

338363-2026 - Vorankündigung – Direktvergabe

Deutschland – Vermietung oder Verkauf von Gebäuden – Anmietung Bestandsimmobilie in Bonn
OJ S 94/2026 18/05/2026

Freiwillige Ex-ante-Transparenzbekanntmachung
Dienstleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Bundesanstalt für Immobilien AöR

E-Mail: Verdingung@bundesimmobilien.de

Rechtsform des Erwerbers: Von einer zentralen Regierungsbehörde kontrollierte Einrichtung des öffentlichen Rechts

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Wohnungswesen und kommunale Einrichtungen

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Anmietung Bestandsimmobilie in Bonn

Beschreibung: Gegenstand des Vertrags ist die Anmietung von Büroräumen eines vorhandenen Gebäudes. Die Vermieterin hat für die Neuvermietung Modernisierungsmaßnahmen in einem Wert weit unterhalb der EU-Schwellenwerte vorgesehen. Die Vertragsparteien gehen deshalb bei Abschluss des Mietvertrages davon aus, dass der EU-Schwellenwert für Bauleistungen nicht erreicht oder überschritten wird und das GWB-Vergaberecht schon deshalb nicht einschlägig ist und – selbst für den nicht vorgesehenen Fall des Überschreitens des EU-Schwellenwertes – die Voraussetzungen der Bereichsausnahme nach § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB vorliegen. Die Mieterin (im Bekanntmachungstext teilw. „Beschaffer“) ist eine bundesunmittelbare rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts. Zu ihren Aufgaben gehört insbesondere die Deckung des Grundstücks- und Raumbedarfs für Bundeszwecke und die Verwaltung von Liegenschaften, die von Dienststellen der Bundesverwaltung zur Aufgabenerfüllung genutzt werden. Der gegenständliche Mietvertrag beinhaltet die Anmietung eines vorhandenen Bürogebäudes des Vermieters (im Bekanntmachungstext teilw. „Bieter“/„wirtschaftlicher Eigentümer“) in Bonn, welches über ein Bundesministerium einer internationalen Organisation überlassen werden soll. Die Laufzeit des Mietvertrages beginnt kurzzeitig nach Vertragsschluss. Die Mietzeit beträgt 5 Jahre mit den Optionen der zweimaligen Verlängerung für jeweils drei Jahre. Der Mietgegenstand befindet sich in einem Gebäude der Vermieterin, Reuter Straße 65, 53115 Bonn, Bonner Talweg 90, 100, 53227 Bonn. Die Vermieterin hat für die Neuvermietung Modernisierungsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 4,1 Mio. Euro netto vorgesehen, diese umfassen im Wesentlichen mieterwechselübliche Renovierungsmaßnahmen. Die Vergütung ist in Form einer Mietersonderzahlung vorgesehen. Dabei handelt es sich um eine feste Vergütung, die jedoch im Rahmen eines Open-Book-Prinzips der Fortschreibung unterliegt. Parallel zum Mietvertrag ist ggf. auch der Kauf der Immobilie vorgesehen.

Kennung des Verfahrens: 4fa2b40e-10a7-45b0-9e8c-7f5c275c3679

Interne Kennung: Gewerberaummietvertrag

Verfahrensart: Verhandlungsverfahren ohne Aufruf zum Wettbewerb

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen
Haupteinstufung (cpv): 70310000 Vermietung oder Verkauf von Gebäuden

2.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Bonn
Postleitzahl: 53227, 53115
Land, Gliederung (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)
Land: Deutschland

2.1.4. Allgemeine Informationen

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

other - § 107 Abs.1 Nr. 2 GWB: "(1) Dieser Teil ist nicht anzuwenden auf die Vergabe von öffentlichen Aufträgen und Konzessionen [...] 2. für den Erwerb, die Miete oder die Pacht von Grundstücken, vorhandenen Gebäuden oder anderem unbeweglichem Vermögen sowie Rechten daran, ungeachtet ihrer Finanzierung, [...]"

