

## 141957-2024 - Wettbewerb

Deutschland – Dienstleistungen im Wohnungswesen – Vergabe von  
Geschäftsbesorgungsleistungen für die Immobilienverwaltung  
OJ S 49/2024 08/03/2024

Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung - Änderungsbekanntmachung  
Dienstleistungen

### 1. Beschaffer

---

#### 1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Land Berlin vertreten durch die Berliner Forsten

E-Mail: [berliner\\_forsten@forsten.berlin.de](mailto:berliner_forsten@forsten.berlin.de)

Rechtsform des Erwerbers: Lokale Gebietskörperschaft

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

### 2. Verfahren

---

#### 2.1. Verfahren

Titel: Vergabe von Geschäftsbesorgungsleistungen für die Immobilienverwaltung

Beschreibung: Zum 01.01.2025 suchen die Berliner Forsten einen Geschäftsbesorger, der alle Aufgaben einer Hausverwaltung übernimmt. Dies umfasst die Verwaltung von rund 450 Miet-, und Pachtverträgen, Gebäuden und Grundstücken, die sich auf den Flächen der Berliner Forsten befinden. Neben der klassischen Hausverwaltung ist auch die Koordinierung der Instandhaltung sowie die Sanierung der Gebäude Bestandteil der ausgeschriebenen Leistung.

Kennung des Verfahrens: e2f57b9e-dea2-43d9-a2f3-dbc9710cece

Interne Kennung: 2024-01-19-shp

Verfahrensart: Offenes Verfahren

##### 2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70333000 Dienstleistungen im Wohnungswesen

##### 2.1.2. Erfüllungsort

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

##### 2.1.3. Wert

Geschätzter Wert ohne MwSt.: 1 024 488,00 EUR

##### 2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: Gemäß Frauenförderverordnung (FFV) des Landes Berlin müssen die Bieter und Bieterinnen eine entsprechende Erklärung abgeben, die den Angebotsunterlagen beigefügt ist. Angebote, die keine oder unvollständige Erklärungen gemäß § 1 Abs. 2 FFV enthalten, werden nicht berücksichtigt.

**Rechtsgrundlage:**

Richtlinie 2014/24/EU

vgv -

##### 2.1.6. Ausschlussgründe

Falsche Angaben, verweigerte Informationen, die nicht in der Lage sind, die erforderlichen Unterlagen vorzulegen, und haben vertrauliche Informationen über dieses Verfahren erhalten.: Täuschung oder unzulässige Beeinflussung des Vergabeverfahrens  
Konkurs: Insolvenz  
Der Zahlungsunfähigkeit vergleichbare Lage gemäß nationaler Rechtsvorschriften: Mit Insolvenz vergleichbares Verfahren  
Korruption: Bestechlichkeit, Vorteilsgewährung und Bestechung  
Vergleichsverfahren: Mit Insolvenz vergleichbares Verfahren  
Beteiligung an einer kriminellen Vereinigung: Bildung krimineller Vereinigungen  
Vereinbarungen mit anderen Wirtschaftsteilnehmern zur Verzerrung des Wettbewerbs: Wettbewerbsbeschränkende Vereinbarungen  
Verstoß gegen umweltrechtliche Verpflichtungen: Verstöße gegen umweltrechtliche Verpflichtungen  
Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung: Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung  
Betrugsbekämpfung: Betrug oder Subventionsbetrug  
Kinderarbeit und andere Formen des Menschenhandels: Menschenhandel, Zwangsprostitution, Zwangsarbeit oder Ausbeutung  
Zahlungsunfähigkeit: Zahlungsunfähigkeit  
Verstoß gegen arbeitsrechtliche Verpflichtungen: Verstöße gegen arbeitsrechtliche Verpflichtungen  
Verwaltung der Vermögenswerte durch einen Insolvenzverwalter: Insolvenz  
Rein innerstaatliche Ausschlussgründe: Rein nationale Ausschlussgründe  
Interessenkonflikt aufgrund seiner Teilnahme an dem Vergabeverfahren: Interessenkonflikt  
Direkte oder indirekte Beteiligung an der Vorbereitung des Vergabeverfahrens: Wettbewerbsverzerrung wegen Vorbefassung  
Schwere Verfehlung im Rahmen der beruflichen Tätigkeit: Schwere Verfehlung  
Vorzeitige Beendigung, Schadensersatz oder andere vergleichbare Sanktionen: Mangelhafte Erfüllung eines früheren öffentlichen Auftrags  
Verstoß gegen sozialrechtliche Verpflichtungen: Verstöße gegen sozialrechtliche Verpflichtungen  
Zahlung der Sozialversicherungsbeiträge: Verstöße gegen Verpflichtungen zur Zahlung von Sozialversicherungsbeiträgen  
Einstellung der gewerblichen Tätigkeit: Einstellung der beruflichen Tätigkeit  
Entrichtung von Steuern: Verstöße gegen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern oder Abgaben  
Terroristische Straftaten oder Straftaten im Zusammenhang mit terroristischen Aktivitäten: Bildung terroristischer Vereinigungen

