

435415-2026 - Licitación

**Alemania – Servicios de administración de bienes raíces a comisión o por contrato –
Immobilien Dienstleistung für von der Kulturraum Berlin gGmbH angemietete Gewerbeimmobilien
OJ S 120/2026 25/06/2026**

**Anuncio de contrato o de concesión. Régimen normal
Servicios**

1. Comprador

1.1. Comprador

Denominación oficial: Kulturraum Berlin gGmbH

Correo electrónico: vergabestelle@kulturraum.berlin

Naturaleza jurídica del comprador: Empresa pública

Actividad del poder adjudicador: Servicios públicos generales

2. Procedimiento

2.1. Procedimiento

Título: Immobilien Dienstleistung für von der Kulturraum Berlin gGmbH angemietete Gewerbeimmobilien

Descripción: Die KRB mietet langfristig Gewerbeimmobilien an und vermietet diese – überwiegend zu geförderten Konditionen – als Arbeitsräume an Künstler*innen weiter. Ziel ist es, bezahlbare und bedarfsgerechte Arbeitsräume für die freie Kunst- und Kulturszene bereitzustellen. Zur organisatorischen und operativen Unterstützung arbeitet die KRB mit externen Dienstleistern im Bereich der Immobilienverwaltung zusammen. Diese übernehmen das Management der Hauptmietverträge sowie der standardisierten Untermietverträge und verantworten die laufende Bewirtschaftung der Objekte. Aktuell umfasst das Programm rund 640 vermietete Räume mit einer Gesamtfläche von etwa 54.000 m², weitere Flächen sind in Planung. Die Leistungen der Dienstleister umfassen unter anderem das Vertragsmanagement, die Kommunikation mit Vermieter*innen und Mieter*innen, die Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen, die Mietenbuchhaltung sowie ein regelmäßiges Reporting. Darüber hinaus können Sonderleistungen abgerufen werden.

Identificador del procedimiento: b71caaab-aa44-4360-a3e4-c5f3d8a9e4fd

Identificador interno: KRB_2026_22

Tipo de procedimiento: Negociado con publicación previa de un anuncio de licitación / licitación con negociación

El procedimiento está acelerado: no

2.1.1. Finalidad

Naturaleza del contrato: Servicios

Clasificación principal (cpv): 70330000 Servicios de administración de bienes raíces a comisión o por contrato

Clasificación adicional (cpv): 70332300 Servicios relacionados con la propiedad industrial

2.1.2. Lugar de ejecución

Subdivisión del país (NUTS): Berlin (DE300)

País: Alemania

2.1.3. Valor

Valor estimado, IVA excluido: 4 975 625,00 EUR

2.1.4. Información general

Información complementaria: Bieter*in hat die Möglichkeit zur Teilnahme an einer Informationsveranstaltung zum Vergabeverfahren zur Ausschreibung. Die Veranstaltung wird am 15.07.2026 im Video-Call-Format durchgeführt. Die Bieter*in nehmen anonymisiert an der Veranstaltung teil. Die Anmeldung des Bedarfs zur Informationsveranstaltung sowie die Fragen der Bieter*in zum Vergabeverfahren müssen bis zum 10.07.2026 über die e-Vergabe-Plattform angemeldet werden.

Base jurídica:

Directiva 2014/24/UE

vgv -

2.1.6. Motivos de exclusión

Fuentes de los motivos de exclusión: Anuncio

Corrupción:

Fraude:

Blanqueo de capitales o financiación del terrorismo:

Trabajo infantil y otras formas de trata de seres humanos:

Participación en una organización delictiva:

Delitos de terrorismo o delitos ligados a las actividades terroristas:

Incumplimiento de obligaciones en materia de Derecho medioambiental:

Incumplimiento de obligaciones en materia de Derecho laboral:

Incumplimiento de obligaciones en materia de Derecho social:

Acuerdos con otros operadores económicos destinados a falsear la competencia:

Falta profesional grave:

Declaración falsa, ocultación de información, incapacidad de presentar los documentos exigidos u obtención de información confidencial del presente procedimiento:

