

435415-2026 - Mededinging

**Duitsland – Beheer van onroerend goed op honorarium- of contractbasis –
Immobiliendienstleistung für von der Kulturraum Berlin gGmbH angemietete Gewerbeimmobilien
OJ S 120/2026 25/06/2026
Aankondiging van een opdracht of concessie – standaardregeling
Diensten**

1. Koper

1.1. Koper

Officiële naam: Kulturraum Berlin gGmbH

E-mail: vergabestelle@kulturraum.berlin

Rechtsvorm van de koper: Overheidsonderneming

Activiteit van de aanbestedende dienst: Algemene overheidsdiensten

2. Procedure

2.1. Procedure

Titel: Immobiliendienstleistung für von der Kulturraum Berlin gGmbH angemietete Gewerbeimmobilien

Beschrijving: 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.

Identificatiecode van de procedure: b71caaab-aa44-4360-a3e4-c5f3d8a9e4fd

Interne identificatiecode: KRB_2026_22

Type procedure: Onderhandelingsprocedure met voorafgaande oproep tot mededinging / mededingingsprocedure met onderhandeling

De procedure wordt versneld: neen

2.1.1. Doel

Aard van het contract: Diensten

Belangrijkste classificatie (cpv): 70330000 Beheer van onroerend goed op honorarium- of contractbasis

Aanvullende classificatie (cpv): 70332300 Diensten voor industrieel onroerend goed

2.1.2. Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Duitsland

2.1.3. Waarde

2.1.4. Algemene informatie

Aanvullende informatie: 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.

Rechtsgrondslag:

Richtlijn 2014/24/EU

vgv -

2.1.6. Gronden voor uitsluiting

Bronnen voor uitsluitingsgronden: Aankondiging

Corruptie:

Fraude:

Witwassen van geld of financiering van terrorisme:

Kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel:

Deelname aan een criminele organisatie:

Terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten:

Niet-nakoming van verplichtingen op het gebied van milieurecht:

Niet-nakoming van verplichtingen op het gebied van arbeidsrecht:

Niet-nakoming van verplichtingen op het gebied van sociaal recht:

Vervalsing van de mededinging:

Ernstige beroepsfout:

Gaf valse verklaringen af, hield informatie achter, was niet in staat vereiste documenten te verstrekken of verkreeg vertrouwelijke informatie over deze procedure:

Belangenconflict als gevolg van deelneming aan de aanbestedingsprocedure:

Directe of indirecte betrokkenheid bij de voorbereiding van deze aanbestedingsprocedure:

Voortijdige beëindiging, schadevergoeding of andere vergelijkbare sancties:

Niet-nakoming van verplichtingen op grond van louter nationale uitsluitingsgronden:

Niet-nakoming van de verplichting tot betaling van socialezekerheidsbijdragen:

Niet-nakoming van de verplichting tot betaling van belastingen:

Staking van bedrijfsactiviteiten:

Insolventie:

Activa beheerd door vereffenaar:

Met faillissement vergelijkbare toestand uit hoofde van nationale recht:

5. Perceel

5.1. Perceel: LOT-0001

Titel: Immobiliendienstleistung für von der Kulturraum Berlin gGmbH angemietete Gewerbeimmobilien

Beschrijving: 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 Hauptmietverträge 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://kulturraeume.berlin/news/>
Interne identificatiecode: 0001

5.1.1. Doel

Aard van het contract: Diensten

Belangrijkste classificatie (cpv): 70330000 Beheer van onroerend goed op honorarium- of contractbasis

5.1.2. Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Duitsland

5.1.3. Geraamde duur

Looptijd: 24 Maanden

5.1.4. Verlenging

Maximumaantal verlengingen: 2

Overige informatie over verlengingen: Der Rahmenvertrag umfasst eine gesamte Laufzeit von 2 Jahren plus maximal zweimaliger Verlängerung um jeweils ein Jahr.

5.1.5. Waarde

Geraamde waarde exclusief btw: 4 975 625,00 EUR

5.1.6. Algemene informatie

Voorbehouden deelname:

Deelname is niet voorbehouden.

