



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Die

Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW),

Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

- nachfolgend „Auftraggeberin“ genannt -

und

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15, 20095 Hamburg

- nachfolgend „Auftragnehmer“ genannt -

schließen folgenden

Werkvertrag

§ 1 Vertragsgrundlagen

Vertragsgrundlage sind die Leistungsbeschreibung der Auftraggeberin vom 17.07.2024 (**Anlage 1**) sowie das endgültige Angebot des Auftragnehmers vom 02.08.2024, einschließlich,

- der gemäß **Ziffer 6.3.2** der Bewerbungsbedingungen einzureichenden **Konzeptbeschreibung des Auftragnehmers (Anlage 2)**,
- des vom Auftragnehmer eingereichten **Formblatts Angebotsschreiben Endgültiges Angebot (Anlage 3)**,
- des vom Bewerber eingereichten **Teilnahmeantrags** vom 13.05.2024 (**Anlage 4**),
und
- ggf. der vom Auftragnehmer eingereichten Formblätter **Verpflichtungserklärung Bewerber- und Bietergemeinschaft, Verpflichtungserklärung Eignungsleihe (Anlage 5)**, und

- des vom Auftragnehmer gemäß **Ziffer 2 Abs. 4 dieses Werkvertrags** vorzulegenden und von der Auftraggeberin abgenommenen **Datenschutzkonzeptes (Anlage 6)**.

Bestandteil des Vertrags sind zudem die Zusätzlichen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Lieferungen und Dienstleistungen (Anlage II Nr. 7 der HmbVgRL; ZVB) (**Anlage 7**) in der jeweils geltenden Fassung. Die Bestimmungen dieses Vertrages und seiner Anlagen 1 bis 6 haben Vorrang vor den Bestimmungen der ZVB.

Im Übrigen liegen dem Vertrag die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (insbesondere die Vorschriften der §§ 558 ff. BGB), des Art. 238 EGBGB und der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung, kurz „MsV“) sowie die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegebenen „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ zugrunde.

Des Weiteren unterliegt dieser Vertrag den Regelungen der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung; DSGVO), dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) sowie dem Hamburgischen Datenschutzgesetz (HmbDSG), dem Hamburgischen Statistikgesetz (HmbStatG), dem Hamburger Transparenzgesetz (HmbTG), Hamburgischen Vergabegesetzes (HmbVgG) und der Hamburgischen Vergaberichtlinie (HmbVgRL).

Der Auftragnehmer erklärt, dass er mit dem Inhalt (insbesondere mit den sich daraus ergebenden Pflichten) der vorstehend genannten Vorschriften umfassend vertraut ist.

§ 2 Gegenstand des Vertrages

(1) Der Auftragnehmer übernimmt die in der Leistungsbeschreibung (**Anlage 1**) unter der Kurzbezeichnung

Neuerhebung 2025

im Einzelnen beschriebenen Aufgaben und erstellt damit das dort beschriebene Werk.

(2) Darüber hinaus übernimmt der Auftragnehmer die in der Leistungsbeschreibung (**Anlage 1**) unter der Kurzbezeichnung

Fortschreibung 2027

im Einzelnen beschriebenen Aufgaben und erstellt damit das dort beschriebene Werk.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Auftragnehmer die Aufgaben nach dieser Klausel erst ab dem 1. Juli 2026 übernehmen bzw. erfüllen wird. Etwaige Kosten bzw. Ausgaben, die dem Auftragnehmer aufgrund oder im Zusammenhang mit dieser Klausel vor diesem Datum entstanden sind, werden nicht vergütet bzw. erstattet.

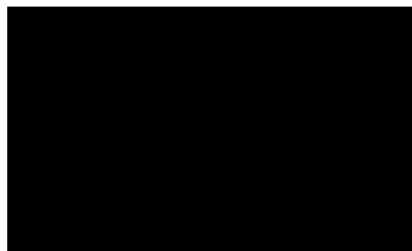
(3) Zur Einhaltung der Bestimmungen des Hamburgischen Datenschutzgesetzes, des Bundesdatenschutzgesetzes, der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie des Art. 238 EGBGB und der datenschutzrechtlichen Regelungen des hamburgischen Statistikgesetzes (HmbStatG) ist der Auftragnehmer verpflichtet, unverzüglich, jedoch spätestens 14 Tage nach Erteilung des Zuschlags, ein Datenschutz-, Datensicherungs- und Datenlöschkonzept

(„**Datenschutzkonzept**“) vorzulegen. Das Datenschutzkonzept ist zwischen der Auftraggeberin und den Datenschutzbeauftragten der Auftraggeberin und des Auftragnehmers abzustimmen. Die Leistungsausführung (Erhebung personenbezogener Daten) ist erst nach Abnahme des Datenschutzkonzepts durch die Auftraggeberin zulässig. Die Vorgaben des Datenschutzkonzepts sind bindender Vertragsbestandteil (vgl. § 1, Anlage 6).

§ 3 Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers

(1) Der Auftragnehmer wird im Rahmen dieses Auftrages auf die gewissenhafte Erfüllung seiner Obliegenheiten gesondert verpflichtet.

(2) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die nachfolgend und in § 8 Abs. 3 benannten Ansprechpersonen zur Leitung und Durchführung des Auftrags (Auftragsbearbeitung) einzusetzen („Mitarbeiter“):



Im Falle von Krankheit oder Kündigung der benannten Mitarbeiter kann der Auftragnehmer andere Personen mit der Durchführung des Auftrags betrauen. Ein Wechsel der im Angebot benannten Mitarbeiter ist der Auftraggeberin vorher anzuzeigen und unterliegt deren Zustimmung. Die Auftraggeberin wird ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

Bei einem Wechsel oder einer längerfristigen Verhinderung der Mitarbeiter sind der Auftraggeberin unverzüglich schriftlich oder elektronisch (per E-Mail) die nachfolgenden Mitarbeiter bzw. die Vertretung mitzuteilen.

(2) Die Vergabe von Unteraufträgen für Teilleistungen kommt nur dann in Betracht, wenn dies unter Ziffer 2 des **Formblatts Angebotsschreiben Endgültiges Angebot** (Anlage 3) unter Zusicherung, dass die erforderlichen Mittel der benannten Unterauftragnehmer zur Verfügung stehen, angezeigt wurde.

Jede im Rahmen der Auftragsausführung eintretende Änderung auf der Ebene der Unterauftragnehmer ist der Auftraggeberin schriftlich mitzuteilen.

Der erstmalige Einsatz und/oder Wechsel eines oder mehrerer Unterauftragnehmer während der Vertragslaufzeit ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung der Auftraggeberin zulässig. Der Auftragnehmer hat spätestens bei Beginn der Auftragsausführung die Namen, Kontaktdaten und die gesetzlichen Vertreter seiner Unterauftragnehmer (auch auf nachgelagerter Stufe) mitzuteilen.

Die Pflichten des Auftragnehmers aus diesem Vertrag gelten auch für Unterauftragnehmer und sind entsprechend vertraglich zu regeln. Die Heranziehung Dritter lässt die Haftung des Auftragnehmers unberührt. Der Auftragnehmer ist insbesondere nicht auf ein Verschulden bei der Auswahl des Dritten beschränkt. Eine Weiterbeauftragung eines Unterauftragnehmers mit der Ausführung der gesamten Leistung ist nach § 5 Abs. 2 HmbStatG ausgeschlossen.

Für den Einsatz von Unterauftragnehmern gelten zudem die Verpflichtungen gemäß §§ 128 Abs. 1 GWB, 36 VgV sowie des Hamburgischen Vergabegesetzes (HmbVgG) i.V.m. der Hamburgischen Vergaberichtlinie (HmbVgRL) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen müssen den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen nach § 558d Abs. 1 BGB entsprechen. Der Auftragnehmer hat den Auftrag unter Beachtung der im Arbeitskreis Mietenspiegel getroffenen Absprachen und Entscheidungen durchzuführen. Der Auftragnehmer ist zur Teilnahme an den Sitzungen des Arbeitskreises Mietenspiegel verpflichtet. Er ist verantwortlich für die sachgerechte Vorgehensweise einschließlich der Auswahl von Methoden und Techniken sowie der Einhaltung aller datenschutzrechtlichen Anforderungen. Unbeschadet der Verpflichtung zur engen Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin (§ 8 Absatz 1) ist der Auftragnehmer im Übrigen bei der Gestaltung seiner Tätigkeit frei.

(4) Der Auftragnehmer verarbeitet dabei personenbezogene Daten für die Auftraggeberin im Sinne von Art. 4 Nr. 2 und Art. 28 DSGVO auf Grundlage dieses Vertrages. Näheres regelt der § 11 ff.

(5) Die vertraglich vereinbarte Leistung (§ 2 Abs. 1) wird ausschließlich in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erbracht. Jede Verlagerung der Leistung oder von Teilarbeiten dazu in ein Drittland bedarf der vorherigen Zustimmung der Auftraggeberin und darf nur erfolgen, wenn die besonderen Voraussetzungen der DSGVO, insbesondere der Art. 44 ff. DSGVO, (z. B. Angemessenheitsbeschluss der Kommission, Standarddatenschutzklauseln, genehmigte Verhaltensregeln) sowie alle weiteren gesetzlichen Regelungen (insb. vergaberechtliche Regelungen) erfüllt sind resp. eingehalten werden.

(6) Der Auftragnehmer ist zur Einhaltung der Vorschriften des HmbVgG verpflichtet. Insbesondere ist der Auftragnehmer verpflichtet, den Auftrag nach den Vorschriften von §§ 3 (Tariftreueerklärung und Mindestlohn), 3a (sozialvertragliche Beschaffung), 5 (Nachunternehmerinsatz) und 10 (Kontrollen) HmbVgG auszuführen.

§ 4 Leistungstermin / Auftragserfüllung

(1) Die vertragliche Leistung nach § 2 Abs. 1 dieses Vertrages (Neuerhebung 2025) ist bis zum

31. März 2026

zu erbringen bzw. abzugeben. Die Leistung (bzw. das geschuldete Werk) gilt als fristgemäß erbracht, wenn sie bis zum vorgenannten Datum von der Auftraggeberin förmlich abgenommen wurde. Für die Abnahme ist eine Bearbeitungszeit für die Auftraggeber von vier Wochen einzukalkulieren.

(2) Die vertraglich vereinbarte Leistung nach § 2 Abs. 2 dieses Vertrages (Fortschreibung für das Jahr 2027) ist bis zum

31. März 2028

zu erbringen bzw. abzugeben. Die Leistung (bzw. das geschuldete Werk) gilt als fristgemäß erbracht, wenn sie bis zum vorgenannten Datum vom Auftraggeber förmlich abgenommen

wurde. Für die Abnahme ist eine Bearbeitungszeit für den Auftraggeber von vier Wochen einzukalkulieren.

(3) Die Termine für die einzelnen Arbeitsphasen ergeben sich aus diesem Werkvertrag, der Leistungsbeschreibung (**Anlage 1**) und Nr. 4 (**Zeit- und Ressourcenplan**) der Konzeptbeschreibung des Auftragnehmers (**Anlage 2**). Änderungen erfolgen in Absprache mit der Auftraggeberin und gelten nur, wenn sie von der Auftraggeberin schriftlich bestätigt worden sind.

(4) Die vom Auftragnehmer im Rahmen des Auftrags für die Auftraggeberin gefertigten Unterlagen sind gemäß den in der Leistungsbeschreibung (**Anlage 1**) definierten Anforderungen vorzulegen.

(5) Kann der termingerechte Arbeitsablauf nicht eingehalten werden, so hat der Auftragnehmer dies mit Nennung der Gründe der Auftraggeberin unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

§ 5 Vergütung

(1) Der Auftragnehmer erhält für die nach Maßgabe dieses Vertrages zu erbringende Leistung nach § 2 Abs. 1 dieses Vertrages (Neuerhebung 2025) einen Pauschalfestpreis in Höhe des unter Preisposition Nr. 1 Formblatt Angebotsschreiben Endgültiges Angebot (**Anlage 3**) eingetragenen Werts zuzüglich gesetzlich geltender Umsatzsteuer.

(2) Der Auftragnehmer erhält für die nach Maßgabe dieses Vertrages zu erbringende Leistung nach § 2 Abs. 2 dieses Vertrages (Fortschreibung 2027) einen Pauschalfestpreis in Höhe des unter Preisposition Nr. 2 Formblatt Angebotsschreiben Endgültiges Angebot (**Anlage 3**) eingetragenen Werts zuzüglich gesetzlich geltender Umsatzsteuer.

(3) Bei der Vergütung handelt es sich um eine Pauschale, die sämtliche Leistungen und Rechteübertragungen nach diesem Vertrag, einschließlich aller Nebenkosten, die in Erfüllung der Leistungspflichten nach diesem Vertrag anfallen, abdeckt. Das Preisangebot ist hinsichtlich des Leistungsumfangs und der Vergütungshöhe verbindlich. Von der Pauschale nicht erfasst sind die Portokosten für den Postversand der Erhebungsbögen einschließlich der Kosten für das Rückporto. Diese trägt die Auftraggeberin.

(4) Die Vergütung wird nach Abnahme der jeweiligen Leistung fällig.

(5) Die Vergütung ist verdient, nachdem die gemäß § 2 des Vertrages durchzuführende Leistung erbracht und von der Auftraggeberin abgenommen sowie die prüffähige Schlussrechnung erstellt worden ist.

(6) Der Auftragnehmer ist berechtigt Abschlagszahlungen für die Leistungen gemäß § 2 dieses Werkvertrags in Rechnung zu stellen. Diese werden jeweils für die Leistungen gemäß § 2 Abs. 1 (Neuerhebung 2025) und Abs. 2 (Fortschreibung 2027) dieses Werkvertrags gemäß der nachfolgenden Tabelle (in Prozent des jeweiligen Pauschalfestpreises nach Abs. 1 resp. Abs. 2) gewährt.

| AUFTEILUNG DER VERGÜTUNGSPAUSCHALE AUF BASIS DER LEISTUNGSBESCHREIBUNG (ANLAGE 1) | In % |
|---|------|
| Nach Fertigstellung der Arbeiten gemäß Ziffer 2 (Bestimmung und Abgrenzung der Grundgesamtheit, Planung und Ziehung der Stichprobe) der Leistungsbeschreibung (Anlage 1) | 20 |

| | |
|---|----|
| Nach Fertigstellung von 50 % der Leistungen gemäß Ziffer 3 (Vorbereitung und Durchführung der Befragung) der Leistungsbeschreibung (Anlage 1) | 20 |
| Nach Abschluss der Befragung gemäß Ziffer 3 (Vorbereitung und Durchführung der Befragung) der Leistungsbeschreibung (Anlage 1) | 30 |
| Nach Beendigung der Leistungen gemäß Ziffer 4 (Auswertungen und statistische Analysen) der Leistungsbeschreibung (Anlage 1) | 10 |
| Nach Vorlage des Endberichts gemäß Ziffer 5 (Abschließende Präsentation und Dokumentation der Methodik und Ergebnisse) der Leistungsbeschreibung (Anlage 1) und Abnahme des Werkes | 20 |

(7) Die Abschlagszahlungen sind ohne Einfluss auf die Haftung und Gewährleistung des Auftragnehmers; sie gelten nicht als Abnahme von Teilen der Leistung.

(8) Die Zahlungen sind in Form von Rechnungen anzufordern. Dabei sind die zahlungsbegründenden Leistungsinhalte (Leistungsfortschritt) darzustellen. In den Rechnungen ist die Projektbezeichnung gemäß diesem Vertrag anzugeben. Die Rechnungen sind in zweifacher Ausfertigung einzureichen. Die zweite Ausfertigung ist als „Zweitschrift“ kenntlich zu machen. Die Umsatzsteuer ist in Rechnungen gesondert auszuweisen. Es ist der zum Zeitpunkt des Bewirkens der Leistung gesetzlich geltende Steuersatz anzusetzen. Bei einer vom Auftragnehmer zu vertretenden Verletzung der im Vertrag geregelten Fristen, gilt der bei Fristablauf maßgebende Steuersatz.

§ 6 Untersuchungsmaterial und Geheimhaltung

(1) Der Auftrag ist unter Berücksichtigung der von der Verwaltung bereits gesammelten Ergebnisse, Erkenntnisse und Erfahrungen auszuführen. Es muss insbesondere vermieden werden, dass im Rahmen des Auftrages Untersuchungen wiederholt und Doppelarbeiten geleistet werden, sowie Material zusammengetragen wird, das in den beteiligten Behörden aufgrund früherer Untersuchungen bereits vorliegt. Darum werden dem Auftragnehmer die vorhandenen Unterlagen zugänglich gemacht, soweit ihre Weitergabe datenschutzrechtlich zulässig ist und sie keinen Geschäftsgeheimnissen unterliegen.

(2) Sofern dem Auftragnehmer von Stellen der Auftraggeberin Unterlagen mit personenbezogenen oder personenbeziehbaren Daten überlassen werden, wird er diese ausschließlich zur Erfüllung dieses Vertrages verwenden. Der Auftragnehmer wird die Daten unverzüglich löschen bzw. ihm überlassene Unterlagen mit personenbezogenen oder personenbeziehbaren Daten unverzüglich zurückgegeben, sobald die Kenntnis der Daten für die Erfüllung des Auftrages nicht mehr erforderlich ist.

(3) Selbst vom Auftragnehmer z.B. im Rahmen von Befragungen u. ä. erstellte Unterlagen mit personenbezogenen oder personenbeziehbaren Daten sind nicht an die Auftraggeberin auszuhändigen. Der Auftragnehmer wird der Auftraggeberin entsprechende Ergebnisse nur in aggregierter und anonymisierter Form übermitteln beziehungsweise im Arbeitskreis Mietspiegel vorstellen. Der Auftragnehmer wird die von ihm erstellten Unterlagen mit personenbezogenen oder personenbeziehbaren Daten nach Gebrauch fachgerecht vernichten. Eine darüber hinaus gehende oder abweichende Nutzung (insb. eine Weiterverwendung zu gewerblichen Zwecken) ist unzulässig.

(4) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, bei der Verarbeitung der personenbezogenen oder personenbeziehbaren Daten die Vorschriften des Hamburgischen Datenschutzgesetzes (HmbDSG), des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG), der DSGVO, des Art. 238 EGBGB und des HmbStatG in der jeweils geltenden Fassung zu beachten. Er wird gemäß Art. 4 Nr. 8 in Verbindung mit Art. 28 DSGVO im Auftrag tätig. Der Auftragnehmer unterwirft sich insoweit der Kontrolle durch den Hamburgischen Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit.

(5) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, alle ihm im Zusammenhang mit dem Auftrag bekannt werdenden Vorgänge – auch nach dessen Abschluss – geheim zu halten und nicht an Dritte weiterzugeben. Er hat insbesondere sicherzustellen, dass Unbefugte keinen Zugriff auf die den Auftrag betreffenden Unterlagen erhalten. Die Verpflichtung zur Geheimhaltung erstreckt sich auch auf alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Auftragnehmers (Art. 28 Abs. 3, S. 2 lit. b DSGVO). Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass sie auch bestehen bleibt, wenn das Arbeitsverhältnis zwischen ihm und einem Mitarbeiter bzw. einer Mitarbeiterin beendet wird. Die Verpflichtung gilt auch für andere Firmen und Personen, die ggf. vom Auftragnehmer – nach Zustimmung bzw. Genehmigung der Auftraggeberin (§ 3 Absätze 1 und 2) – herangezogen werden.

(6) Die Auftraggeberin ist verpflichtet, alle im Rahmen des Vertragsverhältnisses erlangten Kenntnisse von Geschäftsgeheimnissen und Datensicherheitsmaßnahmen des Auftragnehmers vertraulich zu behandeln. Diese Verpflichtung bleibt auch nach Beendigung dieses Vertrages bestehen.

§ 7 Herausgabeanspruch der Auftraggeberin

(1) Vom Auftragnehmer zur Vertragserfüllung angefertigte oder erworbene, für das Ergebnis bedeutsame Unterlagen – insbesondere sämtliche Unterlagen, in denen die Leistungen bzw. Werke nach § 2 Abs. 1 und/oder § 2 Abs. 2 dieses Vertrages verkörpert sind – sind an die Auftraggeberin herauszugeben. Sie werden deren Eigentum. Für den Inhalt der vorgenannten Unterlagen gelten die Bestimmungen des § 10 (Urheberrechte/Nutzungsrechte/Veröffentlichungen im Übrigen) dieses Vertrages. Die dem Auftragnehmer überlassenen Unterlagen verbleiben im Eigentum der Auftraggeberin und sind der Auftraggeberin spätestens nach Auftragserfüllung zurückzugeben. Zurückbehaltungsrechte, die nicht auf diesem Vertragsverhältnis beruhen, sind ausgeschlossen. Für die Überlassung dieser Unterlagen können der Auftraggeberin keine Kosten in Rechnung gestellt werden.

(2) Dies gilt auch bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages für die vom Auftragnehmer erarbeiteten Teilleistungen, soweit die Auftraggeberin für diese Verwendung hat.

§ 8 Zusammenarbeit

(1) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Auftrag in ständigem Kontakt und in enger Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin durchzuführen und diese laufend über den Fortgang der Arbeiten und über die Ergebnisse der einzelnen Untersuchungsphasen in angemessener Weise zu unterrichten. Teilergebnisse sind in Absprache mit der Auftraggeberin im Arbeitskreis Mietenspiegel zu präsentieren.

(2) Für die Zusammenarbeit werden seitens des Auftragnehmers und der Auftraggeberin folgende Mitarbeiter benannt:

Die Rechte und Pflichten der Auftraggeberin nehmen [REDACTED] wahr.

Die Auftraggeberin benennt als [REDACTED]
[REDACTED]

Der Auftragnehmer benennt als jeweils alleinvertretungsberechtigte Mitarbeiter beziehungsweise Mitarbeiterinnen des Auftragnehmers [REDACTED]

[REDACTED] sowie als nach Art. 37 DSGVO bestimmten Datenschutzbeauftragten des Auftragnehmers [REDACTED]

(3) In einer Einführung werden die mit dem Auftrag betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Auftragnehmers durch sachkundige Vertreterinnen und Vertreter der Auftraggeberin mit dem Auftrag bekannt gemacht.

§ 9 Rechte und Pflichten nach dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG)

(1) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz. Er wird von der Auftraggeberin nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht. Unabhängig von der Veröffentlichung kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

(2) Im Hinblick auf § 10 Absatz 2 HmbTG gilt folgendes:

- a. Dieser Vertrag wird erst nach Ablauf eines Monats nach dem Zeitpunkt der Veröffentlichung im Informationsregister wirksam.
- b. Die Auftraggeberin kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrages im Informationsregister kostenfrei vom Vertrag zurücktreten. Sie macht von diesem Recht Gebrauch, wenn ihr nach Veröffentlichung des Vertrages Tatsachen bekannt werden, die sie nicht zu vertreten hat und bei deren Kenntnis sie den Vertrag nicht geschlossen hätte und ihr ein Festhalten am Vertrag nicht zumutbar ist.

§ 10 Urheberrechte/Nutzungsrechte/Veröffentlichungen im Übrigen

(1) Die Arbeitsergebnisse werden der Auftraggeberin zu deren uneingeschränkter und alleiniger Nutzung ohne zusätzliche Kosten zur Verfügung gestellt.

(2) Soweit die nach § 2 dieses Vertrages zu erstellenden Werke im Einzelnen urheberrechtlich schutzfähig sind, räumt der Auftragnehmer der Auftraggeberin zu dem vorgenannten Zweck (§ 10 Abs. 1 dieses Vertrages) bereits jetzt sämtliche erforderlichen Nutzungsrechte jeweils (i) an dem nach § 2 Abs. 1 dieses Vertrages zu erstellenden Werk (Neuerhebung

2025), und (ii) an dem nach § 2 Abs. 2 dieses Vertrages zu erstellenden Werk (Fortschreibung 2027), zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt ein. Insbesondere räumt der Auftragnehmer der Auftraggeberin das Recht ein, das jeweilige Werk – selbst oder durch Dritte – zu vervielfältigen, zu verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen, unter Wahrung seiner geistigen Eigenart zu bearbeiten oder umzugestalten, ungeachtet der Verwertungszwecke. Der Auftragnehmer gestattet der Auftraggeberin, jedermann die freie Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke im Umfang der eingeräumten Nutzungsrechte zu gestatten.

(3) Soweit rechtlich zulässig, überträgt der Auftragnehmer die Eigentumsrechte für jedes urheberrechtlich geschützte oder nach sonstigem Schutzrecht schutzfähige Arbeitsergebnis (einschließlich der Arbeits- und Berichtsunterlagen), das von ihm allein oder mit anderen im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für die Auftraggeberin erstellt worden ist, im Zeitpunkt seiner Entstehung an die Auftraggeberin. Ferner überträgt er das ausschließliche und uneingeschränkte Nutzungs- und Verwertungsrecht an diesen Arbeitsergebnissen an die Auftraggeberin.

(4) Im Rahmen des Zumutbaren verpflichtet sich der Auftragnehmer, alles Erforderliche zu tun, um die Auftraggeberin in die Lage zu versetzen, eine Registrierung oder einen sonstigen Schutz des betreffenden Rechtes zu erwirken.

(5) Die Auftraggeberin hat das ausschließliche Recht zur Erstveröffentlichung sowie weiteren Veröffentlichungen jeweils unter Namensangabe des Auftragnehmers. Der Auftragnehmer darf die im Zusammenhang mit diesem Auftrag erzielten Erkenntnisse und Ergebnisse (einschließlich der Arbeits- und Berichtsunterlagen) nur mit Einwilligung der Auftraggeberin Dritten bekannt machen oder veröffentlichen; die Auftraggeberin wird die Einwilligung nur aus wichtigem Grund verweigern.

(6) Auftragsdaten und -ergebnisse sowie Graphiken, Bilder, Zeichnungen, Fotos, Vorlagentexte für Internet-Darstellungen etc. sind frei von Rechten Dritter zu liefern. Alle bei der Auftragsdurchführung entstehenden Nutzungsrechte, insbesondere an durch den Auftragnehmer entwickelten Konzepten und Ideen sowie die Rechte an sonstigen urheberrechtsfähigen Werken und Werkteilen gehen uneingeschränkt ausschließlich, räumlich und zeitlich unbegrenzt auf die Auftraggeberin über.

(7) Das Unterhalten eigener Internetseiten zu dem von ihm betreuten Auftrag ist dem Auftragnehmer außerhalb der Erforderlichkeiten der Befragung nicht gestattet. Zulässig ist lediglich ein Hinweis in Form eines Links auf eine gegebenenfalls bestehende Internetseite der Auftraggeberin.

(8) Der Auftragnehmer verzichtet auf die Geltendmachung von urheberrechtlichen Abwehransprüchen gegen Dritte; hiervon nicht erfasst sind Ansprüche wegen unterlassener Anerkennung der Urheberschaft (§ 13 UrhG) und wegen gröblicher Entstellung des Werkes (§ 14 UrhG).

(9) Die vorstehenden Absätze gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig endet.

§ 11 Datenverarbeitung

(1) Zweck der Verarbeitung personenbezogener Daten:

- Neuerhebung des qualifizierten Hamburger Mietenspiegels 2025 und Fortschreibung 2027
- Auswertung der Mietenspiegeldaten im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Regelungen zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung gemäß des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch.

(2) Die zur Auftragserfüllung erhobenen Daten werden in geeigneter Weise entsprechend der Definition von Art. 4 Nr. 2 DSGVO und der Vorgaben des Art 238 EGBGB verarbeitet.

Die Verarbeitung beinhaltet insbesondere Erheben, Erfassen, Organisieren, Ordnen, Speichern, Auslesen, Abfragen, Verwendung, Offenlegung durch Übermittlung, Verbreitung oder eine andere Form der Bereitstellung, Abgleich oder Verknüpfung, Löschen/Vernichtung von Daten.

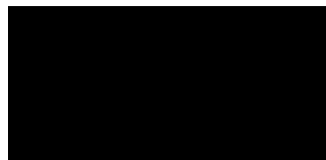
Dabei sind gemäß Art. 238 § 3 Abs. 2 EGBGB Hilfsmerkmale zum frühestmöglichen Zeitpunkt von den Erhebungsmerkmalen zu trennen und gesondert aufzubewahren oder gesondert zu speichern. Hilfsmerkmale sind zu löschen, sobald sie für eine Überprüfung auf Vollständigkeit und Plausibilität nicht mehr erforderlich sind.

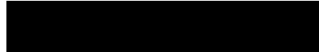
(3) Art der personenbezogenen Daten entsprechend der Definition von Art. 4 Nr. 1, 13, 14 und 15 DSGVO:

Die personenbezogenen Daten, die dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellt werden, dienen zur Vorbereitung der Erhebung bei Mieterinnen und Mietern bzw. Vermieterinnen und Vermietern:

| Art der Daten | Inhalt |
|--|---|
| Angaben aus dem Melderegister für alle zum Stichtag gemeldeten Personen | Insbes.: Name (Vor- und Zuname), Anschrift, Adresszusatz (Lage der Wohnung im Haus, wenn angegeben), Einzugsdatum, Angabe: wohnt bei; soweit vorhanden: Name und Anschrift des Wohnungsgebers |
| Angaben aus den Grundsteuerdaten (Finanzbehörde Hamburg) | Name (Vor- und Zuname) und Anschrift des Eigentümers je Belegenheit der Wohnung |
| Adressdatei für den geförderten Wohnungsbau (Investitions- und Förderbank) | Belegenheit der geförderten Wohnungen |

Die übergebenen Daten dürfen beim Auftragnehmer im Rahmen der Auftragsdatenverarbeitung von folgenden Personen verarbeitet werden:





Daten, die der Auftragnehmer bei Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern erhebt und verarbeitet:

| Art der Daten | Inhalt |
|---------------------|--|
| Personenstammdaten | Insbes.: Anrede, Name (Vor- und Zuname), Adresse, Datum Mietbeginn und Mietänderung, Mieter/-in oder Eigentümer/-in, allgemeine Angaben und Ausstattung der Wohnung/des Gebäudes (z. B. Baujahr, Größe, Energiekennwert, Heizungsart), Mietdaten (z.B. Nettokaltmiete, Betriebskosten, z.T. nach einzelnen Positionen) |
| Kommunikationsdaten | Insbes.: Name (Vor- und Zuname), Telefon, z.T. E-Mail |

(4) Kategorien betroffener Personen entsprechend der Definition von Art. 4 Nr. 1 DSGVO:

Von der Bearbeitung betroffenen sind

- Wohnungsmieterinnen und -mieter in Hamburg,
- Vermieterinnen und Vermieter, die in Hamburg Wohnungen vermieten,
- Verwalterinnen und Verwalter, die in Hamburg Wohnungen verwalten,
- Selbstnutzende Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer in Hamburg.

(5) Für die Beurteilung der Zulässigkeit der Verarbeitung gemäß Art. 6 Abs. 1 DSGVO sowie für die Wahrung der Rechte der betroffenen Personen nach den Art. 12 bis 22 DSGVO ist allein die Auftraggeberin verantwortlich. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, diese Anfragen unverzüglich an die Auftraggeberin weiterzuleiten.

(6) Änderungen des Verarbeitungsgegenstandes und Verfahrensänderungen können ausschließlich durch die Auftraggeberin veranlasst werden. Diese werden dem Auftragnehmer mitgeteilt und schriftlich oder in einem dokumentierten elektronischen Format festgelegt.

(7) Die Auftraggeberin erteilt alle Aufträge, Teilaufträge und Weisungen in Textform. Mündliche Weisungen sind unverzüglich in Textform zu bestätigen.