Conflicto de intereses debido a su participación en el procedimiento de contratación:

Participación, directa o indirecta, en la preparación del presente procedimiento de contratación
:

Rescisión anticipada, imposición de daños y perjuicios u otras sanciones comparables:

Incumplimiento de obligaciones basadas en motivos de exclusión puramente nacionales:

Incumplimiento de la obligación de pago de cotizaciones a la seguridad social:

Incumplimiento de la obligación de pago de impuestos:

Las actividades empresariales han sido suspendidas:

Insolvencia:

Activos que están siendo administrados por un liquidador:

Situación análoga a la quiebra con arreglo al Derecho nacional:

5. Lote

5.1. Lote: LOT-0001

Título: Immobiliendienstleistung für von der Kulturraum Berlin gGmbH angemietete Gewerbeimmobilien

Descripción: Die Kulturraum Berlin gGmbH (nachfolgend „KRB“ genannt) ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Stiftung des öffentlichen Rechts - Stiftung für Kulturelle Weiterbildung und Kulturberatung (SKWK). Satzungszweck der KRB ist die infrastrukturelle Förderung von Kunst und Kultur sowie die Stärkung Berlins als Kultur-Standort. Im Rahmen dieses Satzungszwecks setzt die KRB unter anderem das Arbeitsraumprogramm des Landes Berlin

(nachfolgend „ARP“ genannt) für die Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt (nachfolgend „SenKultGZ“ genannt) um. Das Land Berlin hat das ARP ins Leben gerufen, um nachhaltige, szenenahe (Arbeits-)Räume für Berliner Künstler*innen der Sparten Bildende Kunst, Darstellende Kunst, Tanz, Musik und Literatur und Projekträume zu günstigen Konditionen zu sichern und neu zu schaffen, um einer Verdrängung entsprechender für die Stadt-DNA bedeutender kultureller Nutzungen entgegenzuwirken. Die SenKultGZ fördert das ARP und verantwortet die politische und strategische Steuerung des Förderprogramms. Für die Umsetzung des ARP sowie ihres Satzungszwecks mietet die KRB als Hauptmieterin Flächen/Liegenschaften/Objekte (nachfolgend insgesamt „Mietobjekte“ genannt) sowohl der öffentlichen Hand als auch der Privatwirtschaft in der Regel langfristig an und vermietet diese – überwiegend zu geförderten Konditionen – an Künstler*innen (nachfolgend „Untermieter*innen“ genannt) unter. Bei Bedarf werden die angemieteten Gewerbemietobjekte als Arbeitsräume für Kultur entsprechend der standardisierten nutzungsspezifischen Raumanforderungen umgebaut und hergerichtet (z.B. als Musikproberäume oder Ateliers) und somit Infrastrukturen zur Förderung von Kunst und Kultur geschaffen. Wie die Räume ausgestattet sein müssen, definiert die KRB spartenbezogen in Kooperation mit den jeweiligen Vertretungen der Freien Kunstszenen. Eine gesonderte Expertise hinsichtlich entsprechender Ausbauanforderungen muss der*die Auftragnehmer*in daher nicht nachweisen. Zur eigenen Unterstützung wird die KRB mit Dienstleister*innen im Bereich der Gewerbe-Immobilienverwaltung (nachfolgend „Auftragnehmer*in“ genannt) zusammenarbeiten, die verschiedene Leistungen im Rahmen des An- und Vermietungsgeschäfts, insbesondere des Property Managements, für die KRB übernehmen. Dazu gehören insbesondere die Verwaltung von Hauptmietverträgen, der Abschluss- und die Verwaltung von Untermietverträgen unter Verwendung von der KRB vorgegebener Musteruntermietverträge sowie die Bewirtschaftung der Mietobjekte hinsichtlich der der KRB als Mieterin obliegenden Zuständigkeiten. Dabei sind Abschluss und Verwaltung der Untermietverträge nur bedingt vergleichbar mit klassischen Gewerbemietverträgen, da innerhalb des Förderprogramms stark standardisiert und vereinfacht wird: Bei den Untermietverträgen entfallen z.B. Verhandlungen über individuelle Miethöhen oder andere Konditionen, da diese bereits über das Förderprogramm einheitlich festgelegt sind. Betriebskostenabrechnungen für Untermieter*innen entfallen in den meisten Verträgen, da im Rahmen des Förderprogramms Bruttowarmmieten Anwendung finden. Daher werden Betriebskostenabrechnungen lediglich in nicht geförderten Objekten und Sonderprojekten erstellt. Bezüglich des individuellen Stromverbrauchs zahlen Untermieter*innen eine Pauschale, da Verbräuche einzelner Räume i.d.R. nicht individuell erfasst werden können. Die Pauschale kann je nach Kostensituation bei Bedarf zum Jahreswechsel angepasst werden, ohne dass eine Abrechnung pro Arbeitsraum erstellt werden muss. Die Hinterlegung und damit die Verwaltung von Mietsicherheiten ist im Rahmen der Untermietverhältnisse im ARP nicht vorgesehen. Aktuell hält die KRB 640 vermietete Arbeitsräume im ARP auf einer Gesamtfläche von rund 54.000 m² verteilt über alle Berliner Bezirke. Weiter rund 300 Arbeitsräume sind bereits für das ARP gesichert, wovon die ersten rund 100 Räume im 2. Quartal 2026 in die Vermietung an Künstler*innen gehen werden. Abhängig von der Entwicklung des Haushalts des Landes Berlin rechnet die KRB mit der weiteren Anmietung von Flächen für das ARP. Durch die aktuellen erforderlichen Einsparungen sind Aufwüchse gegenüber dem Bestandserhalt jedoch nicht garantiert. Hinzu kommt die Fluktuation von Untermieter*innen und damit der Abschluss weiterer Untermietverträge im Rahmen der Nachvermietung. Neben Objekten im ARP betreut die KRB auch Sonderobjekte (aktuell zwei). Bei Mietobjekten besonderer Art kann es zu Sondermodellen in der Untervermietung und Bewirtschaftung kommen. Diese Objekte werden von der KRB eng betreut und bedürfen einer flexiblen Betreuung durch die Immobilienverwaltung. Dafür werden sämtliche

