftrag der Stadt Heilbronn ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten werden nach Abschluss der Arbeiten gelöscht und die Fragebögen vernichtet.

**Hinweise zur Auskunftspflicht in weiteren Sprachen:**

Die Befragung dient der Mietspiegelerstellung für die Stadt Heilbronn. Sie sind verpflichtet, den Fragebogen richtig und vollständig auszufüllen. Sie müssen den Fragebogen bis zum 5. April 2024 ausfüllen. Es gibt den Fragebogen in unterschiedlichen Sprachen. Bitte nutzen Sie den Link [www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de) und wählen Sie eine Sprache aus.

**Englisch:** The survey serves to create the rent index for the city of Heilbronn. You are obliged to complete the questionnaire correctly and completely. You must complete the questionnaire by **April 5, 2024**. The questionnaire is available in your language. Please use the link [www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de) and select your language.

**Türkisch:** Anket, Heilbronn şehri için kira endeksleri oluşturmak için kullanılıyor. Anketi doğru ve eksiksiz doldurmakla yükümlüsünüz. Anketi **5 Nisan 2024** tarihine kadar doldurmalısınız. Anket kendi dilinizde mevcuttur. Lütfen [www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de) bağlantısını kullanın ve dilinizi seçin.

**Rumänisch:** Sondajul este folosit pentru a crea indici de chirie pentru oraşul Heilbronn. Sunteţi obligat să completaţi chestionarul corect şi complet. Trebuie să completaţi chestionarul până la **5 aprilie 2024**. Chestionarul este disponibil în limba dumneavoastră. Vă rugăm să utilizaţi linkul [www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de) şi să selectaţi limba.

**Kroatisch:** Anketa se koristi za izradu indeksa stanarine za grad Heilbronn. Upitnik ste dužni ispuniti ispravno i potpuno. Upitnik morate ispuniti do **5. travnja 2024.** godine. Upitnik je dostupan na vašem jeziku. Koristite vezu [www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de) i odaberite jezik.

**Polnisch:** Ankieta służy do tworzenia wskaźników czynszów dla miasta Heilbronn. Jesteś zobowiązany do prawidłowego i kompletnego wypełnienia kwestionariusza. Ankiety należy wypełnić do **5 kwietnia 2024** r. Kwestionariusz jest dostępny w Twoim języku. Skorzystaj z linku [www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de) i wybierz swój język.

## H Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten gemäß Artikel 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO)

---

Verantwortliche Stelle:

Stadt Heilbronn, Stabsstelle Strategie und Stadtentwicklung

Marktplatz 7, 74072 Heilbronn

Tel.: 07131 56-2723

E-Mail: [strategie+stadtentwicklung@heilbronn.de](mailto:strategie+stadtentwicklung@heilbronn.de)

---

Der Datenschutzbeauftragte der Stadt Heilbronn:

Stadt Heilbronn

Moltkestraße 35

74072 Heilbronn

Telefon: 07131 56-2756

E-Mail: [Datenschutzbeauftragter@heilbronn.de](mailto:Datenschutzbeauftragter@heilbronn.de)

Datenschutzbeauftragter der

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH:

datenschutz nord GmbH

Kurfürstendamm 212, 10719 Berlin

Telefon: 030 308 77 49-0

E-Mail: [office@datenschutz-nord.de](mailto:office@datenschutz-nord.de)

---

Bitte richten Sie Fragen zum Datenschutz sowie Anfragen zur Ausübung Ihrer Datenschutzrechte zunächst an die oben genannte "Verantwortliche Stelle". Kennzeichnen Sie bitte den Umschlag bei Kontaktaufnahme über die genannte Postanschrift mit „Datenschutzbeauftragter“.

---

### Erhebung und Verarbeitung Ihrer Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden zum Zwecke der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verarbeitet. Rechtsgrundlage dieser Verarbeitung sind § 558c und § 558d BGB in Verbindung mit Artikel 238 §§ 1-4 EGBGB sowie Artikel 6 Abs. 1 lit. c DS-GVO. Ihre Daten hat die Stadt Heilbronn bei der Verwaltung der Grundsteuer (nach Artikel 238 § 1 Abs. 1 EGBGB) und der Meldestelle (nach Artikel 238 § 1 Abs. 2 EGBGB) erhoben. Sie sind gesetzlich dazu verpflichtet, Ihre Daten anzugeben. Diese Verpflichtung ergibt sich aus Artikel 238 § 2 EGBGB. Die Stadt Heilbronn ist zur Erstellung des Mietspiegels verpflichtet (nach Artikel 229 § 62 EGBGB) und benötigt Ihre Daten für die Erstellung des Mietspiegels. Wenn Sie der Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommen, kann die Stadt Heilbronn ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten, das mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro verbunden ist (nach Artikel 238 § 4 EGBGB).

Die Stadt Heilbronn hat die Firma FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Adenauerallee 28, 20097 Hamburg, mit der Erhebung und Verarbeitung der Daten beauftragt und einen Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung mit ihr geschlossen. Der Speicherzeitraum beginnt mit der Erhebung der Daten. Nicht personenbezogene Erhebungsmerkmale gemäß Artikel 238 § 2 Abs. 2 Nr. 1 EGBGB werden dauerhaft gespeichert.

### Ihre Datenschutzrechte

Ihnen stehen bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen folgende Rechte zu: Recht auf Auskunft (Art. 15 DS-GVO), Recht auf Berichtigung (Art. 16 DS-GVO), Recht auf Löschung (Art. 17 DS-GVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DS-GVO) und Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung (Art. 21 DS-GVO). Diese Rechte können Sie gegenüber der Stadt Heilbronn geltend machen.

Daneben steht Ihnen ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde zu.

Der Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Baden-Württemberg

Tel.: 0711 6155 41-0 | E-Mail: [poststelle@lfdi.bwl.de](mailto:poststelle@lfdi.bwl.de)

## 9.7. Erstes Erinnerungsschreiben an Klein-Vermietende

**HIN** Heilbronn**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Heilbronn**H**

Stadt Heilbronn | Mietspiegel | Postfach 3440 | 74024 Heilbronn

Adresse

11. März 2024

Adresse	Mieterhaushalt	Fragebogennummer
Adresse 1	Mieterhaushalt 1	123456
Adresse 2	Mieterhaushalt 2	654789
Adresse 3	Mieterhaushalt 3	147852

Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 für die Stadt Heilbronn - Erinnerungsschreiben zur Befragung der Vermieterinnen und Vermieter

Sehr geehrte Damen und Herren,  
als Vermieterin oder Vermieter von Wohnraum in der Stadt Heilbronn wissen Sie um die Relevanz eines qualifizierten Mietspiegels. Wir hatten Sie Ende Februar 2024 darüber informiert, dass im August 2024 der neue qualifizierte Mietspiegel der Stadt Heilbronn veröffentlicht werden soll und Sie um Ihre Teilnahme gebeten. Bedauerlicherweise sind Sie unserer Datenanfrage bisher noch nicht nachgekommen.

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person in Ihrem Haushalt ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann.

**Bitte beachten Sie:** Die Teilnahme an dieser Befragung ist nach dem seit 1. Juli 2022 geltenden Mietspiegelreformgesetz verpflichtend. Sie müssen den Fragebogen wahrheitsgemäß, vollständig und fristgerecht bis zum 5. April 2024 ausfüllen. Für Ihre Unterstützung danken wir Ihnen schon jetzt! Sollten Sie zwischenzeitlich geantwortet haben, betrachten Sie dieses Schreiben als gegenstandslos.

Mit freundlichen Grüßen

Harry Mergel

Oberbürgermeister  
Stadt Heilbronn

Alfred Huber

Vorstand  
Mieterbund Heilbronn-Franken e. V.

Albrecht Berroth

Vorstand  
Haus- und Grundeigentümerverein Heilbronn  
und Umgebung e.V.

## H Informationsschreiben zur Befragung

### Wie erfolgt die Befragung?

Die Stadt Heilbronn stellt den Fragebogen erstmals nur digital zur Verfügung und bittet um Beantwortung über das Internet. Sie können an der Befragung bequem mit dem Smartphone, Tablet oder Computer teilnehmen. Es wird nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Lage, energetischer Qualität und Mietpreis Ihrer Wohnung(en) gefragt. Sie erleichtern sich die Arbeit, wenn Sie z.B. den Mietvertrag, Unterlagen zur letzten Mietänderung oder die Betriebskostenabrechnung hinzuziehen. Gehen Sie dann folgendermaßen vor:

Sie rufen den **Online-Befragung** unter folgendem Link auf:  
[www.vermieterbefragung-heilbronn.de](http://www.vermieterbefragung-heilbronn.de)



Wenn Sie den QR-Code scannen, gelangen Sie direkt zur Befragung.

**Bitte machen Sie Angaben für die in der Betreffzeile des Anschreibens genannte(n) Wohnung(en):**

Mit der Fragebogennummer können Sie den jeweiligen Fragebogen aufrufen.

Ihnen werden anschließend die Fragen zur jeweiligen Wohnung angezeigt. Bitte beantworten Sie diese Fragen in der Reihenfolge ihres Erscheinens. Am Ende haben Sie die Möglichkeit, sich Ihren ausgefüllten Fragebogen auszudrucken.

### Sie haben keine Möglichkeit den Fragebogen über das Internet auszufüllen?

Falls Sie den Fragebogen nicht über das Internet ausfüllen können, setzen Sie sich bitte mit dem für die Mietspiegelerstellung beauftragten Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH in Verbindung. Ihnen werden dann Mitte März die Papierunterlagen rechtzeitig zugesandt. Gerne können Sie sich auch bei weiteren Fragen an das beauftragte Institut wenden.

### **Kostenfreie Telefon-Hotline zur Befragung:**

Tel: 0800/3863244 (Montag bis Freitag von 9 bis 16 Uhr)

E-Mail: [mietspiegel.heilbronn@fub.iges.com](mailto:mietspiegel.heilbronn@fub.iges.com) (Bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer an.)

Fax: 040/28081020

Internet: <https://fub.iges.com/beitrag/mietspiegel-heilbronn.html>

### Wie geht es weiter?

Wenn Sie den Fragebogen **bis zum 5. April 2024** wahrheitsgemäß und vollständig ausgefüllt haben, haben Sie Ihre Auskunftspflicht erfüllt und Ihre Teilnahme ist beendet. Damit haben Sie einen wichtigen Beitrag zur Erstellung des Mietspiegels Heilbronn 2024 geleistet. Danke!

Wenn Sie nicht antworten, werden Sie an die Teilnahme erinnert und nochmals gebeten, die benötigten Angaben zu machen. Falls Ihre Angaben bis zum 5. April 2024 nicht vorliegen sollten, droht Ihnen ein **Bußgeldverfahren** in Höhe bis zu 5.000 €.

**H Datenschutzrechtlicher Hinweis:**

Die Erhebung der Fragebögen und deren Weiterverarbeitung erfolgt unter Verwendung personenbezogener Daten. Die Weiterverarbeitung geschieht pseudonymisiert. Das bedeutet, dass die Fragebogendaten nur mithilfe der Fragebogennummer weiterverarbeitet werden. Allerdings ist es möglich, anhand der Fragebogennummer auf die Adressdaten des Versands zu schließen. Dies ist allerdings nur über zusätzliche Daten möglich, die gesondert aufbewahrt werden und ausschließlich dem Versand der Erinnerungsschreiben dienen. Zur Auswertung für den Mietspiegel und die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft werden die Daten anonymisiert, sodass keinerlei Rückschlüsse auf den Datengeber möglich sind.

