

507330-2025 - Wettbewerb

Deutschland – Dienstleistungen im Wohnungswesen – Geschäftsbesorgung städtischer Wohnungsbestand der Stadt Friedberg

OJ S 147/2025 04/08/2025

Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung Dienstleistungen

1. Beschaffer

1.1. Beschaffer

Offizielle Bezeichnung: Stadt Friedberg

E-Mail: Thomas.Gunzl@friedberg.de

Rechtsform des Erwerbers: Lokale Gebietskörperschaft

Tätigkeit des öffentlichen Auftraggebers: Allgemeine öffentliche Verwaltung

2. Verfahren

2.1. Verfahren

Titel: Geschäftsbesorgung städtischer Wohnungsbestand der Stadt Friedberg

Beschreibung: Die Stadt Friedberg schreibt die Geschäftsbesorgung für ihren städtischen Wohnungsbestand aus, mit der die Verwaltung und Betreuung des Wohnungsbestands mit Nebenanlagen auf einen Geschäftsbesorger übertragen werden. Ziel ist es, eine strategisch ausgerichtete Wohnungsbewirtschaftung sicherzustellen und zugleich auch künftig soziale Aspekte, wie sozialverträgliche Mieten, eine niederschwellige Beratung der Mieter in Abstimmung mit den örtlichen caritativen und Sozialstrukturen zu gewährleisten

Kennung des Verfahrens: e5049fc5-3333-4d59-b5fd-dde2db95d007

Interne Kennung: FDB_2025_01

Verfahrensart: Verhandlungsverfahren mit vorheriger Veröffentlichung eines Aufrufs zum Wettbewerb/Verhandlungsverfahren

Das Verfahren wird beschleunigt: nein

2.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70333000 Dienstleistungen im Wohnungswesen

Zusätzliche Einstufung (cpv): 70330000 Immobilienverwaltung gegen Einzelhonorar oder auf Vertragsbasis

2.1.2. Erfüllungsort

Land, Gliederung (NUTS): Aichach-Friedberg (DE275)

Land: Deutschland

2.1.4. Allgemeine Informationen

Zusätzliche Informationen: Bieterfragen sind spätestens 7 Kalendertage vor Ablauf der Teilnahme-/Angebotsfrist zu stellen, um eine rechtzeitige Beantwortung zu gewährleisten.

Zum Angebot aufgefordert werden die besten fünf Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften, welche die meisten Wertungspunkte erreicht haben. Erreichen zwei oder mehr Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften auf Rang 5 die gleiche Punktzahl, entscheidet unter ihnen das Los.

Reichen weniger als fünf Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften einen Teilnahmeantrag ein, der die Mindestanforderungen an die Eignung erfüllt, werden nur diese zum Angebot aufgefordert.

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/24/EU

vgv -

2.1.6. Ausschlussgründe

Quellen der Ausschlussgründe: Bekanntmachung

Korruption:

Betrug:

Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung:

Kinderarbeit und andere Formen des Menschenhandels:

Beteiligung an einer kriminellen Vereinigung:

Terroristische Straftaten oder Straftaten im Zusammenhang mit terroristischen Aktivitäten:

Verstoß gegen umweltrechtliche Verpflichtungen:

Verstoß gegen arbeitsrechtliche Verpflichtungen:

Verstoß gegen sozialrechtliche Verpflichtungen:

Vereinbarungen mit anderen Wirtschaftsteilnehmern zur Verzerrung des Wettbewerbs:

Schwerwiegendes berufliches Fehlverhalten:

Täuschung, Zurückhaltung von Informationen, Unfähigkeit zur Vorlage erforderlicher Unterlagen oder Erlangung vertraulicher Informationen zu dem Verfahren:

Interessenkonflikt aufgrund seiner Teilnahme an dem Vergabeverfahren:

Direkte oder indirekte Beteiligung an der Vorbereitung des Vergabeverfahrens:

Vorzeitige Beendigung, Schadensersatz oder andere vergleichbare Sanktionen:

Verstoß gegen die in den rein innerstaatlichen Ausschlussgründen verankerten Verpflichtungen:

Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Sozialversicherungsbeiträgen:

Verstoß gegen die Verpflichtung zur Entrichtung von Steuern:

Einstellung der gewerblichen Tätigkeit:

Zahlungsunfähigkeit:

Verwaltung der Vermögenswerte durch einen Insolvenzverwalter:

Der Zahlungsunfähigkeit vergleichbare Lage gemäß nationaler Rechtsvorschriften:

5. Los

5.1. Los: LOT-0001

Titel: Geschäftsbesorgung städtischer Wohnungsbestand der Stadt Friedberg

Beschreibung: Die Stadt Friedberg schreibt die Geschäftsbesorgung für ihren städtischen Wohnungsbestand von ca. 350 Wohneinheiten und ca. 170 Garagenstellplätzen aus, mit der die Verwaltung und Betreuung des Wohnungsbestands mit Nebenanlagen auf einen Geschäftsbesorger übertragen werden. Ziel ist es, eine strategisch ausgerichtete Wohnungsbewirtschaftung sicherzustellen und zugleich auch künftig soziale Aspekte, wie sozialverträgliche Mieten, eine niederschwellige Beratung der Mieter in Abstimmung mit den örtlichen caritativen und Sozialstrukturen zu gewährleisten. Auf den Geschäftsbesorger sollen folgende Pflichten übertragen werden: a) Verwaltung des gesamten Wohnungsbestands der Stadt nach den geltenden Gesetzen und Verwaltungsvorschriften für Verwaltung und Gebäude, b) Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestands durch Schönheitsreparaturen (soweit diese nicht von den Mietern erbracht werden) und laufende Maßnahmen, die der Aufrechterhaltung der Gebrauchsfähigkeit dienen (kleiner Bauunterhalt),

c) Soweit der große Bauunterhalt nicht nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 vom Bauhof der Stadt übernommen wird, übernimmt der Geschäftsbesorger die Vergabe von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durch Dritte im Namen und auf Rechnung der Stadt und überwacht diese Maßnahmen (Bauüberwachung), d) Kaufmännische Abwicklung der Verwaltung des Wohnungsbestands, e) Beratung der Stadt zu Maßnahmen einer strategisch ausgerichteten Wohnungsbewirtschaftung, f) Vorhalten einer Mieterbetreuung und niederschweligen Mieterberatung. (3) Zu Leistungen, die üblicherweise von Dritten gegen besonderes Entgelt erbracht werden, wie insbesondere Rechtsberatung, Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Architektenleistungen und Fachplanungsleistungen nach der HOAI etc. ist der Geschäftsbesorger nicht verpflichtet. Der Geschäftsbesorger unterstützt die Stadt bei der Vergabe solcher Leistungen. Für die Einzelheiten wird auf den Geschäftsbesorgungsvertrag und die weiteren Vergabeunterlagen verwiesen.
Interne Kennung: 0001

5.1.1. Zweck

Art des Auftrags: Dienstleistungen

Haupteinstufung (cpv): 70333000 Dienstleistungen im Wohnungswesen

5.1.2. Erfüllungsort

Land, Gliederung (NUTS): Aichach-Friedberg (DE275)

Land: Deutschland

5.1.3. Geschätzte Dauer

Datum des Beginns: 01/01/2026

Enddatum der Laufzeit: 31/12/2027

5.1.4. Verlängerung

Maximale Verlängerungen: 1

Weitere Informationen zur Verlängerung: Der Vertrag verlängert sich um jeweils weitere 12 Monate, wenn er nicht mit einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit von einer der Vertragsparteien in Schriftform gekündigt wird.

5.1.6. Allgemeine Informationen

Die Namen und beruflichen Qualifikationen des zur Auftragsausführung eingesetzten

Personals sind anzugeben: Erforderlich für das Angebot

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: ja

Zusätzliche Informationen: #Besonders auch geeignet für:other-sme#

5.1.7. Strategische Auftragsvergabe

Ziel der strategischen Auftragsvergabe: Erfüllung sozialer Zielsetzungen

Beschreibung: Die Stadt möchte auch künftig soziale Aspekte, wie sozialverträgliche Mieten, eine niederschwellige Beratung der Mieter in Abstimmung mit den örtlichen caritativen und Sozialstrukturen gewährleisten.

Gefördertes soziales Ziel: Sonstiges, Gleichstellung der Geschlechter

5.1.9. Eignungskriterien

Quellen der Eignungskriterien: Bekanntmachung

Kriterium: Eintragung in das Handelsregister

Beschreibung des Eignungskriteriums: 1. Eintragung im Handelsregister oder

Partnerschaftsregister (soweit eintragungspflichtig). 2. Eigenerklärung zur Eignung (Formblatt

L 124) oder EEE (Europäische Einheitliche Eigenerklärung) oder Präqualifizierung. Die nachfolgenden Mindestanforderungen sind auch von präqualifizierten Bietern und auch im Fall einer EEE nachzuweisen. 3. Eigenerklärung Bezug Russland (Formblatt L 127). 4. Eigenerklärung FDB 1 Scientology und Demokratieerklärung. Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Berufliche Risikohaftpflichtversicherung