5. Los

5.1. Los: LOT-0000

Titel: Anmietung Bestandsimmobilie in Bonn

Beschreibung: Gegenstand des Vertrags ist die Anmietung von Büroräumen eines vorhandenen Gebäudes. Die Vermieterin hat für die Neuvermietung Modernisierungsmaßnahmen in einem Wert weit unterhalb der EU-Schwellenwerte vorgesehen. Die Vertragsparteien gehen deshalb bei Abschluss des Mietvertrages davon aus, dass der EU-Schwellenwert für Bauleistungen nicht erreicht oder überschritten wird und das GWB-Vergaberecht schon deshalb nicht einschlägig ist und – selbst für den nicht vorgesehenen Fall des Überschreitens des EU-Schwellenwertes – die Voraussetzungen der Bereichsausnahme nach § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB vorliegen. Die Mieterin (im Bekanntmachungstext teilw. „Beschaffer“) ist eine bundesunmittelbare rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts. Zu ihren Aufgaben gehört insbesondere die Deckung des Grundstücks- und Raumbedarfs für Bundeszwecke und die Verwaltung von Liegenschaften, die von Dienststellen der Bundesverwaltung zur Aufgabenerfüllung genutzt werden. Der gegenständliche Mietvertrag beinhaltet die Anmietung eines vorhandenen Bürogebäudes des Vermieters (im Bekanntmachungstext teilw. „Bieter“/„wirtschaftlicher Eigentümer“) in Bonn, welches über ein Bundesministerium einer internationalen Organisation überlassen werden soll. Die Laufzeit des Mietvertrages beginnt kurzzeitig nach Vertragsschluss. Die Mietzeit beträgt 5 Jahre mit den Optionen der zweimaligen Verlängerung für jeweils drei Jahre. Der Mietgegenstand befindet sich in einem Gebäude der Vermieterin, Reuter Straße 65, 53115 Bonn, Bonner Talweg 90, 100, 53227 Bonn. Die Vermieterin hat für die Neuvermietung Modernisierungsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 4,1 Mio. Euro netto vorgesehen, diese umfassen im Wesentlichen mieterwechselübliche Renovierungsmaßnahmen. Die Vergütung ist in Form einer Mietersonderzahlung vorgesehen. Dabei handelt es sich um eine feste Vergütung, die jedoch im Rahmen eines Open-Book-Prinzips der Fortschreibung unterliegt. Parallel zum Mietvertrag ist ggf. auch der Kauf der Immobilie vorgesehen.
Interne Kennung: Gewerberaummietvertrag

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen
Haupteinstufung (cpv): 70310000 Vermietung oder Verkauf von Gebäuden
Optionen:

Beschreibung der Optionen: Der Vertrag hat eine Grundlaufzeit von 5 Jahren. Das Vertragsverhältnis kann seitens des Mieters zwei Mal jeweils 3 Jahre verlängern ("Optionsrechte"). Das jeweilige Optionsrecht muss spätestens 18 (achtzehn) Monate vor dem Ende der Festlaufzeit bzw. Optionslaufzeit gegenüber dem Vermieter schriftlich erklärt werden.

5.1.2. Erfüllungsort

Stadt: Bonn

Postleitzahl: 53227, 53115

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

Land: Deutschland

5.1.3. Geschätzte Dauer

Laufzeit: 11 Jahre

5.1.4. Verlängerung

Maximale Verlängerungen: 2

5.1.6. Allgemeine Informationen

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

5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Keine strategische Beschaffung

5.1.15. Techniken

Rahmenvereinbarung:

Keine Rahmenvereinbarung

Informationen über das dynamische Beschaffungssystem:

Kein dynamisches Beschaffungssystem

5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: Vergabekammer des Bundes beim Bundeskartellamt