§ 12 Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers i.S.d. DSGVO

(1) Der Auftragnehmer verarbeitet personenbezogene Daten ausschließlich im Rahmen der getroffenen Vereinbarungen und nach Weisungen der Auftraggeberin, sofern er nicht zu einer

anderen Verarbeitung durch das Recht der Union oder der Mitgliedstaaten, dem der Auftragsverarbeiter unterliegt, hierzu verpflichtet ist (z. B. Ermittlungen von Strafverfolgungs- oder Staatsschutzbehörden). In einem solchen Fall teilt der Auftragsverarbeiter der Verantwortlichen diese rechtlichen Anforderungen vor der Verarbeitung mit, sofern das betreffende Recht eine solche Mitteilung nicht wegen eines wichtigen öffentlichen Interesses verbietet (Art. 28 Abs. 3 Satz 2 lit. a DSGVO).

(2) Der Auftragnehmer verwendet die zur Verarbeitung überlassenen personenbezogenen Daten für keine anderen, insbesondere nicht für eigene Zwecke. Kopien oder Duplikate der personenbezogenen Daten werden ohne Wissen der Auftraggeberin nicht erstellt.

(3) Der Auftragnehmer sichert im Bereich der auftragsgemäßen Verarbeitung von personenbezogenen Daten die vertragsgemäße Abwicklung aller vereinbarten Maßnahmen zu. Er sichert zu, dass die für die Auftraggeberin verarbeiteten Daten von sonstigen Datenbeständen strikt getrennt werden.

(4) Die Datenträger, die von der Auftraggeberin stammen bzw. für die Auftraggeberin genutzt werden, werden besonders gekennzeichnet. Eingang und Ausgang sowie die laufende Verwendung werden dokumentiert.

(5) Der Auftragnehmer hat über die gesamte Abwicklung der Dienstleistung für die Auftraggeberin Überprüfungen in seinem Bereich durchzuführen. Das Ergebnis der Kontrollen ist zu dokumentieren.

(6) Bei der Erfüllung der Rechte der betroffenen Personen nach Art. 12 bis 22 DSGVO durch die Auftraggeberin, an der Erstellung der Verzeichnisse von Verarbeitungstätigkeiten sowie bei erforderlichen Datenschutz-Folgeabschätzungen der Auftraggeberin hat der Auftragnehmer im notwendigen Umfang mitzuwirken und die Auftraggeberin soweit möglich angemessen zu unterstützen (Art. 28 Abs. 3 Satz 2 lit e und f DSGVO). Er hat die dazu erforderlichen Angaben jeweils unverzüglich an folgende Stelle der Auftraggeberin weiterzuleiten:

- datenschutz@bsw.hamburg.de

Die Erfüllung der bestehenden Informations- und Unterrichtungspflichten nach Art. 13 DSGVO und § 4 Abs. 1 Nr. 7 HmbStatG i.V.m. § 17 BStatG ist von der Auftraggeberin zu verantworten. Der Auftragnehmer hat die betroffenen Personen im Auftrag der Auftraggeberin über Ihre Rechte aufzuklären. Das entsprechende Informationsschreiben stellt die Auftraggeberin zur Verfügung.

(7) Der Auftragnehmer wird die Auftraggeberin unverzüglich darauf aufmerksam machen, wenn eine von der Auftraggeberin erteilte Weisung seiner Meinung nach gegen gesetzliche Vorschriften verstößt (Art. 28 Abs. 3 Satz 3 DSGVO). Der Auftragnehmer ist berechtigt, die Durchführung der entsprechenden Weisung so lange auszusetzen, bis sie durch den Verantwortlichen bei der Auftraggeberin nach Überprüfung bestätigt oder geändert wird.

(8) Der Auftragnehmer hat personenbezogene Daten aus dem Auftragsverhältnis zu berichtigen, zu löschen oder deren Verarbeitung einzuschränken, wenn die Auftraggeberin dies mittels einer Weisung verlangt und berechnete Interessen des Auftragnehmers dem nicht entgegenstehen.

(9) Auskünfte über personenbezogene Daten aus dem Auftragsverhältnis an Dritte oder den Betroffenen darf der Auftragnehmer nur nach vorheriger Weisung oder Zustimmung durch

die Auftraggeberin erteilen. Auskunftersuchen, die an den Auftragnehmer gerichtet werden, sind von diesem unverzüglich an die Auftraggeberin weiterzuleiten.

(10) Der Auftragnehmer erklärt sich damit einverstanden, dass die Auftraggeberin – grundsätzlich nach Terminvereinbarung – berechtigt ist, die Einhaltung der Vorschriften über Datenschutz und Datensicherheit sowie der vertraglichen Vereinbarungen im angemessenen und erforderlichen Umfang selbst oder durch von der Auftraggeberin beauftragte Dritte zu kontrollieren. Insbesondere durch die Einholung von Auskünften und die Einsichtnahme in die gespeicherten Daten und die Datenverarbeitungsprogramme sowie durch Überprüfungen und Inspektionen vor Ort kann eine Erfüllung dieser Vorgabe erreicht werden (Art. 28 Abs. 3 Satz 2 lit. h DSGVO). Der Auftragnehmer sichert zu, dass er, soweit erforderlich, bei diesen Kontrollen unterstützend mitwirkt.

(11) Die Verarbeitung von Daten in Privatwohnungen (Tele- bzw. Heimarbeit von Beschäftigten des Auftragnehmers) ist nur mit Zustimmung der Auftraggeberin gestattet. Soweit die Daten in einer Privatwohnung verarbeitet werden, ist vorher der Zugang zur Wohnung des Beschäftigten für Kontrollzwecke des Arbeitgebers vertraglich sicher zu stellen. Die Maßnahmen nach Art. 32 DSGVO sind auch in diesem Fall sicherzustellen.

(12) Der Auftragnehmer bestätigt, dass ihm die für die Auftragsverarbeitung einschlägigen datenschutzrechtlichen Vorschriften der DSGVO bekannt sind.

(13) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, bei der auftragsgemäßen Verarbeitung der personenbezogenen Daten der Auftraggeberin die Vertraulichkeit zu wahren. Diese besteht auch nach Beendigung des Vertrages fort.

(14) Der Auftragnehmer sichert zu, dass er die mit der Durchführung des Auftrags befassten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor Aufnahme der Tätigkeit mit den für sie maßgebenden Bestimmungen des Datenschutzes vertraut macht und für die Zeit ihrer Tätigkeit wie auch nach Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses in geeigneter Weise zur Verschwiegenheit verpflichtet (Art. 28 Abs. 3 Satz 2 lit. b und Art. 29 DSGVO).

(15) Der Auftragnehmer überwacht die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften in seinem Betrieb.

Die mit Datenschutz beauftragte Person des Auftragnehmers: [REDACTED]

Ein Wechsel der Datenschutzbeauftragten ist der Auftraggeberin unverzüglich mitzuteilen.

(16) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Auftraggeberin über den Ausschluss von genehmigten Verhaltensregeln nach Art. 41 Abs. 4 DSGVO und den Widerruf einer Zertifizierung nach Art. 42 Abs. 7 DSGVO unverzüglich zu informieren.

§ 13 Mitteilungspflichten des Auftragnehmers bei Störungen der Verarbeitung und bei Verletzungen des Schutzes personenbezogener Daten

Der Auftragnehmer teilt der Auftraggeberin unverzüglich Störungen, Verstöße des Auftragnehmers oder der bei ihm beschäftigten Personen gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen oder die im Auftrag getroffenen Festlegungen sowie den Verdacht auf Datenschutzverletzungen oder Unregelmäßigkeiten bei der Verarbeitung personenbezogener Daten mit. Dies gilt vor allem auch im Hinblick auf eventuelle Melde- und Benachrichtigungspflichten der

Auftraggeberin nach Art. 33 und Art. 34 DSGVO. Der Auftragnehmer sichert zu, die Auftraggeberin erforderlichenfalls bei ihren Pflichten nach Art. 33 und 34 DSGVO angemessen zu unterstützen (Art. 28 Abs. 3 Satz 2 lit. f DSGVO).

§ 14 Unterauftragsverhältnisse mit Subunternehmen (Art. 28 Abs. 3 Satz 2 lit. d DSGVO)

(1) Die Beauftragung von Subunternehmen zur Verarbeitung von Daten der Auftraggeberin ist dem Auftragnehmer nur mit schriftlicher Genehmigung der Auftraggeberin gestattet (Art. 28 Abs. 2 DSGVO). Die Zustimmung kann nur erteilt werden, wenn der Auftragnehmer der Auftraggeberin Namen und Anschrift sowie die vorgesehene Tätigkeit des Subunternehmens mitteilt. Außerdem muss der Auftragnehmer dafür Sorge tragen, dass er das Subunternehmen unter besonderer Berücksichtigung der Eignung der von diesem getroffenen technischen und organisatorischen Maßnahmen im Sinne von Art. 32 DSGVO sorgfältig auswählt. Die relevanten Prüfunterlagen dazu sind der Auftraggeberin auf Anfrage zur Verfügung zu stellen.

(2) Eine Beauftragung von Subunternehmen in Drittstaaten darf nur erfolgen, wenn die besonderen Voraussetzungen der Art. 44 ff. DSGVO erfüllt sind (z. B. Angemessenheitsbeschluss der Kommission, Standarddatenschutzklauseln, genehmigte Verhaltensregeln).

(3) Der Auftragnehmer hat vertraglich sicherzustellen, dass die vereinbarten Regelungen zwischen Auftraggeberin und Auftragnehmer auch gegenüber Subunternehmen gelten. In dem Vertrag mit dem Subunternehmen sind die Angaben so konkret festzulegen, dass die Verantwortlichkeiten des Auftragnehmers und des Subunternehmens deutlich voneinander abgegrenzt werden. Werden mehrere Subunternehmen eingesetzt, so gilt dies auch für die Verantwortlichkeiten zwischen diesen Subunternehmen.

(4) Insbesondere muss die Auftraggeberin berechtigt sein, im Bedarfsfall angemessene Überprüfungen und Inspektionen, auch vor Ort, bei Subunternehmen durchzuführen oder durch von ihr beauftragte Dritte durchführen zu lassen.

(5) Der Vertrag mit dem Subunternehmen muss schriftlich abgefasst werden, was auch in einem elektronischen Format erfolgen kann (Art. 28 Abs. 4 und Abs. 9 DSGVO).

(6) Die Weiterleitung von Daten an das Subunternehmen ist erst zulässig, wenn das Subunternehmen die Verpflichtungen nach Art. 29 und Art. 32 Abs. 4 DSGVO bezüglich seiner Beschäftigten erfüllt hat.

(7) Der Auftragnehmer hat die Einhaltung der Pflichten des Subunternehmens zu überprüfen. Das Ergebnis der Überprüfungen ist zu dokumentieren und der Auftraggeberin auf Verlangen zugänglich zu machen.

(8) Der Auftragnehmer haftet gegenüber der Auftraggeberin dafür, dass das Subunternehmen den Datenschutzpflichten nachkommt, die diesem durch den Auftragnehmer im Einklang mit dem vorliegenden Vertragsabschnitt vertraglich auferlegt wurden.

(9) Der Auftragnehmer informiert die Verantwortliche immer über jede beabsichtigte Änderung in Bezug auf die Hinzuziehung neuer oder die Ersetzung bisheriger Subunternehmen,

wodurch die Auftraggeberin die Möglichkeit erhält, gegen derartige Änderungen Einspruch zu erheben (§ 28 Abs. 2 Satz 2 DSGVO).

§ 15 Technische und organisatorische Maßnahmen nach Art. 32 DSGVO (Art. 28 Abs. 3 Satz 2 lit. c DSGVO)

(1) Es wird für die konkrete Auftragsverarbeitung ein dem Risiko für die Rechte und Freiheiten der von der Verarbeitung betroffenen natürlichen Personen angemessenes Schutzniveau gewährleistet. Dazu werden die Schutzziele von Art. 32 Abs. 1 DSGVO, wie Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Systeme und Dienste sowie deren Belastbarkeit in Bezug auf Art, Umfang, Umstände und Zweck der Verarbeitungen derart berücksichtigt, dass durch geeignete technische und organisatorische Abhilfemaßnahmen das Risiko auf Dauer eingedämmt wird.

(2) Das vom Auftragnehmer vorzulegende Datenschutz-, Datensicherungs- und Datenlöschkonzept stellt die Auswahl der technischen und organisatorischen Maßnahmen passend zum ermittelten Risiko unter Berücksichtigung der Schutzziele nach Stand der Technik detailliert und unter besonderer Berücksichtigung der eingesetzten IT-Systeme und Verarbeitungsprozesse beim Auftragnehmer dar.

(3) Für die auftragsgemäße Verarbeitung personenbezogener Daten wird eine Risikobewertung zugrunde gelegt, welche die Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere der Risiken für die Rechte und Freiheiten berücksichtigt. Die Risikobewertung ist Inhalt oder Anlage des Datenschutzes-, Datensicherungs- und Datenlöschkonzepts.

(4) Der Auftragnehmer hat bei gegebenem Anlass, mindestens aber jährlich, eine Überprüfung, Bewertung und Evaluation der Wirksamkeit der technischen und organisatorischen Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit der Verarbeitung durchzuführen (Art. 32 Abs. 1 lit. d DSGVO). Das Ergebnis samt vollständigem Auditbericht ist der Auftraggeberin mitzuteilen.

(5) Für die Sicherheit erhebliche Entscheidungen zur Organisation der Datenverarbeitung und zu den angewandten Verfahren sind zwischen Auftragnehmer und Auftraggeberin abzustimmen.

(6) Soweit die beim Auftragnehmer getroffenen Maßnahmen den Anforderungen der Auftraggeberin nicht genügen, benachrichtigt er die Auftraggeberin unverzüglich.

(4) Die Maßnahmen beim Auftragnehmer können im Laufe des Auftragsverhältnisses der technischen und organisatorischen Weiterentwicklung angepasst werden, dürfen aber die vereinbarten Standards nicht unterschreiten.

(5) Wesentliche Änderungen muss der Auftragnehmer mit der Auftraggeberin in dokumentierter Form (schriftlich, elektronisch) abstimmen. Solche Abstimmungen sind für die Dauer dieses Vertrages aufzubewahren.

**§ 16 Verpflichtungen des Auftragnehmers nach Beendigung des Auftrags, Art. 28
Abs. 3 Satz 2 lit. g DSGVO**

- (1) Nach Abschluss der vertraglichen Arbeiten hat der Auftragnehmer sämtliche in seinen Besitz sowie an Subunternehmen gelangte Daten, Unterlagen und erstellte Verarbeitungs- oder Nutzungsergebnisse, die im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis stehen, datenschutzgerecht zu löschen bzw. zu vernichten/vernichten zu lassen.
- (2) Unbeschadet der Regelung in Absatz 1 hat der Auftragnehmer Hilfsmerkmale unverzüglich datenschutzgerecht zu löschen bzw. zu vernichten, sobald diese für die Erfüllung des Auftrags nicht mehr benötigt werden (siehe § 11 Absatz 2).
- (3) Die Löschung bzw. Vernichtung ist der Auftraggeberin mit Datumsangabe schriftlich oder in einem dokumentierten elektronischen Format zu bestätigen.

§ 17 Kündigungsrecht der Auftraggeberin

- (1) Die Auftraggeberin hat das Recht, den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Auftragnehmer jederzeit ganz oder zu einem Teil zu kündigen.
- (2) Wird aus einem Grunde gekündigt, den die Auftraggeberin zu vertreten hat, erhält der Auftragnehmer die Vergütung für die bis dahin erbrachten, in sich abgeschlossenen, nachgewiesenen und als vertragsgemäß anerkannten Einzelleistungen und Ersatz für die im Rahmen des Vertrages darüberhinausgehenden, notwendigen und nachweisbar entstandenen Kosten für weitere Leistungen.
- (3) Hat der Auftragnehmer den Kündigungsgrund zu vertreten, sind nur die bis dahin erbrachten, in sich abgeschlossenen, nachgewiesenen und als vertragsgemäß anerkannten Einzelleistungen zu vergüten; diesen Anspruch übersteigende Teilzahlungen sind zu erstatten. Ein Schadenersatzanspruch der Auftraggeberin gegen den Auftragnehmer wird nicht ausgeschlossen.
- (4) Unbeschadet sonstiger Kündigungsrechte ist die Auftraggeberin berechtigt, das Vertragsverhältnis aus wichtigem Grund zu kündigen.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor,

- bei einem Wechsel der im Angebot benannten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ohne Zustimmung der Auftraggeberin,
- bei einer Weitergabe oder Veröffentlichung von Leistungen nach diesem Vertrag ohne Genehmigung der Auftraggeberin,
- wenn ein schwerwiegender Verstoß des Auftragnehmers gegen Datenschutzvorschriften oder die Bestimmungen dieses Vertrages vorliegt, der Auftragnehmer eine Weisung der Auftraggeberin nicht ausführen kann oder will oder der Auftragnehmer Kontrollrechte der Auftraggeberin vertragswidrig verweigert, insbesondere die Nichteinhaltung der in diesem Vertrag vereinbarten und aus Art. 28 DSGVO abgeleiteten Pflichten stellt einen schweren Verstoß dar,

- bei schuldhafter Nichterfüllung der aus §§ 3 und 3a HmbVgG resultierenden Anforderungen durch den Auftragnehmer oder seine Nachunternehmer sowie schuldhafte Verstöße gegen die aus §§ 5 und 10 HmbVgG resultierenden Verpflichtungen.

§ 18 Rücktritt und Schadensersatz

(1) Stellt sich nach Zuschlag heraus, dass die Angaben des Auftragnehmers in seinem Angebot nicht wahrheitsgemäß und/oder vollständig erfolgt sind, hat die Auftraggeberin das Recht, von diesem Vertrag mit Wirkung für die Vergangenheit (ex tunc) zurückzutreten sowie vom Auftragnehmer Schadensersatz in voller Höhe zu fordern, mindestens aber einen pauschalierten Schadensersatz in Höhe von EUR 15.000 zuzüglich Umsatzsteuer. Der Nachweis eines höheren Schadens durch die Auftraggeberin bleibt unberührt. Die Auftraggeberin kann dabei zwischen der Vertragsstrafe und einem Schadensersatzanspruch bei Interessenidentität wählen, wobei die Wahl der Vertragsstrafe einen weitergehenden Schadensersatzanspruch nicht ausschließt. Dem Auftragnehmer bleibt der Nachweis gestattet, dass überhaupt kein oder nur ein wesentlich geringerer Schaden als vorstehende Pauschale entstanden ist.

(2) Die Auftraggeberin ist zudem zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, wenn sich der Auftragnehmer mit der Vorlage des nach § 1 erforderlichen Datenschutzkonzepts im Verzug befindet und/oder wenn der Hamburgische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit im Rahmen seiner Beteiligung Änderungsvorschläge macht und der Auftragnehmer nicht bereit ist, diesen Änderungsvorschlägen zu folgen.

(3) Bei einem Rücktritt werden nur die bis dahin erbrachten, nachgewiesenen Teilleistungen vergütet, soweit diese als vertragsgemäß verwendbar anerkannt sind oder soweit der Auftragnehmer nachweist, dass die Auftraggeberin für sie vertragsgemäße Verwendung hat. Nicht verwendbare rückgabefähige Leistungen werden dem Auftragnehmer auf seine Kosten zurückgegeben.

(4) Weitergehende Rechte und Ansprüche der Auftraggeberin sowie die Regelung in § 9 Absatz 2 bleiben unberührt.

§ 20 Vertragsänderungen und -ergänzungen

(1) Wenn der Auftragnehmer der Auffassung ist, dass Anforderungen, die die Auftraggeberin während der Auftragserfüllung stellt, die über den vertraglich vereinbarten Leistungsumfang hinaus gehen (zu einer Erweiterung der Leistungsbeschreibung (**Anlage 1**) führen) und nicht innerhalb der vereinbarten Vergütung durchgeführt werden können, so wird er dies unverzüglich schriftlich anzeigen. Bei Unterlassung ist eine zusätzliche Vergütung ausgeschlossen.

(2) Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung der Schriftformklausel.

(3) Die Einrede des Zurückbehaltungsrechts i. S. v. § 273 BGB wird hinsichtlich der für die Auftraggeberin verarbeiteten Daten und der zugehörigen Datenträger ausgeschlossen.

§ 21 Haftung und Gewährleistung

(1) Der Auftragnehmer übernimmt der Auftraggeberin gegenüber die Haftung und Gewähr für eine ordnungs- und vertragsgemäße Ausführung seiner Leistungen. Die Ergebnisse, Beurteilungen und fachlichen Empfehlungen müssen für den vorgesehenen Zweck brauchbar und vollständig sein.

(2) Der Auftragnehmer wird die Auftraggeberin von allen Ansprüchen freihalten, die Dritte aus der Nichtbeachtung von gesetzlichen Vorschriften oder der Verletzung der Regelungen dieses Vertrags stellen können.

(4) Die Haftungs- und Gewährleistungsansprüche der Auftraggeberin verjähren in zwei Jahren. Die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem das Auftragsergebnis abgenommen wurde. Für Ansprüche aus positiver Vertragsverletzung gilt diese Regelung entsprechend.

(5) Die Ansprüche des Auftragnehmers verjähren in zwei Jahren. Die Frist beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem das Auftragsergebnis abgenommen wurde.

(6) Auf die Haftungs Vorschriften der Art. 82 DSGVO wird verwiesen.

§ 22 Vertragsstrafe

(1) Der Auftraggeber ist berechtigt, für den Fall einer vom Auftragnehmer verschuldeten Überschreitung des Leistungstermins nach § 4 Abs. 1 (Neuerhebung 2025) eine Vertragsstrafe in Höhe von 5 % des Pauschal festpreises nach Ziffer 1 Nr. 1 des Formblatts Angebotsschreiben Endgültiges Angebot und/oder für den Fall einer vom Auftragnehmer verschuldeten Überschreitung des Leistungstermins nach § 4 Abs 2 (Fortschreibung 2027) in Höhe von 5 % des Pauschal festpreises nach Ziffer 1 Nr. 2 des Formblatts Angebotsschreiben Endgültiges Angebot zu fordern.

(2) Der Auftragnehmer ist im Rahmen der Leistungserbringung gemäß § 2 Abs. 1 zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 5 % des Pauschal festpreises nach Ziffer 1 Nr. 1 resp. im Rahmen der Leistungserbringung gemäß § 2 Abs. 2 nach Ziffer 1 Nr. 2 des Formblatts Angebotsschreiben Endgültiges Angebot zuzüglich Umsatzsteuer verpflichtet, wenn er eine Erstveröffentlichung des vorläufigen oder abschließenden Schlussberichts vornimmt. Der vorläufige und der abschließende Schlussbericht sind ausschließlich der Auftraggeberin zur Verfügung zu stellen. Verstößt der Auftragnehmer gegen diese Verpflichtung und wird hierdurch eine Erstveröffentlichung durch – nicht von der Auftraggeberin hierzu befugte – Dritte vorgenommen, ist die Vertragsstrafe ebenfalls verwirkt.

(3) Der Auftragnehmer ist im Rahmen der Leistungserbringung gemäß § 2 Abs. 1 zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 5 % des Pauschal festpreises nach Ziffer 1 Nr. 1 resp. im Rahmen der Leistungserbringung gemäß § 2 Abs. 2 nach Ziffer 1 Nr. 2 des Formblatts Angebotsschreiben Endgültiges Angebot zuzüglich Umsatzsteuer verpflichtet, wenn er gegen die Regelungen dieses Vertrages, insbesondere zur Einhaltung des Datenschutzes verstößt. Die Höhe der Vertragsstrafe wird gemäß § 315 BGB nach billigem Ermessen von der Auftraggeberin festgesetzt. Hierbei werden insbesondere auch immaterielle Nachteile, wie Ansehensverluste in der Öffentlichkeit, berücksichtigt.

(4) Um die Einhaltung der aus §§ 3, 3a, 5 und 10 HmbVgG resultierenden Verpflichtungen des Auftragnehmers zu sichern, vereinbaren die Vertragsparteien für jeden schuldhaften Verstoß des Auftragnehmers im Rahmen der Leistungserbringung gemäß § 2 Abs. 1 die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 5 % des Pauschalfestpreises nach Ziffer 1 Nr. 1 resp. im Rahmen der Leistungserbringung gemäß § 2 Abs. 2 nach Ziffer 1 Nr. 2 des Formblatts Angebotsschreiben Endgültiges Angebot zuzüglich Umsatzsteuer. Der Auftragnehmer ist zur Zahlung einer Vertragsstrafe verpflichtet, wenn der jeweilige Verstoß durch einen von ihm eingesetzten Nachunternehmer oder einen von diesem eingesetzten Nachunternehmer zu vertreten ist.

(5) Werden mehrere Vertragsstrafen nach den Absätzen 1 bis 4 im Rahmen der Leistungserbringung gemäß § 2 Abs. 1 resp. § 2 Abs. 2 verwirkt und übersteigt ihre Summe jeweils den jeweils vereinbarten Pauschalfestpreis, beschränkt sich diese Summe auf den jeweils vereinbarten Pauschalfestpreis zuzüglich Umsatzsteuer.

§ 26 Schlussbestimmungen


(1) Erfüllungsort für die Leistungen des Auftragnehmers und Gerichtsstand für beide Parteien ist Hamburg.

(2) Vertragsbestandteil sind ausschließlich die unter § 1 genannten Regelungen. Etwaige mit dem Teilnahmeantrag, dem Angebot oder anderweitigen Erklärungen des Auftragnehmers beigebrachte Allgemeine Geschäftsbedingungen werden nicht Vertragsbestandteil. Seitens des Auftragnehmers beigebrachte Allgemeine Geschäftsbedingungen werden auch dann nicht Vertragsbestandteil, wenn diese in den unter § 1 aufgeführten Anlagen durch den Auftragnehmer ausdrücklich in Bezug genommen werden. Sonstige mit dem Teilnahmeantrag, dem Angebot oder anderweitigen Erklärungen des Auftragnehmers beigebrachte Vertragsbestimmungen werden nur mit ausschließlicher schriftlicher Zustimmung der Auftraggeberin wirksamer Vertragsbestandteil.

(3) Die Abtretung einer Forderung des Auftragnehmers aus diesem Vertrag ist nur mit Zustimmung der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg rechtswirksam. Der Auftragnehmer hat die Abtretungsanzeige der Auftraggeberin vorzulegen. Die Auftraggeberin teilt dem Auftragnehmer und dem neuen Gläubiger ihre Entscheidung mit.

(4) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine unbeabsichtigte Regelungslücke herausstellen, so wird hiervon die Wirksamkeit und die Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder nicht durchsetzbaren Bestimmung und zur Ausfüllung von Lücken tritt die gesetzlich zulässige Bestimmung, die dem Gewollten am nächsten kommt.

(5) Jede Vertragspartei enthält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

Hamburg, 

Für die Stadt:

Für den Auftragnehmer:



Anlagen:

- Anlage 1: Leistungsbeschreibung
- Anlage 2: Konzeptbeschreibung des Auftragnehmers
- Anlage 3: Formblatt Angebotsschreiben Endgültiges Angebot des Auftragnehmers
- Anlage 4: Teilnahmeantrag des Auftragnehmers
- Anlage 5: (Sofern einschlägig) Formblätter Verpflichtungserklärung Bewerber- und Bietergemeinschaft, Verpflichtungserklärung Eignungsleihe
- Anlage 6: Datenschutzkonzept
- Anlage 7: Zusätzliche Vertragsbedingungen (ZVB) im jeweils aktuellen Stand



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Leistungsbeschreibung

**Verhandlungsverfahren mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb
für die
Erstellung des qualifizierten Hamburger Mietenspiegels 2025
einschließlich der Fortschreibung 2027**

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Leistungsumfang | 3 |
| 1.1 | Neuerhebung 2025 | 3 |
| 1.2 | Fortschreibung 2027 | 3 |
| 2 | Bestimmung und Abgrenzung der Grundgesamtheit, Planung und Ziehung der Stichprobe | 4 |
| 2.1 | Neuerhebung 2025 | 4 |
| 2.2 | Fortschreibung 2027 | 5 |
| 3 | Vorbereitung und Durchführung der Befragung | 5 |
| 3.1 | Neuerhebung 2025 | 5 |
| 3.2 | Fortschreibung 2027 | 6 |
| 4 | Auswertungen und statistische Analysen | 7 |
| 4.1 | Neuerhebung 2025 | 7 |
| 4.2 | Fortschreibung 2027 | 7 |
| 5 | Abschließende Präsentation und Dokumentation der Methodik und Ergebnisse ... | 8 |
| 5.1 | Neuerhebung 2025 | 8 |
| 5.2 | Fortschreibung 2027 | 9 |
| 6 | Weiteres | 9 |

1 Leistungsumfang

1.1 Neuerhebung 2025

Gegenstand der Leistungen ist die Neuerhebung (Grunderhebung) des Hamburger Mietenspiegels 2025 auf der Grundlage einer empirischen Mietererhebung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen i.S.d. § 558d Abs. 1 BGB. Es soll ein qualifizierter Tabellenmietenspiegel gemäß § 558d BGB mit Original-Erhebungsdaten unter Berücksichtigung der bisherigen Standards zu Methodik und Berichterstattung sowie unter Beachtung der im Zeitpunkt der Erhebung aktuellen bundesgesetzlichen Rechtslage für die Freie und Hansestadt Hamburg (im Folgenden: Auftraggeberin) erstellt werden. Dabei sind insbesondere die Anforderungen des Art. 238 EGBGB und der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Fortschreibung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung, kurz „MsV“) zu berücksichtigen. Weiterhin sind die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegebenen „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ in der jeweils aktuellen Form sowie die einschlägige Rechtsprechung ergänzend zu berücksichtigen.

Mit einer auswertbaren Zufallsstichprobe aus schätzungsweise rd. 570.000 mietenspiegelrelevanten Wohnungen in Hamburg und den mietenspiegelrelevanten Neuzugängen in Hamburg sind Daten in einer kombinierten Mieter-Vermieter-Befragung zu erheben und nach einem wissenschaftlich anerkannten Modell unter Berücksichtigung der o.g. gesetzlichen Bestimmungen auszuwerten. Die Daten zur energetischen Beschaffenheit sind vermietetseitig neu zu erheben und entsprechend dem Mietenspiegel 2021 tabellarisch auszuweisen.

Vor dem Hintergrund des Wachstums des Segments der Mikro-Wohnungen unter 25 qm Wohnfläche ist deren Berücksichtigung im Hamburger Mietenspiegel zwischen Auftragnehmer, Auftraggeber und dem Arbeitskreis Mietenspiegel abzustimmen und vom Auftragnehmer erforderlichenfalls umzusetzen.

Im Rahmen der Mietenspiegel-Erstellung ist die Teilnahme an und fachliche Begleitung von voraussichtlich bis zu sieben Sitzungen des „Arbeitskreises Mietenspiegel“, die i.d.R. in Präsenz stattfinden, erforderlich. Der Auftragnehmer unterstützt die Auftraggeberin bei der inhaltlichen Vorbereitung der Sitzungen (digital).

1.2 Fortschreibung 2027

Gegenstand der Leistungen ist zudem die Fortschreibung des Hamburger Mietenspiegels 2027 gemäß § 558d Abs. 2 S. 1 BGB auf der Grundlage einer empirischen Mietererhebung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen § 558d Abs. 1 BGB.

Ziel ist auch hier, einen qualifizierten Tabellenmietenspiegel gemäß § 558d BGB mit Original-Erhebungsdaten unter Berücksichtigung der bisherigen Standards zu Methodik und Berichterstattung sowie der im Zeitpunkt der Erhebung aktuellen bundesgesetzlichen Rechtslage (insbesondere Art. 238 EGBGB und MsV, der „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des BBSR sowie der einschlägigen Rechtsprechung) zu erstellen.

Mit einer auswertbaren Zufallsstichprobe aus schätzungsweise rd. 570.000 mietenspiegelrelevanten Wohnungen in Hamburg und den mietenspiegelrelevanten Neuzugängen in Hamburg sind Daten zu erheben und nach einem wissenschaftlich anerkannten Modell unter Berücksichtigung der o.g. gesetzlichen Bestimmungen auszuwerten.

