

STADT Hennef

Vergabe der Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels (qMS) 2025 und optional dessen Fortschreibung 2027 für die Stadt Hennef.

LEISTUNGSBESCHREIBUNG

1	ANZUBIETENDE LEISTUNGEN	3
1.1	Gegenstand der Leistungen	3
1.1.1	Leistungen des Auftraggebers	3
1.2	Leistungsbeschreibung	3
1.2.1	Mietspiegelkonzeption und (Online-)Fragebogen	3
1.2.2	Grundgesamtheit, Stichprobenziehung und Datenschutzkonzept	3
1.2.2.1	Grundgesamtheit	3
1.2.2.2	Stichprobe und Stichprobenziehung	4
1.2.2.3	Datenschutzkonzept	4
1.2.3	Datenerhebung und Befragungsverfahren	4
1.2.3.1	Kreis der zu befragenden Personen	4
1.2.3.2	Befragungsarten	4
1.2.3.3	Ordnungswidrigkeitsverfahren	5
1.2.4	Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmale	5
1.2.5	Wohnwertmerkmal "Lage"	5
1.2.5.1	Gewünschtes Verfahren	5
1.2.5.2	Beschreibung der zur Verfügung gestellten Geoinformationsdaten	5
1.2.6	Datenauswertung und Berechnung eines Mietspiegels	7
1.2.6.1	Ausreißerbereinigung	7
1.2.6.2	Außergesetzliche Merkmale	7
1.2.7	Mietspiegeltext	7
1.2.8	Online-Mietenrechner	7
1.2.9	Erstellung einer Dokumentation und anonymisierter Datensatz	7
1.2.10	Teilnahme an Besprechungen und Sitzungen	7
1.2.11	Anpassung (Fortschreibung)	8
1.2.12	Optionale Positionen (zusätzlich beauftragbar)	8
1.2.13	Ansprechpartner für Auftraggeber und deren Kooperationspartner	8
1.3.14	Vergabezeitpunkt/Ausführungsfristen/Fertigstellungstermine	8
2	NUTZUNGS- UND VERWERTUNGSRECHTE	9
3	ANLAGEN	9
4	LISTE DER MIT DEM ANGEBOT VORZULEGENDEN UNTERLAGEN	10
	PRÜFUNG UND WERTUNG DER ANGEBOTE	11
4.1	Zuschlagskriterien	11
4.2	Zuschlagskriterium Preis	11
4.3	Zuschlagskriterium Qualität	12
4.4	Zuschlag	13
4.5	Kosten der Angebotserstellung	13
	EIGNUNG & REFERENZEN	14

Anzubietende Leistungen

1.1 Gegenstand der Leistungen

Es ist ein qualifizierter Mietspiegel (Geltungszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2026) für die Stadt Hennef (im Folgenden: Auftraggeber) gemäß den Anforderungen des § 558d BGB, des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) zu erstellen. Die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegebenen „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (erscheint 2022) in der jeweils aktuellen Form sowie die einschlägige Rechtsprechung sind ergänzend zu berücksichtigen.

1.1.1 Leistungen des Auftraggebers

Der Auftraggeber koordiniert die Arbeiten zur Durchführung der Mietspiegelerstellung, hält den direkten Kontakt zum Mietspiegelersteller und organisiert Sitzungen inkl. Bereitstellung der dafür benötigten Räume mit dem Mietspiegelersteller und den Mietspiegelbeteiligten.

Der Auftraggeber bereitet die Stichprobenziehung vor. Hierzu koordiniert er zwischen verschiedenen öffentlichen Stellen. Er beauftragt die Datenbereitstellung durch das Meldeamt und Steueramt. Er stellt Listen für die Vorabvereinbarung (geförderter Wohnraum und Wohnheime) zur Verfügung und übernimmt ggf. die Vorabvereinbarung der Auswahlgrundlage.

Der Auftraggeber stellt Anschreiben für die Datenerhebung zur Verfügung, der Auftragnehmer bietet den befragten Mieterhaushalten über eine Servicehotline eine zusätzlichen Kontaktmöglichkeit. Der Auftraggeber wirkt bei der Öffentlichkeitsarbeit (Presseartikel, Pressternine) mit. Layout und Drucklegung der Mietspiegelbroschüre erfolgt durch den Auftraggeber selbst.