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und zum Zweck der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels und für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Auftrag der Stadt Heilbronn ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten werden nach Abschluss der Arbeiten gelöscht und die Fragebögen vernichtet.

**Hinweise zur Auskunftspflicht in weiteren Sprachen**

Die Befragung dient der Mietspiegelerstellung für die Stadt Heilbronn. Sie sind verpflichtet, den Fragebogen richtig und vollständig auszufüllen. Sie müssen den Fragebogen bis zum **5. April 2024** ausgefüllt haben. Es gibt den Fragebogen in unterschiedlichen Sprachen. Bitte nutzen Sie den Link [www.vermieterbefragung-heilbronn.de](http://www.vermieterbefragung-heilbronn.de) und wählen Sie eine Sprache aus.

**Englisch:** The survey serves to create the rent index for the city of Heilbronn. You are obliged to complete the questionnaire correctly and completely. You must complete the questionnaire by **April 5, 2024**. The questionnaire is available in different languages. Please use the link [www.vermieterbefragung-heilbronn.de](http://www.vermieterbefragung-heilbronn.de) and select your language.

**Türkisch:** Anket, Heilbronn şehrinin kira endeksi içindir. Anketi doğru ve eksiksiz doldurmakla yükümlüsünüz. Anketi 5 Nisan 2024 tarihine kadar doldurmalısınız. Anket farklı dillerde mevcuttur. Lütfen [www.vermieterbefragung-heilbronn.de](http://www.vermieterbefragung-heilbronn.de) bağlantıyı kullanın ve dilinizi seçin.

**Rumänisch:** Sondajul este pentru indicele chiriilor din oraşul Heilbronn. Sunteţi obligat să completaţi chestionarul corect şi complet. Trebuie să completaţi chestionarul până la 5 aprilie 2024. Chestionarul este disponibil în diferitelimbi. Vă rugăm să utilizaţi linkul [www.vermieterbefragung-heilbronn.de](http://www.vermieterbefragung-heilbronn.de) şi să selectaţi limba.

**Kroatisch:** Istraživanje je za indeks najamnine grada Heilbronna. Upitnik ste dužni ispuniti ispravno i potpuno. Upitnik morate ispuniti do 5. travnja 2024. godine. Upitnik je dostupan na različitim jezicima. Koristite vezu [www.vermieterbefragung-heilbronn.de](http://www.vermieterbefragung-heilbronn.de) i odaberite jezik.

**Polnisch:** Ankieta dotyczy indeksu czynszów w mieście Heilbronn. Jesteś zobowiązany do prawidłowego i kompletnego wypełnienia kwestionariusza. Ankietę należy wypełnić do 5 kwietnia 2024 r. Kwestionariusz jest dostępny w różnych językach. Skorzystaj z linku [www.vermieterbefragung-heilbronn.de](http://www.vermieterbefragung-heilbronn.de) i wybierz swój język.

## H Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten gemäß Artikel 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO)

---

Verantwortliche Stelle:

Stadt Heilbronn, Stabsstelle Strategie und Stadtentwicklung

Marktplatz 7, 74072 Heilbronn

Tel.: 07131 56-2723

E-Mail: strategie+stadtentwicklung@heilbronn.de

---

Der Datenschutzbeauftragte der Stadt Heilbronn:

Stadt Heilbronn

Moltkestraße 35

74072 Heilbronn

Telefon: 07131 56-2756

E-Mail: Datenschutzbeauftragter@heilbronn.de

Datenschutzbeauftragter der

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH:

datenschutz nord GmbH

Kurfürstendamm 212, 10719 Berlin

Telefon: 030 308 77 49-0

E-Mail: office@datenschutz-nord.de

---

Bitte richten Sie Fragen zum Datenschutz sowie Anfragen zur Ausübung Ihrer Datenschutzrechte zunächst an die oben genannte "Verantwortliche Stelle". Kennzeichnen Sie bitte den Umschlag bei Kontaktaufnahme über die genannte Postanschrift mit „Datenschutzbeauftragter“.

---

### Erhebung und Verarbeitung Ihrer Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden zum Zwecke der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verarbeitet. Rechtsgrundlage dieser Verarbeitung sind § 558c und § 558d BGB in Verbindung mit Artikel 238 §§ 1-4 EGBGB sowie Artikel 6 Abs. 1 lit. c DS-GVO. Ihre Daten hat die Stadt Heilbronn bei der Verwaltung der Grundsteuer (nach Artikel 238 § 1 Abs. 1 EGBGB) und der Meldestelle (nach Artikel 238 § 1 Abs. 2 EGBGB) erhoben. Sie sind gesetzlich dazu verpflichtet Ihre Daten anzugeben. Diese Verpflichtung ergibt sich aus Artikel 238 § 2 EGBGB. Die Stadt Heilbronn ist zur Erstellung des Mietspiegels verpflichtet (nach Artikel 229 § 62 EGBGB) und benötigt Ihre Daten für die Erstellung des Mietspiegels. Wenn Sie der Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommen kann die Stadt Heilbronn ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten, das mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro verbunden ist (nach Artikel 238 § 4 EGBGB).

Die Stadt Heilbronn hat die Firma FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Adenauerallee 28, 20097 Hamburg, mit der Erhebung und Verarbeitung der Daten beauftragt und einen Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung mit ihr geschlossen. Der Speicherzeitraum beginnt mit der Erhebung der Daten. Nicht personenbezogene Erhebungsmerkmale gemäß Artikel 238 § 2 Abs. 2 Nr. 1 EGBGB werden dauerhaft gespeichert.

### Ihre Datenschutzrechte

Ihnen stehen bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen folgende Rechte zu: Recht auf Auskunft (Art. 15 DS-GVO), Recht auf Berichtigung (Art. 16 DS-GVO), Recht auf Löschung (Art. 17 DS-GVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DS-GVO) und Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung (Art. 21 DS-GVO). Diese Rechte können Sie gegenüber der Stadt Heilbronn geltend machen.

Daneben steht Ihnen ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde zu.

Der Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Baden-Württemberg

Tel.: 0711/61 55 41-0 | E-Mail: poststelle@lfdi.bwl.de

## 9.8. Erstes Erinnerungsschreiben an Groß-Vermietende



**HIN** Heilbronn



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Heilbronn

**H** Stadt Heilbronn | Mietspiegel | Postfach 3440 | 74024 Heilbronn

Adresse

11. März 2024

Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 für die Stadt Heilbronn - Erinnerungsschreiben zur Befragung der Großvermieter

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Vermieterin oder Vermieter von umfangreichen Wohnungsbeständen in der Stadt Heilbronn wissen Sie um die Relevanz eines qualifizierten Mietspiegels. Wir hatten Sie Ende Februar 2024 darüber informiert, dass im August 2024 der neue qualifizierte Mietspiegel der Stadt Heilbronn veröffentlicht werden soll und Sie um Ihre Teilnahme gebeten. Bedauerlicherweise sind Sie unserer Datenanfrage bisher noch nicht nachgekommen.

**Bitte beachten Sie:** Die Teilnahme an dieser Befragung ist nach dem seit 1. Juli 2022 geltenden Mietspiegelreformgesetz verpflichtend. Sie müssen den Fragebogen wahrheitsgemäß, vollständig und fristgerecht bis zum 5. April 2024 ausfüllen. Für Ihre Unterstützung danken wir Ihnen schon jetzt!

Sollten Sie zwischenzeitlich geantwortet haben, betrachten Sie dieses Schreiben als gegenstandslos.

Mit freundlichen Grüßen

Harry Mergel

Oberbürgermeister  
Stadt Heilbronn

Alfred Huber

Vorstand  
Mieterbund Heilbronn-Franken e. V.

Albrecht Berroth

Vorstand  
Haus- und Grundeigentümerverschein Heilbronn  
und Umgebung e.V.

**H****Informationsschreiben zur Befragung****Wie erfolgt die Befragung?**

Mit der Mietspiegelerstellung 2024 ist das Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, aus Hamburg beauftragt worden. Bitte informieren Sie die Ansprechperson in Ihrem Unternehmen über die Befragung zum Mietspiegel und bitten sie darum, sich zeitnah mit FUB IGES in Verbindung zu setzen (siehe unten). Wahlweise können Sie auch FUB IGES die zuständige Ansprechperson nennen, damit das Institut diese kontaktiert. Da explizit nach Wohnungen bestimmter Mieterinnen oder Mieter gefragt wird, wird die Excel-Tabelle mit einem Passwort geschützt. Bitte teilen Sie der zuständigen Person in Ihrem Haus mit, dass das Passwort bei FUB IGES telefonisch erfragt werden muss. Anschließend werden wir der Ansprechperson die Befragungsunterlagen als Excel-Tabelle zukommen lassen.

Es werden Daten zu Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung, Lage, energetischer Qualität und dem Mietpreis der Wohnungen abgefragt. Bei Befragungen in anderen Städten hat sich dieses Format für die Erfassung größerer Wohnungsbestände als zeitsparend und übersichtlich erwiesen.

**Kontaktaten FUB IGES** (Montag bis Freitag von 9 bis 16 Uhr)

**Laura-Marie Wollmer** – Telefon: 040-280810-33    [laura-marie.wollmer@fub.iges.com](mailto:laura-marie.wollmer@fub.iges.com)

**Dorothee Tervoert** – Telefon: 040-280810-14    [dorothee.tervoert@fub.iges.com](mailto:dorothee.tervoert@fub.iges.com)

**Wie geht es weiter?**

Wenn Sie die Exceltabelle **bis zum 5. April 2024** wahrheitsgemäß und vollständig ausgefüllt haben, haben Sie Ihre Auskunftspflicht erfüllt und Ihre Teilnahme ist beendet. Wenn Sie nicht antworten, werden Sie an die Teilnahme nochmals erinnert und gebeten, die benötigten Angaben zu machen. In der Folge sind weitere Stufen vorgesehen, in denen Sie jeweils die Möglichkeit haben, zu antworten. Falls Ihre Angaben bis zum 5. April 2024 nicht vorliegen sollten, droht Ihnen ein **Bußgeldverfahren** in Höhe bis zu 5.000 €.

**Datenschutzrechtlicher Hinweis:**

Die Erhebung der Fragebögen und deren Weiterverarbeitung erfolgt unter Verwendung personenbezogener Daten. Die Weiterverarbeitung geschieht pseudonymisiert. Das bedeutet, dass die Fragebogendaten nur mithilfe der Fragebogennummer weiterverarbeitet werden. Allerdings ist es möglich, anhand der Fragebogennummer auf die Adressdaten des Versands zu schließen. Dies ist allerdings nur über zusätzliche Daten möglich, die gesondert aufbewahrt werden und ausschließlich dem Versand der Erinnerungsschreiben dienen. Zur Auswertung für den Mietspiegel und die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft werden die Daten anonymisiert, sodass keinerlei Rückschlüsse auf den Datengeber möglich sind. Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und zum Zweck der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels und für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Auftrag der Stadt Heilbronn ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten werden nach Abschluss der Arbeiten gelöscht und die Fragebögen vernichtet.



