

211347-2026 - Posvetovanje

Nemčija – Storitve upravljanja poslovnih nepremičnin – Immobilienmanagement von zehn herausgehobenen überwiegend gewerblich genutzten Immobilien in der Innenstadt Stuttgart
OJ S 61/2026 27/03/2026

Obvestilo o predhodnem preverjanju trga
Storitve

1. Kupec

1.1. Kupec

Uradno ime: Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg im Auftrag von Baden-Württemberg-Stiftung gGmbH

E-naslov: Vergabe@fm.bwl.de

2. Postopek

2.1. Postopek

Naslov: Immobilienmanagement von zehn herausgehobenen überwiegend gewerblich genutzten Immobilien in der Innenstadt Stuttgart

Opis: Die Baden-Württemberg Stiftung gGmbH (BWS) sucht einen Dienstleister für das umfassende Management von Immobilien der BWS. Ziel ist es, dass der Dienstleister die jeweilige Immobilie vollumfänglich bewirtschaftet, so dass die BWS nicht in das operative Geschäft eingebunden ist. Die BWS führt diese Markterkundung durch, um insbesondere den Umfang der am Markt angebotenen Leistungen abzufragen. Für die vollumfängliche Betreuung der jeweiligen Immobilie geht die BWS davon aus, dass insbesondere Leistungen im Asset Management, Property Management, Center Management sowie Facility Management zu erbringen sind. Die BWS sucht Dienstleister für insgesamt zehn Liegenschaften (überwiegend unter Denkmalschutz stehend), die in der Stuttgarter Innenstadt liegen (Portfolio). Vielfach handelt es sich um Multi-Tenant-Immobilien. Die Gebäude sind überwiegend als Büro- und Handelsflächen vermietet, teils an das Land Baden-Württemberg. Die Gesamtmietfläche aller zehn Immobilien beträgt ca. 129.000m². Ziel ist eine effiziente, wirtschaftliche und nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien. Bevorzugt wird, soweit marktseitig darstellbar, ein „Leistungsangebot aus einer Hand“ je Gebäude mit einem zentralen Ansprechpartner. Die BWS wünscht sich insbesondere die folgenden Leistungen, nimmt aber gern Rückmeldungen zu weiteren Leistungsbestandteilen entgegen: Asset Management - Abstimmung mit und Steuerung von externen Dienstleistern - Buchhaltung - Budgetierung und Controlling - Reporting - Marktresearch - Analyse und Absicherung von Risiken im Portfolio (Risikomanagement) - Steigerung des Objektwertes, proaktive Bewirtschaftung - Planung von Modernisierungen - Cash-Flow Überwachung und Kostenüberwachung auf Objektebene Property Management - Beurteilung und Empfehlungen zu Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf - Vermietungsmanagement (Neuvermietung, Mietvertragsverlängerung, aktive Leerstandreduktion) einschließlich Suche neuer Mieter bei Leerstand - Objekt- und Mieterbetreuung - Nebenkosten- und sonstige Rechnungen - Buchhaltung - Gewährleistungs-, Kautions- und Vertragsmanagement - Versicherungsmanagement - Rechnungswesen, Buchhaltung und Jahresabschlüsse Facility Management - technisches, infrastrukturelles und kaufmännisches Gebäudemanagement - Energie- und Betriebskostenmanagement - Wartung - Reinigung u. Hausmeisterdienste (inklusive Schädlingsbekämpfung) - Schnittstellenkoordination Center Management - Objekt-