1.2 Leistungsbeschreibung

- Mietspiegelkonzeption und (Online-)Fragebogen (1.2.1)
- Grundgesamtheit, Stichprobenziehung und Datenschutzkonzept (1.2.2)
- Datenerhebung und Befragungsverfahren (1.2.3)
- Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmale (1.2.4)
- Wohnwertmerkmal "Lage" (1.2.5)
- Datenauswertung und Berechnung eines Mietspiegels (1.2.6)
- Mietspiegeltext (1.2.7)
- Online-Mietenrechner (1.2.8)
- Erstellung einer Dokumentation und anonymisierter Datensatz (1.2.9)
- Teilnahme an Besprechungen und Sitzungen (1.2.10)
- Optionale Anpassung (Fortschreibung) (1.2.11)
- Optionale Positionen (zusätzlich beauftragbar) (1.2.12)

1.2.1 Mietspiegelkonzeption und (Online-)Fragebogen

Die nachfolgend skizzierten Detailkonzepte der Gesamt-Mietspiegelkonzeption müssen vervollständigt und aufeinander abgestimmt werden. Weiterhin ist ein konkreter Zeitplan zu erstellen.

1.2.2 Grundgesamtheit, Stichprobenziehung und Datenschutzkonzept

1.2.2.1 Grundgesamtheit

Der Auftraggeber stellt auf der Grundlage von Art. 238 § 1 EGBGB folgende Unterlagen in Dateiform zur Verfügung:

- Angaben des Melderegisters zu allen volljährigen Personen: Familienname, Vornamen unter Kennzeichnung des gebräuchlichen Vornamens, derzeitige Anschriften im Zuständigkeitsbereich der Meldebehörde, Einzugsdaten sowie Namen und Anschriften der Wohnungsgeber
- Namen und Anschriften der Grundstückseigentümer auf Basis der Grundsteuerdaten

- Adressen nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen: Wohnheime, Pflegeeinrichtungen, Wohneinheiten mit Mietpreisbindungen (u.a. öffentlich geförderter Wohnraum)

1.2.2.2 Stichprobe und Stichprobenziehung

Der Auftragnehmer muss ein Konzept zur Stichprobenziehung unter Berücksichtigung der Anforderungen der MsV erarbeiten. Ggf. ist zu begründen, warum keine Schichtung nach Stadtteilen oder Ähnliches und/oder Gewichtungen erfolgt. Das Stichprobenkonzept ist mit Angebotsabgabe zu skizzieren. Die Stichprobe soll ausschließlich aus den Einwohnermeldedaten generiert werden.

1.2.2.2.1 Geforderter Stichprobenumfang

Es soll eine bereinigte Nettostichprobe (§ 10 Abs. 1 MsV) von **mindestens** 1000 Wohnungen geliefert werden. Eine abweichende Zielgröße für die bereinigte Nettostichprobe kann benannt werden; dies ist zu begründen. Zusätzlich zum Bruttostichprobenumfang, der auf aufgrund der zu liefernden bereinigten Nettostichprobe erforderlich ist, muss eine angemessene Ziehungsreserve berücksichtigt werden. Der geplante Bruttostichprobenumfang ist im Angebot transparent herzuleiten.

1.2.2.3 Datenschutzkonzept

Der Auftragnehmer soll weiter skizzieren, wie dem Datenschutz Rechnung getragen wird. Die datenschutzrelevanten Verarbeitungsprozesse werden von dem Auftraggeber und deren Kooperationspartnerin in Absprache mit dem Auftragnehmer mit den kommunalen Datenschutzbeauftragten abgestimmt.

1.2.3 Datenerhebung und Befragungsverfahren

1.2.3.1 Kreis der zu befragenden Personen

- Es soll eine konsekutive Befragung von Mietern und Vermietern durchgeführt werden, indem zunächst der Mieter und zu ausgewählten Angaben zusätzlich der Vermieter befragt wird.

1.2.3.2 Befragungsarten

- **Online-Befragung:**
Datenerhebung bzw. Befragung erfolgt online. Probanden werden per Post mit einem Anschreiben der Stadt angeschrieben. Auf diesem Anschreiben befindet sich unter anderem ein Zugangslink inkl. einem personalisierten Zugang (Zugangsschlüssel). Bei Mahnung wird automatisch zusätzlich die Beantwortung in schriftlicher Form angeboten.