Im Rahmen der Mietenspiegel-Fortschreibung ist die Teilnahme an und fachliche Begleitung von voraussichtlich bis zu fünf Sitzungen des „Arbeitskreises Mietenspiegel“, die i.d.R. in Präsenz stattfinden, erforderlich. Der Auftragnehmer unterstützt die Auftraggeberin bei der inhaltlichen Vorbereitung der Sitzungen (digital).

2 Bestimmung und Abgrenzung der Grundgesamtheit, Planung und Ziehung der Stichprobe

2.1 Neuerhebung 2025

- a) Exakte Abgrenzung und Beschreibung der mietenspiegelrelevanten Grundgesamtheit auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 2022 (Zensus 2022). Die Grundgesamtheit ist mit Stand Ende 2024 zu erstellen. In 2023 / 2024 neu gebaute sowie aus der Sozialbindung entlassene mietenspiegelrelevante Wohnungen sind einzubeziehen. Wohnungen, bei denen die Miethöhe unmittelbar durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, zum Beispiel infolge einer Modernisierungsförderung, sind herauszufiltern. Die Daten werden von der Auftraggeberin bereitgestellt.
- b) Ziehung einer disproportionalen Zufallsstichprobe. Das Tabellenraster 2023 mit den Schichtungsmerkmalen „Baualter“ und „Wohnlage“ ist zugrunde zu legen und gegebenenfalls zu überprüfen. Die jüngste Baualtersklasse ist zu aktualisieren (bis Ende 2024). Dafür Erarbeitung der Befragungsgrundgesamtheit für den Mietenspiegel 2025 durch Beschaffung und Aufbereitung der Sekundärdaten über die Grundgesamtheit, unter anderem durch Auswertung der aktuellsten Gebäude- und Wohnungszählung sowie Heranziehung der Hamburger Adressen, der Wohnlagendatei, der Baualtersdatei des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung und der Grundsteuerdaten. Die Auftraggeberin beauftragt und koordiniert die Datenbereitstellung.
- c) Für die Stichprobengröße ist als Ziel die Mindestbesetzung in den Mietenspiegelfeldern je nach Wohnungsbestand von im Regelfall 30 Fällen und nur im begründeten Ausnahmefall von mindestens 10 Fällen unter Wahrung der Repräsentativität der Vermietergruppen zu berücksichtigen. Die bereinigte Nettostichprobe der mietenspiegelrelevanten Fälle soll die Zahl von 12.500 vollgültigen Datensätzen nicht unterschreiten.
- d) Zusatzstichproben in Fällen von erkennbar unzureichend besetzten Feldern.
- e) Der Verlauf der Stichprobe ist gemäß der „Hinweise zur Erstellung von Mietenspiegeln“ wie folgt zu bearbeiten und zu dokumentieren:

| | |
|-----------|---|
| | Bruttostichprobe |
| abzüglich | stichprobenneutraler Ausfälle: zum Beispiel Adresse nicht gefunden, Wohnung zurzeit leer o.ä. |
| | = bereinigte Bruttostichprobe |
| abzüglich | stichprobensystematischer Ausfälle: zum Beispiel Teilnahmeverweigerung, Erkrankung o.ä. |
| | = Nettostichprobe und Ausschöpfungsquote (= Anteil Nettostichprobe an bereinigter Bruttostichprobe) |
| abzüglich | Nicht verwertbarer Fälle, wegen fehlerhafter und / oder unvollständiger Fragebögen / Interviews |
| abzüglich | nicht mietenspiegelrelevanter Fälle, zum Beispiel wegen Überschreitens der Sechsjahresregel, Mietpreisbindung, Selbstnutzung etc. |
| | = bereinigte Nettostichprobe der mietenspiegelrelevanten Fälle |

2.2 Fortschreibung 2027

- a) Exakte Abgrenzung und Beschreibung der mietenspiegelrelevanten Grundgesamtheit auf Basis der Bestandszahlen der vorherigen Mietenspiegeluntersuchung. Die Grundgesamtheit ist mit Stand Ende 2026 anzupassen. In 2025 / 2026 neu gebaute sowie aus der Sozialbindung entlassene mietenspiegelrelevante Wohnungen sind einzubeziehen. Wohnungen, bei denen die Miethöhe unmittelbar durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, zum Beispiel infolge einer Modernisierungsförderung, sind herauszufiltern. Die Daten werden von der Auftraggeberin bereitgestellt.
- b) Ziehung einer disproportionalen Zufallsstichprobe. Das Tabellenraster 2025 mit den Schichtungsmerkmalen „Baualter“ und „Wohnlage“ ist zugrunde zu legen und gegebenenfalls zu überprüfen. Die jüngste Baualtersklasse ist zu aktualisieren (bis Ende 2026). Dafür Erarbeitung der Befragungsgrundgesamtheit für den Mietenspiegel 2027 durch Beschaffung und Aufbereitung der Sekundärdaten über die Grundgesamtheit, unter anderem durch Auswertung der aktuellsten Gebäude- und Wohnungszählung sowie Heranziehung der Hamburger Adressen, der Wohnlagendatei, der Baualtersdatei der BSW und der Grundsteuerdaten. Die Auftraggeberin beauftragt und koordiniert die Datenbereitstellung.
- c) Für die Stichprobengröße ist als Ziel die Mindestbesetzung in den Mietenspiegelfeldern je nach Wohnungsbestand von im Regelfall 30 Fällen und nur im begründeten Ausnahmefall von mindestens 10 Fällen unter Wahrung der Repräsentativität der Vermietergruppen zu berücksichtigen. Die bereinigte Nettostichprobe der mietenspiegelrelevanten Fälle (s.u.) soll die Zahl von 5.500 vollgültigen Datensätzen nicht unterschreiten.
- d) Zusatzstichproben in Fällen von erkennbar unzureichend besetzten Feldern.
- e) Der Verlauf der Stichprobe ist gemäß der „Hinweise zur Erstellung von Mietenspiegeln“ zu bearbeiten und zu dokumentieren (s.o.).

3 Vorbereitung und Durchführung der Befragung

3.1 Neuerhebung 2025

- a) Auf der Grundlage einer Adressenstichprobe ist eine kombinierte Mieter- und Vermieterbefragung mit schriftlichen Interviews (postalisch und online) und telefonischer Beratung durchzuführen. Stichtag der Erhebung ist der 01.04.2025. Der Auftragnehmer tritt als Ansprechpartner und Prozessverantwortlicher für die Erhebung gegenüber den Befragten auf. Die Datenerhebung ist in etwa gleichen Anteilen bei Mietern und Vermietern in einem dreiteiligen Verfahren (Großvermieter-, Vermieter- und Mieterbefragung) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgabe über den Zeitraum der auszuwertenden Mietverhältnisse durchzuführen. Vermieterseitig ist die energetische Beschaffenheit neu zu erheben.
- b) Die Erhebungsunterlagen eines circa vierseitigen (Online-)Fragebogens sind von der Auftragnehmerin zu erstellen und mit dem Arbeitskreis Mietenspiegel und der Auftraggeberin abzustimmen.
- c) Informationen für die Mieter / Vermieter sind in Abstimmung mit der Auftraggeberin zu erarbeiten. Begleitschreiben stellt die Auftraggeberin.
- d) Die Erhebungsunterlagen sind für den Postversand einschließlich der Kuvertierung und Adressierung vorzubereiten. Die Portokosten übernimmt die Auftraggeberin. Gleiches gilt für ggf. erforderliche Nacherhebungen.

- e) Soweit personenbezogene Daten nicht bei der betroffenen Person erhoben werden, besteht gemäß der DSGVO eine Informationspflicht. Diese ist vom Auftragnehmer umzusetzen. Gegebenenfalls anfallende Portokosten übernimmt die Auftraggeberin.
- f) Neben der Erhebung der für den Mietenspiegel relevanten Merkmale sind auch die Zusatzmerkmale, zum Beispiel Ausstattungsmerkmale und die energetische Beschaffenheit, für eine übliche Analyse zur Ermittlung von Zu- und Abschlägen zu ermitteln.
- g) Aufbau einer kompletten Datenbank (Microsoft Access) für die Mietenspiegelauswertung.
- h) Rücklaufkontrollen, Kontrollinterviews bei 5 % aller realisierten Interviews beim jeweiligen Interviewpartner (schriftlich mit Kurzfragebogen der wesentlichen Daten der Originalinterviews) sowie Durchführung von 100 vollständigen Kontrollinterviews beim jeweils anderen Vertragspartner.

3.2 Fortschreibung 2027

- a) Auf der Grundlage einer Adressenstichprobe ist eine kombinierte Mieter- und Vermieterbefragung mit schriftlichen Interviews (postalisch und online) und telefonischer Beratung durchzuführen. Stichtag der Erhebung ist der 01.04.2027. Der Auftragnehmer tritt als Ansprechpartner und Prozessverantwortlicher für die Erhebung gegenüber den Befragten auf. Die Datenerhebung ist in etwa gleichen Anteilen bei Mietern und Vermietern in einem dreiteiligen Verfahren (Großvermieter-, Vermieter- und Mieterbefragung) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgabe über den Zeitraum der auszuwertenden Mietverhältnisse durchzuführen.
- b) Die Erhebungsunterlagen eines circa vierseitigen (Online-)Fragebogens sind von der Auftragnehmerin zu überarbeiten und mit dem Arbeitskreis Mietenspiegel und der Auftraggeberin abzustimmen.
- c) Informationen für die Mieter / Vermieter sind in Abstimmung mit der Auftraggeberin zu erarbeiten. Begleitschreiben stellt die Auftraggeberin.
- d) Die Erhebungsunterlagen sind für den Postversand einschließlich der Kuvertierung und Adressierung vorzubereiten. Die Portokosten übernimmt die Auftraggeberin. Gleiches gilt für ggf. erforderliche Nacherhebungen.
- e) Soweit personenbezogene Daten nicht bei der betroffenen Person erhoben werden, besteht gemäß der DSGVO eine Informationspflicht. Diese ist vom Auftragnehmer umzusetzen. Gegebenenfalls anfallende Portokosten übernimmt die Auftraggeberin.
- f) Neben der Erhebung der für den Mietenspiegel relevanten Merkmale sind auch die Zusatzmerkmale (zum Beispiel Ausstattungsmerkmale) für eine übliche Analyse zur Ermittlung von Zu- und Abschlägen zu ermitteln.
- g) Aufbau einer kompletten Datenbank (Microsoft Access) für die Mietenspiegelauswertung.
- h) Rücklaufkontrollen, Kontrollinterviews bei 5 % aller realisierten Interviews beim jeweiligen Interviewpartner (schriftlich mit Kurzfragebogen der wesentlichen Daten der Originalinterviews) sowie Durchführung von 100 vollständigen Kontrollinterviews beim jeweils anderen Vertragspartner.

4 Auswertungen und statistische Analysen

4.1 Neuerhebung 2025

- a) Auswertung der Erhebung mittels Tabellenanalyse und Erstellung der Mietenspiegeltabelle. Die Mittel- und Spannenwerte sind in Abstimmung mit der Auftraggeberin und dem Arbeitskreis Mietenspiegel unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben auszuweisen.
- b) Korrigierende Gewichtung oder Bereinigung der Daten, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis der Wohnungen unterschiedlicher Vermietertypen in den Mietenspiegelfeldern (auf Basis einer Auswertung der GWZ-Daten und der Daten zu den Sozialwohnungsbeständen, die die Auftraggeberin zur Verfügung stellt) zur Vermeidung von Verzerrungen der Ergebnisse.
- c) Durchführung statistischer Zusatzanalysen zur Ermittlung von Zu- und Abschlägen und für in der Mietenspiegeltabelle nicht enthaltene Mietpreisfaktoren (zum Beispiel zur Ausstattung) und tabellarische Darstellung der Ergebnisse zur energetischen Beschaffenheit.
- d) Entscheidungsvorbereitungen zu aktuellen Problemen der Ergebnisvermittlung im Arbeitskreis Mietenspiegel.
- e) Berechnung von Tabellen zur Mietenstruktur (Mittelwert, Streuung, Spannweite, Streuung der Mittelwerte) und von Vergleichsdaten zu wichtigen Mietpreisfaktoren (zum Beispiel Wohndauer, Baualter, Wohnungsgröße, Wohnlage).
- f) Analysen der Mietenentwicklung 2023 bis 2025 pro Mietenspiegelfeld und Analysen zum Anteil der Neuvertragsmieten.
- g) Analyse und Diskussionsvorbereitungen von weiteren (neuen) methodischen Fragestellungen, die durch zusätzlichen Informationsbedarf des Arbeitskreises Mietenspiegel erforderlich werden.
- h) Auswertungen zu Besonderheiten von Teilmärkten.
- i) Auswertungen zu den Ausstattungsmerkmalen und zur Beschaffenheit (insbesondere auch Energetik).
- j) Gewichtungen unterschiedlicher Mietstrukturen.

4.2 Fortschreibung 2027

- a) Auswertung der Erhebung und Erstellung der Mietenspiegeltabelle. Die Mittel- und Spannenwerte sind in Abstimmung mit der Auftraggeberin und dem Arbeitskreis Mietenspiegel unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben auszuweisen.
- b) Korrigierende Gewichtung oder Bereinigung der Daten, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis der Wohnungen unterschiedlicher Vermietertypen in den Mietenspiegelfeldern (auf Basis einer Auswertung der GWZ-Daten und der Daten zu den Sozialwohnungsbeständen, die die Auftraggeberin zur Verfügung stellt) zur Vermeidung von Verzerrungen der Ergebnisse.

- c) Durchführung statistischer Zusatzanalysen zur Ermittlung von Zu- und Abschlägen und für in der Mietenspiegeltabelle nicht enthaltene Mietpreisfaktoren (zum Beispiel zur Ausstattung).
- d) Entscheidungsvorbereitungen zu aktuellen Problemen der Ergebnisvermittlung im Arbeitskreis Mietenspiegel.
- e) Berechnung von Tabellen zur Mietenstruktur (Mittelwert, Streuung, Spannweite, Streuung der Mittelwerte) und von Vergleichsdaten zu wichtigen Mietpreisfaktoren (zum Beispiel Wohndauer, Baualter, Wohnungsgröße, Wohnlage).
- f) Analysen der Mietenentwicklung 2025 bis 2027 pro Mietenspiegelfeld und Analysen zum Anteil der Neuvertragsmieten.
- g) Analyse und Diskussionsvorbereitungen von weiteren (neuen) methodischen Fragestellungen, die durch zusätzlichen Informationsbedarf des Arbeitskreises Mietenspiegel erforderlich werden.
- h) Auswertungen zu Besonderheiten von Teilmärkten.
- i) Auswertungen zu den Ausstattungsmerkmalen und zur Beschaffenheit (insbesondere auch Energetik).
- j) Gewichtungen unterschiedlicher Mietstrukturen.

5 Abschließende Präsentation und Dokumentation der Methodik und Ergebnisse

5.1 Neuerhebung 2025

- a) Präsentation der Eckdaten für den Mietenspiegel gegenüber der Auftraggeberin anhand von Tabellen und Grafiken bis spätestens Anfang Oktober 2025. Abschließende Präsentation der Methodik und Ergebnisse im „Arbeitskreis Mietenspiegel“. Vorbereitung von Unterlagen und Grafiken für die Landespressekonferenz und Teilnahme an der Landespressekonferenz, die der Veröffentlichung des Hamburger Mietenspiegels dient und im vierten Quartal 2025 stattfinden wird. Teilnahme an einem Vorbereitungstermin für die Landespressekonferenz (in Präsenz).
- b) Erstellung einer „druckfähigen“ Mietenspiegeltabelle sowohl als Word-Dokument, als PostScript-Datei sowie als PDF-Datei auf Datenträger. Die Broschüre zum Hamburger Mietenspiegel erstellt die Auftraggeberin selbst.
- c) Aufbereitung und Zurverfügungstellung der Mietenspiegeldaten für den formularbasierten Webauftritt der BSW (Online-Mietenspiegel) rechtzeitig zur Veröffentlichung des Hamburger Mietenspiegels.
- d) Erstellung eines ausführlichen Berichts über die Methodik und die Ergebnisse der Erhebung zu den Daten des Mietenspiegels. Es ist der Nachweis über die Repräsentativität der Stichprobenergebnisse im Hinblick auf § 558d BGB zu führen. Für Umfang und Inhalt des Methodenberichts erfolgt eine Orientierung an den **beiliegenden Berichten** zur Erstellung der Hamburger Mietenspiegel 2021 und 2023. Der Methodenbericht ist in inhaltlicher Abstimmung mit der Auftraggeberin spätestens bis Ende März 2026 zu erstellen, soweit sich aus gesetzlichen Vorgaben kein früheres Abgabedatum ergibt. Der Auftragnehmer stellt

sicher, dass die Auftraggeberin rechtzeitig vor diesem Abgabedatum eine Entwurfsfassung des Berichts zur Prüfung erhält.

5.2 Fortschreibung 2027

- a) Präsentation der Eckdaten für den Mietenspiegel anhand von Tabellen und Grafiken bis spätestens Anfang Oktober 2027. Abschließende Präsentation der Methodik und Ergebnisse im „Arbeitskreis Mietenspiegel“. Vorbereitung von Unterlagen und Grafiken für die Landespressekonferenz und Teilnahme an der Landespressekonferenz, die der Veröffentlichung des Hamburger Mietenspiegels dient und im vierten Quartal 2027 stattfinden wird. Teilnahme an einem Vorbereitungstermin für die Landespressekonferenz (in Präsenz).
- b) Erstellung einer „druckfähigen“ Mietenspiegeltabelle sowohl als Word-Dokument, als PostScript-Datei sowie als PDF-Datei auf Datenträger.
- c) Aufbereitung und Zurverfügungstellung der Mietenspiegeldaten für den formularbasierten Webaufttritt der BSW (Online-Mietenspiegel) rechtzeitig zur Veröffentlichung des Hamburger Mietenspiegels.
- d) Erstellung eines ausführlichen Berichts über die Methodik und die Ergebnisse der Erhebung zu den Daten des Mietenspiegels. Es ist der Nachweis über die Repräsentativität der Stichprobenergebnisse im Hinblick auf § 558d BGB zu führen. Für Umfang und Inhalt des Methodenberichts erfolgt eine Orientierung an den beiliegenden Berichten zur Erstellung der Hamburger Mietenspiegel 2021 und 2023. Der Methodenbericht ist in inhaltlicher Abstimmung mit der Auftraggeberin spätestens bis Ende März 2028 zu erstellen, soweit sich aus gesetzlichen Vorgaben kein früheres Abgabedatum ergibt. Der Auftragnehmer stellt sicher, dass die Auftraggeberin rechtzeitig vor diesem Abgabedatum eine Entwurfsfassung des Berichts zur Prüfung erhält.

6 Weiteres

Der Auftragnehmer steht der Auftraggeberin für fachliche Rückfragen im Rahmen der Vorbereitung und Erstellung des Mietenspiegels sowie während der Geltungsdauer des Mietenspiegels zur Verfügung (telefonisch/per Skype bzw. MS Teams/per E-Mail). Bei Bedarf prüft er methodische Fragen/Fortschreibungsbedarfe (insbesondere aus dem „Arbeitskreis Mietenspiegel“) und berät die Auftraggeberin zu diesen.

Erstellung des qualifizierten Hamburger Mietenspiegels 2025 einschließlich der Fortschreibung 2027

August 2024

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 1 |
| 2 | Grundgesamtheit, Stichprobenziehung und Datenschutzkonzept | 3 |
| 2.1 | Bildung der Erhebungsgrundgesamtheit | 4 |
| 2.2 | Ziehung der Bruttostichprobe | 4 |
| 2.3 | Erstellung der Grundgesamtheit..... | 6 |
| 2.4 | | |
| 2.4 | Datenschutz..... | 8 |
| 3 | Erarbeitung des Fragebogens..... | 9 |
| 4 | Datenerhebung und Befragungsverfahren | 10 |
| 4.1 | Mieterbefragung..... | 10 |
| 4.2 | Befragung der Vermieter mit kleinem Wohnungsbestand..... | 11 |
| 4.3 | Befragung der Vermieter mit großem Wohnungsbestand..... | 11 |
| 4.4 | Durchführung einer Erinnerungsaktion..... | 11 |
| 5 | | |
| 5 | Aufbereitung des Rücklaufs..... | 13 |
| 5.1 | Plausibilitätsprüfung..... | 13 |
| 5.2 | Non-Responder Analyse | 13 |
| 6 | Datenauswertung und Berechnung des Mietenspiegels | 14 |
| 6.2 | | |
| 6.2 | Berechnung der Mietenspiegeltabelle..... | 15 |
| 6.2.1 | Struktur der Mietenspiegeltabelle | 15 |
| 6.2.2 | Ausreißerbereinigung..... | 18 |
| 6.2.3 | Mittelwert und Spanne | 18 |
| 6.2.4 | Feldbesetzung | 18 |
| 6.3 | | |
| 6.3 | Zusatzauswertungen | 19 |
| 6.3.1 | Zusatzanalysen zur Ermittlung von Zu- und Abschlägen | 19 |
| 6.3.2 | Analyse der Mietentwicklungen | 19 |

| | | |
|---|--|-----------|
| 6.3.3 | Auswertung der energetischen Beschaffenheit..... | 20 |
| 7 | Teilnahme an Besprechungen und Sitzungen..... | 21 |
| 8 | Beschlussfassung und Veröffentlichung | 22 |
| 8.1 | Ergebnispräsentation | 22 |
| 8.2 | Aufbereitung Mietenspiegeltabelle..... | 22 |
| 8.3 | Methodenbericht..... | 22 |
| 9 | Zeitplan | 23 |
| 9.1 | Mietenspiegel 2025 | 23 |
| 9.2 | Fortschreibung des Mietenspiegels 2027 | 24 |
| 10 | Projektteam | 25 |
| 11 | Projekterfahrungen | 27 |
| <div style="background-color: black; height: 60px; width: 100%;"></div> | | |
| 12 | Honorar..... | 34 |

1 Vorbemerkungen

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH aufgefordert, ein Angebot für die Erstellung des qualifizierten Hamburger Mietenspiegels 2025 einschließlich der Fortschreibung 2027 abzugeben. Gern möchten wir Sie bei diesem Projekt unterstützen.

Wir entwickeln belastbare Zukunftsstrategien, fundierte Studien, tragfähige Konzepte und zuverlässige Gutachten für öffentliche und private Entscheidungsträger. ALP verfügt über tiefgreifende Kenntnisse aller gängigen wissenschaftlichen Theorien und Modelle aus dem Bereich Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung und insbesondere ihrer Anwendung in der Praxis. Das gesamte Team greift auf eine langjährige Berufs- und Beratungserfahrung im Bereich der Stadt- und Wohnungsmarktforschung zurück. Der Anspruch von ALP ist eine engagierte und kompetente Beratungsleistung – immer unabhängig, individuell zugeschnitten und praxisorientiert.

Der für den Bereich Mietspiegelerstellung zuständige Leiter Dr. Johannes Promann verfügt sowohl über theoretische wie auch praktische Erfahrungen in der Mietspiegelerstellung. Er wurde an der Universität Stuttgart zum Thema „Die Berücksichtigung des Wohnwertmerkmals Lage in den Mietspiegeln der deutschen Großstädte: Bestandsaufnahme, theoretische Einbettung und ein GIS-gestütztes Verfahren zur standardisierten Wohnlageermittlung“ promoviert und war seither mit seinem Team für mehr als 100 Mietspiegel verantwortlich. Darunter befanden sich sowohl Regressionsmietspiegel als auch Tabellenmietspiegel. Herr Dr. Promann verfügt ebenso wie seine Kolleginnen und Kollegen über umfangreiche Erfahrungen im Zusammenhang mit der Fragebogenentwicklung, der Stichprobenziehung, der Begleitung von Datenerhebungen, der Datenzusammenführung und -plausibilisierung sowie der Berechnung von Mietspiegeln.

ALP hat eine Vielzahl an Kommunen unterschiedlicher Größenordnung bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel begleitet. Dazu gehörte die Stadt Hamburg, für die ALP die letzte Neuerstellung des Mietenspiegels 2021 sowie dessen Fortschreibung im Jahr 2023 durchgeführt hat. Außerdem haben wir kürzlich die Neuerstellung des Berliner Mietspiegels 2024 abgeschlossen. Die aus diesen Projekten gewonnenen Erfahrungen dürften der Erstellung des qualifizierten Hamburger Mietenspiegels 2025 sowie dessen Fortschreibung 2027 zugutekommen. Nähere Informationen und weitere Referenzprojekte finden Sie in Abschnitt 11.

Der qualifizierte Hamburger Mietenspiegel wird unter Berücksichtigung des Mietspiegelreformgesetzes vom 10. August 2021 erstellt. Das Gesetz hat unter anderem im Rahmen der Befragung zum Mietenspiegel eine Auskunftspflicht für Mieter und Vermieter zur Folge. Außerdem wird die Mietspiegelverordnung (MsV) in allen Phasen der Mietspiegelerstellung herangezogen, sie gibt vor, wie Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden können. Die neuen „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (herausgegeben im Mai 2024) vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und

Raumforschung (BBSR) werden bei der Erstellung ebenfalls herangezogen.

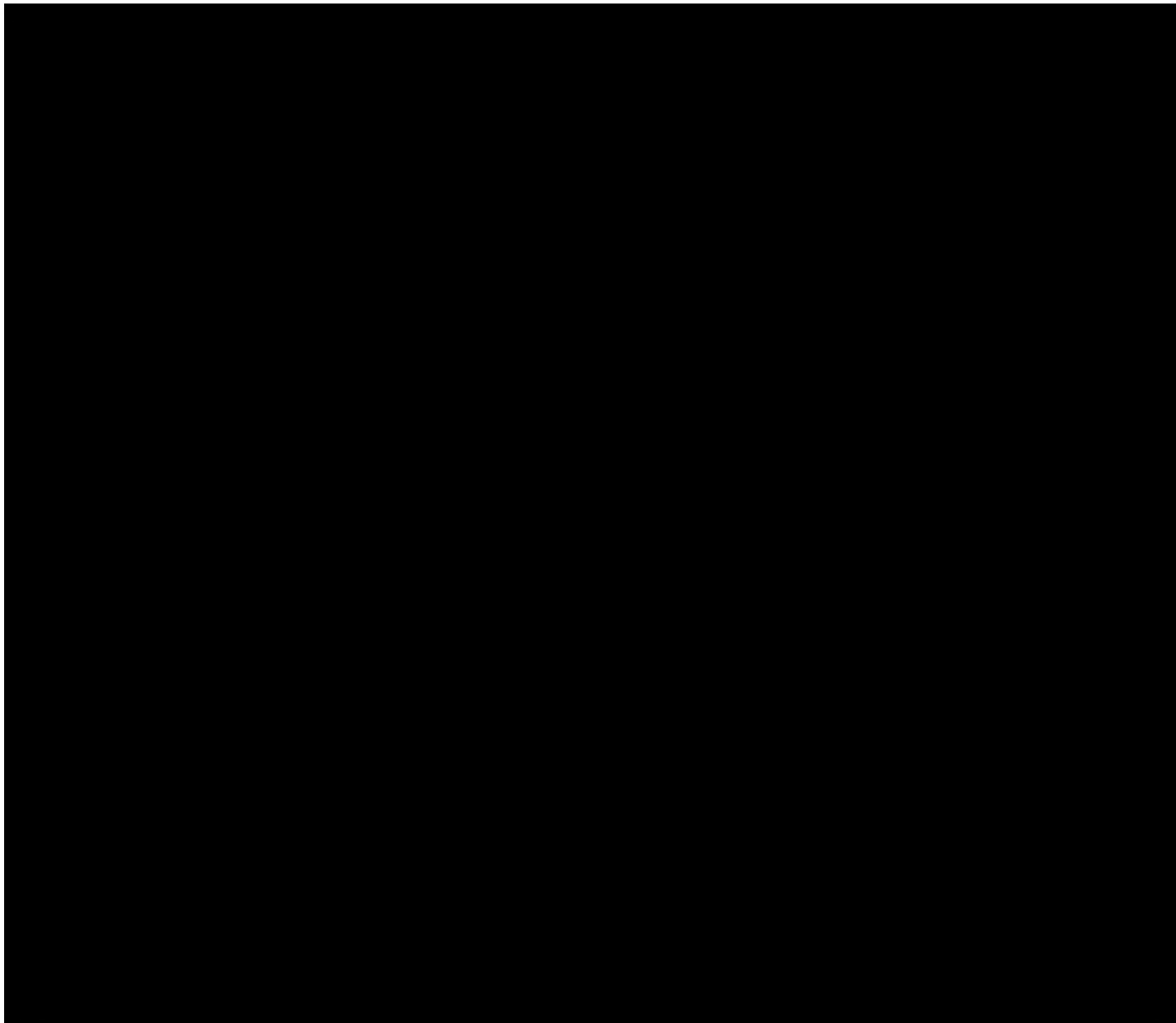
Unmittelbar nach Auftragsvergabe wird sich ALP mit der Auftraggeberin in Verbindung setzen, um einen zügigen Start in das Projekt zu gewährleisten. Während der gesamten Projektlaufzeit wird sich ALP eng mit der Freien und Hansestadt Hamburg abstimmen. Auch der Arbeitskreis Mietenspiegel, dem die Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter angehören, wird an der Erstellung des Mietenspiegels wie von der Auftraggeberin gewünscht beteiligt.

Die nachfolgenden Erläuterungen gelten, sofern nicht anders dargelegt, sowohl für die Neuerstellung des qualifizierten Hamburger Mietenspiegels 2025 als auch für die Fortschreibung 2027. Beide Mietenspiegel sollten auf methodisch möglichst ähnliche Weise erstellt werden.

2 Grundgesamtheit, Stichprobenziehung und Datenschutzkonzept

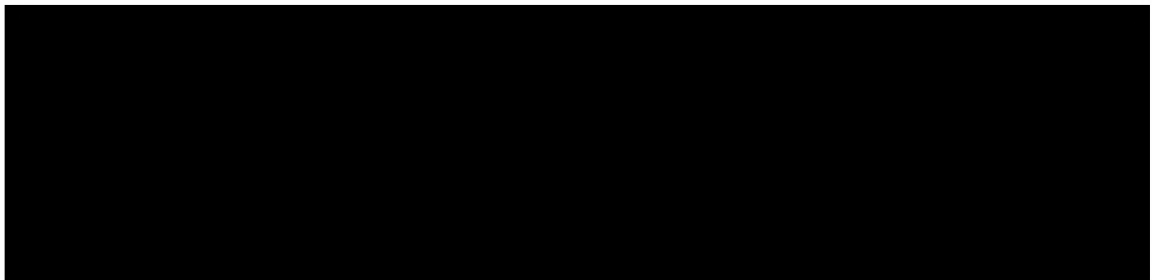
Qualifizierte Mietspiegel müssen auf der Grundlage einer direkten Datenerhebung durch Befragung von Mietern und/oder Vermietern beruhen (§ 8 Abs. 1 MsV). Für die Befragung wird eine Stichprobenziehung durchgeführt. Als Grundlage dienen Daten, die durch die Freie und Hansestadt Hamburg zur Verfügung gestellt werden. ALP geht zunächst davon aus, dass die Stichprobenziehung wie bei der letzten Fortschreibung 2023 durchgeführt werden soll. Folgende Daten müssten für die Stichprobenziehung durch die Auftraggeberin bereitgestellt werden:

- Datei mit allen aktuellen Hamburger Adressen
- Einwohnermeldedaten aller volljährigen Personen (Erst- und Nebenwohnsitze)
- Baujahresdatei
- Grundsteuerdaten
- Wohnlagendatei
- Liste mit Adressen, die für die Mietenspiegelerstellung nicht relevant sind (geförderter Wohnraum, Wohnheime, etc.)