Seite 3 von 3

## H Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten gemäß Artikel 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO)

---

Verantwortliche Stelle:

Stadt Heilbronn, Stabsstelle Strategie und Stadtentwicklung

Marktplatz 7, 74072 Heilbronn

Tel.: 07131 56-2723

E-Mail: strategie+stadtentwicklung@heilbronn.de

---

Der Datenschutzbeauftragte der Stadt Heilbronn:

Stadt Heilbronn

Moltkestraße 35

74072 Heilbronn

Telefon: 07131 56-2756

E-Mail: Datenschutzbeauftragter@heilbronn.de

Datenschutzbeauftragter der

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH:

datenschutz nord GmbH

Kurfürstendamm 212, 10719 Berlin

Telefon: 030 308 77 49-0

E-Mail: office@datenschutz-nord.de

---

Bitte richten Sie Fragen zum Datenschutz sowie Anfragen zur Ausübung Ihrer Datenschutzrechte zunächst an die oben genannte "Verantwortliche Stelle". Kennzeichnen Sie bitte den Umschlag bei Kontaktaufnahme über die genannte Postanschrift mit „Datenschutzbeauftragter“.

---

### Erhebung und Verarbeitung Ihrer Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden zum Zwecke der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verarbeitet. Rechtsgrundlage dieser Verarbeitung sind § 558c und § 558d BGB in Verbindung mit Artikel 238 §§ 1-4 EGBGB sowie Artikel 6 Abs. 1 lit. c DS-GVO. Ihre Daten hat die Stadt Heilbronn bei der Verwaltung der Grundsteuer (nach Artikel 238 § 1 Abs. 1 EGBGB) und der Meldestelle (nach Artikel 238 § 1 Abs. 2 EGBGB) erhoben. Sie sind gesetzlich dazu verpflichtet Ihre Daten anzugeben. Diese Verpflichtung ergibt sich aus Artikel 238 § 2 EGBGB. Die Stadt Heilbronn ist zur Erstellung des Mietspiegels verpflichtet (nach Artikel 229 § 62 EGBGB) und benötigt Ihre Daten für die Erstellung des Mietspiegels. Wenn Sie der Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommen kann die Stadt Heilbronn ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten, das mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro verbunden ist (nach Artikel 238 § 4 EGBGB).

Die Stadt Heilbronn hat die Firma FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Adenauerallee 28, 20097 Hamburg, mit der Erhebung und Verarbeitung der Daten beauftragt und einen Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung mit ihr geschlossen. Der Speicherzeitraum beginnt mit der Erhebung der Daten. Nicht personenbezogene Erhebungsmerkmale gemäß Artikel 238 § 2 Abs. 2 Nr. 1 EGBGB werden dauerhaft gespeichert.

### Ihre Datenschutzrechte

Ihnen stehen bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen folgende Rechte zu: Recht auf Auskunft (Art. 15 DS-GVO), Recht auf Berichtigung (Art. 16 DS-GVO), Recht auf Löschung (Art. 17 DS-GVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DS-GVO) und Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung (Art. 21 DS-GVO). Diese Rechte können Sie gegenüber der Stadt Heilbronn geltend machen.

Daneben steht Ihnen ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde zu.

Der Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Baden-Württemberg

Tel.: 0711/61 55 41-0 | E-Mail: poststelle@lfdi.bwl.de

## 9.9. Zweites Erinnerungsschreiben an Mietende



**HIN** Heilbronn



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Heilbronn

**H** Stadt Heilbronn | Mietspiegel | Postfach 3440 | 74024 Heilbronn

Adresse

25. März 2024

Fragebogennummer 123456

Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 für die Stadt Heilbronn  
Aufforderung zur Auskunftserteilung mit Bußgeldandrohung

Sehr geehrte/r Frau/Herr XY, Nachname

möglicherweise haben Sie in der Hektik des Alltags unsere Schreiben vom 26.02.2024 und vom 05.03.2024 völlig übersehen. Darin wurden Sie informiert, dass Ihr Haushalt bzw. Ihre Wohnung im Rahmen einer repräsentativen Stichprobe ausgewählt wurde und Sie daher verpflichtet sind, Auskunft zur Ausstattung der Wohnung und zur Miete zu geben.

Wir möchten Sie daher erinnern, den Fragebogen wahrheitsgemäß, vollständig und fristgerecht bis zum 5. April 2024 auszufüllen. Diese Auskunftspflicht ergibt sich aus dem seit 1. Juli 2022 gültigen Mietspiegelreformgesetz des Bundes. In diesem Gesetz ist auch geregelt, dass ein Bußgeldverfahren mit einer möglichen Bußgeldhöhe von bis zu 5.000 € eingeleitet werden kann, wenn Sie nicht innerhalb der angegebenen Frist antworten. Daher bitten wir Sie eindringlich, uns bis zum 5. April 2024 den vollständig ausgefüllten Fragebogen zurück zu senden.

Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als gegenstandslos, falls Sie zwischenzeitlich geantwortet haben. Bei Fragen nutzen Sie bitte die kostenfreie Telefon-Hotline: 0800/3863244.

Mit freundlichen Grüßen

Harry Mergel

Oberbürgermeister  
Stadt Heilbronn

Alfred Huber

Vorstand  
Mieterbund Heilbronn-Franken e.V.

Albrecht Berroth

Vorstand  
Haus- und Grundeigentümerverschein Heilbronn  
und Umgebung e.V.

Seite 2 von 4

**Informationsschreiben zur Befragung****H****Wie erfolgt die Befragung?**

Sie haben einen Papierfragebogen erhalten, auf den Sie bitte die im Anschreiben genannte Fragebogennummer übertragen. Den vollständig ausgefüllten Fragebogen senden Sie mit dem beiliegenden Rückumschlag portofrei zurück.

Einfacher und schneller ist der Fragebogen digital über das Internet zu beantworten. Sie können an der Befragung bequem mit dem Smartphone, Tablet oder Computer teilnehmen. Es wird nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Lage, energetischer Qualität und Mietpreis Ihrer Wohnung gefragt. Sie erleichtern sich die Arbeit, wenn Sie z.B. den Mietvertrag, Unterlagen zur letzten Mietänderung oder die Betriebskostenabrechnung hinzuziehen. Gehen Sie dann folgendermaßen vor:

Sie rufen den **Online-Fragebogen** unter folgendem Link auf:  
[www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de)



Wenn Sie den QR-Code scannen, gelangen Sie direkt zum Fragebogen.

Mit der Fragebogennummer, die Sie im Anschreiben (oben/im Betreff) finden, können Sie sich in den Fragebogen einwählen.

Ihnen werden nun die Fragen zu Ihrer Wohnung angezeigt. Bitte beantworten Sie diese Fragen in der Reihenfolge ihres Erscheinens. Am Ende haben Sie die Möglichkeit, sich Ihren ausgefüllten Fragebogen auszudrucken.

**Kostenfreie Telefon-Hotline zur Befragung:**

Tel: **0800/3863244** (Montag bis Freitag von 9 bis 16 Uhr)

E-Mail: [mietspiegel.heilbronn@fub.iges.com](mailto:mietspiegel.heilbronn@fub.iges.com) (Bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer an.)

Fax: 040/28081020

Internet: <https://fub.iges.com/beitrag/mietspiegel-heilbronn.html>

**Wie geht es weiter?**

Wenn Sie den Fragebogen **bis zum 5. April 2024** wahrheitsgemäß und vollständig ausgefüllt haben, haben Sie Ihre Auskunftspflicht erfüllt und Ihre Teilnahme ist beendet. Damit haben Sie einen wichtigen Beitrag zur Erstellung des Mietspiegels Heilbronn 2024 geleistet.

Danke!

**Datenschutzrechtlicher Hinweis:**

Die Erhebung der Fragebögen und deren Weiterverarbeitung erfolgt unter Verwendung personenbezogener Daten. Die Weiterverarbeitung geschieht pseudonymisiert. Das bedeutet, dass die Fragebogendaten nur mithilfe der Fragebogennummer weiterverarbeitet werden. Allerdings ist es möglich, anhand der Fragebogennummer auf die Adressdaten des Versands zu schließen. Dies ist allerdings nur über zusätzliche Daten möglich, die gesondert aufbewahrt werden und ausschließlich dem Versand der Erinnerungsschreiben dienen. Zur Auswertung für den Mietspiegel und die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft werden die Daten anonymisiert, sodass keinerlei Rückschlüsse auf den Datengeber möglich sind.

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und zum Zweck der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels und für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Auftrag der Stadt Heilbronn ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten werden nach Abschluss der Arbeiten gelöscht und die Fragebögen vernichtet.

**Hinweise zur Auskunftspflicht in weiteren Sprachen:**

Die Befragung dient der Mietspiegelerstellung für die Stadt Heilbronn. Sie sind verpflichtet, den Fragebogen richtig und vollständig auszufüllen. Sie müssen den Fragebogen bis zum 5. April 2024 ausfüllen. Es gibt den Fragebogen in unterschiedlichen Sprachen. Bitte nutzen Sie den Link [www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de) und wählen Sie eine Sprache aus.

**Englisch:** The survey serves to create the rent index for the city of Heilbronn. You are obliged to complete the questionnaire correctly and completely. You must complete the questionnaire by **April 5, 2024**. The questionnaire is available in your language. Please use the link [www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de) and select your language.

**Türkisch:** Anket, Heilbronn şehri için kira endeksleri oluşturmak için kullanılıyor. Anketi doğru ve eksiksiz doldurmakla yükümlüsünüz. Anketi **5 Nisan 2024** tarihine kadar doldurmalısınız. Anket kendi dilinizde mevcuttur. Lütfen [www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de) bağlantısını kullanın ve dilinizi seçin.

**Rumänisch:** Sondajul este folosit pentru a crea indici de chirie pentru orașul Heilbronn. Sunteți obligat să completați chestionarul corect și complet. Trebuie să completați chestionarul până la **5 aprilie 2024**. Chestionarul este disponibil în limba dumneavoastră. Vă rugăm să utilizați linkul [www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de) și să selectați limba.

**Kroatisch:** Anketa se koristi za izradu indeksa stanarine za grad Heilbronn. Upitnik ste dužni ispuniti ispravno i potpuno. Upitnik morate ispuniti do **5. travnja 2024.** godine. Upitnik je dostupan na vašem jeziku. Koristite vezu [www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de) i odaberite jezik.

**Polnisch:** Ankieta służy do tworzenia wskaźników czynszów dla miasta Heilbronn. Jesteś zobowiązany do prawidłowego i kompletnego wypełnienia kwestionariusza. Ankiety należy wypełnić do **5 kwietnia 2024** r. Kwestionariusz jest dostępny w Twoim języku. Skorzystaj z linku [www.mieterbefragung-heilbronn.de](http://www.mieterbefragung-heilbronn.de) i wybierz swój język.