Bei Beauftragung ist ein auf das Befragungskonzept ausgerichteter, schriftlicher Entwurf für einen Fragebogen zu erstellen. Ein Fragenbogenentwurf ist vom Auftragnehmer vorzulegen und mit dem Auftraggeber sowie weiteren eingebundenen Akteuren abzustimmen. n. Hierbei sind ergänzend Vorschläge des Auftraggebers, des Auftragnehmers sowie des Arbeitskreises Mietspiegel, insbesondere der Interessensvertreter der Mieter und Vermieter zu berücksichtigen. Die finale Version ist mit den vorgenannten Institutionen abzustimmen. Anschließend ist eine korrespondierende Online-Befragungsmöglichkeit zu erstellen.

Der Auftragnehmer erstellt bzw. überarbeitet für dieses Verfahren Entwürfe für alle notwendigen Grundlagen (Anschreiben der Stadt, Datenschutzhinweis der Stadt, Fragebogen etc.) in Abstimmung mit dem Auftraggeber und dessen Datenschutzbeauftragten und trägt die Kosten inkl. Druck, Versand inklusive Porto für Rückversand und Annahme des postalischen bzw. Online-Rücklaufs unter Verwendung einer Pseudonymisierung der Probanden. Der Rückversand muss für die befragten Haushalte kostenfrei sein und erfolgt an die Adresse des Auftragnehmers. Während des Befragungszeitraums wird durch den Auftragnehmer eine Telefon-Hotline (Montag bis Freitag, 8:00–18:00 Uhr) und eine Kontaktmöglichkeit per E-Mail mit zeitnaher Beantwortung zur Verfügung gestellt. Der Auftragnehmer erstellt den Online-Fragebogen und stellt dem Auftraggeber und deren Kooperationspartnerin einen Link zur Verfügung. Es ist ein technischer und inhaltlicher Support bei Rückfragen zu leisten.

Nonresponder: Es ist grundsätzlich eine Non-Responder Analyse nach aktuellem Stand der Umfrageforschung durchzuführen. Die Vorgehensweise ist darzustellen und im Stichprobenumfang entsprechend zu berücksichtigen.

1.2.3.3 Ordnungswidrigkeitsverfahren

Gemäß § 1, Abs. 2 Mietspiegelreformgesetz (MsRG) sind die Probanden zur Auskunft verpflichtet. Bei Verletzung dieser Auskunftspflicht wird eine Ordnungswidrigkeit begangen. Bevor eine tatsächliche Umsetzung der Ordnungswidrigkeit mit einem Buß- oder Zwangsgeldverfahren durchgeführt werden kann, ist der Proband zweimal zu erinnern bzw. zu mahnen. Im Konzept muss daher zum einen eine Erinnerungs- bzw. Mahnaktion bei Ausbleiben der Auskunft enthalten sein und zum anderen, inwiefern vorsätzliche oder fahrlässige Verstöße gegen die Auskunftspflicht im Rahmen der Erhebung identifizierbar sein können. Der Auftragnehmer muss im Anschluss an die Befragung alle relevanten Informationen aus der Erhebungsphase zur Durchführung von Bußgeldverfahren zur Verfügung stellen. Das Bußgeldverfahren selbst ist nicht Teil der Leistung.

1.2.4 Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmale

Der Einfluss der Merkmale Größe, Beschaffenheit und Ausstattung muss im Wesentlichen gemäß § 18 i. V. m. § 6 MsV im qualifizierten Teil des Mietspiegels berücksichtigt werden. Hierzu ist ein Konzept zu entwickeln und darzustellen. Im Konzept muss enthalten sein, wie Modernisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz erhoben und berücksichtigt werden. Das in bisherigen Mietspiegel verwendete Verfahren soll vor den Hintergrund der neuen Rechtslage kritisch überprüft und ggf. in enger Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel weiterentwickelt werden. Mit Angebotsabgabe soll das Verfahren, wie die energetischen Merkmale abgefragt werden, skizziert und Unterschiede zum bisherigen Konzept benannt werden. Im Rahmen der Datenauswertung ist sicherzustellen, dass verschiedene Optionen auf Preisrelevanz getestet werden können. Untermerkmale ohne wesentlichen Einfluss können auch in der Spanne berücksichtigt werden. Zur Einordnung des Einflusses von Untermerkmalen können Orientierungshilfen entwickelt werden, die nur Anforderungen an einen einfachen Mietspiegel erfüllen.