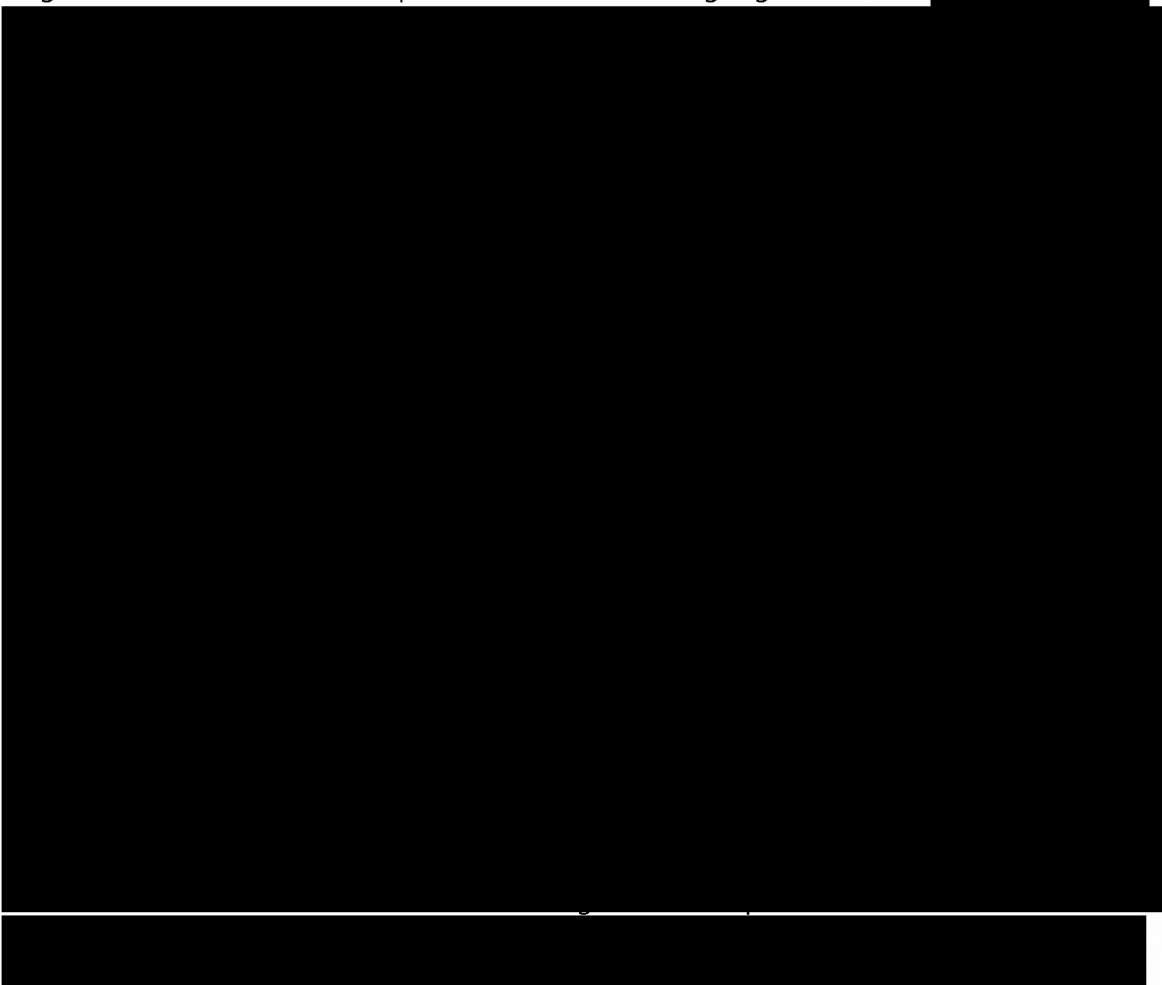
2.1 Bildung der Erhebungsgrundgesamtheit

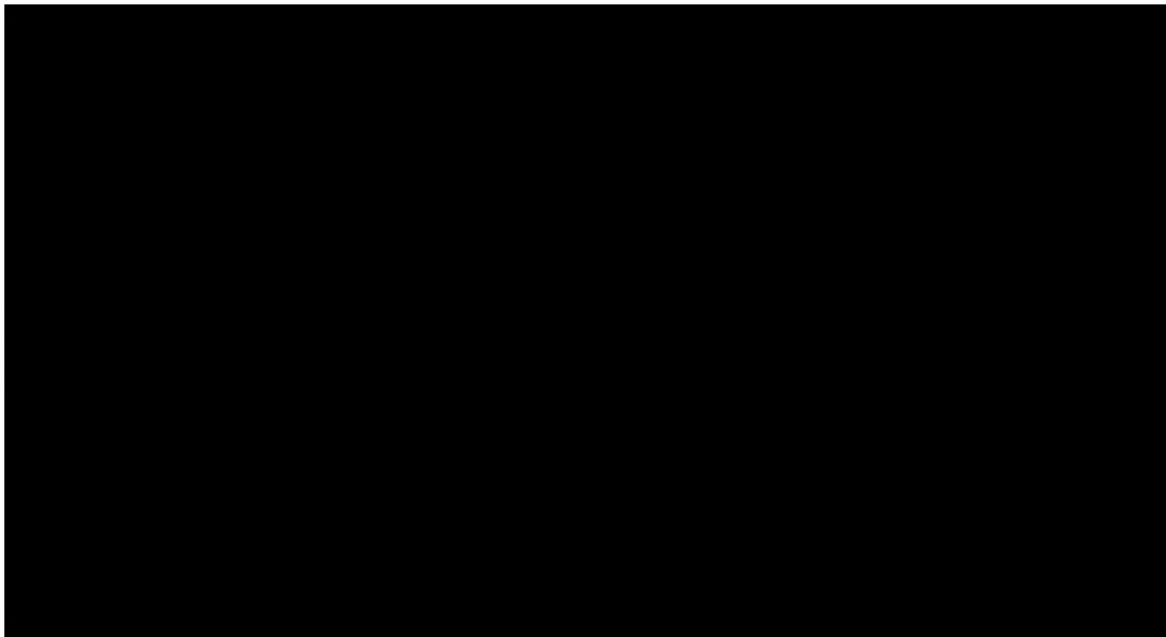
ALP wird die erhaltenen Daten zusammenführen und eine Erhebungsgrundgesamtheit bilden. Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Datenbasis, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird. Grundsätzlich ist es das Ziel, die Erhebungsgrundgesamtheit so zu gestalten, dass sie der Auswertungsgrundgesamtheit bereits möglichst nahekommt. Die Auswertungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen (§ 2 Abs. 3 MsV). Es werden dafür folgende Ansätze verfolgt, die konkrete Umsetzung hängt unmittelbar von den zur Verfügung stehenden Daten ab:



2.2 Ziehung der Bruttostichprobe

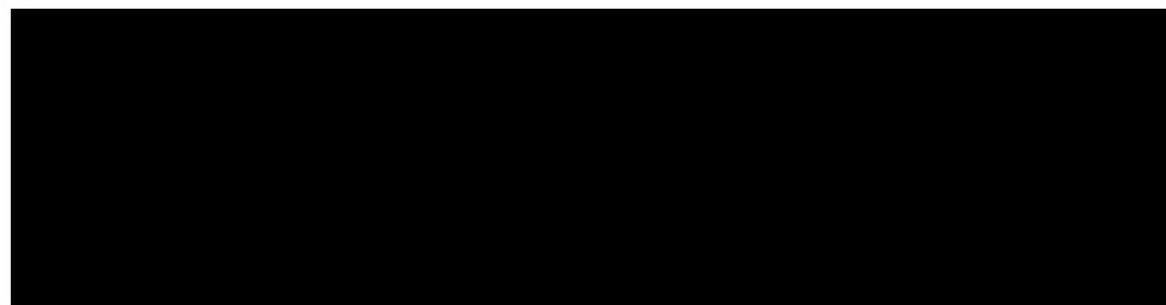
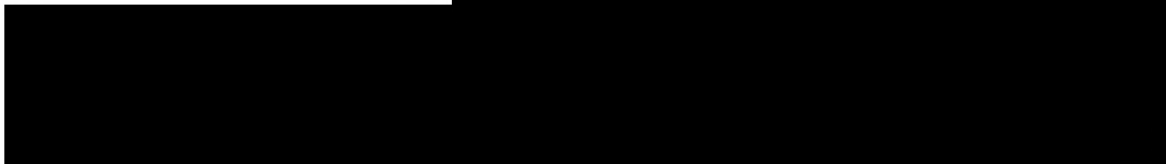
Aus der Erhebungsgrundgesamtheit muss eine ausreichend große Bruttostichprobe gezogen werden. Die Bruttostichprobe wird für die Befragung kontaktiert.



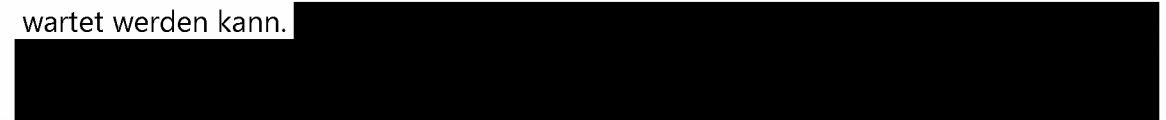


Die Befragung wird einerseits bei Mietern und andererseits bei Vermietern durchgeführt. Ziel ist es, dass die bereinigte Nettostichprobe etwa zu gleichen Teilen aus der Mieter- und der Vermieterbefragung stammt.

Für die Befragung der Vermieter werden die Eigentümer der Wohnungen in der Erhebungsgrundgesamtheit mit Hilfe der zur Verfügung stehenden Daten identifiziert (z.B. mit Hilfe der Grundsteuerdaten).

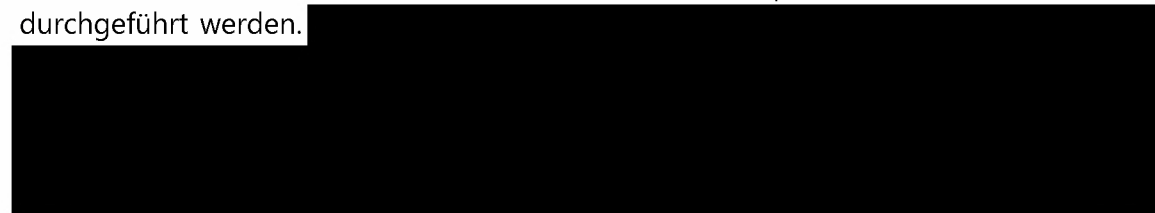


Die Bruttostichprobe wird als disproportional geschichtete Zufallsstichprobe gezogen. Dabei werden Cluster aus Baujahresklassen und Wohnlagen erstellt, aus denen die Teilstichproben gezogen werden. Die jüngste Baujahresklasse wird dafür aktualisiert (bis Ende 2024 bzw. bei der Fortschreibung bis Ende 2026). Aus jedem Cluster wird eine gleich große Teilstichprobe gezogen, sodass aus jedem Cluster ein gleich großer Rücklauf erwartet werden kann.





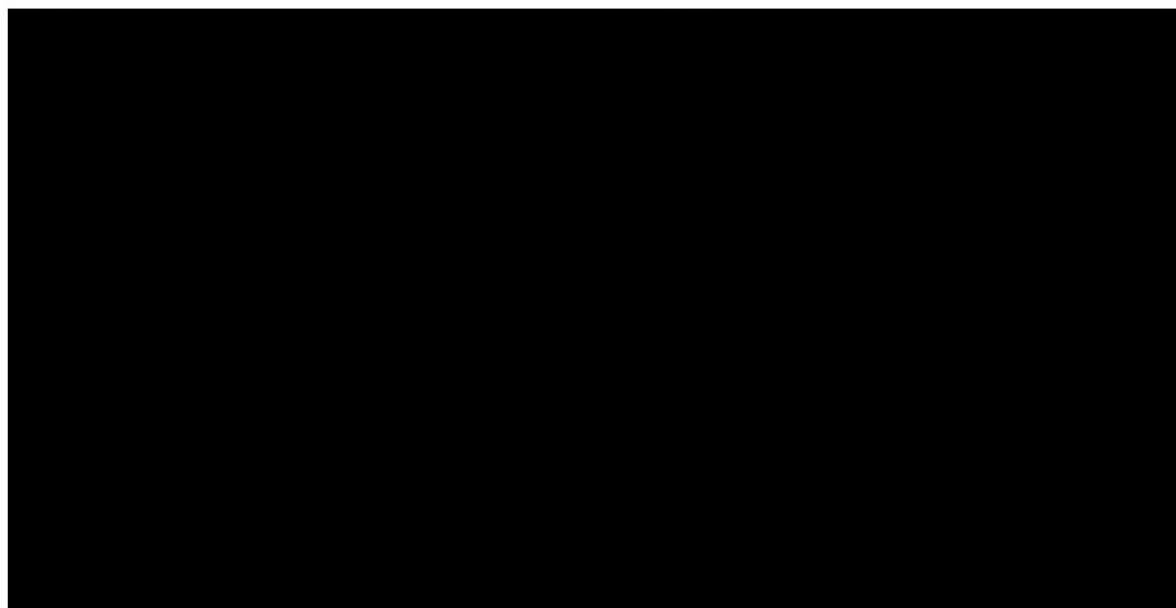
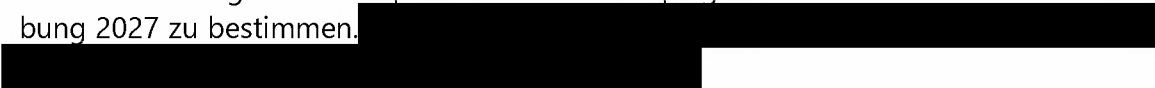
ALP wird einen Teil der Bruttostichprobe sowohl mieter- als auch vermierterseitig befragen, um Kontrollbefragungen vornehmen zu können. Der Anteil wird dabei so gewählt, dass bei 5 % der realisierten schriftlichen Interviews entsprechende Kontrollinterviews durchgeführt werden.

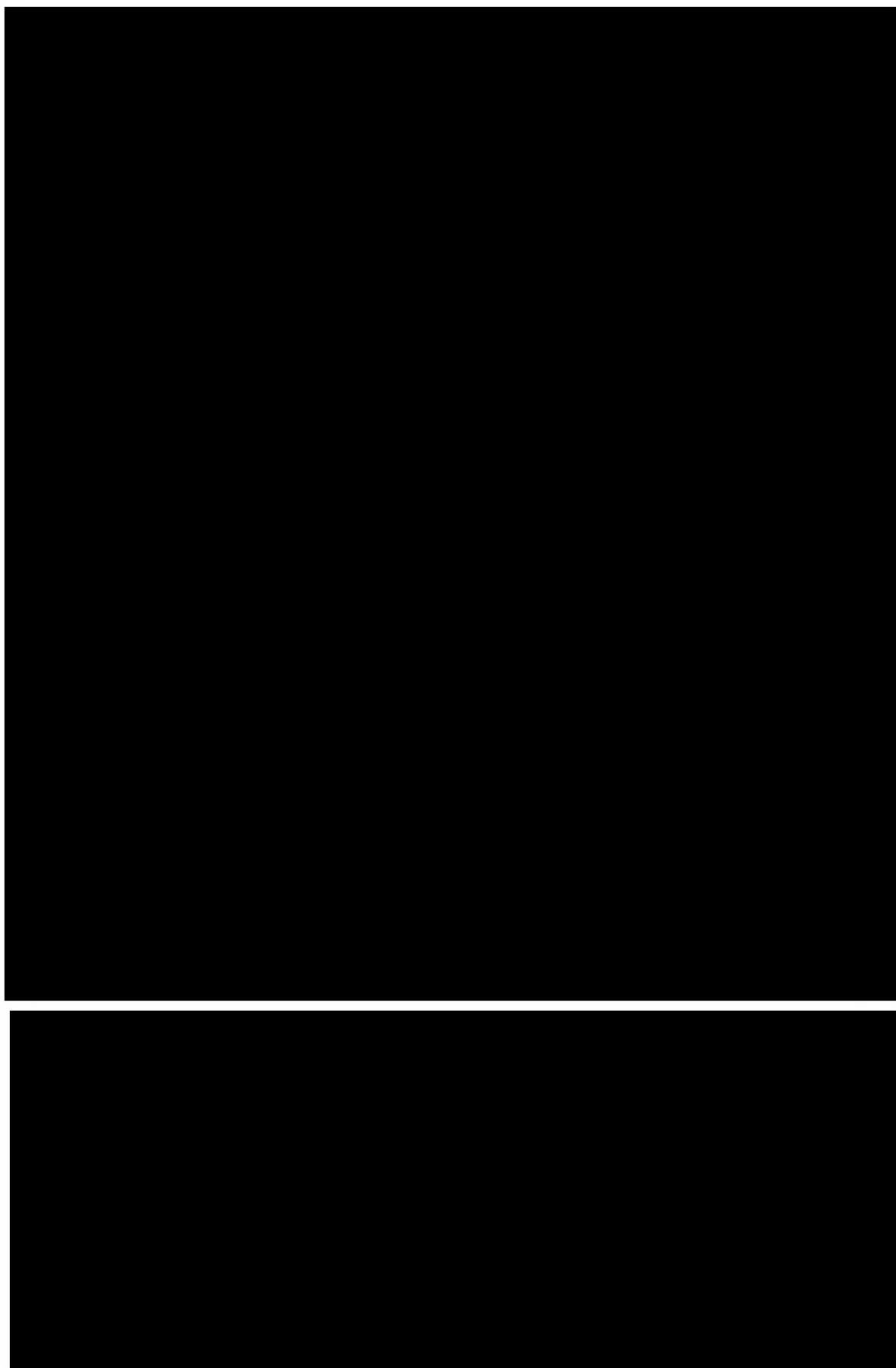


2.3 Erstellung der Grundgesamtheit

Für den Hamburger Mietenspiegel existiert eine Grundgesamtheit, die bisher auf den Daten des Zensus 2011 beruhte und die im Rahmen von Neuerstellungen und Fortschreibungen des Mietenspiegels stets fortgeschrieben wurde. Die Struktur der Grundgesamtheit entspricht der Struktur der Tabelle des Mietenspiegels. Ziel der Grundgesamtheit ist die Ermittlung der Anteile der Tabellenfelder des Mietenspiegels am mietenspiegelrelevanten Wohnungsmarkt in Hamburg.

ALP sieht zwei Möglichkeiten, um die Anteile der Tabellenfelder am mietenspiegelrelevanten Wohnungsmarkt im qualifizierten Mietenspiegel 2025 und in dessen Fortschreibung 2027 zu bestimmen.





2.4 Datenschutz

Der Schutz der personenbezogenen Daten hat oberste Priorität. Die Erstellung des qualifizierten Hamburger Mietenspiegels erfolgt nach den Vorschriften des Hamburgischen Datenschutzgesetzes (HmbBfDI), des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in der jeweils geltenden Fassung sowie nach den Vertragsvereinbarungen und sonstigen schriftlichen Weisungen der Auftraggeberin.

Zur Klärung der rechtlichen Situation und zur praktischen Umsetzung der datenschutzrechtlichen Vorgaben sollten der zuständige Datenschutzbeauftragte von Beginn an in den Prozess einbezogen werden. ALP wird darüber hinaus sowohl die Befragungsabläufe als auch die technischen und organisatorischen Maßnahmen (bei ALP) im Rahmen eines Datenschutzkonzeptes beschreiben und dieses eng mit der Auftraggeberin abstimmen. Selbstverständlich werden alle Mitarbeiter auf den Datenschutz verpflichtet.

Sofern personenbezogene Daten nicht bei den betroffenen Personen erhoben werden, setzt ALP die Informationspflicht nach der DSGVO um.

3 Erarbeitung des Fragebogens

Für die Befragung ist ein Fragebogen zu entwickeln. Dafür wird ein Stichtag festgelegt, zu dem die Informationen erhoben werden. ALP schlägt dafür den 1. April 2025 (bzw. 1. April 2027 für die Fortschreibung) analog zu den Erhebungen der letzten Mietenspiegel vor.

Basierend auf unseren Erfahrungen aus der Erstellung des qualifizierten Hamburger Mietenspiegels 2021 sowie dessen Fortschreibung 2023 und anderen erstellten Mietenspiegeln werden wir einen Fragebogenentwurf für die Befragung entwickeln. Grundsätzlich wird sich dabei an der bisherigen Struktur des Fragebogens orientiert, Verbesserungsvorschläge stimmt ALP eng mit der Auftraggeberin ab und stellt sie dann dem Arbeitskreis vor. Es werden alle für die Erstellung der Mietenspiegeltabelle benötigten Informationen (mit Ausnahme der extern ermittelten Wohnlage) abgefragt. Außerdem werden Zusatzmerkmale für ergänzende Auswertungen integriert.

Es werden bei Mietern und Vermietern identische Sachverhalte abgefragt, die Fragebögen unterscheiden sich dabei nur redaktionell. Ergänzend kommt bei der Erstellung des Mietenspiegels 2025 die Abfrage der energetischen Beschaffenheit hinzu, die ausschließlich bei Vermietern erfolgen soll. Dieser Punkt entfällt bei der Fortschreibung 2027. Bei der Konzeption des Fragebogens wird – auch im Sinne der Zumutbarkeit – darauf geachtet, dass der Fragebogen nicht zu lang wird.

Wir schlagen vor, dass ALP oder die Auftraggeberin die Fragebogenentwürfe dem Arbeitskreis Mietenspiegel etwa eine Woche vor der Sitzung zum Fragebogen per E-Mail übersendet. So können die Teilnehmer sich im Vorfeld der Sitzung über etwaigen Änderungsbedarf Gedanken machen und diese Änderungswünsche dann direkt auf der Sitzung vortragen.

4 Datenerhebung und Befragungsverfahren

Zu Beginn der Befragungsphase werden die Mieter postalisch kontaktiert und aufgefordert, bis zu einer gesetzten Frist an der Befragung teilzunehmen. Die Befragungsunterlagen sind mit IDs versehen, damit feststellbar ist, welche Mieter auf die Befragung reagieren.

Die Befragung der Vermieter teilt sich auf Vermieter mit kleinem und großem Wohnungsbestand auf. Vermieter mit kleinem Wohnungsbestand erhalten postalisch ein Anschreiben, auf dem alle abgefragten Objekte genannt werden. Um den Aufwand für Vermieter mit großem Wohnungsbestand möglichst gering zu halten, erhalten diese eine Excel-Abfragemaske zur Teilnahme an der Befragung.

Die Mieter und Vermieter, die sich nach dem Erstkontakt bis zu der vorgegebenen Frist nicht an der Befragung beteiligt haben, werden anschließend in einer Erinnerungsaktion erneut zur Teilnahme aufgefordert. Eine Erinnerungsaktion verlief bereits im Rahmen der Fortschreibung des Mietenspiegels 2023 sehr positiv.

Nach Abschluss der Befragung werden die Bruttostichproben der Mieter- und Vermieterbefragung ausgewertet. Der Verlauf der Erhebung wird durch ALP im Sinne der „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ im Methodenbericht dokumentiert. Dabei werden auch die Fälle aufbereitet, die keine Auskunft erteilt haben.

Während des gesamten Befragungszeitraums wird ALP eine Hotline betreiben, bei der sich Mieter und Vermieter über die Befragung informieren können. Diese Telefonnummer wird auf den Schreiben an die Mieter und Vermieter angegeben, um die Auftraggeberin von Rückfragen zu entlasten. Zudem wird ALP eine Information zum Mietenspiegel auf der Unternehmens-Homepage einstellen und die Auftraggeberin beim Verfassen einer Pressemitteilung unterstützen. ALP tritt als Ansprechpartner und Prozessverantwortlicher für die Erhebung auf.

Sämtliche Druckkosten der Befragung werden von ALP getragen, die Portokosten (Zustellung der Befragungsunterlagen sowie das Rückporto der Fragebögen) wird gemäß Leistungsbeschreibung durch die Auftraggeberin übernommen, dies gilt auch für ggf. erforderliche Nacherhebungen.

4.1 Mieterbefragung

Die Mieter erhalten zunächst ein im Namen der Freien und Hansestadt Hamburg verfasstes Anschreiben (doppelseitig DIN A4), das von der Auftraggeberin bereitgestellt wird sowie ein Informationsschreiben von ALP (doppelseitig DIN A4). Der Entwurf des Informationsschreibens wird von ALP entwickelt und mit der Auftraggeberin abgestimmt. Im Anschreiben wird einerseits darauf aufmerksam gemacht, warum der Mietenspiegel wichtig ist und andererseits darauf, dass seit In-Kraft-Treten des Mietspiegelreformgesetzes eine Auskunftspflicht besteht. Zudem wird die Möglichkeit der Online-Teilnahme

erläutert und darauf hingewiesen, dass telefonisch oder per E-Mail ein Papierfragebogen angefordert werden kann. Auch auf die datenschutzrechtlichen Grundsätze wird im Schreiben hingewiesen. Das Datenschutzblatt wird online zur Verfügung gestellt.

Die Online-Befragung kann von Mietern durchgeführt werden, indem der QR-Code bzw. der Link auf dem Anschreiben aufgerufen und der individuelle Zugangsschlüssel auf dem Anschreiben zu Beginn der Abfrage eingegeben wird. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die wissenschaftlichen Grundsätze eingehalten werden und nur die per Zufallsstichprobe gezogenen Haushalte an der Befragung teilnehmen. Die entsprechende Online-Maske wird ALP programmieren und die Verbindung verschlüsseln (TLS 1.2/1.3 als Nachfolger von SSL mit einer 256-Bit-Verschlüsselung).

4.2 Befragung der Vermieter mit kleinem Wohnungsbestand

Für die kleine Vermieterbefragung werden die ermittelten Wohnungen der Stichprobe zunächst nach Vermietern gruppiert. Einige Vermieter verfügen voraussichtlich über eine größere Anzahl von Mietwohnungen.

Die kleineren Vermieter erhalten einerseits ein Anschreiben der Auftraggeberin und andererseits ein mit der Auftraggeberin abgestimmtes Informationsschreiben. Wir schlagen vor, den Vermietern mit kleinerem Wohnungsbestand im Informationsschreiben Zugangsschlüssel zu einer Online-Maske zu übermitteln. Die entsprechende Online-Maske wird ALP programmieren und die Verbindung wie bei der Online-Mieterbefragung verschlüsseln.

4.3 Befragung der Vermieter mit großem Wohnungsbestand

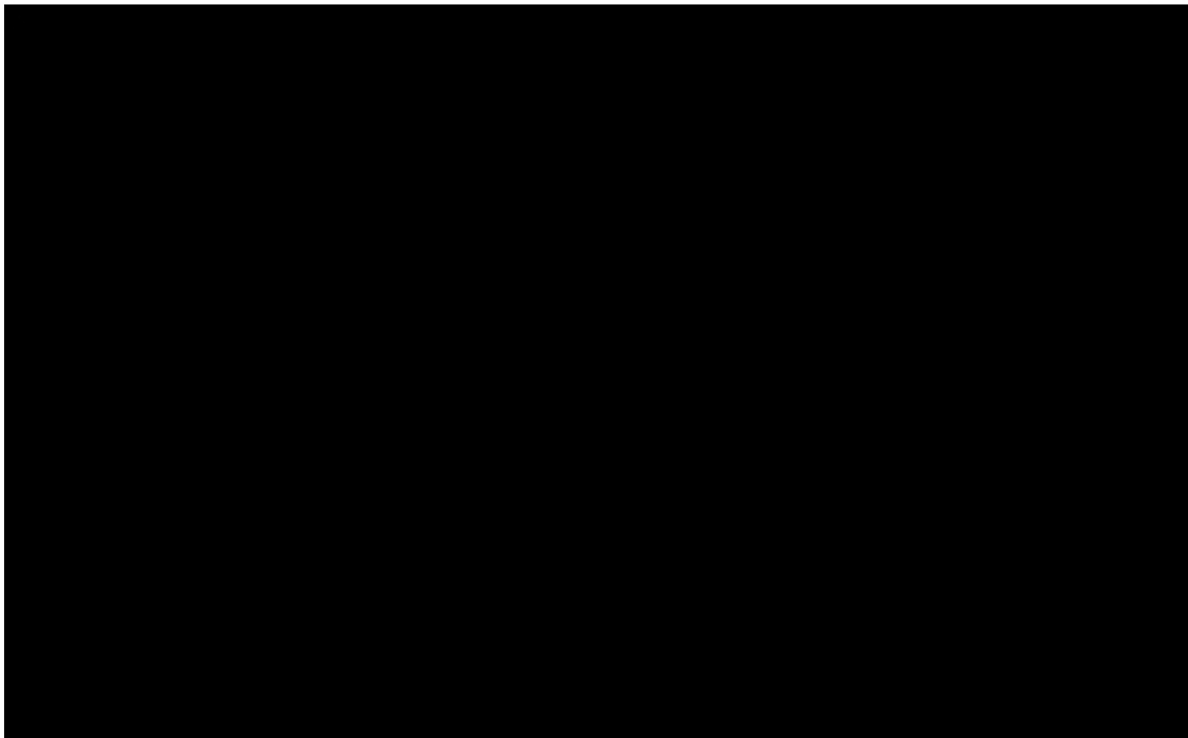
Auch die Vermieter mit großem Wohnungsbestand erhalten ein von der Auftraggeberin verfasstes Anschreiben mit einer Frist, bis zu der ALP für die Befragung kontaktiert werden soll. ALP wird für die Vermieter mit großem Wohnungsbestand eine Excel-Tabelle erstellen, was den Aufwand der Befragung reduzieren soll. Im Anschreiben werden große Vermieter gebeten, ALP eine E-Mail-Adresse sowie eine Ansprechperson mitzuteilen. Den Vermietern werden dann ein Musterfragebogen in PDF-Form sowie eine Excel-Tabelle zur Verfügung gestellt. Wenn die Vermieter die ausgefüllte Excel-Maske per E-Mail an ALP übermitteln, werden diese gebeten, die Daten verschlüsselt und kennwortgeschützt zu übertragen. Das Kennwort sollte telefonisch mitgeteilt werden.

4.4 Durchführung einer Erinnerungsaktion

Nachdem die Frist für die erste Befragungsphase verstrichen ist, wird ALP eine Erinnerungsaktion vorbereiten. Die Mieter erhalten erneut ein im Namen der Freien und Hansestadt Hamburg verfasstes Anschreiben (doppelseitig DIN A4), das von der Auftraggeberin bereitgestellt wird sowie ein Informationsschreiben von ALP (doppelseitig DIN A4).

Zusätzlich werden in der Erinnerungsaktion Papierfragebögen (doppelseitig, mittig gefalzt, DIN A3) sowie ein kostenloser Rückumschlag zugesendet, um die Befragung auch direkt postalisch durchführen zu können.

Die Vermieter mit kleinem und großen Wohnungsbestand erhalten erneut Anschreiben, die zwischen der Auftraggeberin und ALP abgestimmt werden. In den Anschreiben wird nochmals auf die Auskunftspflicht hingewiesen und erläutert, wie sich an der Befragung beteiligt werden kann.