und Mieterbetreuung - Marketing - Organisation Werbegemeinschaften Gebäude 1 beinhaltet Handel, Gastro und Büro, es steht unter Denkmalschutz, die Gesamtfläche beträgt ca 13.900 m², die vermietbare Fläche ca. 11.000 m², die Anzahl der Mieteinheiten beträgt 21, es besteht ein teilweiser Leerstand im Bereich des Handels, die Mieterstruktur ist zu 50% Büro, 30% Handel und 20% Gastro. Gebäude 2 beinhaltet Handel und Büro, es steht unter Denkmalschutz, die Gesamtfläche beträgt ca 9.000 m², die vermietbare Fläche ca. 8.600 m², die Anzahl der Mieteinheiten beträgt 4, es besteht ein teilweiser Leerstand im Bereich des Handels, die Mieterstruktur ist zu 70% Büro und 30% Handel. Gebäude 3 beinhaltet Handel und Büro, es steht unter Denkmalschutz, die Gesamtfläche beträgt ca 14.000 m², die vermietbare Fläche ca. 11.700 m², die Anzahl der Mieteinheiten beträgt 7, die Mieterstruktur ist zu 70% Büro, 30% Handel. Gebäude 4 beinhaltet Handel und Büro, es steht unter Denkmalschutz, die Gesamtfläche beträgt ca 5.000 m², die vermietbare Fläche ca. 4.000 m², die Anzahl der Mieteinheiten beträgt 4, die Mieterstruktur ist zu 90% Büro und 10% Handel. Gebäude 5 beinhaltet Handel, Gastro und Büro, es steht unter Denkmalschutz, die Gesamtfläche beträgt ca 4.200 m², die vermietbare Fläche ca. 3.450 m², die Anzahl der Mieteinheiten beträgt 3, die Mieterstruktur ist zu 40% Büro, 10% Handel und 50% Gastro. Gebäude 6 beinhaltet Gastro und Büro, es steht unter Denkmalschutz, die Gesamtfläche beträgt ca 11.300 m², die vermietbare Fläche ca. 9.750 m², die Anzahl der Mieteinheiten beträgt 2, die Mieterstruktur ist zu 99% Büro und 1% Gastro. Gebäude 7 beinhaltet Büro, die Gesamtfläche beträgt ca 28.500 m², die vermietbare Fläche ca. 28.500 m², die Anzahl der Mieteinheiten beträgt 1, die Mieterstruktur ist zu 100% Büro. Gebäude 8 beinhaltet Handel und Büro, es steht unter Denkmalschutz, die Gesamtfläche beträgt ca 5.200 m², die vermietbare Fläche ca. 4.600 m², die Anzahl der Mieteinheiten beträgt 8, die Mieterstruktur ist zu 75% Büro, 20% Handel und 5% Gastro. Gebäude 9 beinhaltet Büro, es steht unter Denkmalschutz, die Gesamtfläche beträgt ca 4.000 m², die vermietbare Fläche ca. 3.500 m², die Anzahl der Mieteinheiten beträgt 2, die Mieterstruktur ist zu 100% Büro. Gebäude 10 beinhaltet Handel, Gastro, Büro und Tiefgarage, die Gesamtfläche beträgt ca 34.000 m², die vermietbare Fläche ca. 31.000 m², die Anzahl der Mieteinheiten beträgt 15, die Mieterstruktur ist zu 65% Büro, 25% Handel, 1% Gastro und 10% Tiefgarage. Diese Vorinformation dient nur der Markterkundung und stellt kein förmliches Vergabeverfahren dar. Eine Auftragsvergabe erfolgt im Wege dieser Markterkundung nicht. Von der Übersendung von Werbebroschüren und Unternehmenspräsentationen bitten wir abzusehen. Die BWS bittet um Kontaktaufnahme durch Interessenten über vergabe@fm.bwl.de, um mit diesen im Rahmen der Markterkundung die o.g. Punkte in Interviews erörtern zu können. Die Interviews finden voraussichtlich Ende April in Stuttgart in Präsenz statt. Für Rückfragen zu dieser Markterkundung nutzen Sie gerne ebenfalls die genannte Mailadresse.
Notranji identifikator: FM5-0530-11/1

2.1.1. Namen

Vrsta javnega naročila: Storitve

Glavna klasifikacijska oznaka (cpv): 70332200 Storitve upravljanja poslovnih nepremičnin

2.1.2. Kraj izvajanja

Mesto: Stuttgart

Podregija države (NUTS): Stuttgart, Stadtkreis (DE111)