1.2.5 Wohnwertmerkmal "Lage"

1.2.5.1 Gewünschtes Verfahren

Die Wohnlagenermittlung ist vorrangig entsprechend der Anforderungen der MsV zu erstellen. Dabei sind zusätzlich folgende Anforderungen zu beachten: Sofern vorhanden, ist eine bisherige Wohnlagenermittlung zu berücksichtigen und möglichst konsistent weiterzuentwickeln.

Die Anzahl der erforderlichen Wohnlagen und die Wohnlagen selbst sind anhand eines schlüssigen Beurteilungskonzept entsprechend § 19 MsV anhand von Beschreibungen mittels vor Ort feststellbarer Faktoren zu bestimmen und zu plausibilisieren. Die Daten sollen nicht durch Befragung erhoben werden. Das Konzept ist im Angebot transparent zu erläutern.

1.2.5.2 Beschreibung der zur Verfügung gestellten Geoinformationsdaten

Zur Verfügung stehen georeferenzierte Daten, welche in folgendem Format bereitgestellt werden können

- a) Die in Tabelle 1 genannten Attribute können jeweils als Shapefile¹ zur Verfügung gestellt werden. Die Transformation von Koordinaten in Adressen sowie das Routing (Wegberechnung, Lärmberechnung) zu den Adressen der Probanden muss vom Auftragnehmer durchgeführt werden.
- b) Die in Tabelle 1 genannten Attribute werden vom Auftraggeber geroutet und exportiert, d. h. die entsprechenden Distanzen, Lärmpegel, CO₂-Werte können im Format .xlsx oder .csv an einen

¹ Ein Shapefile besteht aus mindestens drei Dateien: .shp dient zur Speicherung der Geometriedaten; .dbf Sachdaten (auch Attributdaten genannt) im dBASE-Format; .shx dient als Index der Geometrie zur Verknüpfung der Sachdaten

beliebigen Adressdatensatz gekoppelt werden. Die Daten können direkt für die Auswertung und ohne weitere Bearbeitung der Shapefiles vom Auftragnehmer für die Auswertung verwendet werden.

Sofern nicht vorhanden, soll der Auftragnehmer nach Auftragsvergabe überprüfen, ob und zu welchem Preis eine Beschaffung möglich ist. Für den Prüfauftrag ist ein optionaler Preis anzugeben. Über die Durchführung des Prüfauftrages entscheidet der Auftraggeber **mit Auftragserteilung**. Weiterhin ist für die Verarbeitung der Daten ein optionaler Preis anzugeben. Die Beschaffung der Daten wird nach Durchführung des Prüfauftrages entschieden.

Tabelle 1: Geodaten

Merkmal	Indikator	Bemerkung	vorhanden	Beschaffung prüfen
Bahnhof	Distanz in m	zu Bahnhof	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bodenrichtwert	Preis	der Richtwertzone	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bushaltestellen	Distanz in m	zu nächster Bushaltestelle	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gewerbe/Industriegebiet	Distanz in m	zu Rand des nächsten Gebietes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Grundschulen	Distanz in m	zu nächster Grundschule	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gymnasium	Distanz in m	zu nächstem Gymnasium	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Hausärztliche Grundversorgung	Distanz in m	zu nächstem Hausarzt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Höhenlage	Höhe in m	der Wohnadresse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Innenstadtnähe	Distanz in m	zu Eingängen Innenstadt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kitas	Distanz in m	zu nächster Kita	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
KLRG ² - Baublock	Nummer	des Baublocks	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
KLRG - Stadtteil	Nummer und Name	des Stadtteils	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
KLRG - Stadtviertel	Nummer	des Stadtviertels	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lärm Bahn 24h	Lärmwert in db	liegt in Lärmzone	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lärm Bahn Nacht	Lärmwert in db	liegt in Lärmzone	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lärm Straße 24h	Lärmwert in db	liegt in Lärmzone	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lärm Straße Nacht	Lärmwert in db	liegt in Lärmzone	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Naherholungsgebiete	Distanz in m	zu Rand des nächsten Gebietes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Parks	Distanz in m	zu nächstem Park	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Realschulen	Distanz in m	zu nächster Realschule	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Spielplätze	Distanz in m	zu nächstem Spielplatz	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Supermärkte	Distanz in m	zu nächstem Markt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Supermärkte/Nahversorgung	Distanz in m	zu nächstem Markt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

² KLRG = kleinräumige Gliederung

1.2.6 Datenauswertung und Berechnung eines Mietspiegels

Methode

Die Datenauswertung soll anhand der Regressionsanalyse erfolgen

Diese vorstehend spezifizierte Methode ist anhand des konkret vorliegenden Datensatzes zu überprüfen und ggf. anzupassen, sofern die Verwendung der Methode anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen widerspricht..