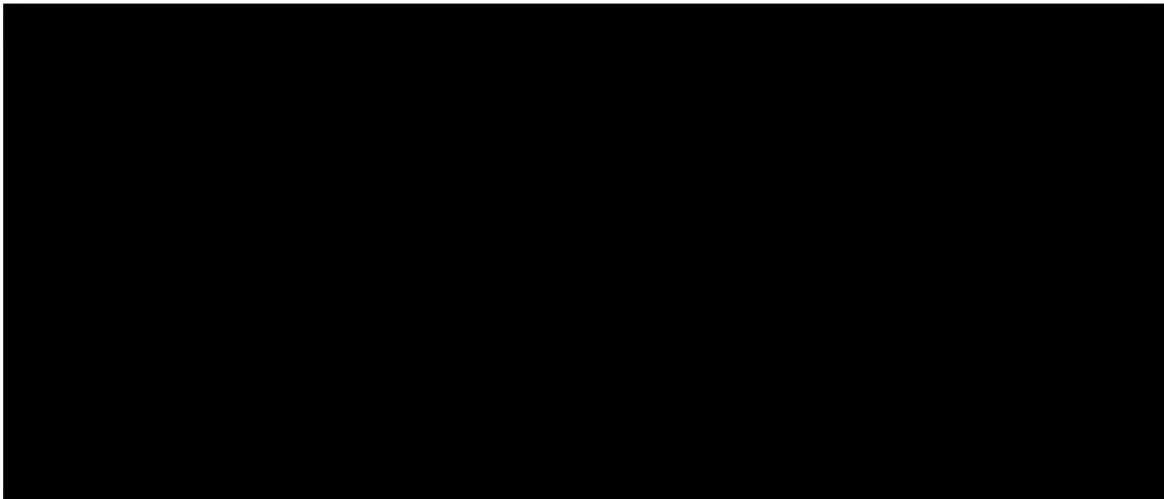


5 Aufbereitung des Rücklaufs

Die Antworten aus den verschiedenen Quellen werden bei ALP laufend geprüft und in einer Datenbank zusammengeführt. So können bereits während der Befragungsphase Unstimmigkeiten entdeckt und direkt geklärt werden.

5.1 Plausibilitätsprüfung

Die Nettostichprobe (gesamter Rücklauf aus der Befragung) wird durch Mitarbeiter zur Qualitätssicherung hinsichtlich Schlüssigkeit und Plausibilität geprüft. Datensätze, die (z.B. aufgrund einer Mietpreisbindung) nicht für die Auswertung relevant sind, werden zudem bereits von der Befragung ausgeschlossen. Sofern eine Frage zur freiwilligen Angabe der Telefonnummer in den Fragebogen aufgenommen wird, kann ALP telefonische Nachbefragungen bei unvollständigen oder unplausiblen Datensätzen durchführen.

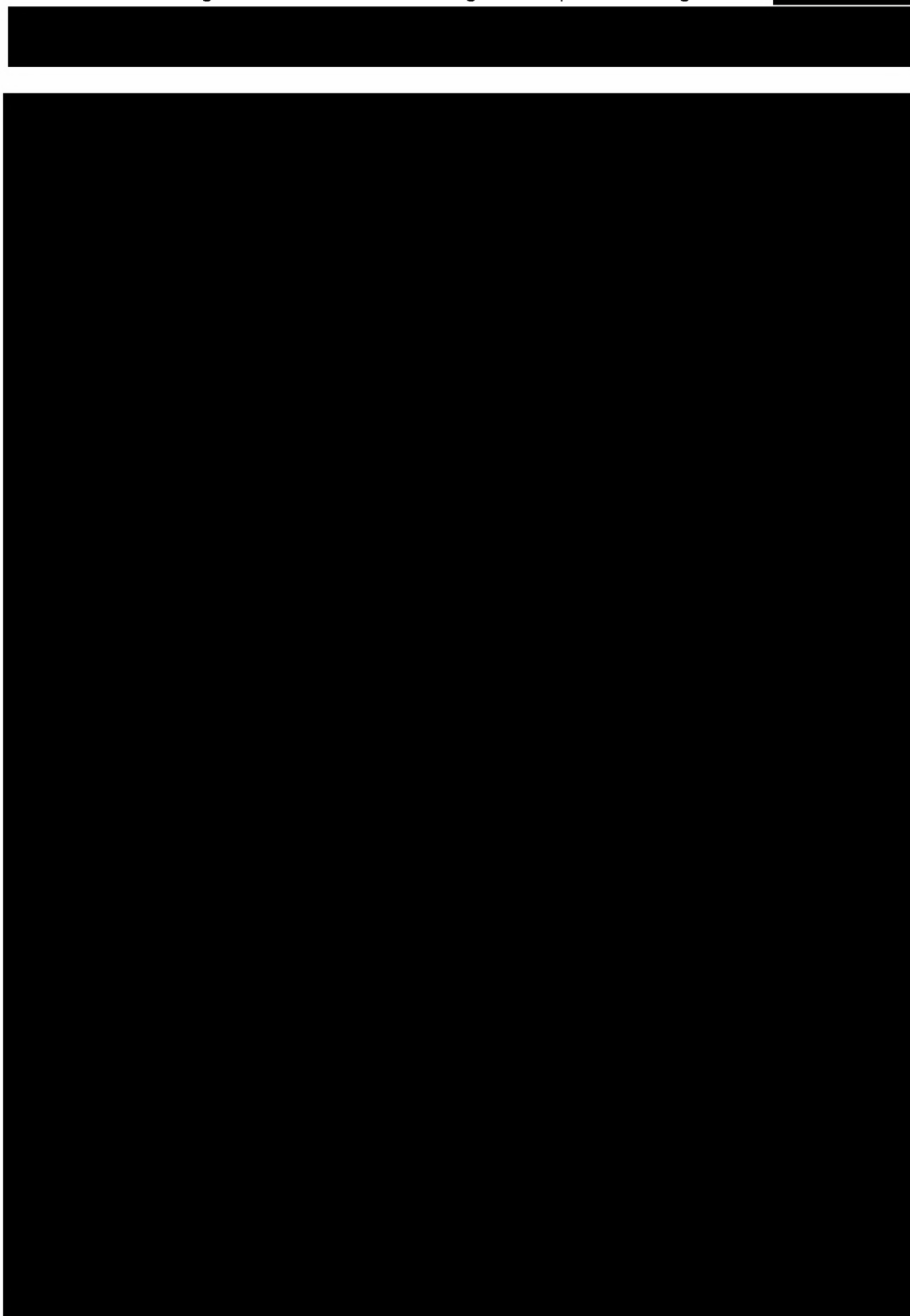


5.2 Non-Responder Analyse

ALP bietet an, eine Non-Responder Analyse nach dem aktuellen Stand der Umfrageforschung durchzuführen (empfohlen in den „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“). Dabei wird ausgehend von der Bruttostichprobe geprüft, inwieweit sich Systematiken in den Antwortverweigerungen feststellen lassen. Darüber hinaus wird ALP die verschiedenen Ausschlussgründe auswerten und Fallzahlen dokumentieren.

6 Datenauswertung und Berechnung des Mietenspiegels

Für die Auswertung wird die Datenbasis möglichst repräsentativ gestaltet



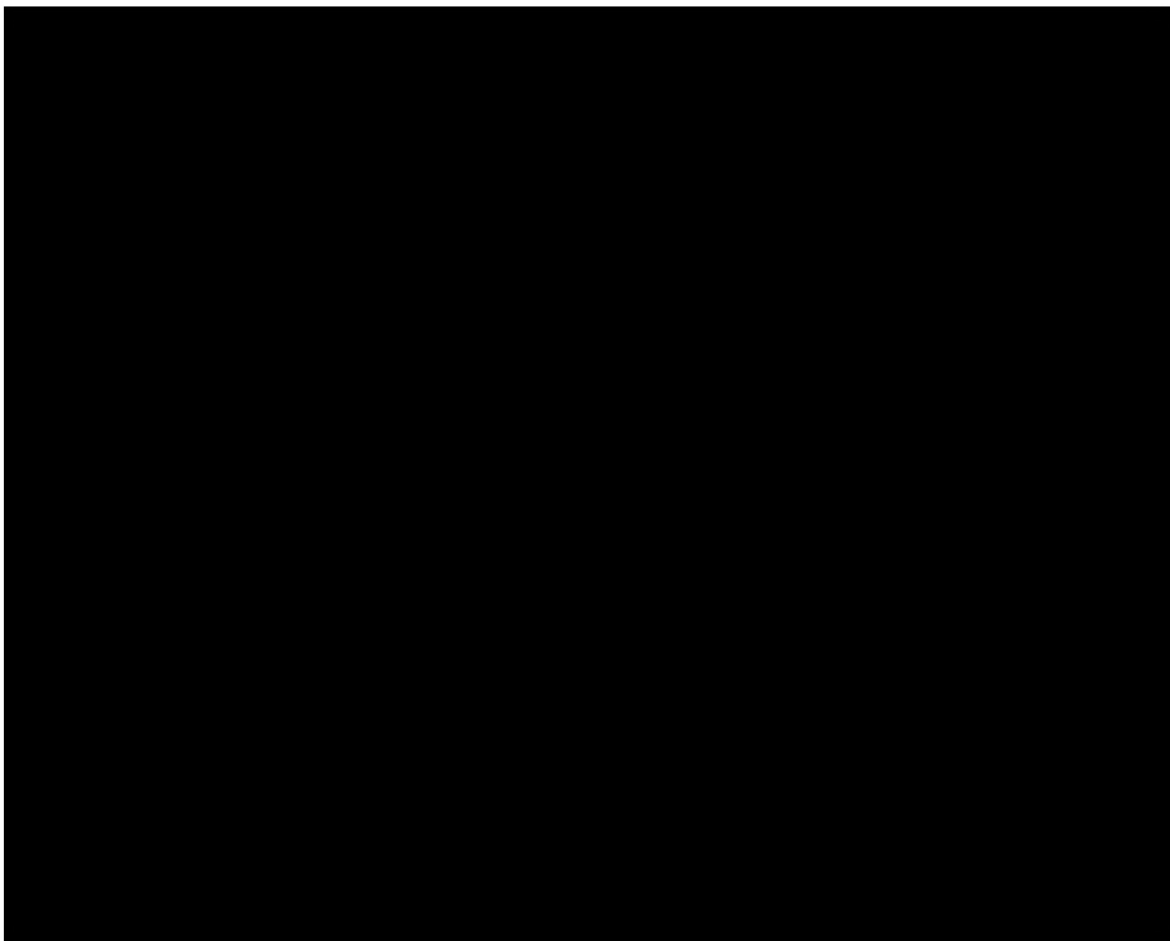


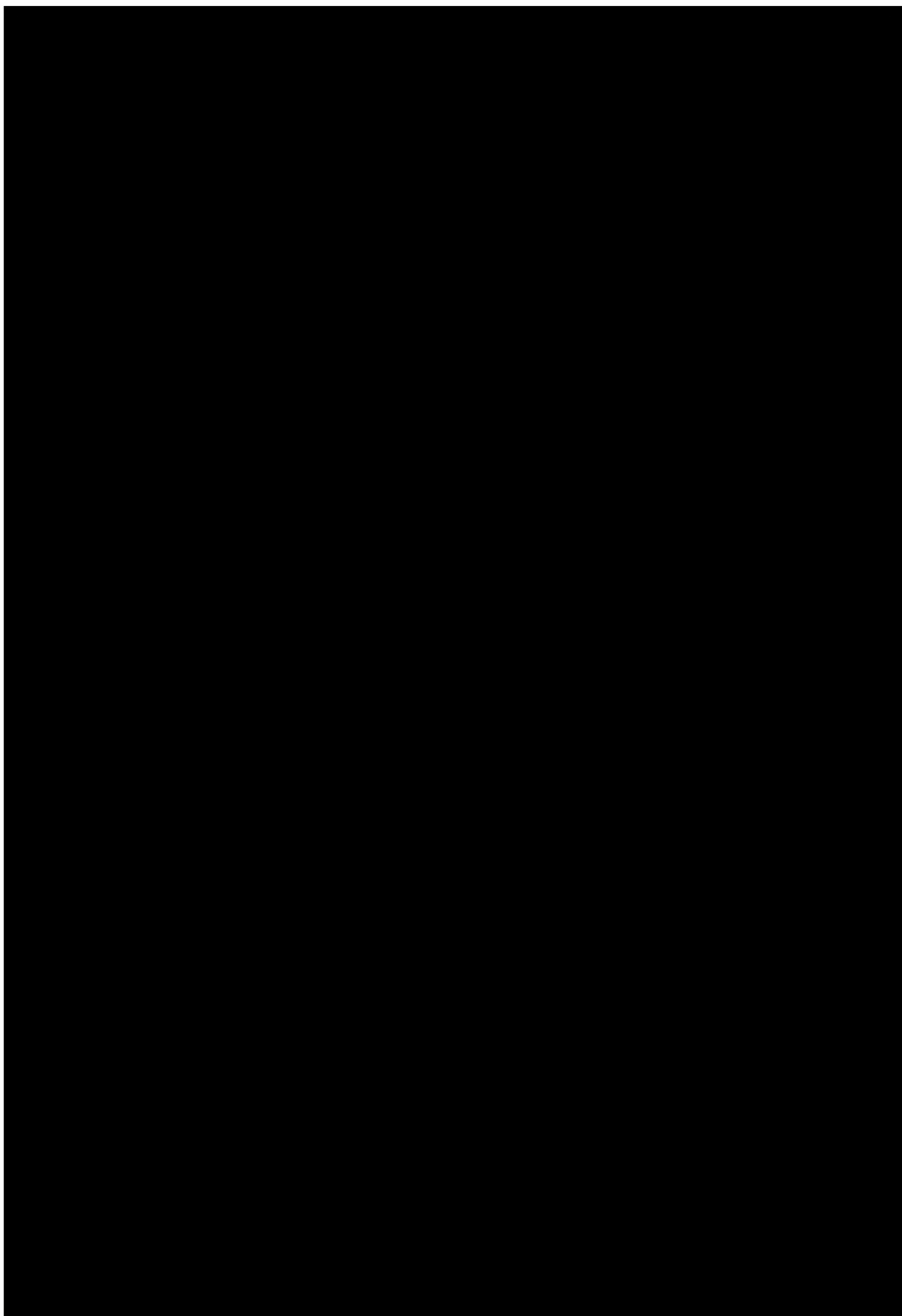
6.2 Berechnung der Mietenspiegeltabelle

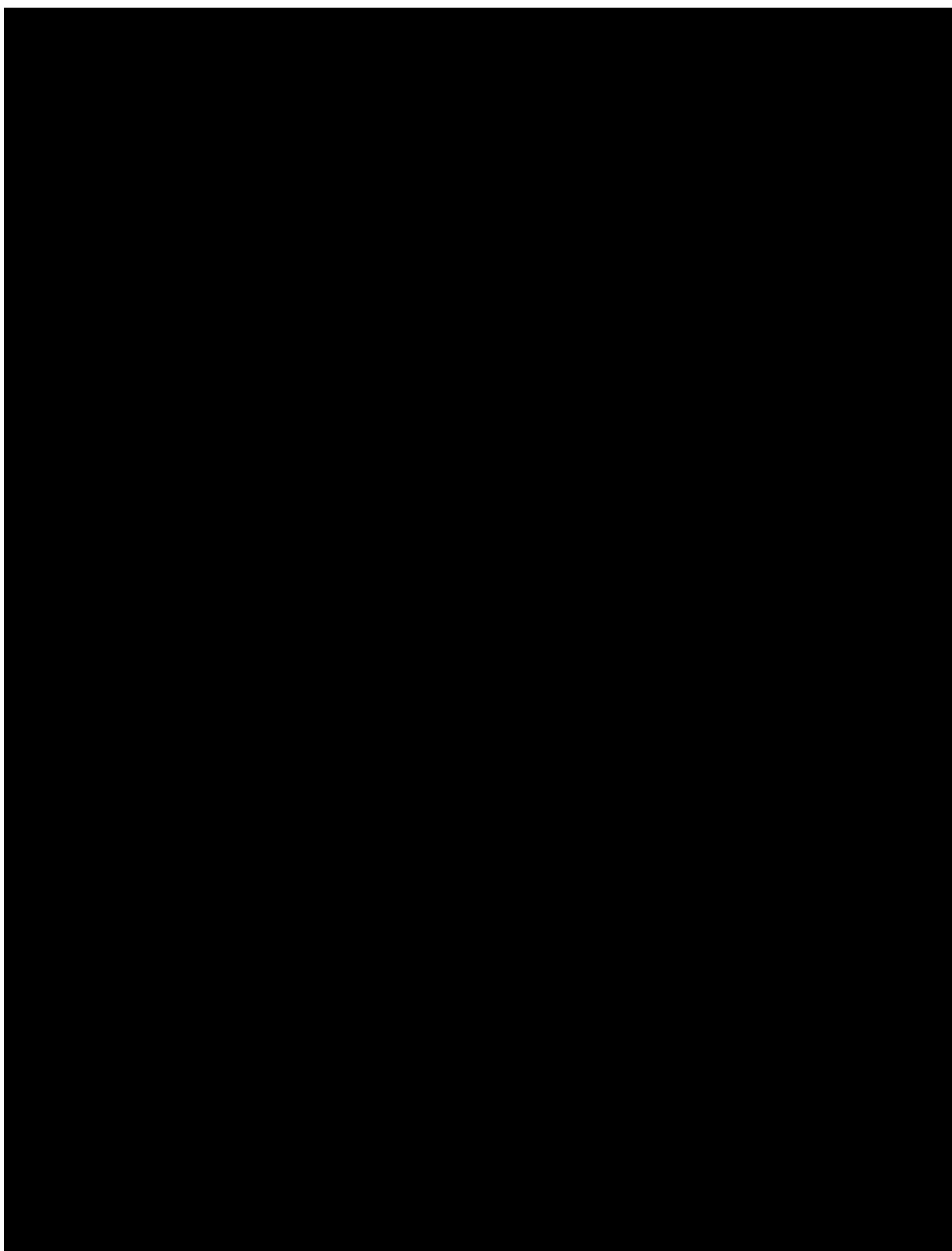
ALP wird sich über die Vorgaben zur Mietenspiegeltabelle eng mit der Auftraggeberin abstimmen und den Arbeitskreis nach Wunsch der Auftraggeberin in Entscheidungsprozesse einbeziehen. Dabei werden alle benötigten Informationen für die Diskussion im Arbeitskreis von ALP aufbereitet. Für Fragestellungen wird ALP Alternativen ausarbeiten und Entscheidungen vorbereiten.

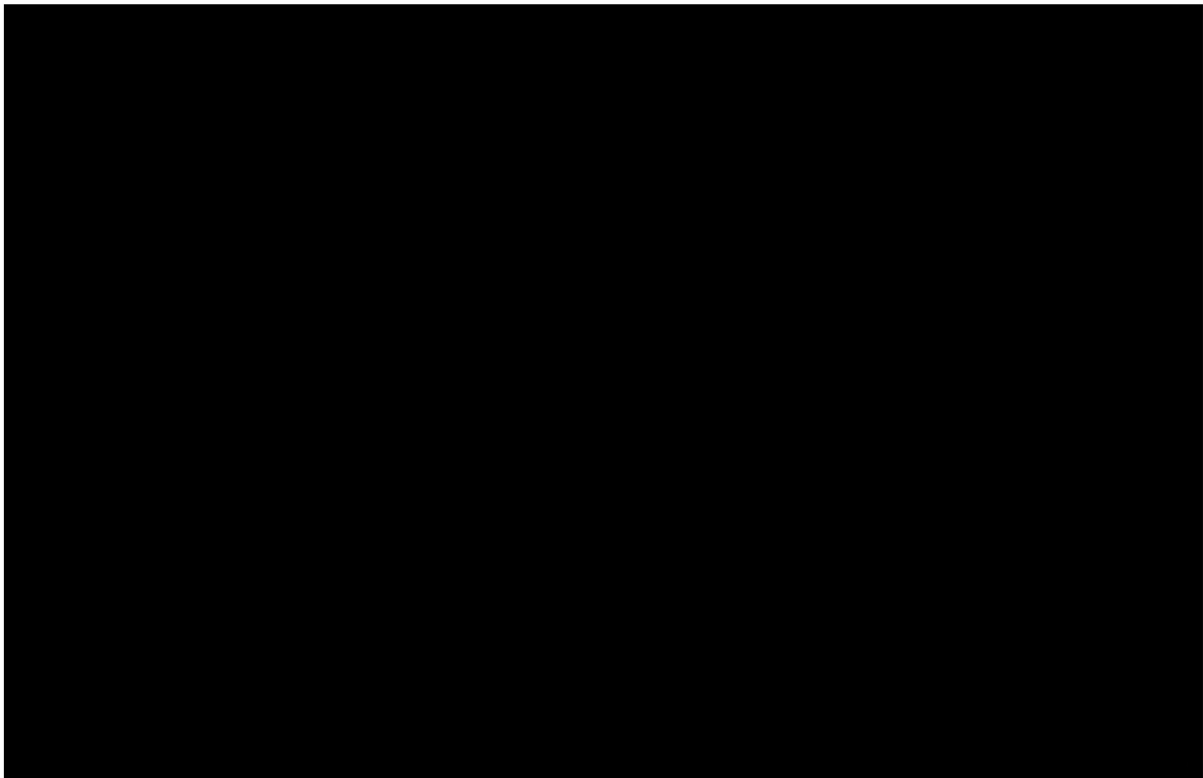
6.2.1 Struktur der Mietenspiegeltabelle

Die Struktur der Mietenspiegeltabelle soll grundsätzlich der Tabelle des Mietenspiegels 2023 entsprechen. Anpassungen würden demnach nur durch die Anpassung der jüngsten Baujahresklasse entstehen. Dieses Vorgehen ist etabliert und wird von Interessenvertretungen und Gerichten akzeptiert.









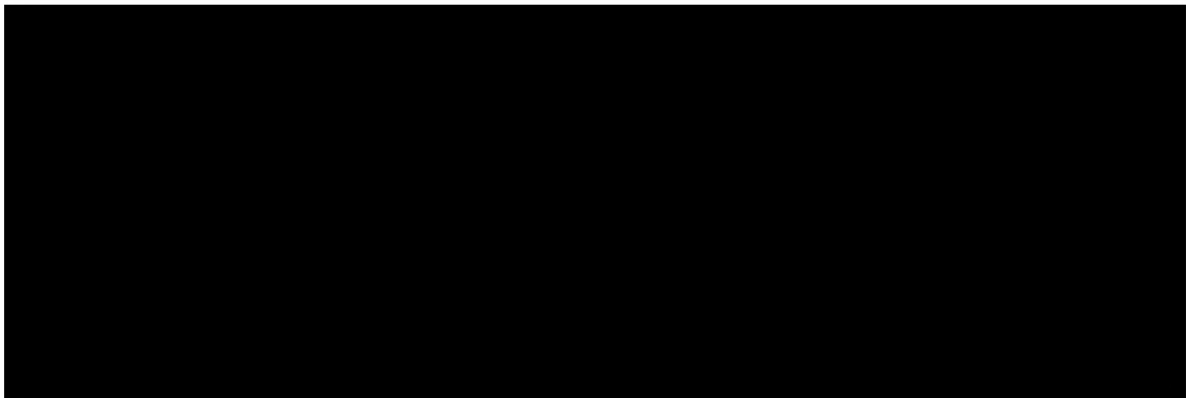
6.2.3 Mittelwert und Spanne

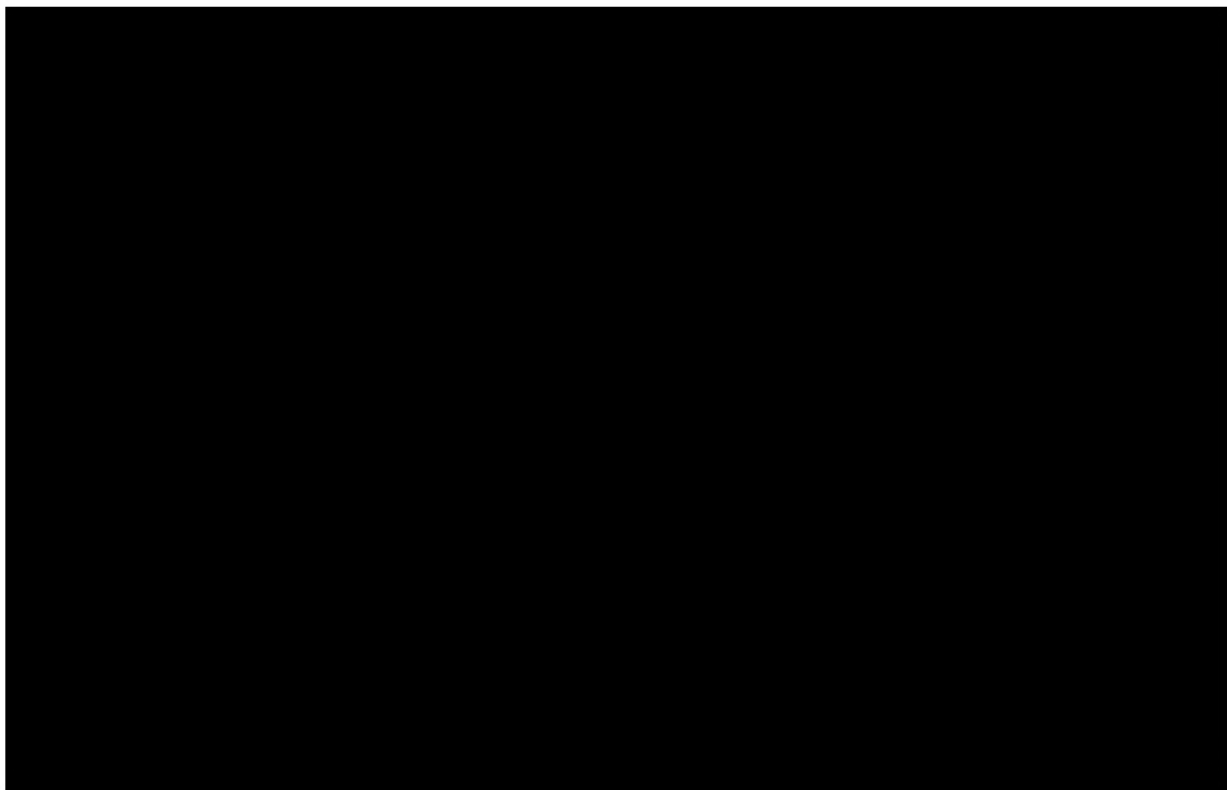
ALP empfiehlt in jedem Tabellenfeld den Median als Mittelwert und eine 2/3-Spanne auszuweisen. Die 2/3-Spanne umfasst dabei die mittleren 2/3 aller auszuwertenden Datensätze des entsprechenden Tabellenfeldes.



6.2.4 Feldbesetzung

In der Mietenspiegeltabelle werden nur solche Tabellenfelder als „vollgültig“ ausgewiesen, die mindestens 30 Datensätze enthalten (§ 11 Abs. 2 MsV). Zusätzlich wird ALP Tabellenfelder mit mindestens 10 Datensätzen ausweisen, dabei wird auf die eingeschränkte Aussagekraft dieser Felder hingewiesen.





6.3 Zusatzauswertungen

Neben der Berechnung der Mietenspiegeltabelle wird ALP auch weitere Analysen durchführen. Grundsätzlich orientieren wir uns dabei am Umfang der letzten Methodenberichte.

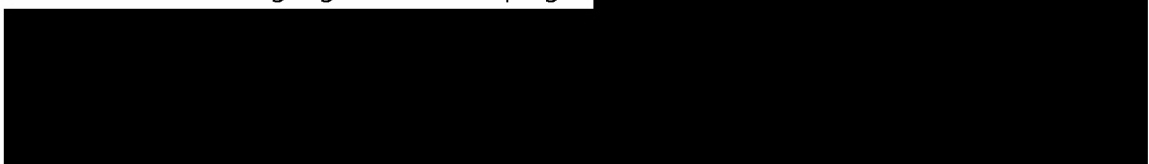
6.3.1 Zusatzanalysen zur Ermittlung von Zu- und Abschlägen

ALP wird Analysen von Merkmalen durchführen, die nicht in die Struktur der Mietenspiegeltabelle eingehen. Dabei werden insbesondere Anteile der Wohnungen mit dem betrachteten Merkmal auf Ebene der Tabellenfelder bestimmt.



6.3.2 Analyse der Mietentwicklungen

Um die ausgewiesenen Ergebnisse besser einordnen zu können, wird ALP eine umfassende Analyse der Mieten durchführen. Dazu gehört insbesondere der Vergleich der Werte mit denen vergangener Mietenspiegel.



6.3.3 Auswertung der energetischen Beschaffenheit

Für die Auswertung der energetischen Beschaffenheit schlägt ALP erneut die Auswertung der Energieausweise vor. Dabei ist die getrennte Auswertung von Verbrauchs- und Bedarfsausweisen sinnvoll, da diese nicht miteinander vergleichbar sind. Für den Umfang und die Art der Auswertungen orientiert ALP sich an den Auswertungen des Mietenspiegels 2021.

7 Teilnahme an Besprechungen und Sitzungen

ALP wird während des Projekts und der Gültigkeitsdauer der Mietenspiegel grundsätzlich telefonisch, per E-Mail und per Videokonferenz für die Auftraggeberin für fachliche Rückfragen erreichbar sein. [REDACTED]

[REDACTED] ALP unterstützt die Auftraggeberin bei der inhaltlichen Vorbereitung der Sitzungen und plant hierfür Videokonferenzen ein.

8 Beschlussfassung und Veröffentlichung

Nach der Auswertung können die Ergebnisse dem Arbeitskreis vorgestellt werden. Dem Mietenspiegel muss dann zugestimmt werden. ALP empfiehlt eine doppelte Zustimmung zum Mietenspiegel herbeizuführen, einerseits bei den Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter im Arbeitskreis und andererseits bei dem politisch zuständigen Gremium. Der Mietenspiegel ist in Form einer Broschüre zu veröffentlichen, hinzu kommt die Veröffentlichung eines Methodenberichts, der das Vorgehen der Mietenspiegelerstellung transparent macht.

8.1 Ergebnispräsentation

Die Ergebnisse werden von ALP in einer Präsentation mit den wichtigsten Eckdaten aufbereitet und der Auftraggeberin bis Anfang Oktober 2025 (bzw. Oktober 2027) übermittelt. Es erfolgte zudem eine Vorstellung der Ergebnisse durch ALP im Arbeitskreis Mietenspiegel. Die Präsentation der Ergebnisse im Rahmen einer Pressekonferenz wird durch ALP gemeinsam mit der Auftraggeberin vorbereitet, sämtliche benötigte Auswertungen und Unterlagen werden hierfür von ALP bereitgestellt. ALP nimmt sowohl an der Pressekonferenz als auch an damit verbundenen Vorbereitungsterminen teil.

8.2 Aufbereitung Mietenspiegeltabelle

ALP wird der Auftraggeberin eine druckfähige Mietenspiegeltabelle in geeigneter Form zur Verfügung stellen. Die Erstellung der Mietenspiegel-Broschüre wird durch die Auftraggeberin übernommen. Die Mietenspiegeldaten werden zusätzlich für den formularbasierten Webauftritt der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen rechtzeitig zur Veröffentlichung des Mietenspiegels bereitgestellt.

8.3 Methodenbericht

Nach Beschluss des Mietenspiegels wird ALP einen Methodenbericht verfassen, in der die einzelnen Arbeitsphasen, Methoden, Bearbeitungsschritte und Ergebnisse dargestellt werden. Die Erstellung erfolgt unter Berücksichtigung der Anforderungen in der Mietenspiegelverordnung (§ 20 MsV). Es wird sich bei der Erstellung des Berichtes an der Struktur der letzten Methodenberichte 2021 und 2023 orientiert. Anpassungen werden mit der Auftraggeberin abgestimmt. Der Methodenbericht wird bis spätestens März 2026 (bzw. März 2028) fertiggestellt, sofern kein früheres Datum durch gesetzliche Vorgaben erforderlich wird. Der Entwurf des Berichtes wird der Auftraggeberin rechtzeitig vor dieser Frist zur Prüfung zur Verfügung gestellt.