Država: Nemčija

2.1.4. Splošne informacije

Dodatne informacije: Im Rahmen der Markterkundung sollen insbesondere die folgenden Themen angesprochen werden: 1. Können sämtliche der oben beschriebenen Leistungen aus einer Hand (ggf. mit Unterbeauftragungen) erbracht werden? Kann der BWS für diese

Leistungen ein zentraler Ansprechpartner zur Verfügung gestellt werden? 2. Kommt es in Betracht, dass zusätzlich auch die Koordinierung und Durchführung von Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen übernommen werden? 3. Welche Leistungen fallen üblicherweise über die oben genannten Leistungen hinaus noch an bzw. sollten zur effizienten, wirtschaftlichen und nachhaltigen Bewirtschaftung des Portfolios noch beauftragt werden? 4. Die BWS überlegt derzeit, welches Vergabeverfahren das geeignetste wäre. Denkbar wäre z. B. eine Vergabe aller Immobilien an nur einen Bieter, eine losweise Vergabe an einen oder mehrere Bieter oder ein Rahmenvertrag mit zwei bis drei Bietern, denen im Rahmen von Miniwettbewerben sukzessive die einzelnen Gebäude übergeben werden. Wie schätzen die Marktteilnehmer diese Überlegungen ein? 5. Derzeit ist noch nicht klar, ob alle Gebäude auf einmal übergeben werden können oder ob eine sukzessive Übergabe erfolgen wird. Wie kann von Ihrer Seite der „Onboarding-Prozess“ unterstützt werden? 6. Welche Unterlagen und (Mindest-)Informationen im technischen und kaufmännischen Bereich werden benötigt für die Erstellung eines Angebots? für die Übergabe der Gebäude? 7. Wie gehen Sie damit um, falls für ein Gebäude nicht alle Unterlagen zum Zeitpunkt der Übergabe vollständig sind? 8. Wie lange dauert üblicherweise eine vollständige Übergabe? 9. Können bereits bestehende Verträge durch einen Auftragnehmer übernommen und fortgeführt werden? Einzelne Immobilien haben bereits Verträge über unterschiedliche Dienstleistungen, die nach Belieben des Auftraggebers fortgeführt oder nach Rücksprache vertragskonform gekündigt werden können. 10. Können zentrale Vertragsdatenbanken und Mieterlisten so geführt werden, dass sie nach Vertragsbeendigung problemlos an die BWS übergeben werden können? 11. Wie könnte ein Vergütungsmodell für ein solches Immobilienmanagement aussehen? 12. Welche Faktoren beeinflussen die Vergütung maßgeblich? Spielt der Zustand der Gebäude bei der Berechnung der Vergütung eine Rolle? Wie wird mit rückständigen Mieten, Insolvenzverfahren, offenen Rechtsstreitigkeiten, etc. umgegangen? Ist der Umfang auch für die Vergütung von Bedeutung? 13. Wie hoch werden die Kosten überschlägig für die auf Seite 1 genannten Leistungen pro Gebäude und Jahr eingeschätzt? 14. Welche (Mindest-) Kennzahlen werden für eine belastbare Preiskalkulation benötigt? 15. Mit welchem Programm wird zur Erstellung der Buchhaltung üblicherweise gearbeitet? Für die Zusammenführung der Buchhaltung der BWS werden Schnittstellen benötigt. Welche Schnittstellen stehen in dem von Ihnen verwendeten Programm üblicherweise zur Verfügung? Gibt es eine Schnittstelle zum Buchhaltungsprogramm Hamburger Software (derzeit von der Stiftung verwendetes Programm)? 16. Abschließend: Auf was sollte die BWS aus Ihrer Sicht im Vergabeverfahren besonders achten?