Das Datenmaterial muss in Bezug auf Vollständigkeit und Übertragungsfehler kontrolliert sowie hinsichtlich Plausibilität analysiert werden. Ggf. muss eine Nachbefragung bei unvollständig oder unplausiblen Angaben im Fragebogen gemacht werden. Die Vornahme erforderlicher Gewichtungen im Rahmen der Auswertung ist zu begründen und mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abzustimmen.

1.2.6.1 **Ausreißerbereinigung**

Bei Regressionsmietspiegeln ist eine Ausreißerbereinigung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen unter der Verwendung statistischer Standardmethoden und der Berücksichtigung außergesetzlicher Merkmale durchzuführen.

1.2.6.2 **Außergesetzliche Merkmale**

Die Verwendung außergesetzliche Merkmale sollen bei der Wahl des Regressionsmodells, bei der Bemessung von Spannen nach § 16 Absatz 3 MsV und bei der Ausreißerbereinigung geprüft und ggf. umgesetzt werden.

1.2.7 Mietspiegeltext

Der Auftragnehmer legt dem Auftraggeber bzw. dem Arbeitskreis Mietspiegel einen inhaltlichen Mietspiegelentwurf vor und erstellt anhand deren Anmerkungen eine vollständige Endversion im Format (MS-Word, docx). Das endgültige Layout des Mietspiegels übernimmt der Auftraggeber.

1.2.8 Online-Mietenrechner

Der Auftragnehmer programmiert parallel einen (neuen) Online-Mietenrechner mit interaktiver Berechnungsmöglichkeit für die Geltungsdauer des Mietspiegels vom 01.01.2025 bis 31.12.2026 (vgl. Umfang hierzu: Stadt Siegburg) und stellt diesen bereit.

Erforderlich ist ein benutzerfreundliches und barrierefreies Layout für Desktops und mobile Geräte mit unterschiedlichen Bildschirmgrößen (responsives Webdesign), die Beachtung des jeweiligen städtischen CI/CD, die Einbindung des städtischen Logos sowie die Berücksichtigung der Barrierefreiheit. Der Auftragnehmer unterstützt den Auftraggeber bei der Implementierung auf seinen Internetseiten.

1.2.9 Erstellung einer Dokumentation und anonymisierter Datensatz

Der Auftragnehmer erstellt eine den Vorgaben der MsV entsprechende Dokumentation für den Auftraggeber. Die Dokumentation ist zeitgleich mit dem Mietspiegel vorzulegen.

Der Auftragnehmer stellt dem Auftraggeber für Zwecke nach Art. 238 § 3 Abs. 4 EGBGB einen anonymisierten Datensatz zur Verfügung.

1.2.10 Teilnahme an Besprechungen und Sitzungen

- Teilnahme an internen Sitzungen per Telefon oder digital nach Bedarf mit dem Auftraggeber im Rahmen der Projektplanung und -durchführung (voraussichtlich insgesamt ca. vier Stunden).

- Teilnahme an drei Sitzungen digital und zwei Sitzungen in Präsenz mit dem Arbeitskreis Mietspiegel (pro Sitzung ca. drei Stunden).
- Teilnahme an einer Sitzung in Präsenz im Gremium mit Projektpräsentation und die Teilnahme in Präsenz/digital an einer Pressekonferenz.
- Bei Fortschreibung des Mietspiegels nach zwei Jahren Teilnahme an einer Sitzung in Präsenz im Gremium mit Projektpräsentation.
- Vorbereitungs- und Nachbereitungszeit sowie Reisekosten und Reisezeit sind einzukalkulieren.
- Wesentliche Überschreitungen der Sitzungsdauer oder zusätzliche Sitzungen sind als optionale Positionen abzurechnen. Sollten nach Maßgabe der aktuellen Pandemielage Sitzungen in Präsenz nicht möglich sein, sind die Sitzungen digital abzuhalten. Hierfür ist eine Kostenminderung anzugeben.