9 Zeitplan

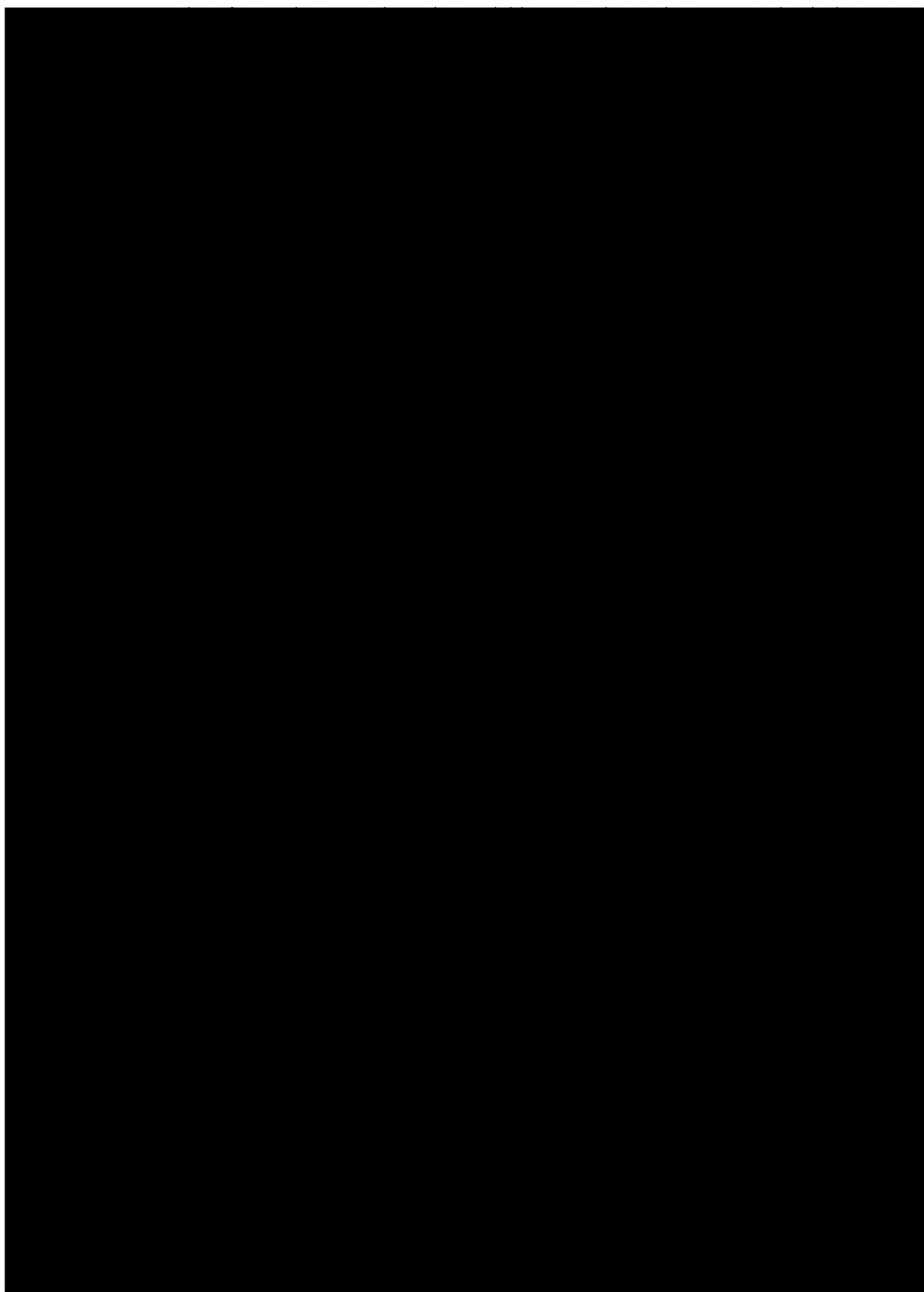
9.1 Mietenspiegel 2025

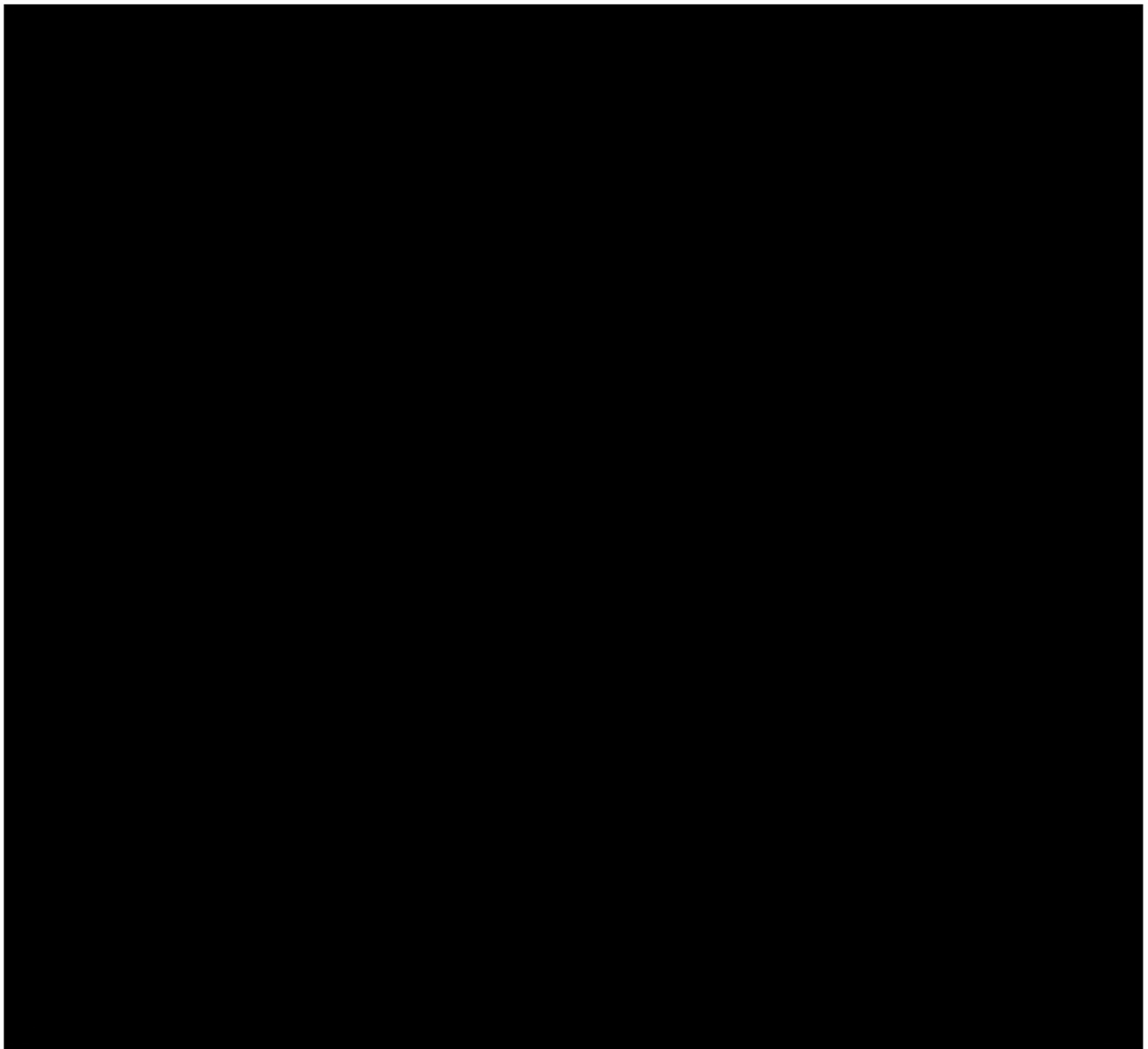
| | |
|---------------------------|--|
| Januar 2025 | Übermittlung Fragebogenentwurf an die Auftraggeberin, Fragebogendiskussion im Arbeitskreis Mietenspiegel, Übermittlung der Datengrundlage an ALP |
| Februar 2025 | Datenzusammenführung (auch Wohnlage) und Stichprobenziehung |
| Ende März 2025 | Versand der Befragungsunterlagen an Mieter und Vermieter |
| April bis Juli 2025 | Mietenspiegel-Stichtag: 1. April 2025, Durchführung der Befragung bei Mietern und Vermietern inkl. laufender Zusammenführung und Plausibilisierung der Daten |
| Juni 2025 | Durchführung der Erinnerungsaktion bei Mietern und Vermietern, ggf. Befragung der Ziehungsreserve |
| August bis September 2025 | Abschließende Zusammenführung der Daten, Erstellung des Tabellenmietenspiegels, Erarbeitung eines Vorschlags zum Umgang mit der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnungen auf Basis der erhobenen Daten |
| Oktober 2025 | Präsentation von Eckdaten des Mietenspiegels gegenüber der Auftraggeberin und auf Wunsch gegenüber dem Arbeitskreis Mietenspiegel, Überarbeitung des Textes für die Mietenspiegel-Broschüre |
| November 2025 | Vorstellung der Ergebnisse auf einer Pressekonferenz, Bereitstellung der Daten für den Online-Mietenspiegel |
| Bis Ende März 2026 | Erstellung der Dokumentation zum Mietenspiegel |

9.2 Fortschreibung des Mietenspiegels 2027

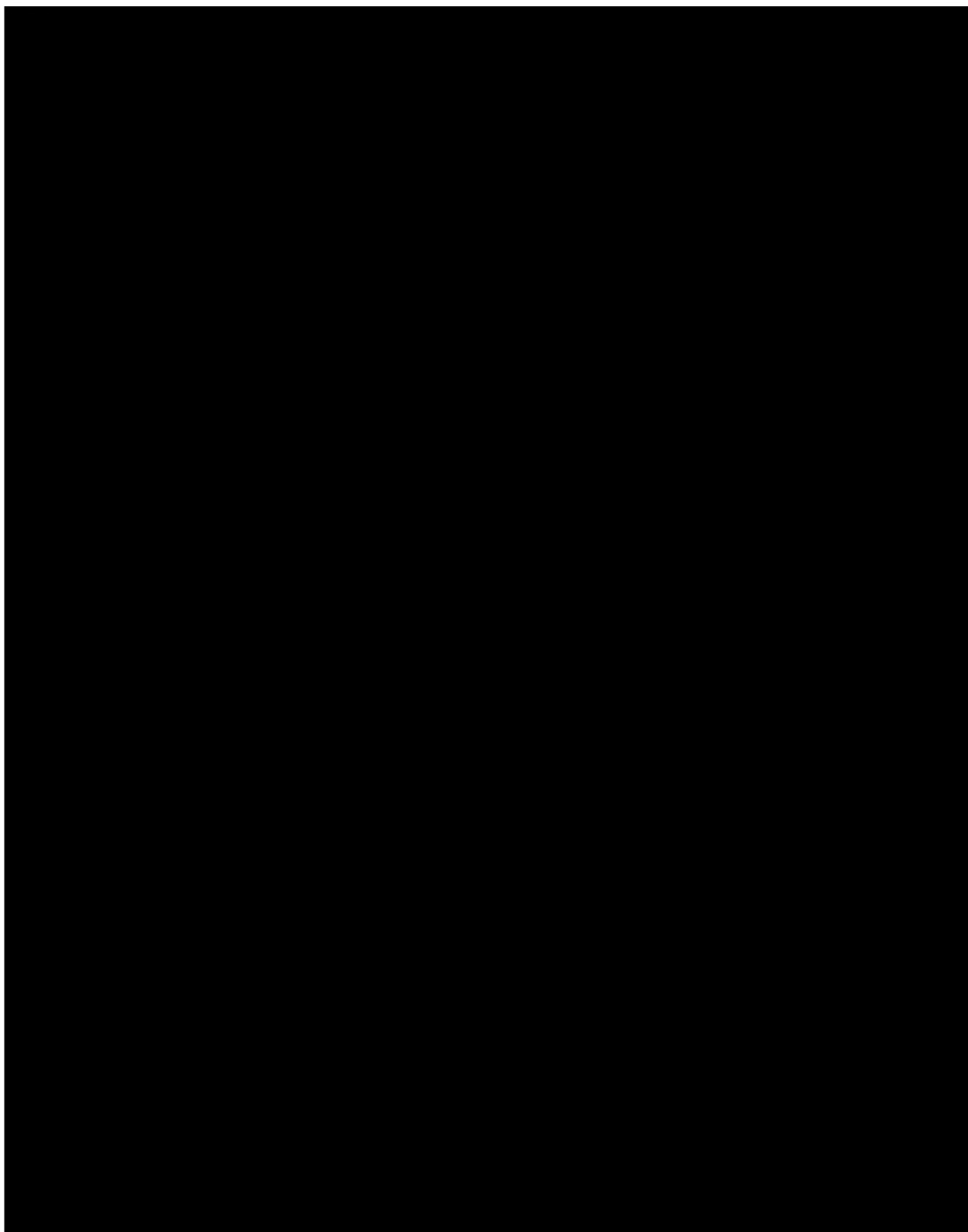
| | |
|---------------------------|---|
| Januar 2027 | Übermittlung Fragebogenentwurf an die Auftraggeberin, Fragebogendiskussion im Arbeitskreis Mietenspiegel, Übermittlung der Datengrundlage an ALP |
| Februar 2027 | Datenzusammenführung (auch Wohnlage) und Stichprobenziehung |
| Ende März 2027 | Versand der Befragungsunterlagen an Mieter und Vermieter |
| April bis Juli 2027 | Mietenspiegel-Stichtag: 1. April 2027, Durchführung der Befragung bei Mietern und Vermietern inkl. laufender Zusammenführung und Plausibilisierung der Daten |
| Juni 2027 | Durchführung der Erinnerungsaktion bei Mietern und Vermietern |
| August bis September 2027 | Abschließende Zusammenführung der Daten, Erstellung des Tabellenmietenspiegels |
| Oktober 2027 | Präsentation von Eckdaten des Mietenspiegels gegenüber der Auftraggeberin und auf Wunsch gegenüber dem Arbeitskreis Mietenspiegel, Überarbeitung des Textes für die Mietenspiegel-Broschüre |
| November 2027 | Vorstellung der Ergebnisse auf einer Pressekonferenz, Bereitstellung der Daten für den Online-Mietenspiegel |
| Bis Ende März 2028 | Erstellung der Dokumentation zum Mietenspiegel |

10 Projektteam

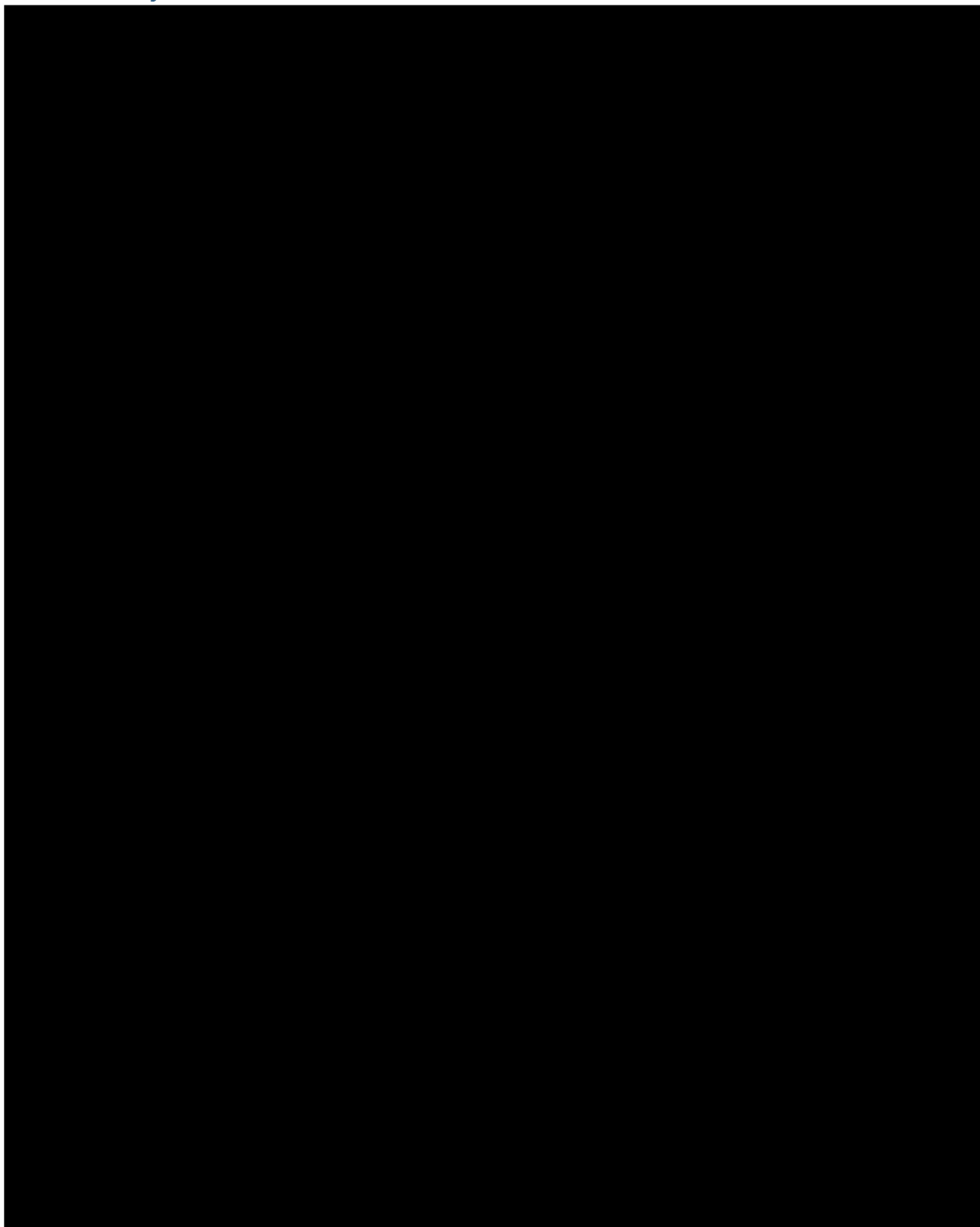


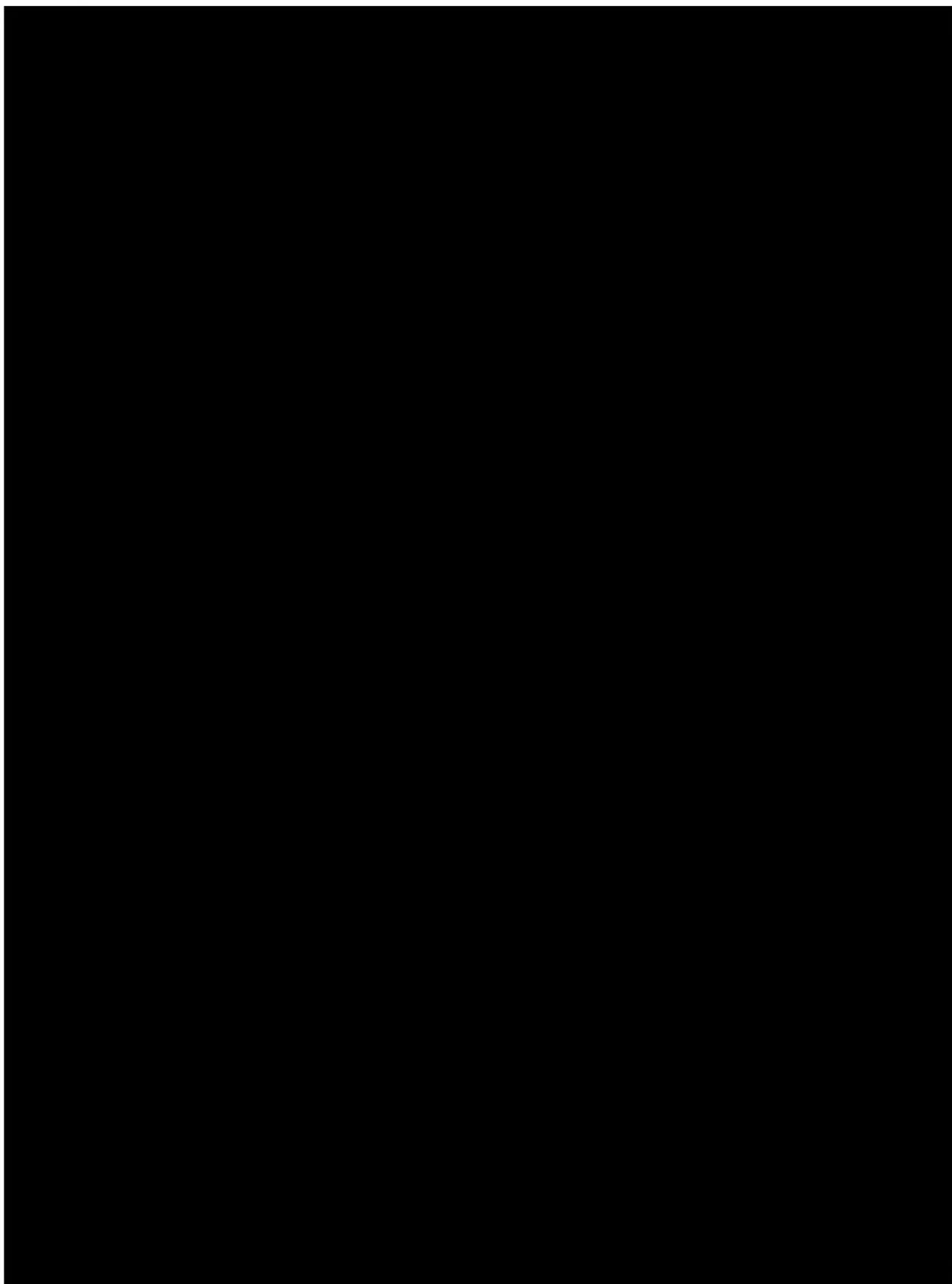


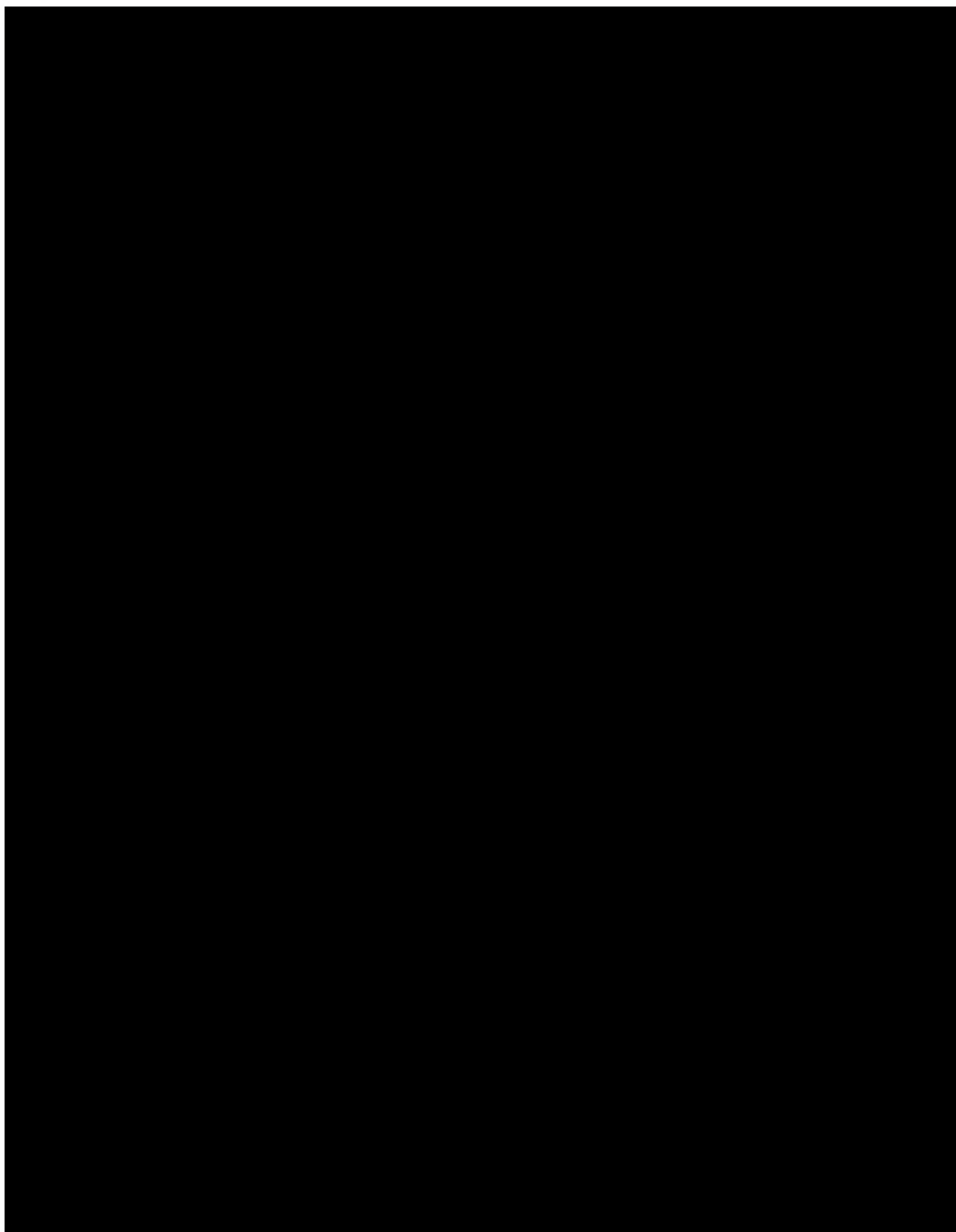
11 Projekterfahrungen

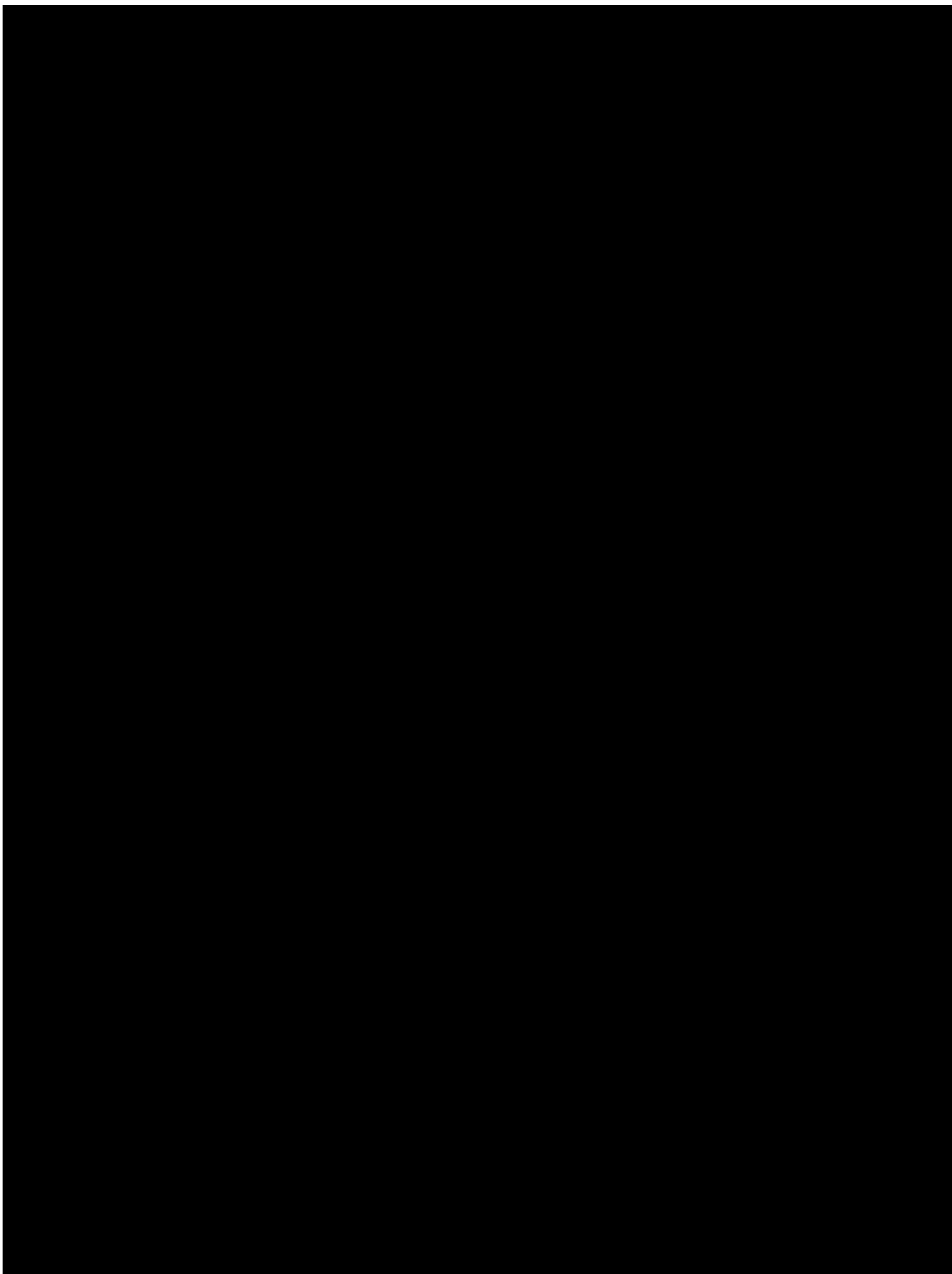


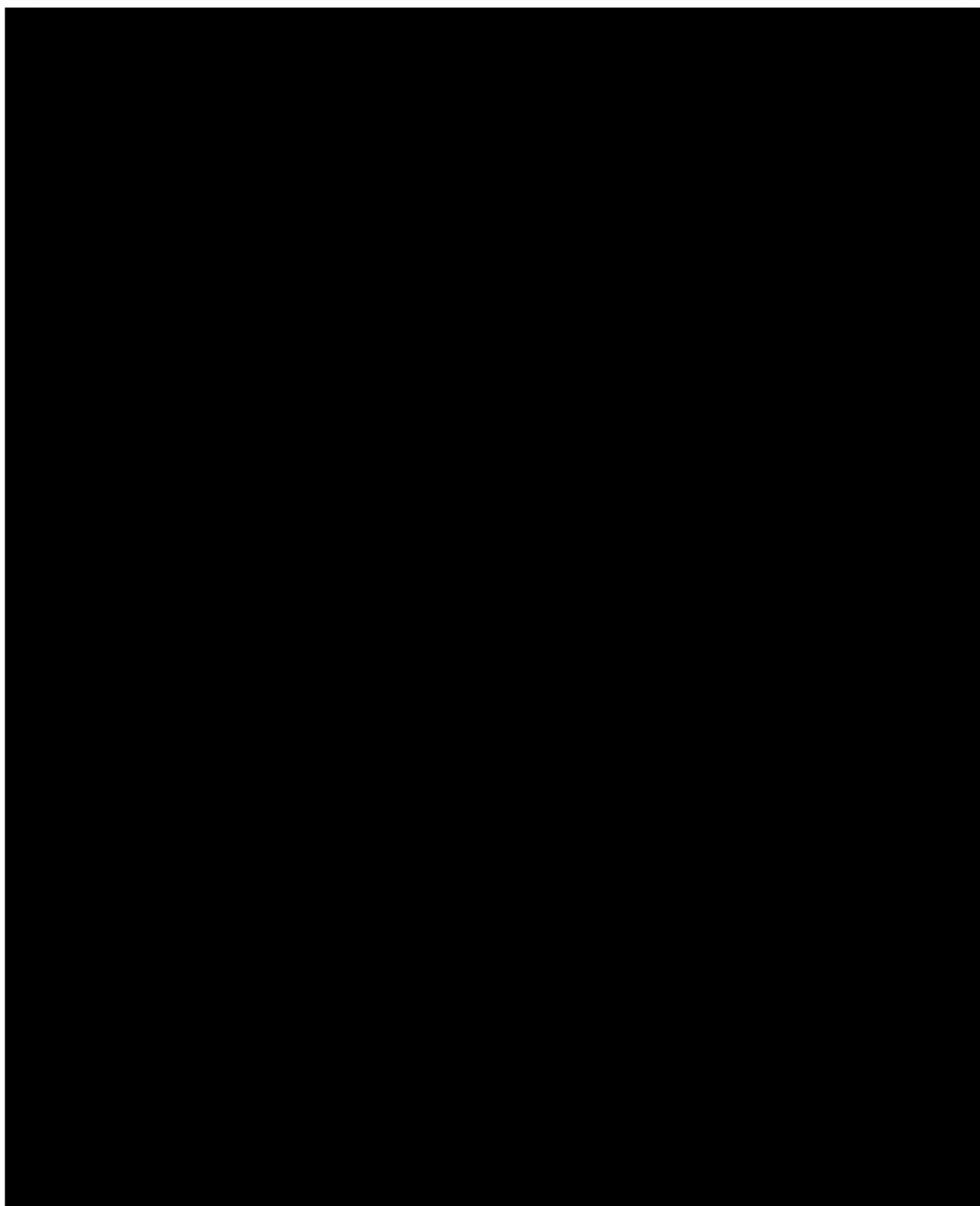
11.2 Projektliste (Auswahl)