Informationen über die Überprüfungsfristen: Hinsichtlich der Einlegung von Rechtsbehelfen wird auf folgende Rechtsvorschriften verwiesen: § 135 GWB Unwirksamkeit und § 160 GWB Einleitung, Antrag. Besonders hervorzuheben ist dabei: § 135 GWB Unwirksamkeit: (1) Ein öffentlicher Auftrag ist von Anfang an unwirksam, wenn der öffentliche Auftraggeber 1. gegen § 134 verstoßen hat oder 2. den Auftrag ohne vorherige Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union vergeben hat, ohne dass dies aufgrund Gesetzes gestattet ist, und dieser Verstoß in einem Nachprüfungsverfahren festgestellt worden ist. (2) Die Unwirksamkeit nach Absatz 1 kann nur festgestellt werden, wenn sie im Nachprüfungsverfahren innerhalb von 30 Kalendertagen nach der Information der betroffenen Bieter und Bewerber durch den öffentlichen Auftraggeber über den Abschluss des Vertrags einschließlich einer Zusammenfassung der einschlägigen Gründe entsprechend § 134 Absatz 1 Satz 1 unter Berücksichtigung von Absatz 3 Satz 2, jedoch nicht später als sechs Monate nach Vertragsschluss geltend gemacht worden ist. Hat der Auftraggeber die Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union bekannt gemacht, endet die Frist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit 30 Kalendertage nach Veröffentlichung der Bekanntmachung der Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union, sofern in der Bekanntmachung die Angaben entsprechend Absatz 3 Satz 2 enthalten sind. (3) Die Unwirksamkeit nach Absatz 1 Nummer 2 tritt nicht ein, wenn 1. der öffentliche Auftraggeber der Ansicht ist, dass die Auftragsvergabe ohne vorherige Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union zulässig ist, 2. der öffentliche Auftraggeber eine Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht hat,

mit der er die Absicht bekundet, den Vertrag abzuschließen, und 3. der Vertrag nicht vor Ablauf einer Frist von mindestens zehn Kalendertagen, gerechnet ab dem Tag nach der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung, abgeschlossen wurde. Die Bekanntmachung nach Satz 1 Nummer 2 muss den Namen und die Kontaktdaten des öffentlichen Auftraggebers, die Beschreibung des Vertragsgegenstands, die Begründung der Entscheidung des Auftraggebers, den Auftrag ohne vorherige Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union zu vergeben, und den Namen und die Kontaktdaten des Unternehmens, das den Zuschlag erhalten soll, umfassen. § 160 GWB Einleitung, Antrag: (1) Die Vergabekammer leitet ein Nachprüfungsverfahren nur auf Antrag ein. (2) Antragsbefugt ist jedes Unternehmen, das ein Interesse an dem öffentlichen Auftrag oder der Konzession hat und eine Verletzung in seinen Rechten nach § 97 Absatz 6 durch Nichtbeachtung von Vergabevorschriften geltend macht. Ein Unternehmen ist nicht antragsbefugt, soweit es sich auf die Unwirksamkeit einer Rechtsverordnung nach § 5 des Bundestariftreuegesetzes beruft, wenn die Unwirksamkeit dieser Rechtsverordnung nicht durch rechtskräftigen Beschluss nach § 98 Absatz 4 Satz 1 des Arbeitsgerichtsgesetzes festgestellt ist. Das Unternehmen hat darzulegen, dass ihm durch die behauptete Verletzung der Vergabevorschriften ein Schaden entstanden ist oder zu entstehen droht. (3) Der Antrag ist unzulässig, soweit 1. der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Absatz 2 bleibt unberührt, 2. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden, 3. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden, 4. mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind. Satz 1 gilt nicht bei einem Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Vertrags nach § 135 Absatz 1 Nummer 2. § 134 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.“

Organisation, die weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt:

Vergabekammer des Bundes beim Bundeskartellamt

Organisation, aus deren Mitteln der Auftrag bezahlt wird: Bundesanstalt für Immobilien AöR

Organisation, die die Zahlung ausführt: Bundesanstalt für Immobilien AöR

Organisation, die den Auftrag unterzeichnet: Bundesanstalt für Immobilien AöR

6. Ergebnisse

Direktvergabe

:

Begründung der Direktvergabe: Der Auftrag fällt nicht in den Anwendungsbereich der Richtlinie
Sonstige Begründung: Das vorgesehene Vertragsverhältnis stellt einen klassischen Mietvertrag über ein bereits vorhandenes Gebäude dar. Der vorgesehene Mietvertrag enthält Regelungen über die Mietzeit, Mietzins, das Mietobjekt sowie Rechte und Pflichten der beteiligten Parteien. Es handelt sich nicht um einen öffentlichen Bauauftrag im Sinne des § 103 Abs. 3 GWB. Maßgeblich für diese Einordnung ist unter Berücksichtigung der vom EuGH entwickelten Grundsätze bzgl. der Abgrenzung von Mietvertrag zu öffentlichem Bauauftrag (EuGH, Urteil vom 22.04.2021 - Rs. C-537/19). Es handelt sich um Sanierungs- und mieterwechselüblichen Renovierungsmaßnahmen. Diese sind typisch und marktüblich nach einer langen Mietzeit. Dazu im Einzelnen: Keine Anwendung EU-Vergaberecht, da Schwellenwert nicht überschritten: 1. EU-Schwellenwert wird nicht erreicht: Der Abschluss