1.2.11 Anpassung (Fortschreibung)

Der qualifizierte Mietspiegel soll gemäß § 22 MsV unter Zugrundelegung einer Stichprobe zum 01.01.2027 angepasst werden. Hierzu ist ein optionales Alternativangebot anzugeben. Diesbezüglich obliegt die Entscheidung dem Auftraggeber, ob er das optionale Angebot der Fortschreibung des Mietspiegels annehmen möchte. Dies ist dem Auftragnehmer sechs Monate vor dem o.a. Stichtag mitzuteilen. Der Stichprobenumfang der Anpassung soll 50% des Umfangs der Stichprobe der Neuerstellung umfassen.

Ein fortgeschriebener Mietspiegelentwurf wird vorgelegt, eine Dokumentation erstellt und der Online-Mietenrechner durch den Auftragnehmer angepasst und im Rahmen der Geltungsdauer gepflegt. Der bisherige Online-Mietenrechner aus der Neuerstellung ist noch für zwei weitere Jahre bereit zu stellen.

1.2.12 Optionale Positionen (zusätzlich beauftragbar)

Weitere zusätzliche Termine z. B. Besprechungen zur Vorbereitung der Neuerstellung des Mietspiegels zusammen mit der Kooperationspartnerin und dem Arbeitskreis Mietspiegel, weitere Gremientermine oder Pressegespräche und weitere Arbeiten, sofern nicht in der Leistungsbeschreibung bereits aufgeführt.

- a) Kosten pro Termin digital einschl. Vorbereitungs- und Nachbereitungszeit
- b) Kosten pro Termin in Präsenz einschl. Vorbereitungs- und Nachbereitungszeit sowie Reisekosten und Reisezeit
- c) Stundensatz nichtwissenschaftliches Personal
- d) Stundensatz wissenschaftliches Personal

1.2.13 Ansprechpartner für Auftraggeber und deren Kooperationspartner

Der Auftragnehmer steht für fachliche Rückfragen während der Geltungsdauer des Mietspiegels zur Verfügung. Es werden Stundensätze für die schriftliche Beantwortung von fachlichen Rückfragen abgerechnet.

1.2.14 Vergabezeitpunkt/Ausführungsfristen/Fertigstellungstermine

Der Entwurf zum Zeitplan sollte nachfolgende Phasen umfassen (KW = Kalenderwoche).

Phase	Beschreibung	von (KW)	bis (KW)	Zeitaufwand (in KW)
1	Ausschreibungsphase			8-10
2	Vorbereitungsphase			8-10
3	Befragungs- oder Feldphase			8-10
4	Plausibilisierungs- und Auswertungsphase			8-10
5	Beschluss- und Anerkennungsphase			8-10
	Summe			

Eine Unterteilung in die einzelnen Arbeitsschritte wird grundsätzlich wie folgt veranschlagt. Der genannte Zeitaufwand ist zu prüfen und ggf. anzupassen.

Phase	Beschreibung	von (KW)	bis (KW)	Zeitaufwand (in KW)
1	Vergabe			8
2	Mietspiegelkonzeption, Planung und Abstimmung			4-8
2	Datenversand Adressdatei Melderegister und Grundsteuer			1
2	Datenaufbereitung			1
3	Befragungszeitraum			8
4	Plausibilisierungs- und Auswertungsphase			8
5	Fertigstellung Mietspiegelentwurf			4
5	Fertigstellung und Abstimmung Dokumentation			4
5	Beschlussfassung und Anerkennung in den Gremien			4-8

2 Nutzungs- und Verwertungsrechte

Alle Nutzungs- und Verwertungsrechte zu dem erstellten Werk werden vom Auftragnehmer an den Auftraggeber bzw. deren Kooperationspartnern übertragen. Der Auftragnehmer ist Urheber des zu erstellenden Werkes. Die erhobenen Daten stehen nach Anonymisierung dem Auftragnehmer zu wissenschaftlichen Zwecken zur Verfügung. Der Auftragnehmer darf wissenschaftliche Leistungen nur veröffentlichen, sofern der Auftraggeber bzw. deren Kooperationspartner vorher erklärt haben, dass sie damit einverstanden sind. Mit der vereinbarten Vergütung ist die Nutzungsrechteinräumung vollständig abgegolten.