Seite 4 von 4

## Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten gemäß Artikel 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO)

H

Verantwortliche Stelle:  
Stadt Heilbronn, Stabsstelle Strategie und Stadtentwicklung  
Marktplatz 7, 74072 Heilbronn  
Tel.: 07131 56-2723  
E-Mail: strategie+stadtentwicklung@heilbronn.de

Der Datenschutzbeauftragte der Stadt Heilbronn:  
Stadt Heilbronn  
Moltkestraße 35  
74072 Heilbronn  
Telefon: 07131 56-2756  
E-Mail: Datenschutzbeauftragter@heilbronn.de

Datenschutzbeauftragter der  
FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH:  
datenschutz nord GmbH  
Kurfürstendamm 212, 10719 Berlin  
Telefon: 030 308 77 49-0  
E-Mail: office@datenschutz-nord.de

Bitte richten Sie Fragen zum Datenschutz sowie Anfragen zur Ausübung Ihrer Datenschutzrechte zunächst an die oben genannte "Verantwortliche Stelle". Kennzeichnen Sie bitte den Umschlag bei Kontaktaufnahme über die genannte Postanschrift mit „Datenschutzbeauftragter“.

### Erhebung und Verarbeitung Ihrer Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden zum Zwecke der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verarbeitet. Rechtsgrundlage dieser Verarbeitung sind § 558c und § 558d BGB in Verbindung mit Artikel 238 §§ 1-4 EGBGB sowie Artikel 6 Abs. 1 lit. c DS-GVO. Ihre Daten hat die Stadt Heilbronn bei der Verwaltung der Grundsteuer (nach Artikel 238 § 1 Abs. 1 EGBGB) und der Meldestelle (nach Artikel 238 § 1 Abs. 2 EGBGB) erhoben.

Sie sind gesetzlich dazu verpflichtet, Ihre Daten anzugeben. Diese Verpflichtung ergibt sich aus Artikel 238 § 2 EGBGB. Die Stadt Heilbronn ist zur Erstellung des Mietspiegels verpflichtet (nach Artikel 229 § 62 EGBGB) und benötigt Ihre Daten für die Erstellung des Mietspiegels. Wenn Sie der Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommen, kann die Stadt Heilbronn ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten, das mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro verbunden ist (nach Artikel 238 § 4 EGBGB).

Die Stadt Heilbronn hat die Firma FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Adenauerallee 28, 20097 Hamburg, mit der Erhebung und Verarbeitung der Daten beauftragt und einen Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung mit ihr geschlossen. Der Speicherzeitraum beginnt mit der Erhebung der Daten. Nicht personenbezogene Erhebungsmerkmale gemäß Artikel 238 § 2 Abs. 2 Nr. 1 EGBGB werden dauerhaft gespeichert.

### Ihre Datenschutzrechte

Ihnen stehen bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen folgende Rechte zu: Recht auf Auskunft (Art. 15 DS-GVO), Recht auf Berichtigung (Art. 16 DS-GVO), Recht auf Löschung (Art. 17 DS-GVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DS-GVO) und Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung (Art. 21 DS-GVO). Diese Rechte können Sie gegenüber der Stadt Heilbronn geltend machen.

Daneben steht Ihnen ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde zu.  
Der Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Baden-Württemberg  
Tel.: 0711 6155 41-0 | E-Mail: poststelle@ldi.bwl.de

N

## 9.10. Zweites Erinnerungsschreiben an Klein-Vermietende



**HIN** Heilbronn



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Heilbronn

**H** Stadt Heilbronn | Mietspiegel | Postfach 3440 | 74024 Heilbronn

Adresse

Adresse	Mieterhaushalt	Fragebogennummer
Adresse 1	Mieterhaushalt 1	123456
Adresse 2	Mieterhaushalt 2	654789
Adresse 3	Mieterhaushalt 3	147852

25. März 2024

Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 für die Stadt Heilbronn  
Aufforderung zur Auskunftserteilung mit Bußgeldandrohung

Sehr geehrte Damen und Herren,

möglicherweise haben Sie in der Hektik des Alltags unsere Schreiben vom 26.02.2024 und vom 05.03.2024 völlig übersehen. Darin wurden Sie informiert, dass Ihr vermieteter Wohnraum im Rahmen einer repräsentativen Stichprobe ausgewählt wurde und Sie daher als Vermieterin bzw. Vermieter verpflichtet sind, Auskunft zur Ausstattung der Wohnung(en) und zur Miete zu geben.

Wir möchten Sie daher erinnern, dass Sie die Angaben zum genannten Wohnraum wahrheitsgemäß, vollständig und fristgerecht bis zum 5. April 2024 machen müssen. Diese Auskunftspflicht ergibt sich aus dem seit 1. Juli 2022 gültigen Mietspiegelreformgesetz des Bundes. In diesem Gesetz ist auch geregelt, dass ein Bußgeldverfahren mit einer möglichen Bußgeldhöhe von bis zu 5.000 € eingeleitet werden kann, wenn Sie nicht innerhalb der angegeben Frist antworten. Daher bitten wir Sie eindringlich uns bis zum 5. April 2024 den/die vollständig ausgefüllten Fragebogen/Fragebögen zurück zu senden.

Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als gegenstandslos, falls Sie zwischenzeitlich geantwortet haben. Bei Fragen nutzen Sie bitte die kostenfreie Telefon-Hotline: 0800/3863244.

Mit freundlichen Grüßen

Harry Mergel

Oberbürgermeister  
Stadt Heilbronn

Alfred Huber

Vorstand  
Mieterbund Heilbronn-Franken e. V.

Albrecht Berroth

Vorstand  
Haus- und Grundeigentümergebiet Heilbronn  
und Umgebung e.V.

## II Datenschutzrechtlicher Hinweis

Die Erhebung der Fragebögen und deren Weiterverarbeitung erfolgt unter Verwendung personenbezogener Daten. Die Weiterverarbeitung geschieht pseudonymisiert. Das bedeutet, dass die Fragebogendaten nur mithilfe der Fragebogennummer weiterverarbeitet werden. Allerdings ist es möglich, anhand der Fragebogennummer auf die Adressdaten des Versands zu schließen. Dies ist allerdings nur über zusätzliche Daten möglich, die gesondert aufbewahrt werden und ausschließlich dem Versand der Erinnerungsschreiben dienen. Zur Auswertung für den Mietspiegel und die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft werden die Daten anonymisiert, sodass keinerlei Rückschlüsse auf den Datengeber möglich sind.

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und zum Zweck der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels und für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Auftrag der Stadt Heilbronn ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten werden nach Abschluss der Arbeiten gelöscht und die Fragebögen vernichtet.

### Hinweise zur Auskunftspflicht in weiteren Sprachen

Die Befragung dient der Mietspiegelerstellung für die Stadt Heilbronn. Sie sind verpflichtet, den Fragebogen richtig und vollständig auszufüllen. Sie müssen den Fragebogen bis zum **5. April 2024** ausgefüllt haben. Es gibt den Fragebogen in unterschiedlichen Sprachen. Bitte nutzen Sie den Link [www.vermieterbefragung-heilbronn.de](http://www.vermieterbefragung-heilbronn.de) und wählen Sie eine Sprache aus.

**Englisch:** The survey serves to create the rent index for the city of Heilbronn. You are obliged to complete the questionnaire correctly and completely. You must complete the questionnaire by **April 5, 2024**. The questionnaire is available in different languages. Please use the link [www.vermieterbefragung-heilbronn.de](http://www.vermieterbefragung-heilbronn.de) and select your language.

**Türkisch:** Anket, Heilbronn şehrinin kira endeksi içindir. Anketi doğru ve eksiksiz doldurmakla yükümlüsünüz. Anketi 5 Nisan 2024 tarihine kadar doldurmalısınız. Anket farklı dillerde mevcuttur. Lütfen [www.vermieterbefragung-heilbronn.de](http://www.vermieterbefragung-heilbronn.de) bağlantısını kullanın ve dilinizi seçin.

**Rumänisch:** Sondajul este pentru indicele chiriilor din orașul Heilbronn. Sunteți obligat să completați chestionarul corect și complet. Trebuie să completați chestionarul până la 5 aprilie 2024. Chestionarul este disponibil în diferite limbi. Vă rugăm să utilizați linkul [www.vermieterbefragung-heilbronn.de](http://www.vermieterbefragung-heilbronn.de) și să selectați limba.

**Kroatisch:** Istraživanje je za indeks najamnine grada Heilbronna. Upitnik ste dužni ispuniti ispravno i potpuno. Upitnik morate ispuniti do 5. travnja 2024. godine. Upitnik je dostupan na različitim jezicima. Koristite vezu [www.vermieterbefragung-heilbronn.de](http://www.vermieterbefragung-heilbronn.de) i odaberite jezik.

**Polnisch:** Ankieta dotyczy indeksu czynszów w mieście Heilbronn. Jesteś zobowiązany do prawidłowego i kompletnego wypełnienia kwestionariusza. Ankiety należy wypełnić do 5 kwietnia 2024 r. Kwestionariusz jest dostępny w różnych językach. Skorzystaj z linku [www.vermieterbefragung-heilbronn.de](http://www.vermieterbefragung-heilbronn.de) i wybierz swój język.

## **Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten gemäß Artikel 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO)**

---

### **Verantwortliche Stelle:**

Stadt Heilbronn, Stabsstelle Strategie und Stadtentwicklung

Marktplatz 7, 74072 Heilbronn

Tel.: 07131 56-2723

E-Mail: [strategie+stadtentwicklung@heilbronn.de](mailto:strategie+stadtentwicklung@heilbronn.de)

---

Der Datenschutzbeauftragte der Stadt Heilbronn:

Stadt Heilbronn

Moltkestraße 35

74072 Heilbronn

Telefon: 07131 56-2756

E-Mail: [Datenschutzbeauftragter@heilbronn.de](mailto:Datenschutzbeauftragter@heilbronn.de)

Datenschutzbeauftragter der

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH:

datenschutz nord GmbH

Kurfürstendamm 212, 10719 Berlin

Telefon: 030 308 77 49-0

E-Mail: [office@datenschutz-nord.de](mailto:office@datenschutz-nord.de)

---

Bitte richten Sie Fragen zum Datenschutz sowie Anfragen zur Ausübung Ihrer Datenschutzrechte zunächst an die oben genannte "Verantwortliche Stelle". Kennzeichnen Sie bitte den Umschlag bei Kontaktaufnahme über die genannte Postanschrift mit „Datenschutzbeauftragter“.

---

### **Erhebung und Verarbeitung Ihrer Daten**

Ihre personenbezogenen Daten werden zum Zwecke der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verarbeitet. Rechtsgrundlage dieser Verarbeitung sind § 558c und § 558d BGB in Verbindung mit Artikel 238 §§ 1-4 EGBGB sowie Artikel 6 Abs. 1 lit. c DS-GVO. Ihre Daten hat die Stadt Heilbronn bei der Verwaltung der Grundsteuer (nach Artikel 238 § 1 Abs. 1 EGBGB) und der Meldestelle (nach Artikel 238 § 1 Abs. 2 EGBGB) erhoben.