Beschreibung des Eignungskriteriums: Eigenerklärung FDB 2 und Nachweis einer Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Mindesthöhe der Versicherungssumme - für Personenschäden von mind. 3.000.000,- EUR je Schadensfall, - für sonstige Schäden (Sach- und Vermögensschäden) von mind. 3.000.000,- EUR je Schadensfall. Die Höchstersatzleistung des Versicherers für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres muss jeweils mindestens das Zweifache der genannten Versicherungssumme pro Versicherungsjahr umfassen. Bei Umwelthaftpflichtschäden genügt als Höchstersatzleistung das Einfache der genannten Versicherungssumme. Mit dem Angebot ist eine abgeschlossene Versicherung bei einem in einem Mitgliedstaat der EU oder eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassenen Versicherungsunternehmens mit den o.g. Deckungssummen nachzuweisen. Die geforderte Sicherheit kann alternativ auch durch eine Erklärung des Versicherungsunternehmens (nicht ausreichend: Versicherungsmakler oder Eigenerklärung) erfüllt werden, mit der dieses den Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung mit den genannten Versicherungssummen im Auftragsfall verbindlich zusichert.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Spezifischer Jahresumsatz

Beschreibung des Eignungskriteriums: Durchschnittlicher Mindestumsatz im Tätigkeitsbereich des Auftrags (Verwaltung eines eigenen oder fremden Wohnungsbestands und vergleichbare Betreuungstätigkeit) in den abgelaufenen drei Kalenderjahren 2022 bis 2024 von durchschnittlich 300.000,- EUR p.a. Soweit der Jahresumsatz für 2024 noch nicht festgestellt ist, kann der geschätzte Jahresumsatz angegeben werden. Ein darüber hinausgehender Umsatz wird bewertet. Die Vollpunktzahl erzielt ein Bewerber/eine Bergewergemeinschaft mit einem Umsatz von durchschnittlich 1.500.000,- EUR p.a.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Andere wirtschaftliche oder finanzielle Anforderungen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Wird vom Auftraggeber abgefragt:

Wettbewerbszentralregistrauskunft für Bewerber. Die Wettbewerbszentralregistrauszug darf keine Eintragungen enthalten, welche die Zuverlässigkeit des Bieters in Frage stellen.

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Kriterium: Referenzen zu bestimmten Dienstleistungen

Beschreibung des Eignungskriteriums: Mindestens eine vergleichbare Referenz (siehe Eigenerklärung FDB 3 Referenz) über - Verwaltung von mind. 250 Wohnungen im eigenen Bestand oder für Dritte - über einen Zeitraum von mind. 12 Monaten - bei Drittverwaltung zumindest im Wesentlichen zur Zufriedenheit des Auftraggebers. Aufgrund des Umfangs des Gesamtprojekts und der inhaltlichen Anforderungen an die Vergleichbarkeit der Referenz

sowie, um einen hinreichenden Wettbewerb sicherzustellen und insbesondere, um auch kleinere Bewerber nicht zu benachteiligen, stellt der Auftraggeber als Referenzzeitraum auf die letzten zehn Jahre (August 2015 bis August 2025) ab. Über o.g. Mindestanforderung hinaus wird die eingereichte Referenz anhand der nachfolgenden Kriterien bewertet (Die nachfolgenden Kriterien sind mit derselben Referenz zu erfüllen (also nicht lit. a) bis d) mit Referenz 1 und lit. e) bis h) mit Referenz 2): a) Referenz umfasst Verwaltung von mindestens 250 Wohnungen im eigenen Bestand oder für Dritte (Gesamtanzahl der verwalteten Wohnungen, auch für mehrere Auftraggeber) im Referenzzeitraum August 2015 bis August 2025. b) Referenz umfasst Verwaltung von mindestens 500 Wohnungen im eigenen Bestand oder für Dritte (Gesamtanzahl der verwalteten Wohnungen, auch für mehrere Auftraggeber). c) Referenz umfasst Verwaltung für eine Dauer von mind. 12 Monaten. d) Referenz umfasst Verwaltung für eine Dauer von mind. 48 Monaten. e) Referenz umfasst Verwaltung geförderten Wohnungsbestand (mind. 50 geförderte Wohneinheiten). f) Referenz umfasst niederschwellige Beratung und Konfliktmanagement für Mieter (mind. 10 h pro Woche). g) Referenz umfasst Betrieb einer örtlichen Geschäftsstelle (mind. 10 h pro Woche). h) Referenz wurde auftragsgemäß oder zumindest im Wesentlichen auftragsgemäß ausgeführt ODER betrifft Wohnungen im Eigenbestand (Eigenerklärung).