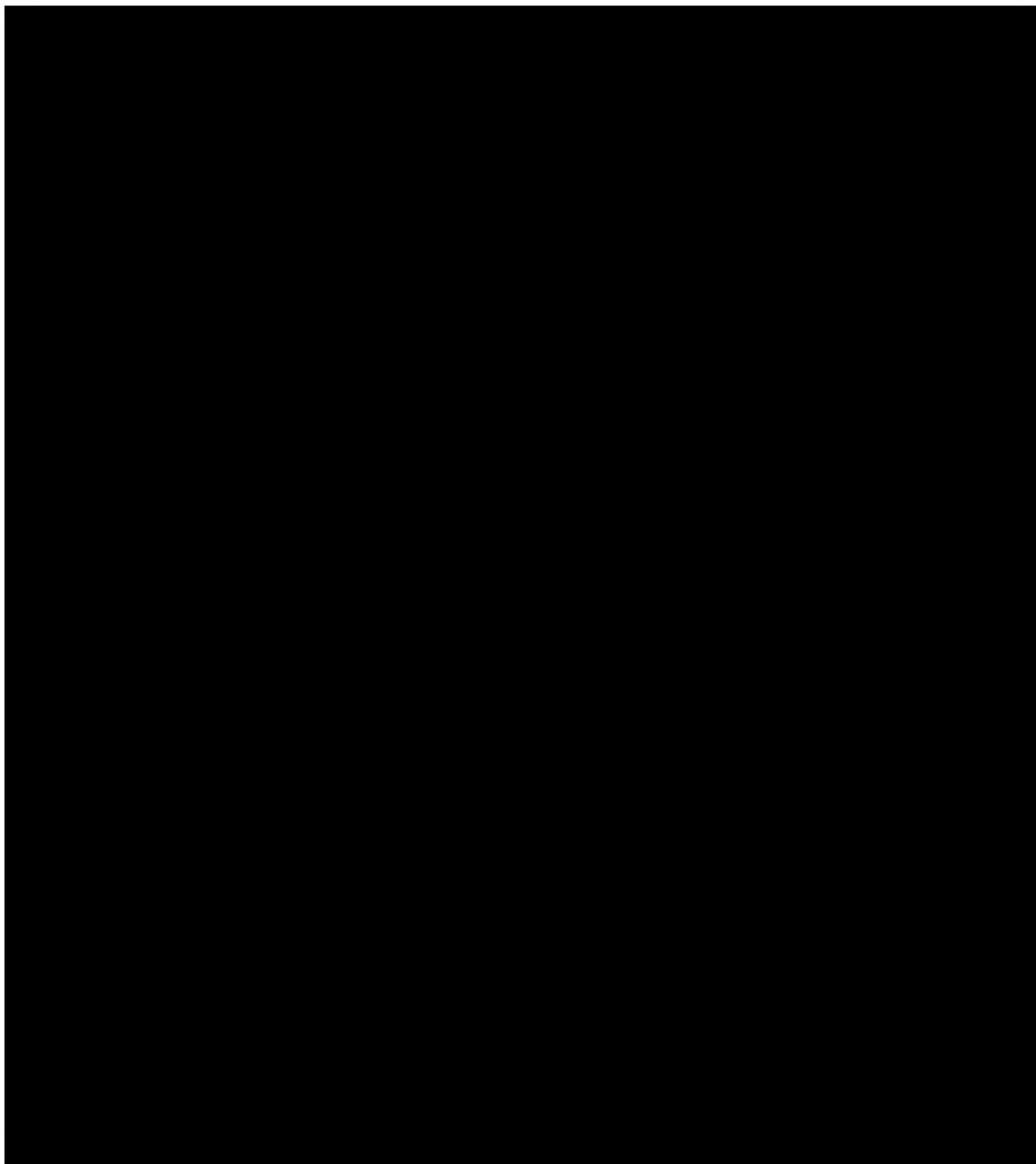






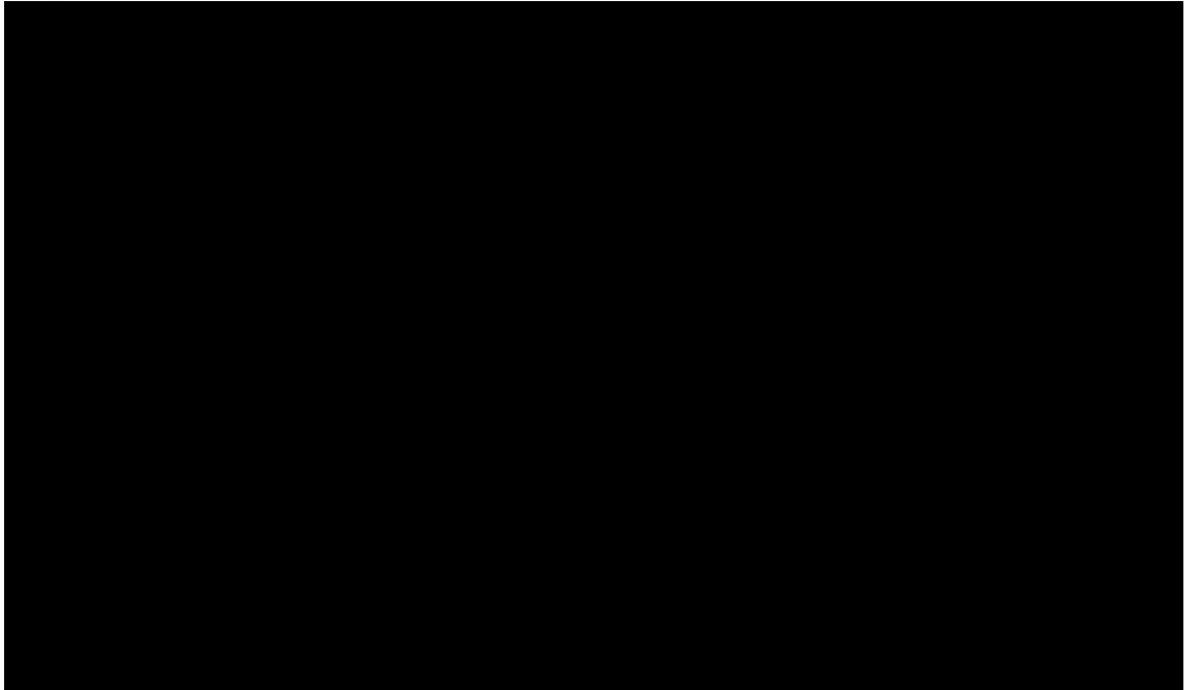






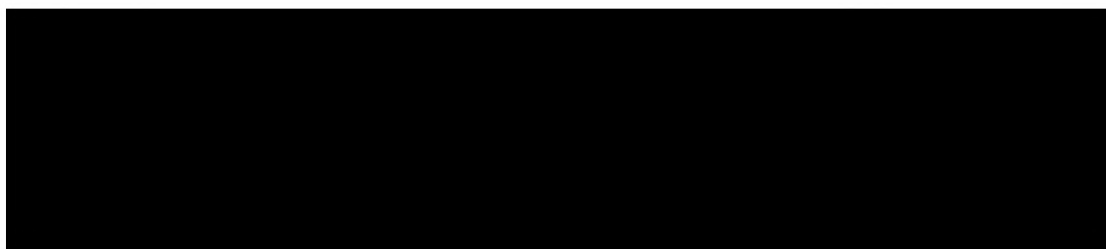
12 Honorar

Wir sichern zu, mit der Erstellung des qualifizierten Hamburger Mietenspiegels 2025 einschließlich der Fortschreibung 2027 unverzüglich nach Auftragserteilung zu beginnen.



Das Angebot wurde exklusiv für die Freie und Hansestadt Hamburg erstellt. Die Weitergabe an Dritte bedarf der Zustimmung von ALP.

ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH



**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346466-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Formblatt Angebotsschreiben endgültiges Angebot

**Verhandlungsverfahren mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb
für die**

**Erstellung des qualifizierten Hamburger Mietenspiegels 2025
einschließlich der Fortschreibung 2027**



Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Angebotsabgabe

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
20095 Hamburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

wir, ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH (nachfolgend „**Auftragnehmer**“), bieten Ihnen, der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) der freien Hansestadt Hamburg (nachfolgend „**Auftraggeberin**“) als verbindliches Erstangebot den Abschluss eines Werkvertrags für die Neuerhebung des Hamburger Mietenspiegels 2025 einschließlich der Fortschreibung 2027 an.

Wir sichern zu, dass im Falle der Zuschlagserteilung auf unser endgültiges Angebot die von uns angebotene Leistung alle in den Vergabeunterlagen aufgeführten Mindestbedingungen erfüllt.

Zudem sichern wir zu, dass die von uns gemachten Angaben dem Formblatt Angebotsschreiben Endgültiges Angebot (vorliegendes Dokument) und der durch uns eingereichten Konzeptbeschreibung (vgl. Ziffer 6.3.2 der Bewerbungsbedingungen) vollständig und wahrheitsgemäß erfolgt sind.

Etwaige dem Angebot durch uns beigefügte Vertragsbedingungen oder Allgemeine Geschäftsbedingungen werden nicht Vertragsbestandteil.



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

1. Preisangaben

Die unserem Angebot zugrunde liegenden Preise können nachfolgendem Preisblatt entnommen werden. Es ist ein Gesamtpreis anzugeben, der sich aus dem Pauschal festpreis für die Neuerhebung 2025 und dem Pauschal festpreis für die Fortschreibung 2027 zusammensetzt.

| Nr. | Preispositionen | Preisangaben durch Bieter (Angebotspreis): | Erläuterung zur Wertung dieser Preisposition (Wertungspreis): |
|-----|---|--|--|
| 1. | Pauschal festpreis für die Neuerhebung des Hamburger Mietenspiegels 2025 (Angebotspreis) <i>Der hier eingetragene Pauschal festpreis (Angebotspreis) wird im Falle einer Zuschlagserteilung in Ziffer 5 Abs. 1 des Werkvertrags überführt.</i> | <div></div> | <i>Gewertet wird der Pauschal festpreis insgesamt. Angebots- und Wertungspreis sind insoweit deckungsgleich.</i> |
| 2. | Pauschal festpreis für die Fortschreibung des Hamburger Mietenspiegels 2027 (Angebotspreis) <i>Der hier eingetragene Pauschal festpreis (Angebotspreis) wird im Falle einer Zuschlagserteilung in Ziffer 5 Abs. 2 des Werkvertrags überführt.</i> | <div></div> | <i>Gewertet wird der Pauschal festpreis insgesamt. Angebots- und Wertungspreis sind insoweit deckungsgleich.</i> |
| 3. | Gesamtwertungspreis (netto) | <div></div> | Summe der Wertungspreise aus vorstehenden Preispositionen 1 und 2 |
| 4. | Umsatzsteuer | <div></div> | Umsatzsteuer in Höhe von 19 % des Gesamtwertungspreises (netto) gemäß Preisposition 3. |
| 5. | Gesamtwertungspreis (brutto) | <div></div> | Summe der vorstehenden Preispositionen 3 und 4. |



Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Wir versichern die Richtigkeit der von uns gemachten Angaben. Uns ist bewusst, dass eine wissentlich falsche Angabe den Ausschluss von dieser und von weiteren Ausschreibungen zur Folge haben kann.

2. Unterauftragsvergabe

Wir beabsichtigen, die nachfolgend benannten Teile des Auftrags an das/die [REDACTED] unterzuvergeben.

Teile des Auftrags:
[REDACTED]

Wir sichern zu, dass die erforderlichen Mittel der benannten Unterauftragnehmer im Falle einer Zuschlagserteilung auf ihr Angebot zur Verfügung stehen werden und wir den Inhalt der Regelungen des Werkvertrags zur Unterauftragsvergabe (insbesondere mit den sich daraus ergebenden Pflichten) verstanden haben (siehe dazu bspw. Ziffer § 3 Werkvertrag).

3. Bindefrist

Wir halten uns an unser Angebot 60 Tage nach Ablauf der Angebotsfrist für das endgültige Angebot in dem gegenständlichen Vergabeverfahren gebunden. Uns ist bewusst, dass unser Angebot im Falle einer Zuschlagserteilung binnen vorstehender Bindefrist angenommen wird und dies zum Abschluss eines rechtsverbindlichen Vertrages führt.

Hamburg [REDACTED]

Ort, Datum

[REDACTED]
Name des Erklärenden in Textform

Details zum Teilnahmeantrag

Unternehmen [ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH](#)
Straße, Haus-Nr. [Schopenstehl 15](#)
Postleitzahl [20095](#)
Ort [Hamburg](#)
Postfach
Land [Deutschland](#)
Telefon [040 33464760](#)
Fax
E-Mail info@alp-institut.de

Registrierungs-Nr. auf dem
Vergabemarktplatz



Basisdaten

Eingangsdatum
Systemseitige Prüfung auf
fristgerechten Eingang
Teilnahmefrist zum Prüfzeitpunkt
Fristgerechter Eingang



[03.06.2024 23:59:00 Uhr](#)
[Ja](#)

Geöffnet am
Signaturniveau
Signatur

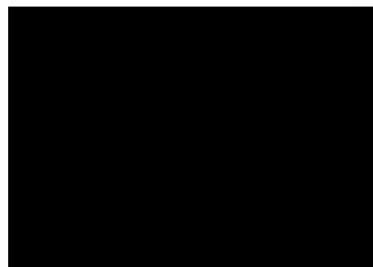
[04.06.2024 09:53 Uhr](#)
[Textform](#)



Allgemeine Angaben

Ansprechpartner

Name
Abteilung
Telefon
Fax
E-Mail



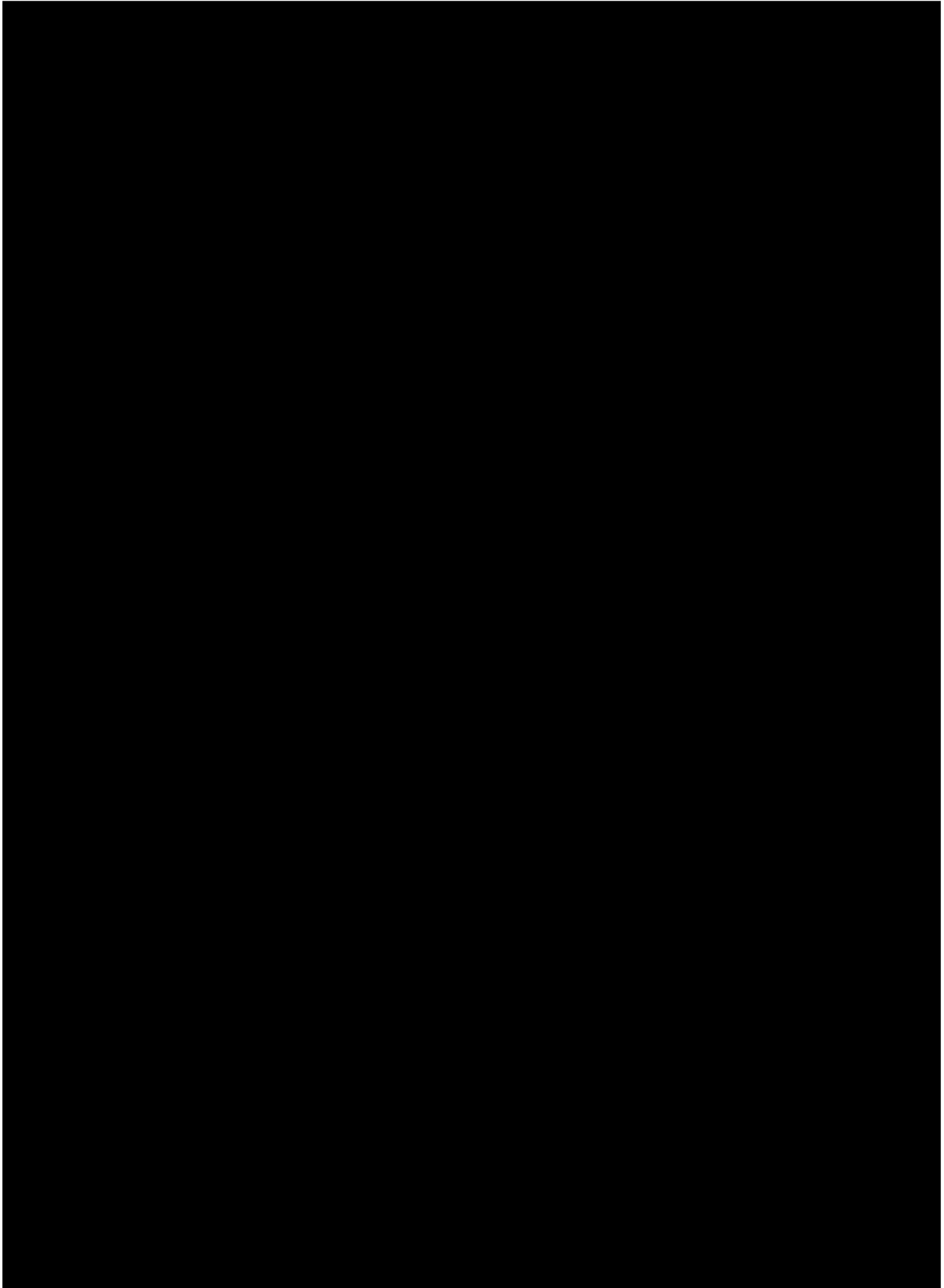
Sonstiges zum Teilnahmeantrag

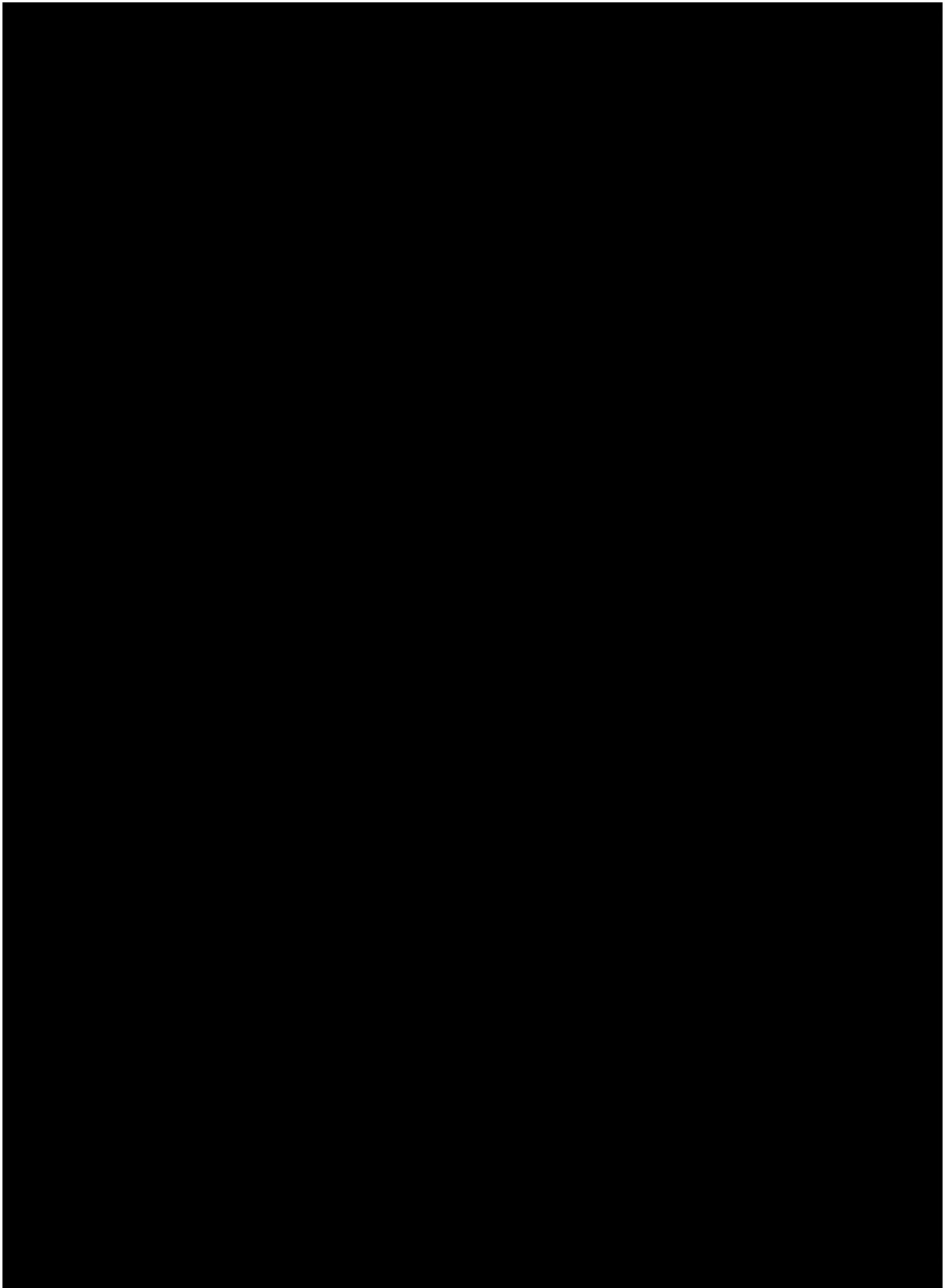
Übermittelte Dokumente in der Rubrik "Auszufüllende Dokumente"

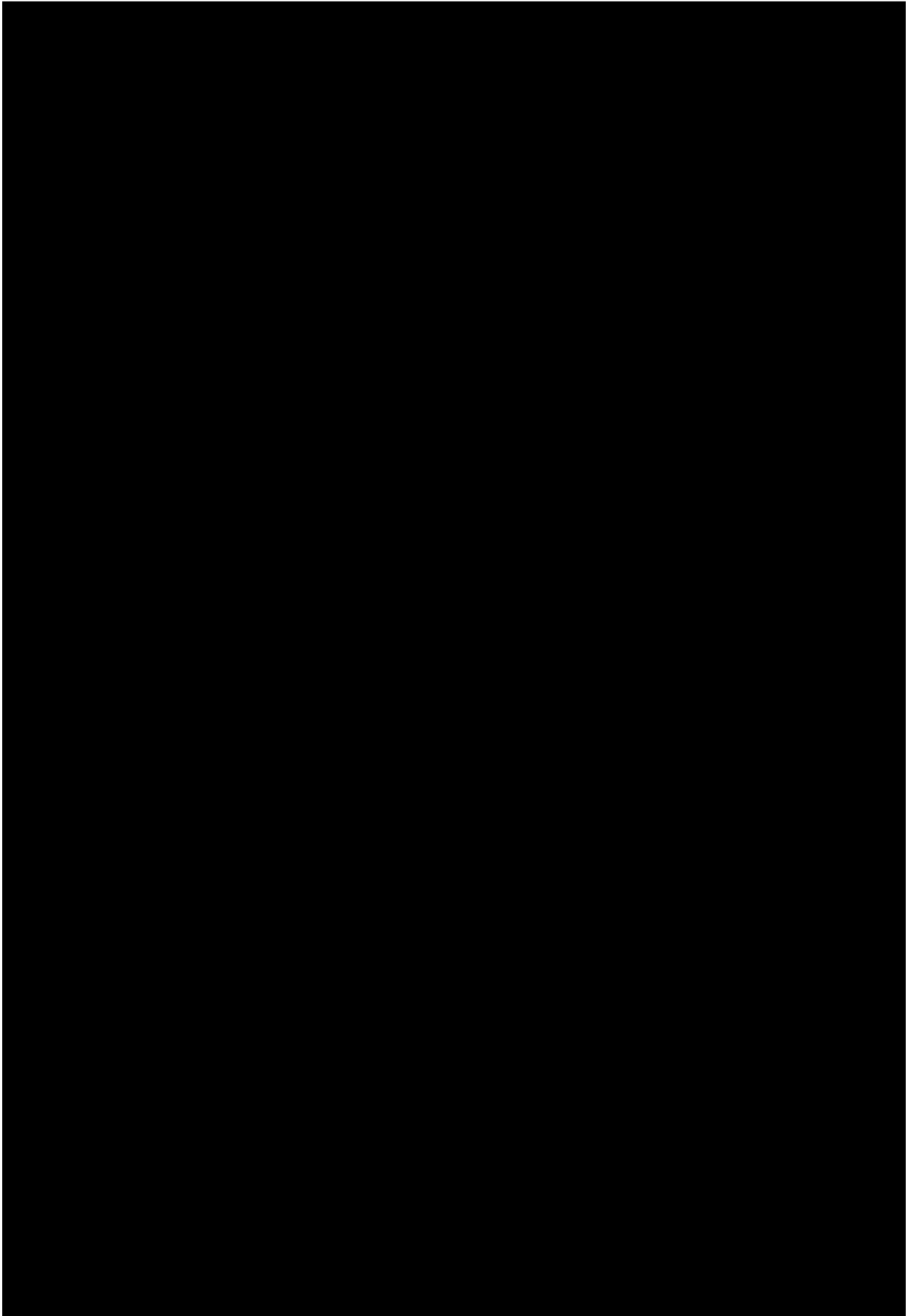
| Dateiname | Prüfsumme(n) |
|---|------------------------|
| Formblatt Verpflichtungserklärung Eignungsleihe.docx | SHA512 |
| | MD5 |
| Formblatt Verpflichtungserklärung Bewerber- und Bietergemeinschaft.docx | SHA512 |
| | MD5 |
| Formblatt Teilnahmeantrag.docx | SHA512 |
| | MD5 |
| Formblatt Angebotsschreiben Erstangebot.docx | SHA512 |

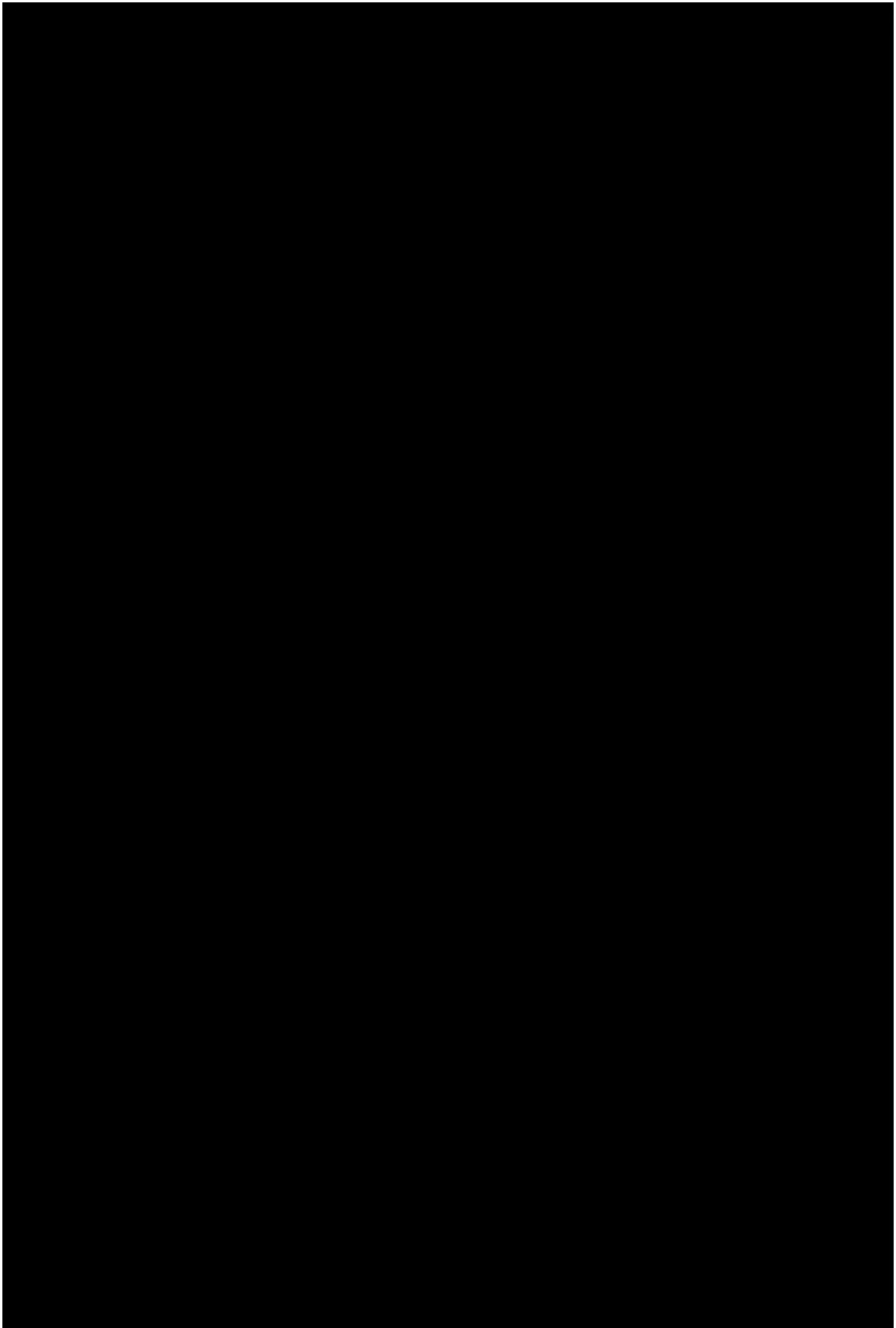


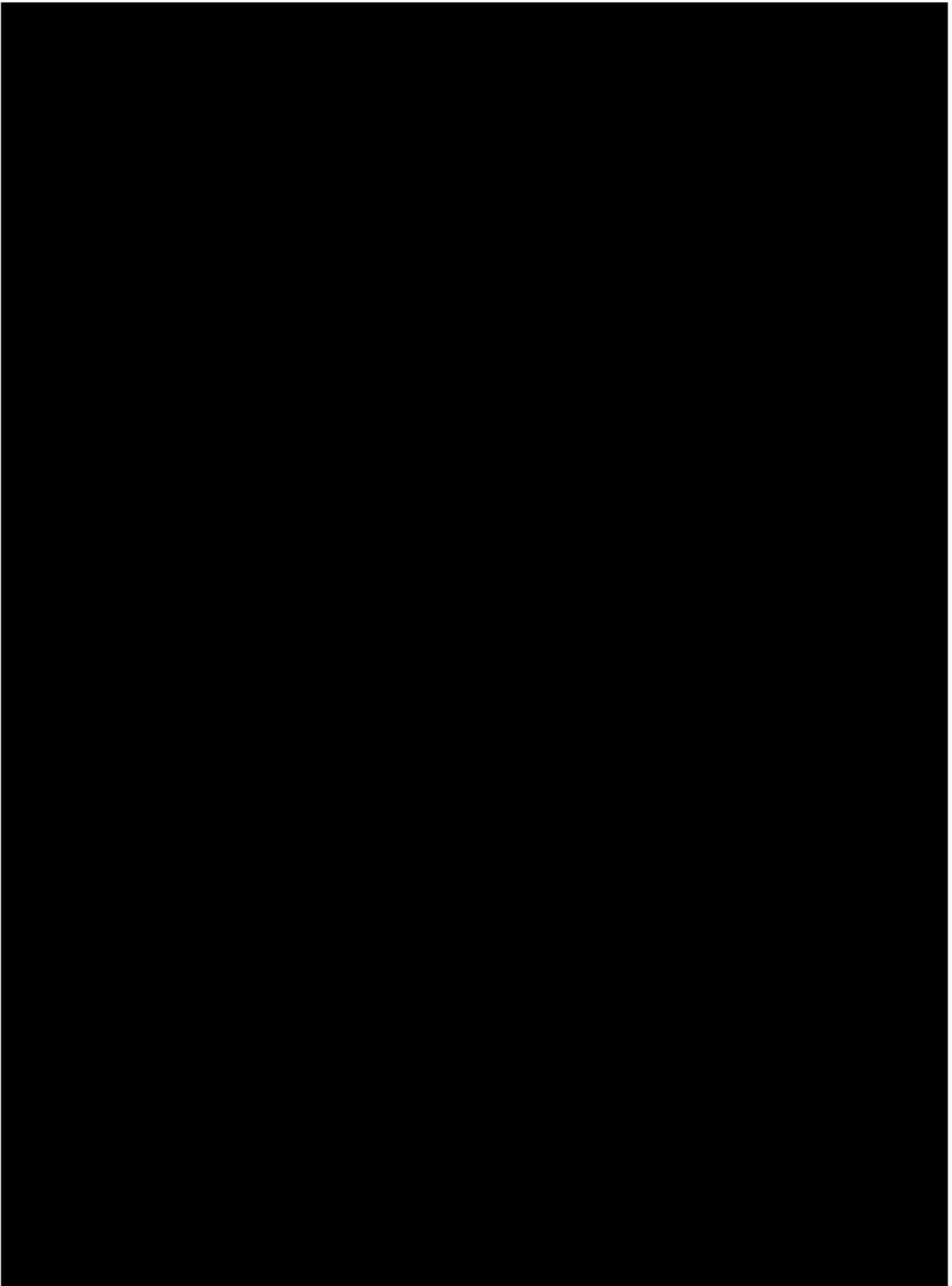
1 Datenschutz-, Datensicherungs- und Datenlöschkonzept