Sie sind gesetzlich dazu verpflichtet Ihre Daten anzugeben. Diese Verpflichtung ergibt sich aus Artikel 238 § 2 EGBGB. Die Stadt Heilbronn ist zur Erstellung des Mietspiegels verpflichtet (nach Artikel 229 § 62 EGBGB) und benötigt Ihre Daten für die Erstellung des Mietspiegels. Wenn Sie der Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommen kann die Stadt Heilbronn ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten, das mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro verbunden ist (nach Artikel 238 § 4 EGBGB).

Die Stadt Heilbronn hat die Firma FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Adenauerallee 28, 20097 Hamburg, mit der Erhebung und Verarbeitung der Daten beauftragt und einen Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung mit ihr geschlossen. Der Speicherzeitraum beginnt mit der Erhebung der Daten. Nicht personenbezogene Erhebungsmerkmale gemäß Artikel 238 § 2 Abs. 2 Nr. 1 EGBGB werden dauerhaft gespeichert.

### **Ihre Datenschutzrechte**

Ihnen stehen bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen folgende Rechte zu: Recht auf Auskunft (Art. 15 DS-GVO), Recht auf Berichtigung (Art. 16 DS-GVO), Recht auf Löschung (Art. 17 DS-GVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DS-GVO) und Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung (Art. 21 DS-GVO). Diese Rechte können Sie gegenüber der Stadt Heilbronn geltend machen.

Daneben steht Ihnen ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde zu.

Der Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Baden-Württemberg

Tel.: 0711/61 55 41-0 | E-Mail: [poststelle@ldi.bwl.de](mailto:poststelle@ldi.bwl.de)



## 10. Anlage Straßenverzeichnis zur Wohnlage

Die Wohnlageneinstufung einer Adresse gibt die Lagequalitäten des weiteren Wohnumfeldes im Heilbronner Stadtgebiet wieder. Die vorliegende Wohnlagenzuordnung wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Heilbronn erstellt und ist Resultat sachkundiger Expertise.

Für die Bewertung von einzelnen Mietwohnungen kann das Wohnlagenverzeichnis nur eine Orientierung geben. Im Einzelfall kann es zu Abweichungen bei der Bewertung von einzelnen Gebäuden/Wohnanlagen oder Wohnungen kommen.

Im Folgenden werden ausschließlich die Adressen der **einfachen** und **guten Wohnlage in zwei Tabellen** wiedergegeben, die für die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung relevant sind.

Wenn Straßen nicht einheitlich eine einfache bzw. gute Wohnlage aufweisen, werden die einzelnen Abschnitte bzw. Adressen dargestellt. Bei Straßenabschnitten bedeutet (G) gerade Nummerierung und (U) ungerade Nummerierung.

### 10.1. Adressen der einfachen Wohnlage

<b>einfache Wohnlage Straße</b>	<b>Hausnr.</b>	<b>einfache Wohnlage Straße</b>	<b>Hausnr.</b>	<b>einfache Wohnlage Straße</b>	<b>Hausnr.</b>
Achtungstraße	35 - 37 (U)	Benzstraße	9	Bundschuhstraße	23 - 25 (U)
Achtungstraße	30 - 34 (G)	Bergstraße	49	Bundschuhstraße	20 - 22 (G)
Adolf-Alter-Straße	1	Besigheimer Straße	51	Bunsenstraße	1
Adolf-Alter-Straße	47	Besigheimer Straße	52 - 54 (G)	Bunsenstraße	4
Adolf-Alter-Straße	38	Bibersteige	7	Burenstraße	1
Akazienweg	2 - 4 (G)	Binswanger Straße	3 - 5 (U)	Burgstallstraße	5
Albert-Schäffler-Straße	2 - 9	Birkenhof	17	Cäcilienstraße	56 - 58 (G)
Alfred-Minner-Straße	3 - 21 (U)	Birkenhof	18	Cäcilienstraße	66
Allee	1 - 80	Bismarckstraße	32	Carl-Zeiss-Straße	1 - 23
Altnachtstraße	7	Blumenstraße	1	Charlottenstraße	11 - 17 (U)
Am Förstle	4	Blumenstraße	27	Charlottenstraße	83
Am Ratsplatz	1 - 5 (U)	Böckinger Straße	1 - 111 (U)	Charlottenstraße	2 - 14 (G)
Am Ratsplatz	2	Böckinger Straße	4	Charlottenstraße	82 - 192 (G)
Am Salzwirkplatz	3 - 11	Böckinger Straße	6 - 10 (G)	Christophplatz	4/1 - 10/1
Am Sülmertor	3 - 9	Böckinger Straße	26 - 162 (G)	Christophstraße	3 - 69/1
Am Wollhaus	1	Böllinger Straße	1 - 86	Dammstraße	1 - 47 (U)
Am Wollhaus	11 - 19 (U)	Bonfelder Straße	1 - 31 (U)	Dammstraße	2/3 - 38 (G)
Am Wollhaus	2	Bonfelder Straße	37 - 39 (U)	David-Friedrich-Strauß-Straße	3
Am Wollhaus	10 - 18 (G)	Bonfelder Straße	2 - 54 (G)	David-Friedrich-Strauß-Straße	2
Amsterdamer Straße	15 - 35 (U)	Bottwarbahnstraße	60 - 64 (G)	Defreggerstraße	2
Asternweg	2	Brechhausstraße	7	Deinenbachstraße	25 - 33 (U)
August-Mogler-Straße	1 - 35	Brechhausstraße	10 - 10/1 (G)	Deutschordenstraße	1
August-Rücker-Straße	1	Brückenstraße	1 - 6	Deutschordenstraße	7
Austraße	4 - 11	Bruckmannstraße	16	Deutschritterstraße	1 - 3 (U)
Bachstraße	35	Bruckmannstraße	18 - 22 (G)	Eichenhof	17
Bachstraße	32	Brunnenstraße	1 - 3 (U)	Eichenhof	18
Backhausplatz	1 - 14	Brunnenstraße	18 - 32 (G)	Eisenbahnstraße	1/1 - 9 (U)
Badstraße	46 - 62 (G)	Buchenhof	23 - 25 (U)	Eisenbahnstraße	2
Bahnhofstraße	1 - 49	Buchenhof	18	Ellwanger Straße	2 - 50
Bauleuteweg	1 - 27	Bundschuhstraße	19	Entenstraße	1 - 6

einfache Wohnlage		einfache Wohnlage		einfache Wohnlage	
Straße	Hausnr.	Straße	Hausnr.	Straße	Hausnr.
Eppinger Straße	33	Grünewaldstraße	5 - 15 (U)	Hofstattstraße	41
Eppinger Straße	43 - 45 (U)	Grünewaldstraße	2 - 10 (G)	Hohlstraße	1/1 - 1/2 (U)
Eppinger Straße	36 - 38 (G)	Haagstraße	2	Hohlstraße	4
Eppinger Straße	60	Haberkornstraße	1	Hollandstraße	15
Ernst-Abbe-Straße	5 - 28	Hafenstraße	2 - 100	Hollandstraße	10
Etzelstraße	31 - 35	Hahnstraße	1 - 8	Horkheimer Straße	2 - 70
Falter	1	Haigernstraße	1	Hünderstraße	1 - 25
Felix-Wankel-Straße	3 - 11	Haigernstraße	2	Im Haselter	9
Felsenstraße	2	Haller Straße	30 - 44 (G)	Im Haselter	99
Feurerstraße	1 - 19 (U)	Handwerkerhof	17	Im Haselter	101 - 171 (U)
Feurerstraße	2 - 18 (G)	Hans-Baldung-Straße	2 - 12	Im Haselter	234
Finkenbergstraße	3 - 11 (U)	Hans-Multscher-Straße 3 - 3/3 (U)		Imlinstraße	10 - 26
Finkenbergstraße	21	Hans-Multscher-Straße	8	Innsbrucker Straße	27 - 33 (U)
Finkenbergstraße	2 - 30/1 (G)	Hans-Multscher-Straße	14	Innsbrucker Straße	20 - 38 (G)
Florian-Geyer-Straße	15 - 23 (U)	Hans-Reuter-Weg	19 - 23 (U)	Jagststraße	1 - 6
Florian-Geyer-Straße	27 - 65 (U)	Hans-Reuter-Weg	18 - 22 (G)	Jäkleinstraße	2 - 4 (G)
Fontanestraße	1	Hans-Rießler-Straße	18	Jörg-Metzler-Weg	19 - 21 (U)
Frankenbacher Straße	2 - 134	Hans-Seyfer-Straße	38 - 46	Jörg-Metzler-Weg	18
Frankfurter Straße	25 - 85 (U)	Happelstraße	1 - 17 (U)	Jörgstraße	5 - 7 (U)
Frankfurter Straße	22 - 72/1 (G)	Happelstraße	10 - 16 (G)	Jörgstraße	2 - 10 (G)
Franz-Reichle-Straße	2 - 25	Happelstraße	84	Käferflugstraße	11 - 13 (U)
Franz-Renner-Straße	2 - 14	Happenbacher Straße	3	Kaiserslauterner Straße	1
Friedenstraße	84 - 86 (G)	Härlestraße	1	Kaiserslauterner Straße	2
Friedrich-Ackermann-Straße	1 - 1/1 (U)	Hausener Straße	1 - 11 (U)	Kaiserstraße	37
Friedrich-Dürr-Straße	103	Hausener Straße	2 - 14 (G)	Kaiserstraße	56
Friedrichstraße	55	Hebbelstraße	1 - 16	Kalistraße	44 - 73
Friedrichstraße	26	Heckenstraße	1 - 3 (U)	Kanalstraße	7 - 21
Friedrichstraße	46	Hegelstraße	1	Kapellenweg	2
Gabelsbergerstraße	2 - 14	Heidelberger Straße	7 - 33 (U)	Kappelstraße	2
Gänsäckerstraße	3 - 19 (U)	Heidelberger Straße	10	Kappelstraße	34
Gartenstraße	53 - 75 (U)	Heidelberger Straße 118 - 124 (G)		Karl-Marbach-Straße	1 - 25
Gartenstraße	64 - 86 (G)	Heidelberger Straße 126 - 128 (G)		Karl-Marx-Straße	55
Goppeltstraße	5 - 35	Heidelberger Straße 142 - 152 (G)		Karl-Marx-Straße	50 - 70 (G)
Grillparzerweg	2 - 16 (G)	Heinrich-Hertz-Straße	4 - 12	Karlsruher Straße	1 - 29
Grimmstraße	1 - 15	Heinrieter Straße	11/1	Karlstraße	29
Großgartacher Straße	1 - 79 (U)	Heisenbergstraße	33 - 35 (U)	Karlstraße	77 - 81 (U)
Großgartacher Straße	26 - 144 (G)	Heisenbergstraße	30	Kastellstraße	13 - 15 (U)
Großgartacher Straße	148 - 192 (G)	Hellmuth-Hirth-Straße	1	Kastellstraße	49 - 61 (U)
Großgartacher Straße	194 - 208/1 (G)	Hellmuth-Hirth-Straße	2	Kastellstraße	12 - 14 (G)
Großgartacher Straße	210	Hellmuth-Hirth-Straße	6	Kastellstraße	48 - 68 (G)
Großgartacher Straße	220	Herderstraße	1	Keltergasse	1 - 1/1 (U)
Großgartacher Straße	226 - 226/1 (G)	Herderstraße	13 - 27 (U)	Keltergasse	2 - 2/1 (G)
Großgartacher Straße	230	Herderstraße	6 - 8 (G)	Kilianstraße	19
Großgartacher Straße	234 - 260/1 (G)	Herrmannstraße	1 - 28	Kilianstraße	20
		Heuchelbergstraße	9	Kirchbergstraße	1
		Hirschstraße	1 - 9 (U)	Kirchbergstraße	2
		Hirschstraße	2 - 34 (G)	Kirchgässle	10
		Hofstattstraße	29	Kirschengartenstraße	17