3 Anlagen

Neben dem vorliegenden Leitfaden sind u. a. die folgenden Anlagen nebst deren weiteren Anlagen unmittelbarer Teil und Gegenstand der Ausschreibung:

- Anlage 1 Preisblatt
- Anlage 2 Muster-Auftragsverarbeitungsvertrag

Anlage 1: Preisblatt

Position	nicht-optionale Leistung	Preis
1	Mietspiegelkonzeption und (Online-)Fragebogen	
2	Grundgesamtheit, Stichprobenziehung und Datenschutzkonzept	
3	Datenerhebung und Befragungsverfahren	
4	Energetische Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmale	
5	Wohnwertmerkmal "Lage"	
6	Datenauswertung und Erstellung eines Regressionsmietspiegels	
7	Mietspiegeltext	
8	Online-Mietenrechner	
9	Erstellung einer Dokumentation	
10	Teilnahme an Besprechungen und Sitzungen	

12	Optionale Fortschreibung für 2027 mittels Stichprobe
Zwischensumme	
13	optionale Leistungen
	Kosten pro Termin digital einschl. Vorbereitungs- und Nachbereitungszeit
	Kosten pro Termin in Präsenz einschl. Vorbereitungs- und Nachbereitungszeit sowie Reisekosten und Reisezeit
	Stundensatz nicht-wissenschaftliches Personal
	Stundensatz wissenschaftliches Personal
Gesamtpreis	

4 Liste der mit dem Angebot vorzulegenden Unterlagen

1	Angebotsformular (Komm D (D) Ang)
2	Preisblatt (Anlage 2)
3	Formular Verpflichtungserklärung Mindestlohn (Komm DE (D) Verpflicht LTMG MinEntgelt)
4	Angaben zum Bieter
5	Mietspiegelkonzeption mit Skizzen und Darstellung der Detailaufgaben
6	Ggf. Formular Verzeichnis Leistungen/Kapazitäten anderer Unternehmen (Komm DE (D) Erkl. Andere/Unter)
7	Muster-Auftragsverarbeitungsvertrag

Prüfung und Wertung der Angebote

4.1 Zuschlagskriterien

Der Zuschlag erfolgt auf das unter Berücksichtigung der nachfolgend geschilderten Zuschlagskriterien wirtschaftlichste Angebot. Die Bewertung der Angebote erfolgt anhand folgender Gewichtung:

Pos.	Kriterium	Punkte	Gewichtung
1.	Preis	1.000	30 %
2.	Mietspiegelkonzeption	1.000	70 %
	Gesamt	2.000	100 %

4.2 Zuschlagskriterium Preis

Bewertungsmethode :

Der „Gesamtpreis“ der nicht-optionalen und der (einfach gewichteten) optionalen Positionen aus Anlage 2 (Preisblatt) fließt direkt mit einem Gewichtungsfaktor von 0,30 in die Formel unter Abschnitt 4.4, „Bewertungsmethode 1“ ein.

4.3 Zuschlagskriterium Qualität

Zuschlagskriterium Qualität fließt in die Bewertungsmethode ein. Die Punktevergabe sowie die Gewichtung der Leistungen erfolgen anhand nachfolgender Tabelle 2.⁴

Tabelle 2: Bewertung und Gewichtung der Leistungen

Position	nicht-optionale Leistung	Punkte	Gewicht	Gewichtete Summe der Qualitätspunkte
1	Mietspiegelkonzeption und (Online-)Fragebogen	100	1,25	125
2	Grundgesamtheit, Stichprobenziehung und Datenschutzkonzept	100	2,00	200
3	Datenerhebung und Befragungsverfahren	100	1,25	125
4	Energetische Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmale	100	0,50	50
5	Wohnwertmerkmal "Lage"	100	0,50	50
6	Datenauswertung und Erstellung eines Regressionsmietspiegels	100	2,00	200
7	Mietspiegeltext	100	0,50	50
8	Online-Mietenrechner	100	0,20	20
9	Erstellung einer Dokumentation	100	1,50	150
10	Teilnahme an Besprechungen und Sitzungen	100	0,10	10
11	Fortschreibung 2025 mittels Index	100	0,05	5
12	Fortschreibung 2025 mittels Stichprobe (alternativ zu Position 11)	100	0,15	15
max. Summe der zu erreichenden Punkte		1100	1	1000
13	optionale Leistungen			
	Kosten pro Termin digital einschl. Vorbereitungs- und Nachbereitungszeit			
	Kosten pro Termin in Präsenz einschl. Vorbereitungs- und Nachbereitungszeit sowie Reisekosten und Reisezeit			
	Stundensatz nicht-wissenschaftliches Personal			
	Stundensatz wissenschaftliches Personal			

⁴ Unter Zuhilfenahme von Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2019): Das wirtschaftlichste Angebot – Hinweise zur richtigen Gestaltung und Wertung im Vergabeverfahren, [Link](#).