Untervermietungs- und Bewirtschaftungsaufträge mit der KRB im Detail abgestimmt. Je nach Auftrag eruiert die KRB, ob die Aufträge den beauftragten Leistungen des Rahmenvertrags entsprechen oder als Sonderleistungen betrachtet werden müssen. Die Leistungen soll in Paketen an bis zu zwei Immobiliendienstleistungen übergeben werden, bis alle aktuell 38 Hauptmieterverträge der KRB von der aktuellen Verwaltung vollständig übergeben wurden. Demnach soll der Rahmenvertrag am 01.01.2027 mit der Übernahme der Objekt-Pakete und Datenerfassung der Objekte beginnen. Beispiele für Standorte der KRB können hier angesehen werden: <https://kulturreaume.berlin/news/>
Identificador interno: 0001

5.1.1. Finalidad

Naturaleza del contrato: Servicios

Clasificación principal (cpv): 70330000 Servicios de administración de bienes raíces a comisión o por contrato

5.1.2. Lugar de ejecución

Subdivisión del país (NUTS): Berlin (DE300)

País: Alemania

5.1.3. Duración estimada

Duración: 24 Meses

5.1.4. Renovación

Número máximo de renovaciones: 2

Más información sobre renovaciones: Der Rahmenvertrag umfasst eine gesamte Laufzeit von 2 Jahren plus maximal zweimaliger Verlängerung um jeweils ein Jahr.

5.1.5. Valor

Valor estimado, IVA excluido: 4 975 625,00 EUR

5.1.6. Información general

Participación reservada:

La participación no está reservada.