De namen en beroepskwalificaties van het voor de uitvoering van de opdracht ingezette personeel moeten worden vermeld: Vereist in inschrijving

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

De aanbesteding valt onder de Overeenkomst inzake overheidsopdrachten (GPA): ja

Deze aanbesteding is ook geschikt voor kleine en middelgrote ondernemingen (kmo's): ja

Aanvullende informatie: #Besonders auch geeignet für:other-sme#

5.1.7. Strategische aanbestedingen

Doel van strategische aanbestedingen: Geen strategische aanbesteding

5.1.9. Selectiecriteria

Bronnen van selectiecriteria: Aankondiging

Criterium: Referenties voor gespecificeerde diensten

Beschrijving van het selectie criterium: 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

De criteria zullen worden gebruikt om de gegadigden te selecteren die voor de tweede fase van de procedure zullen worden uitgenodigd

Criterium: Professionele risico-indemniteitsverzekering

Beschrijving van het selectiecriterium: Erkl ring daar ber, dass der Auftragnehmer im Fall des Zuschlags  ber eine Betriebshaftpflichtversicherung mit den folgenden

Mindestdeckungssummen verfugt: F r Sach- und Personenschaden bis zu EUR 1 Million je Schadensereignis (zumindest zweifach maximiert p.a.). F r Verm genssch den bis zu 250.000   je Schadensereignis.

De criteria zullen worden gebruikt om de gegadigden te selecteren die voor de tweede fase van de procedure zullen worden uitgenodigd

Criterium: Gemiddeld jaarlijks personeelsbestand

Beschrijving van het selectiecriterium: Mindestanforderung: 4 Vollzeit quivalente im relevanten leistungsgegenst ndlichen Einsatzbereich "Mietvertragsmanagement und Verwaltung von gewerblichen Immobilien"

De criteria zullen worden gebruikt om de gegadigden te selecteren die voor de tweede fase van de procedure zullen worden uitgenodigd

Criterium: Specifieke jaarlijkse omzet

Beschrijving van het selectiecriterium: 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 Gesch ftsjahr. Im Fall einer Bieter*innengemeinschaft ist der Gesamtumsatz aller Unternehmen anzugeben, die Ums tze werden f r die Erf llung der Mindestanforderungen kumuliert ber cksichtigt.

De criteria zullen worden gebruikt om de gegadigden te selecteren die voor de tweede fase van de procedure zullen worden uitgenodigd

Criterium: Inschrijving in een handelsregister

Beschrijving van het selectiecriterium: Aktueller Handelsregistrauszug (nicht  lter als drei Monate)

De criteria zullen worden gebruikt om de gegadigden te selecteren die voor de tweede fase van de procedure zullen worden uitgenodigd

Criterium: Leveringszekerheid

Beschrijving van het selectiecriterium: Mindestanforderung: Die Rufbereitschaft betrifft insbesondere die Beseitigung von Sch den wie z.B. defektes Licht innerhalb von 48 Stunden sowie die umgehende Rufbereitschaft bei Notfalleins tzen, z.B. Feuerwehreins tze, Havarie. Zudem die Pr senz f r die Bewirtschaftung wie z.B. Reinigung an dazu beauftragten Standort innerhalb von 7 Tagen.

De criteria zullen worden gebruikt om de gegadigden te selecteren die voor de tweede fase van de procedure zullen worden uitgenodigd

Informatie over de tweede fase van een procedure in twee fasen:

Minimumaantal gegadigden dat voor de tweede fase van de procedure moet worden uitgenodigd: 3

Maximumaantal gegadigden dat voor de tweede fase van de procedure kan worden uitgenodigd: 16

De procedure verloopt in opeenvolgende fasen. In elke fase kunnen deelnemers afvallen

De koper behoudt zich het recht voor de opdracht zonder verdere onderhandelingen te gunnen op basis van de oorspronkelijke inschrijvingen

5.1.10. Gunningscriteria

Criterium:

Type: Kwaliteit
Naam: Qualitätskriterium
Beschrijving: Konzept
Categorie van het gunningscriterium gewicht: Gewicht (punten, exact)
Gunningscriterium numerieke waarde: 48
Criterium:
Type: Prijs
Naam: Preiskriterium
Beschrijving: Preis für Leistungen laut Preisblatt
Categorie van het gunningscriterium gewicht: Gewicht (punten, exact)
Gunningscriterium numerieke waarde: 52