einfache Wohnlage		einfache Wohnlage		einfache Wohnlage	
Straße	Hausnr.	Straße	Hausnr.	Straße	Hausnr.
Kittlerstraße	1 - 8	Lilienthalstraße	2 - 31	Nordbergstraße	10 - 24 (G)
Klarastraße	11	Limesstraße	4 - 10 (G)	Nordstraße	2
Klarastraße	12	Lindenhof	17	Obereisesheimer Straße	3 - 37
Klingenberger Straße	1 - 49/1 (U)	Lindenhof	16	Ohmstraße	1 - 23
Klingenberger Straße	53 - 55 (U)	Ludwig-Pfau-Straße	17 - 23 (U)	Olgastraße	45 - 85 (U)
Klingenberger Straße	61 - 63 (U)	Ludwig-Pfau-Straße	18 - 26 (G)	Olgastraße	2
Klingenberger Straße	65 - 71 (U)	Ludwigsburger Straße	3 - 63 (U)	Olgastraße	64 - 84 (G)
Klingenberger Straße	73 - 91 (U)	Ludwigsburger Straße	65 - 137 (U)	Orthstraße	31
Klingenberger Straße	95 - 97 (U)	Ludwigsburger Straße	139	Orthstraße	4
Klingenberger Straße	99 - 113 (U)	Ludwigsburger Straße	143 - 147 (U)	Oststraße	5 - 125 (U)
Klingenberger Straße	117	Ludwigsburger Straße	4 - 4/1 (G)	Oststraße	34 - 40 (G)
Klingenberger Straße	119 - 155 (U)	Ludwigsburger Straße	8 - 56/1 (G)	Oststraße	42
Klingenberger Straße	165 - 167 (U)	Ludwigsburger Straße	58 - 62 (G)	Oststraße	72 - 126 (G)
Klingenberger Straße	4 - 46 (G)	Laise-Bronner-Straße	2 - 12 (G)	Otto-Hahn-Straße	1 - 8
Klingenberger Straße	48 - 50 (G)	Luisenstraße	30	Palmstraße	11
Klingenberger Straße	52 - 62 (G)	Mannheimer Straße	2 - 10	Panoramastraße	2
Klingenberger Straße	66 - 76 (G)	Mauerstraße	79 - 89 (U)	Parkweg	2
Klingenberger Straße	78 - 106 (G)	Mauerstraße	78 - 90 (G)	Paula-Fuchs-Allee	2 - 8
Klingenberger Straße	116 - 126 (G)	Merkurstraße	2	Paul-Göbel-Straße	1 - 17 (U)
Klingenberger Straße	130 - 138 (G)	Michelsbergstraße	13	Paul-Göbel-Straße	2 - 14 (G)
Klingenberger Straße	140	Michelsbergstraße	14	Paul-Göbel-Straße	18
Klingenberger Straße	142 - 144 (G)	Mittlerer Weg	1 - 16	Paulinenstraße	21
Klingenstraße	2	Mittnachtstraße	1 - 8	Paulinenstraße	25 - 53 (U)
Knorrstraße	4	Moltkestraße	42 - 48 (G)	Paulinenstraße	6 - 14 (G)
Kolpingstraße	1 - 104	Mönchseestraße	97	Paulinenstraße	16 - 48 (G)
Kreuzäckerstraße	3 - 41	Mosbacher Straße	3 - 9	Pestalozzistraße	3 - 9 (U)
Kreuzenstraße	8 - 100	Möwenstraße	11	Pestalozzistraße	6
Lämlinstraße	3 - 41	Mozartstraße	13 - 25 (U)	Pfarrgasse	1/3 - 3/1 (U)
Landturmstraße	1 - 8	Mozartstraße	12	Pfarrgasse	6 - 14 (G)
Landwehrstraße	1 - 19 (U)	Mühlbergstraße	1	Pilgramstraße	4 - 29
Landwehrstraße	4 - 10 (G)	Mühle	1 - 4	Poststraße	2
Leibnizstraße	8 - 20 (G)	Neckargartacher Straße	15 - 23 (U)	Rathausstraße	3 - 13 (U)
Leinbachstraße	1	Neckargartacher Straße	51 - 63 (U)	Reinerstraße	1 - 28
Leingartener Straße	1 - 3 (U)	Neckargartacher Straße	67 - 69 (U)	Richard-Wagner-Straße	61
Leingartener Straße	23	Neckargartacher Straße	71/1 - 105 (U)	Riedstraße	3 - 21/3 (U)
Leingartener Straße	2 - 20 (G)	Neckargartacher Straße	6 - 20 (G)	Riedstraße	2 - 22/1 (G)
Leintalstraße	1 - 17 (U)	Neckargartacher Straße	50 - 106 (G)	Robert-Bosch-Straße	9 - 25 (U)
Leintalstraße	27 - 91 (U)	Neckarsulmer Straße	2 - 190	Robert-Bosch-Straße	2 - 32 (G)
Leintalstraße	2 - 14 (G)	Neue Straße	13	Römerstraße	2 - 18 (G)
Leintalstraße	18	Neue Straße	14 - 16 (G)	Römerstraße	28
Leintalstraße	20 - 92 (G)	Nordbergstraße	11 - 25 (U)	Römerstraße	36
Leonhard-Frank-Straße	1			Römerstraße	40
Leonhardstraße	4/1 - 26 (G)			Roseggerstraße	15 - 17 (U)
Lichtenbergerstraße	11 - 11/2			Rosenau	15
				Rosenbergstraße	37 - 43 (U)
				Rosenbergstraße	38 - 44 (G)
				Roßkampffstraße	23 - 27 (U)

einfache Wohnlage		einfache Wohnlage		einfache Wohnlage	
Straße	Hausnr.	Straße	Hausnr.	Straße	Hausnr.
Saarbrückener Straße	1 - 13 (U)	Sontheimer Landwehr	78	Unterlandstraße	1 - 27 (U)
Saarbrückener Straße	25 - 33 (U)	Sontheimer Straße	1 - 101 (U)	Unterlandstraße	29 - 57 (U)
Saarbrückener Straße	35 - 41 (U)	Sontheimer Straße	105 - 127 (U)	Unterlandstraße	2 - 44 (G)
Saarbrückener Straße	2 - 58 (G)	Sontheimer Straße	26 - 62/1 (G)	Urbanstraße	1 - 70
Salzgrundstraße	8 - 76	Sontheimer	74 - 102 (G)	Viktor-Scheffel-Straße	1 - 21 (U)
Salzstraße	23 - 179	Sperlingsberg	14	Wacksstraße	4 - 19
Schaeuffelenstraße	19 - 51	Speyerer Straße	1 - 31 (U)	Wartbergstraße	1
Schafhausstraße	29 - 33 (U)	Speyerer Straße	33 - 37 (U)	Weinsberger Straße	1 - 59/1 (U)
Schafhausstraße	4	Speyerer Straße	39 - 43 (U)	Weinsberger Straße	61 - 83 (U)
Schellingstraße	15	Speyerer Straße	2 - 54 (G)	Weinsberger Straße	18 - 50 (G)
Schellingstraße	20	Spitzwegstraße	2 - 4 (G)	Weipertstraße	1 - 3
Schillerstraße	33	Stäffelesweg	1 - 3/1 (U)	Weirachstraße	7 - 31 (U)
Schillerstraße	50 - 62 (G)	Stäffelesweg	6	Weirachstraße	4 - 40 (G)
Schlossstraße	15 - 143 (U)	Staufenberger Weg	1 - 23	Weirachstraße	42 - 44 (G)
Schlossstraße	2 - 40 (G)	Staufenbergstraße	1 - 5/1 (U)	Werderstraße	81 - 121/3 (U)
Schlossstraße	42 - 102 (G)	Staufenbergstraße	2 - 6 (G)	Werderstraße	98 - 120/1 (G)
Schlossstraße	108 - 116 (G)	Stedinger Straße	2	Werderstraße	166 - 168 (G)
Schmidbergstraße	52	Steinäckerstraße	13	Werderstraße	178 - 186 (G)
Schmollerstraße	81	Steinhaldestraße	2	Weststraße	16 - 54
Schulberg	3 - 8	Steubenstraße	29	Wilhelm-Leuschner-Straße	1 - 34
Schulstraße	1	Stuttgarter Straße	3 - 17 (U)	Wilhelmstraße	3 - 53 (U)
Schulstraße	2/1	Stuttgarter Straße	2 - 22 (G)	Wilhelmstraße	4 - 16 (G)
Schultheiß-Hammer-Straße	2	Südstraße	3 - 131 (U)	Wilhelmstraße	18 - 68 (G)
Schultheiß-Pfau-Straße	1	Südstraße	2 - 146 (G)	Wimpfener Straße	1 - 70
Schultheiß-Pfau-Straße	2 - 2/1 (G)	Südstraße	148 - 152 (G)	Wimpfener Weg	25 - 27 (U)
Schützenstraße	11 - 16	Südstraße	154	Wimpfener Weg	26 - 28 (G)
Schwabenstraße	2 - 10 (G)	Südstraße	156	Wittumweg	1
Seeligstraße	2 - 16	Südstraße	158	Wollhausstraße	55 - 61 (U)
Seestraße	10	Sülmermühlstraße	20 - 25/1	Wollhausstraße	63
Sichererstraße	3 - 15 (U)	Talheimer Straße	1	Wollhausstraße	65 - 73 (U)
Sichererstraße	2 - 30 (G)	Talheimer Straße	2	Würzburger Straße	3 - 35 (U)
Sichererstraße	122	Teichstraße	43	Würzburger Straße	2 - 30 (G)
Silcherplatz	4 - 18	Theodor-Fischer-Straße	2 - 4 (G)	Würzburger Straße	32
Silcherstraße	72	Theodor-Heuss-Straße	1 - 193 (U)	Würzburger Straße	34
Silcherstraße	74	Theodor-Heuss-Straße	2 - 190 (G)	Würzburger Straße	38
Solothurner Straße	23 - 27 (U)	Theodor-Körner-Straße	2 - 6 (G)	Zabergäustraße	1
Solothurner Straße	24 - 28 (G)	Tränkgasse	1 - 3	Zabergäustraße	2 - 4 (G)
Sommerstraße	5	Trollingerstraße	4	Ziegeleistraße	39
Sommerstraße	2 - 6 (G)	Turmstraße	1 - 9 (U)	Ziegeleistraße	2
Sontheimer Landwehr	1	Uhlandstraße	63 - 69 (U)	Ziegeleistraße	40 - 46 (G)
Sontheimer Landwehr	8 - 18 (G)	Uhlandstraße	60	Ziegeleiweg	1
		Untere Kanalstraße	28 - 44 (G)		