## 5. Los

---

### 5.1. Los: LOT-0001

Titel: Vergabe von Geschäftsbesorgungsleistungen für die Immobilienverwaltung  
Beschreibung: Die Berliner Forsten verwalten und bewirtschaften als nachgeordnete Behörde der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt des Landes Berlin als zertifizierter Forstbetrieb rund 26.000 Hektar Waldfläche im Land Berlin und in Teilen Brandenburgs. Zum 01.01.2025 suchen die Berliner Forsten einen Geschäftsbesorger, der alle Aufgaben einer Hausverwaltung übernimmt. Dies umfasst die Verwaltung von rund 450 Miet-, und Pachtverträgen, Gebäuden und Grundstücken, die sich auf den Flächen der Berliner Forsten befinden. Der Leistungszeitraum beträgt drei Jahre mit einer einfachen Verlängerungsoption um zwei Jahre. Die rund 450 zu verwaltenden Einheiten beinhalten ein

breites Spektrum, welches unter anderem Verträge für Wohnraumnutzung, Gewerbeflächen, Zeltplätze, Erholungsgrundstücke, verpachtete Gaststätten, Sportnutzungen, Parkplätze und Land-pachtverträge, Fischereipachten, sowie die Verwaltung der forstlichen dienenden Einrichtungen wie Forstwirtschafts- und Verwaltungsgebäuden und der Dienst- und Werkmietwohnungen. Neben der klassischen Hausverwaltung ist auch die Koordinierung der Instandhaltung sowie die Sanierung der Gebäude Bestandteil der ausgeschriebenen Leistung. Die zu verwaltenden Liegenschaften verteilen sich im Land Berlin und im Brandenburger Umland. Sie befinden sich verstreut liegend, in Alleinlage. Es handelt sich teilweise um einen alten Gebäudebestand. Den Vergabeunterlagen ist mit der Anlage 1 eine Objektliste beigelegt. Der genaue Leistungsumfang ergibt sich aus der Anlage 2 Leistungsmatrix und dem als Anlage B 3. Beigelegten Vertrag. Teil der Beauftragung des Geschäftsbesorgers ist zudem die Wartung der forstspezifischen technischen Anlagen, die sich in den forstlichen Objekten befinden (§ 1 Abs. 5 des Vertrages).

Interne Kennung: 0001

#### **5.1.1. Zweck**

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70332000 Verwaltung von Liegenschaften, die Nichtwohnzwecken dienen

Zusätzliche Einstufung (cpv): 70332200 Verwaltung von gewerblichen Immobilien, 70332300 Dienstleistungen für gewerbliche Immobilien, 70333000 Dienstleistungen im Wohnungswesen, 70340000 Dienstleistungen in Verbindung mit Multiwohnungseigentum

#### **5.1.2. Erfüllungsort**

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

#### **5.1.3. Geschätzte Dauer**

Datum des Beginns: 01/01/2025

Enddatum der Laufzeit: 31/12/2027

#### **5.1.4. Verlängerung**

Weitere Informationen zur Verlängerung: Nach Ablauf dieser Zeit verlängert sich der Vertrag einmalig um weitere zwei Jahre, wenn er nicht von einer Vertragspartei mit einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf der Vertragslaufzeit schriftlich gekündigt wird.