Die Leistungen aus Tabelle 2 werden anhand der nachfolgende Bewertungsmatrix (Tabelle 3) bewertet.

Tabelle 3: Bewertungsmatrix der Leistungen

Punkte	Erfüllung
100	Die sehr gut strukturierten und weit über durchschnittlichen Darstellungen/ Angaben/ Ansätze lassen eine besonders gute Leistung erwarten oder sind deutlich besser als in anderen Angeboten bzw. entsprechen den Erwartungen in einem besonderen Maße; insgesamt sehr gut.
80	Die strukturierten und nachvollziehbaren Darstellungen/ Angaben/ Ansätze lassen eine gute Leistung erwarten oder sind besser als in anderen Angeboten bzw. entsprechen insgesamt voll den Erwartungen; insgesamt gut.
60	Die durchschnittlichen Darstellungen/ Angaben/ Ansätze weisen einzelne Lücken und/oder Ungereimtheiten auf bzw. lassen eine durchschnittliche Leistung erwarten oder entsprechen insgesamt den Erwartungen; insgesamt befriedigend.
40	Die Darstellungen/ Angaben/ Ansätze weisen Lücken und/oder Ungereimtheiten auf bzw. lassen Schwächen bei der Leistung erwarten oder sind deutlich schlechter als in anderen Angeboten bzw. reichen nur teilweise an die Erwartungen heran; insgesamt ausreichend.
20	Die Darstellungen/Angaben/ Ansätze weisen erhebliche Lücken und/oder Ungereimtheiten auf bzw. lassen erhebliche Schwächen bei der Leistung erwarten oder sind erheblich schlechter als in anderen Angeboten, insgesamt mangelhaft.
0	Es sind keine verwertbaren Aussagen zu den geforderten Punkten enthalten, insgesamt ungenügend.

4.4 Zuschlag

Der Bieter mit dem höchsten Zuschlagsquotienten erhält den Zuschlag.

Bewertungsmethode :

Der Bieter mit der höchsten Punktzahl erhält den Zuschlag.

gewichtete Punktzahl des Preises x Gewichtung Preis (0,30) + gewichtete Punktzahl der Qualitätspunkte x Gewichtung Qualität (0,70) = Gesamtpunktzahl

Wird für zwei oder mehrere Angebote nach Rundung die gleiche Gesamtpunktzahl ermittelt, erhält das Angebot mit der höheren Punktzahl für „Mietspiegelkonzeption“ den Zuschlag. Sollte es weiterhin zu einer Pattsituation kommen, entscheidet das Los.

4.5 Kosten der Angebotserstellung

Für das Bearbeiten und Erstellen des Angebots wird den Bietern keine Entschädigung gewährt.

EIGNUNGSPRÜFUNG

Eignung & Referenzen

Der Auftragnehmer oder dessen Mitarbeiter muss anhand von drei Referenzen innerhalb der letzten fünf Jahre zumindest nachweisen, dass

- 1.) ein vergleichbares Projekt hinsichtlich der Stadtgröße sowie des Leistungsumfangs erfolgreich umgesetzt wurde,
- 2.) die statistischen Kenntnisse bei einer zu benennenden Person des Projekts vorhanden sind (z. B. anhand eines Studiums im Bereich Volkswirtschaft, Statistik oder Mathematik) und
- 3.) diese für ein für qualifizierte Mietspiegel anerkanntes statistisches Modell umgesetzt wurden.

Die Referenzen sind wie folgt zu benennen:

- a. Auftraggeber inkl. Adresse
- b. Ansprechpartner
- c. Jahr der Fertigstellung des Projekts
- d. Ausführliche Erläuterung des Projekts und qualifizierten Person mit Blick auf die hier nachgefragte Leistung und den o.g. Mindestanforderungen