## 10.2. Adressen der guten Wohnlage

<b>gute Wohnlage Straße</b>	<b>Hausnr.</b>	<b>gute Wohnlage Straße</b>	<b>Hausnr.</b>	<b>gute Wohnlage Straße</b>	<b>Hausnr.</b>
Aachener Straße	4 - 23	Bismarckstraße	56/1 - 56/3 (G)	Eichenhof	1 - 9 (U)
Ahornweg	1 - 11/1 (U)	Bismarckstraße	72/1 - 72/4 (G)	Eichenhof	2 - 10 (G)
Ahornweg	2 - 12 (G)	Böcklerstraße	13	Einsteinstraße	19
Aiblinger Straße	1 - 3 (U)	Bodelschwinghstraße	21 - 39 (U)	Einsteinstraße	21/1
Aiblinger Straße	2 - 6 (G)	Bodelschwinghstraße	28 - 36 (G)	Einsteinstraße	53 - 73 (U)
Albert-Debold-Straße	2 - 70/1	Bönningheimer Straße	1 - 9 (U)	Einsteinstraße	91 - 93 (U)
Albert-Wagner-Straße	5 - 57	Bornweg	26 - 74 (G)	Einsteinstraße	22/1
Alexanderstraße	3 - 80	Borsigstraße	1 - 17 (U)	Einsteinstraße	26/1
Allensteiner Weg	14 - 44 (G)	Borsigstraße	4 - 16 (G)	Einsteinstraße	28/1
Alter Hochweg	27 - 43 (U)	Borsigstraße	28 - 38 (G)	Einsteinstraße	30/1
Am Hohrain	2 - 34 (G)	Brahmsstraße	3 - 63 (U)	Einsteinstraße	34 - 36 (G)
Am Mühlpfädle	2 - 12/1	Brahmsstraße	4 - 46 (G)	Einsteinstraße	50 - 94 (G)
Am Seelesberg	1/1 - 35 (U)	Bruchsaler Straße	31 - 63 (U)	Eisvogelweg	1 - 21
Am Seelesberg	6 - 38 (G)	Bruchsaler Straße	32 - 64 (G)	Elbinger Straße	21/1 - 51 (U)
Am Teuerbrünnle	1 - 144	Bruckmannstraße	38	Elbinger Straße	16 - 54 (G)
Anna-Collmer-Straße	2 - 22	Buchenhof	2 - 10 (G)	Erlenweg	1 - 9 (U)
Anton-Bühler-Straße	5 - 9 (U)	Burgundenstraße	1 - 99 (U)	Erlenweg	2 - 10 (G)
Anton-Bühler-Straße	4 - 10 (G)	Cäcilienbrunnenstraße	3 - 43 (U)	Ernst-Jäckh-Straße	7 - 13 (U)
Armsündersteige	13 - 112	Cäcilienbrunnenstraße	6 - 36 (G)	Ernst-Jäckh-Straße	4 - 22 (G)
Arndtstraße	3 - 39	Christian-Leichtle-Straße	2 - 46	Ernst-Wecker-Straße	2 - 20
Asperger Straße	1 - 39/1 (U)	Clußstraße	5 - 18	Eschenweg	1 - 12
Asperger Straße	4 - 34 (G)	Danziger Straße	19 - 25 (U)	Eugen-Nägele-Straße	15 - 61
Auf der Schanz	3 - 13 (U)	Danziger Straße	31 - 35 (U)	Eulenweg	1 - 52
Auf der Schanz	8 - 28/1 (G)	Daucherweg	6 - 28	Falterhecklesweg	15 - 27 (U)
Augsburger Straße	1 - 17	Derfflingerstraße	1 - 17/2 (U)	Falterhecklesweg	18
August-Hornung-Straße	11 - 40	Derfflingerstraße	2 - 20 (G)	Falterstraße	24 - 32 (G)
August-Lämmle-Straße	1 - 34	Diedenhofer Weg	5 - 30	Falterweg	3 - 6
Badener Straße	51 - 205 (U)	Dinkelsbühler Straße	1 - 35	Fasanenstraße	5 - 23 (U)
Badener Straße	6 - 210 (G)	Distelfinkweg	1 - 8	Fasanenstraße	18
Baltenstraße	1 - 24	Dittmarstraße	9 - 119 (U)	Feuerbacherweg	2 - 13
Balthasar-Wolff-Straße	25	Dittmarstraße	16 - 114 (G)	Feurerstraße	63 - 71 (U)
Bamberger Straße	27 - 61 (U)	Drosteweg	6 - 14	Feurerstraße	79 - 87 (U)
Bamberger Straße	38 - 54 (G)	Eberbacher Weg	1 - 11 (U)	Feurerstraße	62 - 78 (G)
Bebelstraße	2 - 12	Eberhard-Gmelin- Straße	1 - 29	Fichtestraße	2 - 56
Behringstraße	3 - 10	Eckenerstraße	3 - 105 (U)	Finkenweg	1 - 8
Bei dem Schloss	16 - 46 (G)	Eckenerstraße	2 - 26 (G)	Flammerweg	2 - 14
Bensheimer Straße	1 - 43 (U)	Eckenerstraße	48	Fliederweg	9 - 25 (U)
Bensheimer Straße	2 - 32 (G)	Eckenerstraße	58 - 80 (G)	Fliederweg	8 - 18 (G)
Bernhäusle	3 - 13	Eckweg	3 - 9	Forchenweg	3 - 15 (U)
Berwanger Weg	1 - 15	Eduard-Bader-Straße	4 - 63	Forchenweg	4 - 10 (G)
Beutingerstraße	1 - 56	Ehrlichstraße	1 - 13 (U)	Frankenstraße	37 - 49 (U)
Béziersstraße	2 - 62	Ehrlichstraße	2 - 18 (G)	Frankenstraße	18 - 28 (G)
Bietigheimer Straße	31 - 59	Eichelberger Weg	5 - 7 (U)	Franziska-Schmidt-Weg	3 - 11 (U)
Birkenhof	1 - 9 (U)	Eichelberger Weg	14	Franz-Lehár-Straße	3 - 41 (U)
Birkenhof	2 - 10 (G)			Franz-Lehár-Straße	4 - 52 (G)
Bismarckstraße	50 - 54 (G)			Frida-Schuhmacher- Straße	3 - 25 (U)

<b>gute Wohnlage Straße</b>	<b>Hausnr.</b>	<b>gute Wohnlage Straße</b>	<b>Hausnr.</b>	<b>gute Wohnlage Straße</b>	<b>Hausnr.</b>
Frida-Schuhmacher- Straße	2 - 6 (G)	Hermann-Hesse- Straße	3 - 41 (U)	Ittlinger Straße	1 - 8
Friedhofstraße	44 - 60 (G)	Hermann-Hesse- Straße	4 - 38 (G)	Jägerhausstraße	50/1
Friedrich-Naumann- Straße	6 - 42	Hermann-Löns-Straße	6 - 8 (G)	Jägerhausstraße	52/2
Friedrich-Niethammer- Straße	2 - 57	Hessigheimer Straße	1 - 16	Jägerhausstraße	104 - 114 (G)
Friedrichstraße	79 - 87 (U)	Hetensbacher Straße	2 - 24	Jägerhausstraße	208/1
Friedrichstraße	84 - 86 (G)	Heuchelbergstraße	85/1 - 115 (U)	Jahnheide	1 - 10
Friedrich-von- Schaal-Straße	5 - 27 (U)	Heuchelbergstraße	32 - 38 (G)	Jäckleinstraße	13/1 - 47 (U)
Friedrich-von- Schaal-Straße	4 - 32 (G)	Heuchelberg- straße	42 - 44/4 (G)	Jäckleinstraße	8 - 52 (G)
Fritz-Haber-Straße	1 - 29 (U)	Heuchelbergstraße	50/2	Jakob-Haspel-Straße	9 - 19 (U)
Fritz-Haber-Straße	4 - 40 (G)	Heuchelbergstraße	52/1	Jakob-Haspel-Straße	29 - 41 (U)
Fritz-Ulrich-Straße	41 - 105 (U)	Heuchelbergstraße	56 - 96 (G)	Jakob-Haspel-Straße	10 - 20 (G)
Fritz-Ulrich-Straße	42 - 110 (G)	Heuholzer Weg	2 - 14 (G)	Jakob-Haspel-Straße	24 - 40 (G)
Fuchsweg	3 - 7 (U)	Hofstattstraße	51 - 79 (U)	Jakob-Ramm-Straße	16 - 20 (G)
Fuchsweg	15	Hofstattstraße	54 - 82 (G)	Jakob-Saame-Straße	13
Goerdelerstraße	1 - 144	Hofwiesenstraße	87 - 119 (U)	Jakob-Saame-Straße	4 - 20 (G)
Grünewaldstraße	53 - 57 (U)	Hohlochweg	1 - 38	Johannesburger Straße	17 - 55/2 (U)
Grünewaldstraße	52 - 64 (G)	Hohlstraße	16	Johannesburger Straße	16 - 66 (G)
Gruppenbacher Straße	1 - 55 (U)	Hölderlinstraße	4 - 15	Johann-Strauß-Straße	1 - 27 (U)
Gruppenbacher Straße	2 - 12 (G)	Holunderweg	3 - 53 (U)	Johann-Strauß-Straße	2 - 18 (G)
Güglinger Straße	5 - 13 (U)	Holunderweg	18 - 54 (G)	Johann-Strauß- Straße	30 - 36 (G)
Güglinger Straße	19 - 27/1 (U)	Humboldtstraße	2 - 23	Johann-Strauß- Straße	82/1 - 104 (G)
Güglinger Straße	29/1 - 41/1 (U)	Hundsbergstraße	2 - 52	Johann-Strauß- Straße	82/1 - 104 (G)
Güglinger Straße	47 - 51 (U)	Hünefeldstraße	2 - 17	Joseph-Lanner-Straße	1 - 47/1
Gundelsheimer Straße	1 - 75	Huttenstraße	1 - 16	Käferflugstraße	43 - 45 (U)
Gutbrodweg	1 - 16	Iltisweg	2 - 10	Käferflugstraße	60
Gutenbergstraße	11 - 83/1 (U)	Im Breitenloch	17 - 40	Kantweg	3
Gutenbergstraße	22 - 90 (G)	Im Gemmingstal	4 - 102	Karl-Jäger-Straße	3 - 22
Habrechtstraße	3 - 40	Im Gutedel	2 - 12	Karl-Reibel-Ring	2 - 23
Haigernstraße	11 - 13 (U)	Im Jockele	17 - 37 (U)	Karl-Wulle-Straße	1 - 63
Haigernstraße	16	Im Jockele	10 - 34 (G)	Katzensteige	9 - 56
Haller Straße	4 - 6 (G)	Im Kleinfeldle	21 - 25 (U)	Kehrhüttenstraße	49/1 - 143 (U)
Hans-Holbein-Weg	1 - 26	Im Kohlpfad	3 - 25 (U)	Kehrhüttenstraße	48 - 132 (G)
Hansjakobstraße	6 - 16 (G)	Im Kohlpfad	4 - 18 (G)	Kelterweg	29/1 - 29/3 (U)
Hans-Reuter-Weg	5 - 7 (U)	Im Krautgarten	1 - 25	Kirchhausener Straße	33 - 57 (U)
Hans-Reuter-Weg	6 - 8 (G)	Im Kreuzgrund	67	Kirchhausener Straße	42
Hans-Schweiner- Straße	29 - 31 (U)	Im Kreuzgrund	58 - 80 (G)	Kleingartacher Straße	1 - 50
Havannastraße	13/1 - 21 (U)	Im Margstall	3 - 17 (U)	Kneippweg	2 - 9
Havannastraße	14 - 32 (G)	Im Schlegelgrund	5 - 27 (U)	Knoblochstraße	1 - 70
Heckenstraße	109/1	Im Schlegelgrund	4 - 18 (G)	Köhlstraße	2 - 45
Hegelmaierstraße	1 - 64	Im Stahlbühl	2 - 38	Kölner Straße	1 - 31
Heidenrain	2 - 20	Im Wannental	7 - 49 (U)	Königsberger Straße	2 - 26 (G)
Heilbronner Weg	5 - 35 (U)	Im Wannental	44 - 46 (G)	Konradweg	3 - 28
Heinrich-Bächler-Straße	3 - 47	Im Weingarten	5	Kraemerstraße	2 - 15
		Im Weingarten	6 - 8 (G)	Krugstraße	20
		Isolde-Kurz-Straße	1 - 14	Krugstraße	22/1
				Krumme Straße	2 - 8 (G)