#### **5.1.5. Wert**

Geschätzter Wert ohne MwSt.: 0,00 EUR

#### **5.1.6. Allgemeine Informationen**

Die Namen und beruflichen Qualifikationen des zur Auftragsausführung eingesetzten Personals sind anzugeben: Nicht erforderlich

Auftragsvergabeprojekt nicht aus EU-Mitteln finanziert

Die Beschaffung fällt unter das Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen: ja

Diese Auftragsvergabe ist auch für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) geeignet: nein

#### **5.1.7. Strategische Auftragsvergabe**

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

#### **5.1.9. Eignungskriterien**

Kriterium:

Art: Eignung zur Berufsausübung

Beschreibung des Auswahlkriteriums: - Nachweis Erlaubnis der zuständigen Behörde nach § 34c Abs. 1 der Gewerbeordnung

Anwendung dieses Kriteriums: Verwendet

Kriterium:

Art: Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Beschreibung des Auswahlkriteriums: - Eigenerklärung zum Nichtvorlegen von Ausschlussgründen nach §§ 123, 124 GWB; - Eigenerklärung zu Insolvenzverfahren und Liquidation; - Eigenerklärung zur Zahlung von Steuern und Abgaben/Beiträgen zur Sozialversicherung; - Eigenerklärung zur wirtschaftlichen Verknüpfung mit anderen Unternehmen und Zusammenarbeit mit Anderen; - Eigenerklärung darüber, ob der Bieter über eine Betriebshaftpflicht und Umwelthaftpflichtversicherung verfügt, deren Deckungssumme für Personen, Sach- und Vermögensschäden mind. 3 Mio. EUR beträgt;

Anwendung dieses Kriteriums: Verwendet

Kriterium:

Art: Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

Beschreibung des Auswahlkriteriums: - Unternehmensbezogene Referenzen: Eigenerklärung geeigneter Referenzen über die in den letzten drei Jahren erbrachten vergleichbaren Leistungen einer Hausverwaltung mit vergleichbarem Auftragsvolumen (mind. 100 Nutzungseinheiten) - Mindestanforderung: 1; Eigenerklärung geeigneter Referenzen über die in den letzten drei Jahren erbrachten vergleichbaren Leistungen der baulichen Instandhaltung und Instandsetzung sowie Sanierung von betreuten Mietobjekten - Mindestanforderung: 1; Eigenerklärung, ob und wo der Bieter für die Auftragsdurchführung über einen Standort mit Ansprechpartnern in Berlin oder im Umkreis von 50 km Luftlinie um Berlin (gemessen vom Roten Rathaus) verfügt, um die Leistungen der Leistungsmatrix, welche vor Ort zu erbringen sind, erbringen zu können oder Abgabe der verbindlichen Erklärung einen solchen Standort bis Auftragsbeginn zu eröffnen und den Standort mitzuteilen

Anwendung dieses Kriteriums: Verwendet

#### **5.1.10. Zuschlagskriterien**

**Kriterium:**

Art: Kosten

Bezeichnung: niedrigster Gesamtjahrespreis (brutto): Preis Hausverwaltung für alle Einheiten + Sonderhonorar für 1000 Stunden

Beschreibung: niedrigster Gesamtjahrespreis (brutto): Preis Hausverwaltung für alle Einheiten + Sonderhonorar für 1000 Stunden

Kategorie des Gewicht-Zuschlagskriteriums: Gewichtung (Punkte, genau)

Zuschlagskriterium — Zahl: 100

#### **5.1.11. Auftragsunterlagen**

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Internetadresse der Auftragsunterlagen: [http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard\\_off/e2f57b9e-dea2-43d9-a2f3-dbc9710cece](http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/e2f57b9e-dea2-43d9-a2f3-dbc9710cece)

#### **5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe**

**Bedingungen für die Einreichung:**

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: [http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard\\_off/e2f57b9e-dea2-43d9-a2f3-dbc9710cece](http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/e2f57b9e-dea2-43d9-a2f3-dbc9710cece)

Sprachen, in denen Angebote oder Teilnahmeanträge eingereicht werden können: Deutsch

Elektronischer Katalog: Nicht zulässig

Varianten: Nicht zulässig

Die Bieter können mehrere Angebote einreichen: Nicht zulässig

Frist für den Eingang der Angebote: 16/04/2024 10:00:00 (UTC+00:00) Westeuropäische Zeit, GMT

Dauer, während der das Angebot gültig bleiben muss: 85 \$name\_timeperiod.

DAYS\_PLURAL\_deu

**Informationen, die nach Ablauf der Einreichungsfrist ergänzt werden können:**

Nach Ermessen des Käufers können einige fehlenden Bieterunterlagen nach Fristablauf nachgereicht werden.

Zusätzliche Informationen: Bitte beachten: Um einen eventuellen Ausschluss des Angebotes zu vermeiden, legen Sie bitte die geforderten Nachweise und Erklärungen dem Angebot unbedingt vollständig bei. Der Umfang und die Möglichkeit von Nachforderungen richtet sich nach § 56 VgV.