eines Mietvertrages ohne Bauverpflichtung unterliegt grundsätzlich nicht dem Vergaberecht, insoweit kommt es bei der Schwellenwertbestimmung nicht auf den Mietzins selbst an. Berücksichtigt werden daher allein die Bauleistungen, die den Umbau, bzw. die bauliche Bearbeitung der bestehenden Gebäudesubstanz betreffen, hierfür werden 4,1 Mio. € netto in Form einer Mietersonderzahlung vorgesehen. Damit wird der Schwellenwert für die Notwendigkeit einer EU-weite Vergabe von öffentlichen Bauaufträgen nicht erreicht. Das GWB-Vergaberecht ist daher grundsätzlich nicht anwendbar. 2. Vorsorglich – Hilfsweise Betrachtung des Überschreitens des EU-Schwellenwertes, insbesondere durch Kostensteigerungen oder Modifikationen der Bauverpflichtung: Die mit den verbundenen Bauverpflichtungen (mieterwechselübliche Renovierungsmaßnahmen) sollen mit einer Mietersonderzahlung erstattet werden. Vertraglich ist dazu ein Open-Book-Verfahren vorgesehen. Sollte es danach zu erheblichen Kostenveränderungen kommen, besteht ein Anspruch auf entsprechende Anpassung dieser Mietersonderzahlung. Dabei ist nicht auszuschließen, dass die Vermieterin in diesem Zusammenhang höhere Kosten geltend macht und entsprechend nachweist. Ferner ist nicht auszuschließen, dass infolge von mieterseitigen Änderungswünschen eine weitere Erstattung vorgenommen werden muss. Dann ist nicht auszuschließen, dass auch der EU-Schwellenwert in Höhe von 5,4 Mio. Euro überschritten wird. Vor diesem Hintergrund wird nachfolgend hilfsweise die Vergaberechtsfreiheit nach § 107 Abs. 1 Nr. 2 Var. 2 GWB unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des EuGH aufgezeigt: a) Hauptgegenstand des Vertragsverhältnisses ist die Miete eines Bestandsgebäudes. Wie bereits der EuGH in seinem Urteil zu „Wiener Wohnen“ (EuGH, 22.04.2021 – Rs. C-537/19) dargestellt hat, ist bei einem „Vertrag, der zugleich Elemente eines öffentlichen Bauauftrages und Elemente eines Auftrages anderer Art aufweist, zur Bestimmung seiner rechtlichen Qualifizierung und der anwendbaren Unionsvorschriften auf seinen Hauptgegenstand abzustellen (siehe Rn. 46)“. Zwar bezieht sich das Urteil des EuGHs „Wiener Wohnen“ auf ein noch zu errichtendes Gebäude und nicht, wie hier, auf ein bereits bestehendes Gebäude, gleichwohl sind die Kriterien aus dem Urteil „Wiener Wohnen“, auf die gegenständliche Situation übertragbar, um die Abgrenzung eines öffentlichen Bauauftrags von einem Mietvertrag vorzunehmen und damit das Vorliegen der Bereichsausnahme des § 107 Abs. 1 Nr. 2 Var. 2 GWB zu bejahen. Ein Großteil der vom EuGH behandelten Anhaltspunkte findet sich schließlich auch in Mietverträgen wieder, die bereits bestehende Gebäude betreffen und sich auf mieterspezifische Umbaumaßnahmen beziehen. Der Mietvertrag zwischen der BImA sowie der Vermieterin zeigt als Hauptgegenstand des Vertrages eindeutig die Vermietung des Gebäudes. Insoweit sind die geplanten Baumaßnahmen von untergeordneter Rolle und stellen lediglich Vermieterleistungen dar, welche den Mietgegenstand als solchen aufwerten sollen. b) Kein sog. „Bestellbau“: Die vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen führen nicht dazu, dass der oben unter a) dargestellte Hauptgegenstand des Rechtsverhältnisses seinen mieterrechtlichen Charakter derart verliert, dass er in einen Bauvertrag überlaufen würde. Dies liegt darin begründet, dass die geplanten Baumaßnahmen zum einen Drittverwendungscharakter aufweisen. Zum anderen sind jedoch diejenigen baulichen Maßnahmen, die ggf. durch die Mieterin spezifisch vorgesehen wurden von so untergeordneter Rolle, dass sie nicht geeignet sind das Mietvertragsverhältnis zu infizieren. Dies bedeutet, dass die hier zu ergreifenden Maßnahmen gerade nicht über die üblichen Vorgaben eines Mieters für die jeweiligen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen einer Immobilie hinausgehen. Hier wird die Vornahme von baulichen Maßnahmen als Teil der Vermieterpflichten in den Mietvertrag als untergeordnete Rolle integriert.