<b>gute Wohnlage Straße</b>	<b>Hausnr.</b>	<b>gute Wohnlage Straße</b>	<b>Hausnr.</b>	<b>gute Wohnlage Straße</b>	<b>Hausnr.</b>
Krummlandstraße	2 - 30	Mörikestraße	5 - 11 (U)	Robert-Koch-Straße	2 - 17
Kübelstraße	7/1 - 45 (U)	Mörikestraße	6 - 14 (G)	Robert-Mayer-Straße	2 - 85
Kübelstraße	2 - 58 (G)	Münchener Straße	37 - 141 (U)	Robert-Stolz-Weg	3 - 44
Kunzestraße	15 - 21 (U)	Münchener Straße	38 - 140 (G)	Rombachstraße	3 - 15 (U)
Kunzestraße	8 - 24 (G)	Mundelsheimer Straße	13 - 17 (U)	Rombachstraße	2 - 14 (G)
Länderlesstraße	17 - 35 (U)	Mundelsheimer Straße	14 - 18 (G)	Römerpfad	1
Länderlesstraße	45 - 81 (U)	Nachtigallenweg	4 - 14/1 (G)	Römerpfad	4
Länderlesstraße	16 - 82 (G)	Neipperger Straße	3 - 15 (U)	Röntgenstraße	2 - 28
Landwehrstraße	84/2 - 84/4 (G)	Neipperger Straße	2 - 32 (G)	Rosenberg	1 - 7
Längelterstraße	6	Neuwiesenstraße	58	Rosengartstraße	1 - 28
Lehmhaldenstraße	1 - 3 (U)	Niederhofener Straße	2 - 40/1	Rosenheimer Straße	3 - 17 (U)
Lehmhaldenstraße	11 - 15 (U)	Nördlinger Straße	2 - 23	Rosenheimer Straße	4 - 22 (G)
Lehmhaldenstraße	2 - 8 (G)	Nürnberger Straße	2 - 90	Rothenburger Straße	1 - 16
Lehmhaldenstraße	12 - 16 (G)	Nussäckerstraße	47	Rühlingshäuser Straße	1 - 33
Lenastraße	1 - 9 (U)	Nussäckerstraße	12 - 20 (G)	Sandbergsteige	3 - 27
Lerchenstraße	71 - 89 (U)	Nussäckerstraße	32 - 58 (G)	Sandgrubenweg	1 - 2
Lerchenstraße	58 - 80 (G)	Orffstraße	1 - 50	Schafberg	41
Liebigstraße	61 - 65 (U)	Oststraße	6/3	Schickhardtstraße	5 - 15 (U)
Liebigstraße	68	Oststraße	8/7	Schickhardtstraße	21 - 45 (U)
Lilienweg	3 - 4	Otto-Kirchheimer-Straße	5 - 39	Schirrmannstraße	8 - 22 (G)
Lindenhof	1 - 9 (U)	Otto-Wels-Straße	3 - 37	Schlizstraße	5 - 119
Lindenhof	2 - 8 (G)	Panoramaweg	1 - 30	Schluchterner Straße	4 - 15
Lortzingstraße	9 - 33 (U)	Pappelweg	2 - 14	Schlüsseläckerstraße	6 - 16 (G)
Lortzingstraße	4 - 32 (G)	Paracelsusstraße	1 - 18	Schoettlestraße	20 - 26 (G)
Löwensteiner Straße	2 - 30	Passauer Straße	1 - 12	Schollenhaldenstraße	5 - 27 (U)
Ludwig-Essinger-Straße	1 - 22	Paul-Weitbrecht- Straße	11 - 33 (U)	Schollenhaldenstraße	31 - 37 (U)
Lukas-Cranach-Weg	5	Paul-Weitbrecht- Straße	14 - 20 (G)	Schollenhaldenstraße	39
Maihaldenstraße	6	Pfizerstraße	3 - 15	Schollenhaldenstraße	41 - 43 (U)
Maihaldenstraße	10 - 14 (G)	Pforzheimer Straße	1 - 27	Schollenhaldenstraße	45
Mainhardter Straße	1 - 11	Pfühlstraße	63 - 81 (U)	Schollenhaldenstraße	47
Mainzer Straße	7 - 87 (U)	Pfühlstraße	68 - 88 (G)	Schollenhaldenstraße	51 - 73 (U)
Mainzer Straße	68 - 100 (G)	Philipp-Hagner-Straße	5 - 15 (U)	Schollenhaldenstraße	6 - 38 (G)
Mandrystraße	1 - 17	Philipp-Hagner-Straße	4 - 10 (G)	Schulbrunnenstraße	5 - 11 (U)
Marburger Straße	1 - 14	Pirolweg	3 - 12	Schulbrunnenstraße	6 - 16 (G)
Marderweg	2 - 9	Platanenstraße	3 - 35/1 (U)	Schulstraße	21
Marienburger Straße	73 - 81 (U)	Platanenstraße	4 - 56 (G)	Schumannstraße	1 - 23
Marienburger Straße	85 - 87 (U)	Raffeltersteige	11 - 44	Schwaigerner Straße	1 - 19
Marienburger Straße	36 - 96 (G)	Rampachertal	1 - 73/1	Schwalbenweg	2 - 16
Markgraf-Ludwig-Straße	2 - 22	Regensburger Straße	4 - 13	Schweinsbergstraße	9 - 59 (U)
Martin-Niemöller-Straße	4 - 14	Reisacher Weg	1 - 19	Schweinsbergstraße	6 - 78 (G)
Massenbacher Straße	1 - 11	Renzweg	1 - 7	Semmelweisstraße	2 - 24
Massenbacher Weg	2 - 27	Reußweg	1 - 7	Sickingenstraße	2 - 22 (G)
Matthias-Erzberger-Straße	2 - 18	Reutlinger Straße	3 - 53	Siebenbürgenstraße	1 - 81 (U)
Max-Reger-Straße	3 - 14	Riegrafstraße	1 - 49	Siebenbürgenstraße	2 - 30 (G)
Max-von-Laue-Straße	3 - 91	Rieslingstraße	2 - 30	Siebenmorgenweg	21 - 27 (U)
Melli-Beese-Straße	4 - 34			Siebenmorgenweg	75 - 83 (U)
Mertzweg	1 - 10			Siebenmorgenweg	76 - 82 (G)
Metzer Straße	2 - 43			Siegfried-Gumbel-Straße	1 - 35

<b>gute Wohnlage Straße</b>	<b>Hausnr.</b>	<b>gute Wohnlage Straße</b>	<b>Hausnr.</b>	<b>gute Wohnlage Straße</b>	<b>Hausnr.</b>
Sinsheimer Straße	32 - 48 (G)	Teutonenstraße	1 - 87 (U)	Waiblingerstraße	13 - 37 (U)
Sommerau	25 - 67 (U)	Theodor-Fischer-Straße	16	Waiblingerstraße	10 - 46 (G)
Sommerau	18 - 60 (G)	Theodor-Fischer-Straße	30 - 32 (G)	Walheimer Straße	15 - 17 (U)
Sonnenbergstraße	17 - 21 (U)	Theodor-Fischer-Straße	40 - 50 (G)	Walheimer Straße	16 - 18 (G)
Sonnenbergstraße	14 - 24 (G)	Theodor-Fischer-Straße		Wartbergsteige	80 - 113
Sonnenhalde	3 - 15	Theodor-Zimmermann-Straße	1 - 18	Weidenweg	2 - 14
Spemannstraße	5 - 23 (U)	Tilsiter Weg	8 - 10 (G)	Weigandtweg	7 - 9 (U)
Spemannstraße	2 - 34 (G)	Tölzer Straße	3 - 8	Weigandtweg	8
Sperberweg	1 - 8	Trappensee	1 - 6	Wertheimer Straße	1 - 11
Sperlingweg	1 - 10	Traubenstraße	1 - 22	Wieselweg	2 - 12
Starenweg	1 - 38	Traunsteiner Straße	2 - 6	Wildecker Straße	3 - 10
Starnberger Straße	2 - 8	Truchseßweg	4 - 17	Wilhelm-Blos-Straße	12 - 62
Staudingerweg	1 - 17 (U)	Tscherningstraße	22 - 24 (G)	Will-Schaber-Straße	15 - 71 (U)
Staudingerweg	21 - 39 (U)	Tscherningstraße	30/2	Will-Schaber-Straße	20 - 56 (G)
Steinweg	1 - 5 (U)	Turnerstraße	1 - 31	Winzerstraße	2 - 40/2
Sternenfelser Straße	9 - 13 (U)	Ulrich-Fischer-Weg	1 - 7	Wittumhalde	2 - 84 (G)
Sternenfelser Straße	10 - 20 (G)	Ulrich-Stechele-Straße	2 - 36	Wittumweg	15 - 65 (U)
Stettener Straße	1 - 52	Ulrichstraße	11	Wittumweg	16 - 68 (G)
Straßburger Straße	2 - 23	Ulrichstraße	18	Wollhausstraße	95/1 - 95/2 (U)
Stresemannstraße	1 - 132	Verdistraße	1 - 84	Wollhausstraße	97/1 - 137/1 (U)
Szillaweg	1 - 16	Victoria-Wolff-Weg	3 - 5 (U)	Wollhausstraße	90 - 114/2 (G)
Tabakstraße	3 - 8	Virchowstraße	1 - 28	Wormser Straße	21 - 87 (U)
Talheimer Straße	43 - 73 (U)	Von-Witzleben-Straße	1 - 43	Wormser Straße	18 - 76 (G)
Talheimer Straße	76/1	Wacholderweg	1 - 10	Wüstenroter Straße	3 - 14
Tannenweg	1 - 12	Wagenburgstraße	2 - 62		
Teichäckerweg	1 - 7				