Deben indicarse los nombres y las cualificaciones profesionales del personal encargado de ejecutar el contrato: Requisito en oferta

Proyecto de contratación pública no financiado con fondos de la UE

La contratación pública está cubierta por el Acuerdo sobre Contratación Pública (ACP): sí

Esta contratación también es adecuada para las pequeñas y medianas empresas (pymes): sí

Información complementaria: #Besonders auch geeignet für:other-sme#

5.1.7. Contratación estratégica

Objetivo de la contratación estratégica: Ninguna contratación estratégica

5.1.9. Criterios de selección

Fuentes de los criterios de selección: Anuncio

Criterio: Referencias sobre servicios específicos

Descripción del criterio de selección: Zwei Referenzprojekte, die folgenden Kriterien entsprechen: - Referenzprojekt muss die Verwaltung von einem oder mehreren Standorten mit mindestens 1.000 m² umfassen - Referenzprojekt umfasst Mietvertragsmanagement und Immobilienverwaltung im Gewerbebereich - Referenzprojekt bezieht sich auf die Verwaltung von Gewerberäumen

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Criterio: Seguro de indemnización por riesgos profesionales

Descripción del criterio de selección: Erklärung darüber, dass der Auftragnehmer im Fall des Zuschlags über eine Betriebshaftpflichtversicherung mit den folgenden

Mindestdeckungssummen verfügt: Für Sach- und Personenschaden bis zu EUR 1 Million je Schadensereignis (zumindest zweifach maximiert p.a.). Für Vermögensschäden bis zu 250.000 € je Schadensereignis.

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Criterio: Media anual de personal

Descripción del criterio de selección: Mindestanforderung: 4 Vollzeitäquivalente im relevanten leistungsgegenständlichen Einsatzbereich "Mietvertragsmanagement und Verwaltung von gewerblichen Immobilien"

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Criterio: Volumen de negocios anual específico

Descripción del criterio de selección: Der*die Bieter*in muss den Netto-Jahresumsatz, den er in den letzten drei Jahren (2023 bis 2025) erwirtschaftet hat, nachweisen. Gefordert ist ein Netto-Jahresumsatz von mind. EUR 200.000 Umsatz ohne USt. je Geschäftsjahr. Im Fall einer Bieter*innengemeinschaft ist der Gesamtumsatz aller Unternehmen anzugeben, die Umsätze werden für die Erfüllung der Mindestanforderungen kumuliert berücksichtigt.

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Criterio: Inscripción en un registro mercantil

Descripción del criterio de selección: Aktueller Handelsregisterauszug (nicht älter als drei Monate)

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Criterio: Seguridad del suministro

Descripción del criterio de selección: Mindestanforderung: Die Rufbereitschaft betrifft insbesondere die Beseitigung von Schäden wie z.B. defektes Licht innerhalb von 48 Stunden sowie die umgehende Rufbereitschaft bei Notfalleinsätzen, z.B. Feuerwehreinsätze, Havarie. Zudem die Präsenz für die Bewirtschaftung wie z.B. Reinigung an dazu beauftragten Standort innerhalb von 7 Tagen.

Los criterios se utilizarán para seleccionar a los candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento

Información sobre la segunda fase de un procedimiento de dos fases:

Número mínimo de candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento: 3

Número máximo de candidatos que serán invitados a la segunda fase del procedimiento: 16

El procedimiento se desarrollará en fases sucesivas. En cada fase, pueden eliminarse algunos participantes

El comprador se reserva el derecho de adjudicar el contrato sobre la base de las ofertas iniciales sin necesidad de más negociaciones

5.1.10. Criterios de adjudicación

Criterio:

Tipo: Calidad
Nombre: Qualitätskriterium
Descripción: Konzept
Categoría del criterio de adjudicación de peso: Ponderación (puntos, exacto)
Criterio de adjudicación: número: 48
Criterio:
Tipo: Precio
Nombre: Preiskriterium
Descripción: Preis für Leistungen laut Preisblatt
Categoría del criterio de adjudicación de peso: Ponderación (puntos, exacto)
Criterio de adjudicación: número: 52