Anhand der Kriterien werden die Bewerber ausgewählt, die zur zweiten Phase des Verfahrens eingeladen werden sollen

Informationen über die zweite Phase eines zweiphasigen Verfahrens:

Mindestzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 5

Höchstzahl der zur zweiten Phase des Verfahrens einzuladenden Bewerber: 5

Das Verfahren wird in mehreren aufeinanderfolgenden Phasen durchgeführt. In jeder Phase können einige Teilnehmer ausgeschlossen werden

Der Erwerber behält sich das Recht vor, den Auftrag aufgrund der ursprünglichen Angebote ohne weitere Verhandlungen zu vergeben

5.1.10. Zuschlagskriterien

Begründung, warum die Gewichtung der Zuschlagskriterien nicht angegeben wurde: Der Preis ist nicht das einzige Zuschlagskriterium; alle Kriterien sind in den Vergabeunterlagen aufgeführt

5.1.11. Auftragsunterlagen

Sprachen, in denen die Auftragsunterlagen offiziell verfügbar sind: Deutsch

Internetadresse der Auftragsunterlagen: http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/e5049fc5-3333-4d59-b5fd-dde2db95d007

5.1.12. Bedingungen für die Auftragsvergabe

Verfahrensbedingungen:

Voraussichtliches Datum der Absendung der Aufforderungen zur Angebotseinreichung: 05/09 /2025

Bedingungen für die Einreichung:

Elektronische Einreichung: Erforderlich

Adresse für die Einreichung: http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/e5049fc5-3333-4d59-b5fd-dde2db95d007

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 Teilnahmeanträge: 01/09/2025 10:00:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

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.

Auftragsbedingungen:

Die Auftragsausführung muss im Rahmen von Programmen für geschützte

Beschäftigungsverhältnisse erfolgen: Nein

Elektronische Rechnungsstellung: Erforderlich

Aufträge werden elektronisch erteilt: ja

Zahlungen werden elektronisch geleistet: nein

5.1.15. Techniken**Rahmenvereinbarung:**

Keine Rahmenvereinbarung

Informationen über das dynamische Beschaffungssystem:

Kein dynamisches Beschaffungssystem

5.1.16. Weitere Informationen, Schlichtung und Nachprüfung

Überprüfungsstelle: Regierung von Oberbayern, Vergabekammer Südbayern

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: Stadt Friedberg

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt: Stadt Friedberg

8. Organisationen**8.1. ORG-0001**

Offizielle Bezeichnung: Stadt Friedberg

Registrierungsnummer: 14514

Postanschrift: Marienplatz 5

Stadt: Friedberg

Postleitzahl: 86316

Land, Gliederung (NUTS): Aichach-Friedberg (DE275)

Land: Deutschland

E-Mail: Thomas.Gunzl@friedberg.de

Telefon: +49 8216002210

Internetadresse: <https://www.deutsche-evergabe.de>

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

Rollen dieser Organisation:

Beschaffer

Organisation, die zusätzliche Informationen über das Vergabeverfahren bereitstellt

Organisation, die Teilnahmeanträge entgegennimmt

8.1. ORG-0002

Offizielle Bezeichnung: Regierung von Oberbayern, Vergabekammer Südbayern

Registrierungsnummer: b5eb82c1-be59-4f30-9705-9e3de30067d1

Postanschrift: Maximilianstraße 39

Stadt: München

Postleitzahl: 80438

Land, Gliederung (NUTS): Aichach-Friedberg (DE275)

Land: Deutschland

E-Mail: vergabekammer.suedbayern@reg-ob.bayern.de

Telefon: +49 892176-2411

Rollen dieser Organisation:

Überprüfungsstelle

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: e5049fc5-3333-4d59-b5fd-dde2db95d007 - 01

Formulartyp: Wettbewerb

Art der Bekanntmachung: Auftrags- oder Konzessionsbekanntmachung – Standardregelung

Unterart der Bekanntmachung: 16

Datum der Übermittlung der Bekanntmachung: 31/07/2025 16:05:00 (UTC+02:00)

Osteuropäische Zeit, Mitteleuropäische Sommerzeit

Sprachen, in denen diese Bekanntmachung offiziell verfügbar ist: Deutsch

Veröffentlichungsnummer der Bekanntmachung: 507330-2025

ABl. S – Nummer der Ausgabe: 147/2025

Datum der Veröffentlichung: 04/08/2025