6.1. Ergebnis, Los— Kennung: LOT-0000

6.1.2. Informationen über die Gewinner

Wettbewerbsgewinner:

Offizielle Bezeichnung: DEMIRE AN BN R PM FR FL GmbH

Angebot:

Kennung des Angebots: Angebot -1

Kennung des Loses oder der Gruppe von Losen: LOT-0000

Informationen zum Auftrag:

Kennung des Auftrags: Gewerberraummietvertrag

Organisation, die den Auftrag unterzeichnet: Bundesanstalt für Immobilien AöR

8. Organisationen

8.1. ORG-0000

Offizielle Bezeichnung: Bundesanstalt für Immobilien AöR

Registrierungsnummer: 991-80032-33

Postanschrift: Ellerstraße 56

Stadt: Bonn

Postleitzahl: 53119

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

Land: Deutschland

E-Mail: Verdingung@bundesimmobilien.de

Telefon: 000

Internetadresse: <https://www.bundesimmobilien.de/>

Profil des Erwerbers: <https://www.bundesimmobilien.de>

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

Organisation, die den Auftrag unterzeichnet

Organisation, aus deren Mitteln der Auftrag bezahlt wird

Organisation, die die Zahlung ausführt

8.1. ORG-0001

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer des Bundes beim Bundeskartellamt

Registrierungsnummer: t:022894990

Postanschrift: Kaiser-Friedrich-Str. 16

Stadt: Bonn

Postleitzahl: 53113

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

Land: Deutschland

E-Mail: Verdingung@bundesimmobilien.de

Telefon: +49(0)228 9499 0

Fax: +49(0)228 9499 400

Rollen dieser Organisation:

Überprüfungsstelle

Organisation, die weitere Informationen für die Nachprüfungsverfahren bereitstellt

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: DEMIRE AN BN R PM FR FL GmbH

Größe des Wirtschaftsteilnehmers: Kleines Unternehmen

Registrierungsnummer: 110476

Postanschrift: Robert-Bosch-Straße 11

Stadt: Langen

Postleitzahl: 63225
Land, Gliederung (NUTS): Offenbach, Landkreis (DE71C)
Land: Deutschland
Telefon: 000

Rollen dieser Organisation:

Bieter

Wirtschaftlicher Eigentümer:

Offizielle Bezeichnung: DEMIRE AN BN R PM FR FL GmbH
Postanschrift: Robert-Bosch-Straße 11
Stadt: Langen
Postleitzahl: 63225
Land, Gliederung (NUTS): Offenbach, Landkreis (DE71C)
Land: Deutschland
Gewinner dieser Lose: LOT-0000

8.1. ORG-0003

Offizielle Bezeichnung: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)
Registrierungsnummer: 0204:994-DOEVD-83
Stadt: Bonn
Postleitzahl: 53119
Land, Gliederung (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)
Land: Deutschland
E-Mail: noreply.esender_hub@bescha.bund.de
Telefon: +49228996100
Rollen dieser Organisation:
TED eSender

Informationen zur Bekanntmachung

Kennung/Fassung der Bekanntmachung: 85df026e-f096-4666-818a-700199718f04 - 01
Formulartyp: Vorankündigung – Direktvergabe
Art der Bekanntmachung: Freiwillige Ex-ante-Transparenzbekanntmachung
Unterart der Bekanntmachung: 25
Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 13/05/2026 15:19:09 (UTC+02:00)
Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit
Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch
Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 338363-2026
ABl. S – Nummer der Ausgabe: 94/2026
Datum der Veröffentlichung: 18/05/2026