5.1.11. Aanbestedingsstukken

Talen waarin de aanbestedingsstukken officieel beschikbaar zijn: Duits
Adres van de aanbestedingsstukken: http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/b71caaab-aa44-4360-a3e4-c5f3d8a9e4fd

5.1.12. Voorwaarden van de aanbesteding

Voorwaarden van de procedure:

Vermoedelijke datum van verzending van de uitnodigingen tot inschrijving: 14/08/2026

Voorwaarden voor indiening:

Elektronische indiening: Vereist

Adres voor indiening: http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/b71caaab-aa44-4360-a3e4-c5f3d8a9e4fd

Talen waarin inschrijvingen of verzoeken tot deelname kunnen worden ingediend: Duits

Elektronische catalogus: Niet toegestaan

Varianten: Niet toegestaan

Inschrijvers mogen meer dan één inschrijving indienen: Niet toegestaan

Uiterste datum voor de ontvangst van verzoeken tot deelname: 24/07/2026 12:00:00 (UTC+02:00) Oost-Europese tijd, Midden-Europese zomertijd

Informatie die na het verstrijken van de indieningstermijn kan worden aangevuld:

Geen enkel document kan later worden ingediend.

Voorwaarden van het contract:

De uitvoering van de opdracht moet plaatsvinden binnen het kader van programma's voor maatwerkbedrijven: Neen

Elektronische facturering: Vereist

Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische orderplaatsing: neen

Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische betaling: neen

5.1.15. Technieken

Raamovereenkomst:

Raamovereenkomst, deels zonder en deels met hernieuwde oproep tot mededinging

Maximumaantal deelnemers: 2

Informatie over het dynamische aankoopstelsel:

Geen dynamisch aankoopstelsel

5.1.16. Nadere inlichtingen, bemiddeling en evaluatie

Organisatie voor beroepsprocedures: Vergabekammer des Landes Berlin - Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Informatie over de termijnen voor beroep: (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.

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt: Kulturraum Berlin gGmbH

Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt: Kulturraum Berlin gGmbH

8. Organisaties

8.1. ORG-0001

Officiële naam: Kulturraum Berlin gGmbH

Registratienummer: 13842

Postadres: Spandauer Damm 19

Stad: Berlin

Postcode: 14059

Onderverdeling land (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Duitsland

E-mail: vergabestelle@kulturraum.berlin

Telefoon: +49 30303044460

Internetadres: <https://www.kulturraum.berlin>

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

Rollen van deze organisatie:

Koper

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt

Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt

8.1. ORG-0002

Officiële naam: Vergabekammer des Landes Berlin - Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Registratienummer: 53392b97-6721-49ee-974e-c31c83ef5a6c

Postadres: Martin-Luther-Straße 105

Stad: Berlin

Postcode: 10825

Onderverdeling land (NUTS): Berlin (DE300)

Land: Duitsland

E-mail: vergabekammer@senweb.berlin.de

Telefoon: +49 3090285300

Rollen van deze organisatie:

Organisatie voor beroepsprocedures

8.1. ORG-0003

Officiële naam: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Registratienummer: 0204:994-DOEVD-83

Stad: Bonn
Postcode: 53119
Onderverdeling land (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)
Land: Duitsland
E-mail: noreply.esender_hub@bescha.bund.de
Telefoon: +49228996100
Rollen van deze organisatie:
TED eSender

Informatie over een aankondiging

Identificatiecode/versie van de aankondiging: b71caaab-aa44-4360-a3e4-c5f3d8a9e4fd - 01
Type formulier: Mededinging
Type aankondiging: Aankondiging van een opdracht of concessie – standaardregeling
Subtype aankondiging: 16
Verzenddatum van de aankondiging: 23/06/2026 08:14:00 (UTC+02:00) Oost-Europese tijd,
Midden-Europese zomertijd
Talen waarin deze aankondiging officieel beschikbaar is: Duits
Publicatienummer aankondiging: 435415-2026
Nummer uitgave PB S: 120/2026
Datum van bekendmaking: 25/06/2026