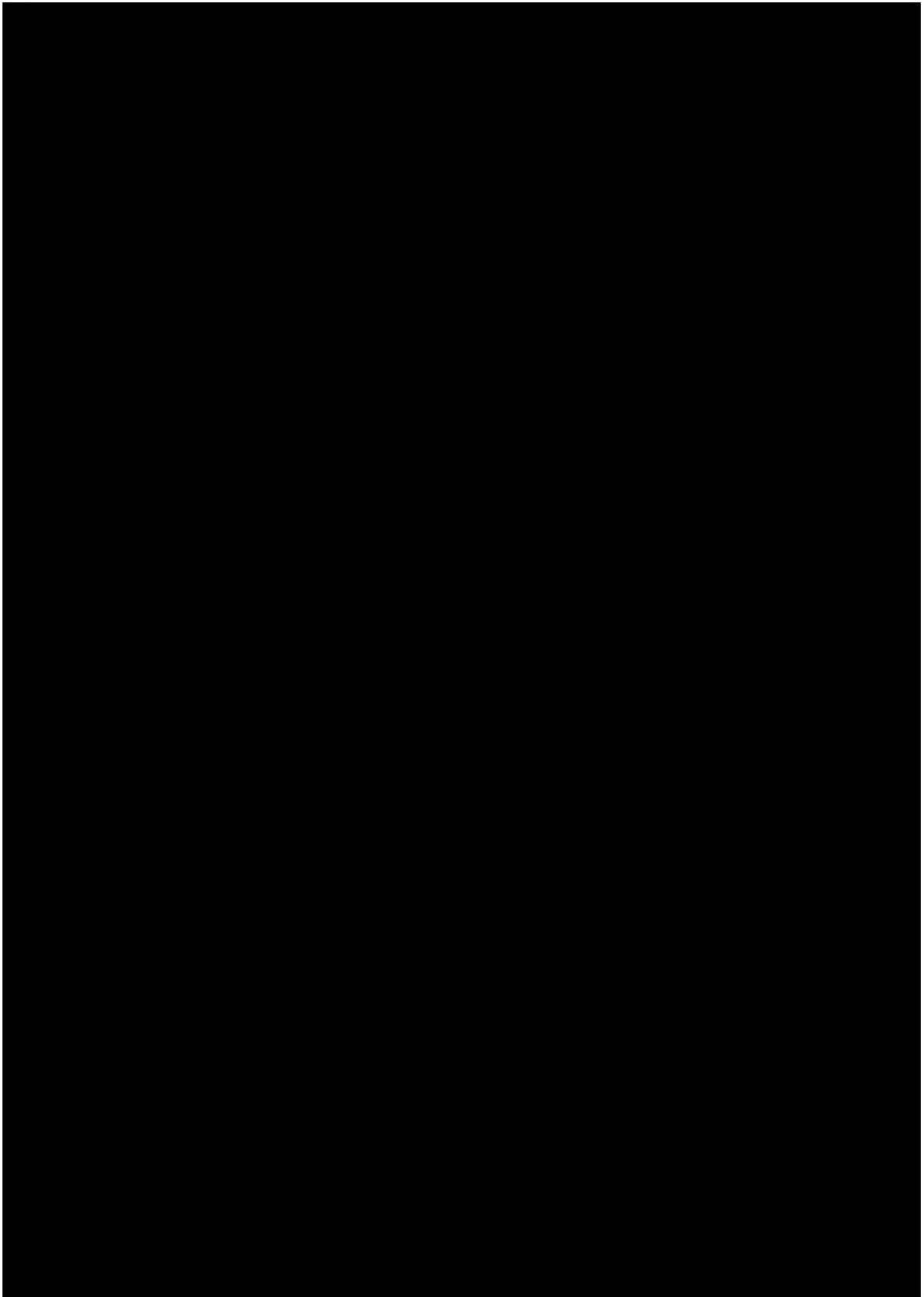


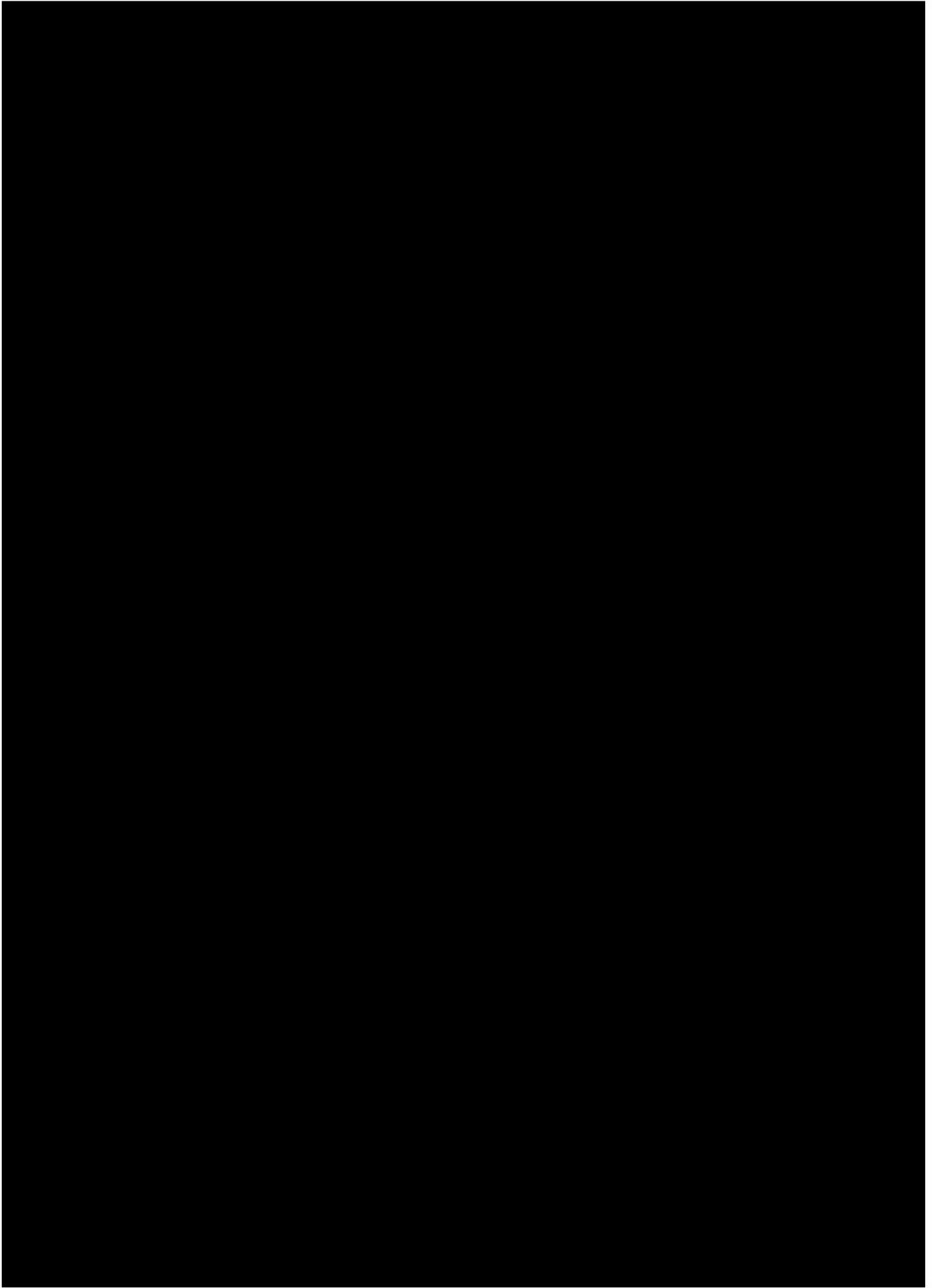


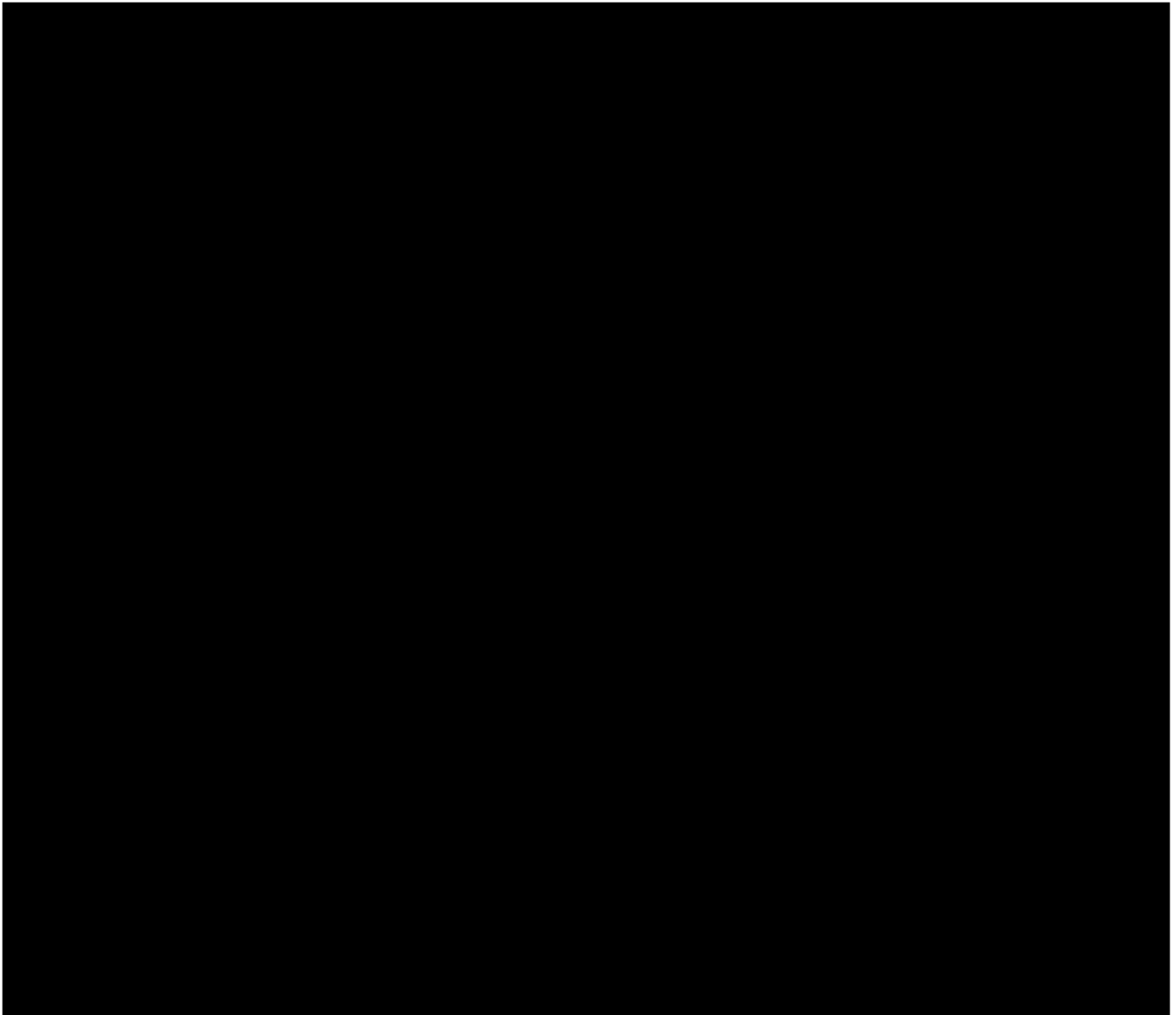












Zusätzliche Vertragsbedingungen für die Ausführung von Liefer- und Dienstleistungen

Hinweis: Die Paragraphen beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Leistungen (VOL/B) in der Fassung vom 05.08.2003 - (BANz. Nr. 178a).

1. Art und Umfang der Leistungen (zu § 1)

- 1.1 Die angebotenen Preise sind Festpreise ohne Umsatzsteuer. Dem Preis ist der Umsatzsteuerbetrag im Angebot unter Zugrundelegung des geltenden Steuersatzes hinzuzufügen (Vordruck *Angebot*).
- 1.2 Durch die vereinbarten Preise sind im Zweifel sämtliche Leistungen des Auftragnehmers abgegolten, einschließlich aller Nebenleistungen wie die Erstellung von Betriebs-, Bedienungs-, Gebrauchsanweisungen u. ä. in deutscher Sprache, der Transport inkl. Verpackung, Versicherung und Anlieferung an den bestimmungsgemäßen Leistungsort, das Aufstellen bzw. Installieren vor Ort und sonstige Kosten und Lasten wie Patentgebühren und Lizenzvergütungen.

2. Änderungen der Leistung (zu § 2)

- 2.1 Beansprucht der Auftragnehmer bei Leistungsänderungen oder anderen Anordnungen der Auftraggeberin eine höhere Vergütung, muss er das unverzüglich vor der Ausführung, möglichst der Höhe nach, schriftlich anzeigen. Die Vorschriften des § 132 GWB bzw. des § 47 UVgO bleiben unberührt.
- 2.2 Sind Einheitspreise vereinbart, ist der Auftragnehmer bei marktgängigen Erzeugnissen verpflichtet, auf Verlangen der Auftraggeberin eine Mehrleistung bis zu 10 % der beauftragten Mengen auf Grundlage des vertraglichen Einheitspreises zu erbringen oder mit einer Minderung bis zu 10 % einverstanden zu sein. Dies gilt nicht für Rahmenvereinbarungen.
- 2.3 Nummer 2.2 gilt nicht bei Minderleistungen, wenn nach Mengen gestaffelte Preise oder Rabatte wirksam gebunden sind.

3. Ausführungsunterlagen (zu §§ 3, 4)

- 3.1 Der Ausführung dürfen nur Unterlagen zu Grunde gelegt werden, die die Auftraggeberin ausdrücklich als zur Ausführung bestimmt gekennzeichnet hat. Die vertragliche Verantwortung und Haftung des Auftragnehmers, insbesondere nach § 4 Nr. 1 Absatz 1 und § 14 VOL/B, werden hierdurch nicht eingeschränkt.
- 3.2 Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) des Auftragnehmers gelten nur, soweit sie den Bedingungen der Auftraggeberin nicht widersprechen. Beinhalten sie – ggf. nach Auslegung – eine Änderung der Vergabeunterlagen, führt das zum Angebotsausschluss (§ 42 Abs. 1 Nr. 4 UVgO bzw. § 57 Abs. 1 Nr. 4 VgV).

4. Ausführung der Leistung (zu §§ 4, 10)

- 4.1 Der Auftragnehmer hat bei der Leistungsausführung stets die landesrechtlichen Regelungen im Hamburgischen Vergabegesetz (HmbVgG) vom 13.02.2006 (HmbGVBl. S. 57) in aktueller Fassung zu beachten.
- 4.2 Solange der Vertrag nicht vollständig erfüllt ist, hat der Auftragnehmer jede Änderung der geforderten Nachweise, Angaben und Unterlagen (vgl. Vordruck *Eignung*) der Auftraggeberin unverzüglich mitzuteilen.
- 4.3 Die Auftraggeberin ist befugt, sich von der vertragsgemäßen Leistungsausführung zu unterrichten.
- 4.4 Der Auftragnehmer hat ihm zur Leistungsausführung überlassene Gegenstände vor unbefugtem Gebrauch zu schützen.
- 4.5 Die Bewachung und Verwahrung des Besitzes des Auftragnehmers oder seiner Erfüllungsgehilfen (inkl. Unterkünfte, Arbeitsgeräte, Arbeitskleidung usw.) ist Sache des Auftragnehmers, auch wenn sich diese Gegenstände auf Grundstücken oder in Räumen der Auftraggeberin befinden.
- 4.6 Der Auftragnehmer hat der Auftraggeberin spätestens zum Zeitpunkt des Gefahrübergangs (Nr. 9.3) das Eigentum an dem geleisteten Gegenstand uneingeschränkt und frei von Rechten Dritter zu verschaffen.
- 4.7 Ein Leistungsgegenstand ist an den von der Empfangsstelle bezeichneten Leistungsort (z.B. Räume, Grundstücksteile) zu liefern. Jeder Lieferung ist ein Lieferschein beizufügen, der die Bestellscheinnummer, das Geschäftszeichen, die Warenbezeichnung und das Lieferdatum enthält.
- 4.8 Zu liefernde Geräte müssen den zum Lieferzeitpunkt geltenden Gesetzen, Normen und Standards entsprechen, insbesondere dem Produktsicherheitsgesetz (Gesetz über die Bereitstellung von Produkten auf dem Markt, BGBl. I 2021, S. 3146) in der jeweiligen Fassung.
- 4.9 Im Angebot benannte Unterauftragnehmer (Nachunternehmer) oder Bezugsquellen darf der Auftragnehmer nicht ohne die vorherige Zustimmung der Auftraggeberin wechseln (Vordrucke *Angebot* und *BWB*).

5. Pflichtverletzungen (zu § 7)

Hat die Auftraggeberin einem Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers gesetzlichen Schadensersatz zu leisten, steht ihr der Rückgriff gegen den Auftragnehmer zu, soweit der Schaden durch den Auftragnehmer oder seine Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht wurde. Hat ein Verschulden der Auftraggeberin oder ihrer Erfüllungsgehilfen mitgewirkt, ist § 254 BGB entsprechend anwendbar.

6. Kündigung und Rücktritt (zu § 8)

- 6.1. Der Auftragnehmer hat der Auftraggeberin unverzüglich mitzuteilen, wenn über sein Vermögen die Eröffnung eines Insolvenz- oder vergleichbaren gesetzlichen Verfahrens beantragt wird.
- 6.2. Die Auftraggeberin kann den Vertrag fristlos kündigen oder von ihm zurücktreten, wenn der Auftragnehmer eine Person, die auf Seiten der Auftraggeberin mit der Vorbereitung, dem Abschluss oder der Durchführung des Vertrages befasst ist, oder ihr nahe stehenden Personen oder einem Dritten in ihrem Interesse einen Vorteil anbietet, verspricht oder gewährt. Den Handlungen des Auftragnehmers selbst stehen Handlungen von Personen gleich, die von ihm beauftragt oder für ihn tätig sind.
- 6.3. Die Auftraggeberin kann den Vertrag fristlos kündigen oder von ihm zurückzutreten, wenn der Auftragnehmer oder seine Unterauftragnehmer schuldhaft gegen ihm obliegende Anforderungen oder Verpflichtungen aus den §§ 3, 3a, 5 oder 10 HmbVgG verstoßen.

7. Vertragsstrafe (zu § 11)

- 7.1 Der Auftragnehmer ist zur Zahlung einer Vertragsstrafe verpflichtet, wenn er schuldhaft gegen eine der Verpflichtungen aus den §§ 3, 3a, 5 und 10 HmbVgG verstößt. Dies gilt auch dann, wenn der Verstoß von einem seiner Unterauftragnehmer (Nachunternehmer) zu vertreten ist.
- 7.2 Die Vertragsstrafe beträgt je Verstoß bis zu 1 % der Abrechnungssumme. Die Summe aller zu zahlenden Vertragsstrafen wird auf maximal 5 % der Abrechnungssumme begrenzt.
- 7.3 Vertragsstrafenvereinbarungen und Schadensersatzansprüche für die Überschreitung von Ausführungsfristen bleiben unberührt; hierbei werden die Vertragsstrafen auf die Schadensersatzansprüche angerechnet.
- 7.4 Der Anspruch auf eine vereinbarte Vertragsstrafe erlischt erst nach vorbehaltlos geleisteter Schlusszahlung.

8. Güteprüfung (zu § 12)

- 8.1 Zu einem Angebot eingereichte Muster und Proben (Vordruck *BWB*) müssen die in der Leistungsbeschreibung bezeichnete Beschaffenheit haben. Sie verbleiben bis zur Vertragserfüllung als verbindliches Qualitätsmuster bei der Auftraggeberin.
- 8.2 Fordert der Auftragnehmer die Muster und Proben nicht binnen eines Monats nach Vertragsende auf eigene Kosten zurück, werden sie bis zum Stückwert von 10 Euro ohne Berechnung von der Auftraggeberin übernommen. Ab einem Stückwert von 10 Euro werden die Muster und Proben nach Vertragsende in Absprache mit den Vertragspartnern
 - entweder von der letzten Teillieferung abgesetzt, gegen Empfangsbestätigung an den Auftragnehmer ausgehändigt bzw. im Ausnahmefall auf dessen Kosten zurückgesandt,
 - oder anderen Dienststellen der Freien und Hansestadt Hamburg überlassen.
- 8.3 Verlangt die Auftraggeberin eine im Vertrag nicht vereinbarte Güteprüfung, hat sie die dadurch entstandenen Kosten des Auftragnehmers zu tragen. Zeigt die Güteprüfung, dass die gelieferten Waren nicht den Anforderungen entsprechen, hat der Auftragnehmer die Kosten für die Güteprüfung zu tragen und die durch die Güteprüfung verbrauchten oder wertlos gewordenen Waren werden nicht vergütet.

9. Abnahme (zu § 13)

- 9.1 Bei Aufbauleistungen hat der Auftragnehmer die (Teil-) Abnahme rechtzeitig in Textform zu beantragen.
- 9.2 Die Leistung gilt als abgenommen
 - bei Lieferungen: mit der vorbehaltlosen Schlusszahlung oder
 - bei Aufbauleistungen: 12 Werktagen nach Eingang des in Textform gestellten Antrages auf Abnahme, soweit die Auftraggeberin die Abnahme nicht verweigert.
- 9.3 Die Gefahr geht auf die Auftraggeberin über
 - bei Lieferungen: mit der Entgegennahme durch die Empfangsstelle oder
 - bei Aufbauleistungen: mit der Abnahme.

10. Mängelansprüche und Verjährung (zu § 14)

Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beginnt mit Gefahrübergang (Nr. 9.3). Bei wiederkehrenden Leistungen ist die Einzelleistung maßgeblich.

11. Rechnung (zu § 15)

- 11.1 Alle Rechnungen des Auftragnehmers müssen soweit vorhanden die Angaben zu PSP-Element, Sachkonto und Mittelbindungsnummer enthalten, die bei der Auftragserteilung angegeben wurden. Ab einem Auftragswert von 1.000 Euro (ohne USt.) ist der Auftragnehmer verpflichtet, seine Rechnungen an die FHH im Standardformat XRechnung elektronisch zu übermitteln; in Ausnahmefällen können Rechnungen auch als PDF oder im ZUGFeRD Format per E-Mail an den Zentralen Rechnungseingang der Freien und Hansestadt Hamburg übermittelt werden.
- 11.2 Die Rechnung ist in Übereinstimmung mit dem Angebot mit den Preisen ohne Umsatzsteuer aufzustellen. Von den Preisen sind alle vereinbarten Nachlässe, Skonti usw. abzuziehen. Zum verbleibenden Netto-Rechnungsbetrag sind der Umsatzsteuersatz und der Umsatzsteuerbetrag gesondert aufzuführen. Am Ende der Rechnung ist der geforderte Zahlungsbetrag einschließlich Umsatzsteuer zu nennen.
- 11.3 Nach Vereinbarung können Teilrechnungen für selbstständige Teillieferungen/-leistungen eingereicht werden.
- 11.4 Wurden Abschlags- oder Vorauszahlungen vereinbart, sind der Umsatzsteuersatz und die darauf entfallende Umsatzsteuer in der Rechnung offen auszuweisen. Diese Umsatzsteuerbeträge sind vom Gesamtbetrag der Umsatzsteuer in der Schlussrechnung wieder abzusetzen.

12. Zahlung (zu § 17)

- 12.1 Der Rechnungsbetrag wird ausschließlich bargeldlos auf ein in der Rechnung angegebenes Konto gezahlt.
- 12.2 Skontofristen beginnen mit dem Rechnungseingang (Eingangsdatum der E-Rechnung oder Eingangsdatum der E-Mail), jedoch
- bei Aufbauleistungen: nicht vor dem Tag der Abnahme und
 - bei allen anderen Leistungen: nicht vor dem Tag der Erfüllung.
- 12.3 Die Auftraggeberin ist berechtigt, mit allen Gegenforderungen – auch aus anderen Rechtsverhältnissen – aufzurechnen. Unter Verzicht auf das Erfordernis der Gegenseitigkeit nach § 387 BGB willigt der Auftragnehmer ein, dass Forderungen der Bundesrepublik Deutschland oder der FHH gegen Forderungen des Auftragnehmers an eine dieser Körperschaften aufgerechnet werden. Dabei ist unerheblich, ob der Auftragnehmer die Lieferungen oder Leistungen allein übernommen hat oder als gesamtschuldnerisch haftendes Mitglied einer Bieter-/Arbeitsgemeinschaft.

13. Sicherheitsleistung (zu § 18)

- 13.1 Für die Vertragserfüllung kann eine Sicherheit in Höhe von fünf Prozent der Netto-Auftragssumme und für die Erfüllung von Mängelansprüchen eine Sicherheit in Höhe von drei Prozent der Netto-Auftragssumme verlangt werden. Nach Feststellung der Abrechnungssumme ist diese maßgeblich. Sicherheitsbeträge werden auf volle 10,- Euro nach unten abgerundet.
- 13.2 Leistet der Auftragnehmer die Sicherheit nicht binnen 18 Werktagen nach Zuschlagserteilung, behält die Auftraggeberin zehn Prozent von jeder Abschlagszahlung ein, bis die Höhe der Sicherheit erreicht ist. Werden keine Abschlagszahlungen geleistet, wird die Sicherheit von der Abrechnungssumme einbehalten.
- 13.3 Die Sicherheit wird nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche freigegeben, wenn während dieser Frist keine Mängel festgestellt werden. Werden Mängel vor Fristablauf festgestellt, bleibt die Sicherheit bis zur Mängelbeseitigung gesperrt.

14. Streitigkeiten (zu § 19)

- 14.1 Bei Meinungsverschiedenheiten ist zunächst die Entscheidung der für die Abnahme der Leistung zuständigen Stelle herbeizuführen. Deren Entscheidung gilt als anerkannt, wenn der Auftragnehmer nicht binnen eines Monats bei der Auftraggeberin schriftliche Einwendungen erhebt.
- 14.2 Für die Auslegung des Vertrages ist der Vertragswortlaut in deutscher Sprache maßgeblich. Erklärungen und Verhandlungen erfolgen in deutscher Sprache.
- 14.3 Die vertraglichen und außervertraglichen Beziehungen der Vertragspartner regelt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.
- 14.4 Gerichtsstand für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis ist Hamburg.

Protokoll für Vertrag Hamburger Mietenspiegel 2025/2027

HIM-12176-BSWBUKEA

Workflow

Name:

Vertrag Hamburger Mietenspiegel 2025/2027

Workflownummer:

HIM-12176-BSWBUKEA

Anforderung:

Ersteller Name:

Appel, Anyka

Ersteller Leitzeichen:

WSB 146

Erstellt am:

18.10.2024 12:01:05

Dokumente

| Dokument | Ersteller | Leitzeichen | Erstellt am |
|--|-----------|-------------|---------------------|
| Werkvertrag Hamburger Mietenspiegel.pdf | | | 18.10.2024 12:00:57 |
| Anlage 1 Leistungsbeschreibung.pdf | | | 18.10.2024 12:00:59 |
| Anlage 2 Angebot MSP Hamburg 2025_2027.pdf | | | 18.10.2024 12:01:04 |
| Anlage 3 Formblatt Angebotsschreiben endgültiges Angebot.pdf | | | 18.10.2024 12:00:49 |
| Anlage 4 Teilnahmeantrag.pdf | | | 18.10.2024 12:00:49 |
| Anlage 6 Datenschutzkonzept.pdf | | | 18.10.2024 12:00:53 |
| Anlage 7 ZVB-01-2024.pdf | | | 18.10.2024 12:00:55 |

Workflowverlauf

Datei angelegt

18.10.2024 12:00:49

Dateiname: Anlage 3 Formblatt Angebotsschreiben endgültiges Angebot.pdf

Ausgeführt durch:

Datei angelegt

18.10.2024 12:00:49

Dateiname: Anlage 4 Teilnahmeantrag.pdf

Ausgeführt durch:

Datei angelegt

18.10.2024 12:00:53

Dateiname: Anlage 6 Datenschutzkonzept.pdf

Ausgeführt durch:

Datei angelegt

18.10.2024 12:00:55

Dateiname: Anlage 7 ZVB-01-2024.pdf

Ausgeführt durch:

Datei angelegt

18.10.2024 12:00:57

Dateiname: Werkvertrag Hamburger Mietenspiegel.pdf

Ausgeführt durch:

Datei angelegt

18.10.2024 12:00:59

Dateiname: Anlage 1 Leistungsbeschreibung.pdf

Ausgeführt durch:

Datei angelegt

18.10.2024 12:01:04

Dateiname: Anlage 2 Angebot MSP Hamburg 2025_2027.pdf

Ausgeführt durch:

Workflow wurde gestartet

18.10.2024 12:01:10

Ausgeführt durch:

Name: Vertrag Hamburger Mietenspiegel 2025/2027

Anforderung: -

| Phase | Schritt | Zugewiesen an | Leitzeichen | Erläuterung |
|-----------------|---------------------------------|---------------|-------------|-------------|
| Ablauf Workflow | Verfügung Eldorado / Papierakte | | | |

Aufgabe erledigt
18.10.2024 12:07:24

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| Phase: | Ablauf Workflow |
| Schritt: | Verfügung Eldorado / Papierakte |
| Zugewiesen an: | |
| Ausgeführt durch: | |
| Kommentar: | - |