5.1.11. Pliegos de contratación

Lenguas en las que los pliegos de contratación están disponibles oficialmente: alemán
Dirección de los pliegos de contratación: http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/b71caaab-aa44-4360-a3e4-c5f3d8a9e4fd

5.1.12. Condiciones de la contratación pública

Condiciones del procedimiento:

Fecha estimada de envío de las invitaciones a presentar ofertas: 14/08/2026

Condiciones de presentación:

Presentación electrónica: Obligatoria

Dirección para la presentación: http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/b71caaab-aa44-4360-a3e4-c5f3d8a9e4fd

Lenguas en las que pueden presentarse las ofertas o solicitudes de participación: alemán

Catálogo electrónico: No autorizada

Variantes: No autorizada

Los licitadores pueden presentar más de una oferta: No autorizada

Plazo de recepción de solicitudes de participación: 24/07/2026 12:00:00 (UTC+02:00) Hora de Europa Oriental, hora de verano de Europa Central

Información que puede completarse finalizado el plazo de presentación:

Ningún documento puede presentarse más tarde.

Condiciones del contrato:

La ejecución del contrato debe realizarse en el marco de programas de empleo protegido: No

Facturación electrónica: Obligatoria

Se utilizarán pedidos electrónicos: no

Se utilizará el pago electrónico: no

5.1.15. Técnicas

Acuerdo marco:

Acuerdo marco, en parte con y en parte sin convocatoria de nueva licitación

Número máximo de participantes: 2

Información sobre el sistema dinámico de adquisición:

Ningún sistema dinámico de adquisición

5.1.16. Información adicional, mediación y recurso

Organización encargada de los procedimientos de recurso: Vergabekammer des Landes Berlin - Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Información sobre los plazos de revisión: (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.

Organización que proporciona información adicional sobre el procedimiento de contratación:
Kulturraum Berlin gGmbH

Organización que recibe solicitudes de participación: Kulturraum Berlin gGmbH

8. Organizaciones

8.1. ORG-0001

Denominación oficial: Kulturraum Berlin gGmbH

Número de registro: 13842

Dirección postal: Spandauer Damm 19

Localidad: Berlin

Código postal: 14059

Subdivisión del país (NUTS): Berlin (DE300)

País: Alemania

Correo electrónico: vergabestelle@kulturraum.berlin

Teléfono: +49 30303044460

Dirección de internet: <https://www.kulturraum.berlin>

Perfil de comprador: <https://www.deutsche-evergabe.de>

Funciones de esta organización:

Comprador

Organización que proporciona información adicional sobre el procedimiento de contratación

Organización que recibe solicitudes de participación

8.1. ORG-0002

Denominación oficial: Vergabekammer des Landes Berlin - Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Número de registro: 53392b97-6721-49ee-974e-c31c83ef5a6c

Dirección postal: Martin-Luther-Straße 105

Localidad: Berlin

Código postal: 10825

Subdivisión del país (NUTS): Berlin (DE300)

País: Alemania

Correo electrónico: vergabekammer@senweb.berlin.de

Teléfono: +49 3090285300

Funciones de esta organización:

Organización encargada de los procedimientos de recurso

8.1. ORG-0003

Denominación oficial: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Número de registro: 0204:994-DOEVD-83

Localidad: Bonn

Código postal: 53119
Subdivisión del país (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)
País: Alemania
Correo electrónico: noreply.esender_hub@bescha.bund.de
Teléfono: +49228996100
Funciones de esta organización:
TED eSender

Información del anuncio

Identificador/versión del anuncio: b71caaab-aa44-4360-a3e4-c5f3d8a9e4fd - 01
Tipo de formulario: Licitación
Tipo de anuncio: Anuncio de contrato o de concesión. Régimen normal
Subtipo de anuncio: 16
Fecha de envío del anuncio: 23/06/2026 08:14:00 (UTC+02:00) Hora de Europa Oriental, hora de verano de Europa Central
Lenguas en las que este anuncio está disponible oficialmente: alemán
Número de publicación del anuncio: 435415-2026
Número de la edición del DO S: 120/2026
Fecha de publicación: 25/06/2026