**Informationen über die öffentliche Angebotsöffnung:**

Eröffnungstermin: 16/04/2024 10:01:00 (UTC+00:00) Westeuropäische Zeit, GMT

**Auftragsbedingungen:**

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte

Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Elektronische Rechnungsstellung: Erforderlich

Aufträge werden elektronisch erteilt: nein

Zahlungen werden elektronisch geleistet: ja

**5.1.15. Techniken**

**Rahmenvereinbarung:**

Keine Rahmenvereinbarung

**Informationen über das dynamische Beschaffungssystem:**

Kein dynamisches Beschaffungssystem

**5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung**

Überprüfungsstelle: Vergabekammern des Landes Berlin

Informationen über die Überprüfungsfristen: (1) Etwaige Vergabeverstöße muss der Bewerber /Bieter gemäß § 160 Abs. 3 Nr. 1 GWB innerhalb von 10 Tagen nach Kenntnisnahme rügen.

(2) Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, sind nach § 160 Abs. 3 Nr. 2 GWB spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung

benannten Frist zur Abgabe der Bewerbung oder der Angebote gegenüber dem Auftraggeber zu rügen. (3) Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen

erkennbar sind, sind nach § 160 Abs. 3 Nr. 3 GWB spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbungs- oder Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber zu rügen. (4) Ein

Vergabenachprüfungsantrag ist nach § 160 Abs. 3 Nr. 4 GWB innerhalb von 15 Kalendertagen nach der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, bei der Vergabekammer einzureichen.

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt: Schütte Horstkotte & Partner Rechtsanwälte mbB

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: Land Berlin vertreten durch die Berliner Forsten

TED eSender: Beschaffungsamt des BMI

## 8. Organisationen

---

### 8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Land Berlin vertreten durch die Berliner Forsten

Registrierungsnummer: 13564

Postanschrift: Dahlwitzer Landstraße 4

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 12587

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

E-Mail: [berliner\\_forsten@forsten.berlin.de](mailto:berliner_forsten@forsten.berlin.de)

Telefon: +49 306419370

Internetadresse: <https://www.berlin.de/forsten>

Profil des Erwerbers: <https://www.deutsche-evergabe.de>

#### **Rollen dieser Organisation:**

Beschaffer

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt

### 8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammern des Landes Berlin

Registrierungsnummer: 6fef008e-6023-4a98-b703-02f4da69369c

Postanschrift: Martin-Luther-Straße 105

Stadt: Berlin

Postleitzahl: 10825

Land, Gliederung (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Deutschland

E-Mail: [vergabekammer@senweb.berlin.de](mailto:vergabekammer@senweb.berlin.de)

Telefon: +49 3090138316

#### **Rollen dieser Organisation:**

Überprüfungsstelle

### 8.1. ORG-0003

Offizielle Bezeichnung: Schütte Horstkotte & Partner Rechtsanwälte mbB

Registrierungsnummer: c51f3658-8574-4f74-a9a2-ece4e842c96d

Postanschrift: Neuer Markt 17

Stadt: Rostock

Postleitzahl: 18055

Land, Gliederung (NUTS): Rostock, Kreisfreie Stadt (DE803)

Land: Deutschland

E-Mail: [hro@sh-partner.de](mailto:hro@sh-partner.de)

Telefon: +49 3814930260

Internetadresse: <https://rechtsanwaelte-schuetzte.de/>

#### **Rollen dieser Organisation:**

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

### 8.1. ORG-0004

Offizielle Bezeichnung: Beschaffungsamt des BMI

Registrierungsnummer: 994-DOEVD-83

Stadt: Bonn

Postleitzahl: 53119

Land, Gliederung (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Land: Deutschland

E-Mail: [esender\\_hub@bescha.bund.de](mailto:esender_hub@bescha.bund.de)

Telefon: +49228996100

**Rollen dieser Organisation:**

TED eSender

## 10. Änderung

---

Fassung der zu ändernden vorigen Bekanntmachung

:

9831345a-d08a-424a-afde-7ea0c044706e-01

Hauptgrund für die Änderung

:

Aktualisierte Informationen

Beschreibung

:

terminliche Gründe

## Informationen zur Bekanntmachung

---

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 282af4b8-9af9-4c72-9cc9-81da73a4a92d - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 07/03/2024 13:30:00 (UTC+00:00)

Westeuropäische Zeit, GMT

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 141957-2024

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 49/2024

Datum der Veröffentlichung: 08/03/2024