Pravna podlaga:

Drugo

vgv - § 28 VgV

5. Sklop

5.1. Sklop: LOT-0000

Naslov: Immobilienmanagement von zehn herausgehobenen überwiegend gewerblich genutzten Immobilien in der Innenstadt Stuttgart

Opis: Die Baden-Württemberg Stiftung gGmbH (BWS) sucht einen Dienstleister für das umfassende Management von Immobilien der BWS. Ziel ist es, dass der Dienstleister die jeweilige Immobilie vollumfänglich bewirtschaftet, so dass die BWS nicht in das operative Geschäft eingebunden ist. Die BWS führt diese Markterkundung durch, um insbesondere den Umfang der am Markt angebotenen Leistungen abzufragen. Für die vollumfängliche Betreuung der jeweiligen Immobilie geht die BWS davon aus, dass insbesondere Leistungen im Asset Management, Property Management, Center Management sowie Facility

Management zu erbringen sind. Die BWS sucht Dienstleister für insgesamt zehn Liegenschaften (überwiegend unter Denkmalschutz stehend), die in der Stuttgarter Innenstadt liegen (Portfolio). Vielfach handelt es sich um Multi-Tenant-Immobilien. Die Gebäude sind überwiegend als Büro- und Handelsflächen vermietet, teils an das Land Baden-Württemberg. Die Gesamtmietfläche aller zehn Immobilien beträgt ca. 129.000m². Ziel ist eine effiziente, wirtschaftliche und nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien. Bevorzugt wird, soweit marktseitig darstellbar, ein „Leistungsangebot aus einer Hand“ je Gebäude mit einem zentralen Ansprechpartner. Die BWS wünscht sich insbesondere die folgenden Leistungen, nimmt aber gern Rückmeldungen zu weiteren Leistungsbestandteilen entgegen: Asset Management - Abstimmung mit und Steuerung von externen Dienstleistern - Buchhaltung - Budgetierung und Controlling - Reporting - Marktresearch - Analyse und Absicherung von Risiken im Portfolio (Risikomanagement) - Steigerung des Objektwertes, proaktive Bewirtschaftung - Planung von Modernisierungen - Cash-Flow Überwachung und Kostenüberwachung auf Objektebene Property Management - Beurteilung und Empfehlungen zu Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf - Vermietungsmanagement (Neuvermietung, Mietvertragsverlängerung, aktive Leerstandreduktion) einschließlich Suche neuer Mieter bei Leerstand - Objekt- und Mieterbetreuung - Nebenkosten- und sonstige Rechnungen - Buchhaltung - Gewährleistungs-, Kautions- und Vertragsmanagement - Versicherungsmanagement - Rechnungswesen, Buchhaltung und Jahresabschlüsse Facility Management - technisches, infrastrukturelles und kaufmännisches Gebäudemanagement - Energie- und Betriebskostenmanagement - Wartung - Reinigung u. Hausmeisterdienste (inklusive Schädlingsbekämpfung) - Schnittstellenkoordination Center Management - Objekt- und Mieterbetreuung - Marketing - Organisation Werbegemeinschaften Gebäude 1 beinhaltet Handel, Gastro und Büro, es steht unter Denkmalschutz, die Gesamtfläche beträgt ca 13.900 m², die vermietbare Fläche ca. 11.000 m², die Anzahl der Mieteinheiten beträgt 21, es besteht ein teilweiser Leerstand im Bereich des Handels, die Mieterstruktur ist zu 50% Büro, 30% Handel und 20% Gastro. Gebäude 2 beinhaltet Handel und Büro, es steht unter Denkmalschutz, die Gesamtfläche beträgt ca 9.000 m², die vermietbare Fläche ca. 8.600 m², die Anzahl der Mieteinheiten beträgt 4, es besteht ein teilweiser Leerstand im Bereich des Handels, die Mieterstruktur ist zu 70% Büro und 30% Handel. Gebäude 3 beinhaltet Handel und Büro, es steht unter Denkmalschutz, die Gesamtfläche beträgt ca 14.000 m², die vermietbare Fläche ca. 11.700 m², die Anzahl der Mieteinheiten beträgt 7, die Mieterstruktur ist zu 70% Büro, 30% Handel. Gebäude 4 beinhaltet Handel und Büro, es steht unter Denkmalschutz, die Gesamtfläche beträgt ca 5.000 m², die vermietbare Fläche ca. 4.000 m², die Anzahl der Mieteinheiten beträgt 4, die Mieterstruktur ist zu 90% Büro und 10% Handel. Gebäude 5 beinhaltet Handel, Gastro und Büro, es steht unter Denkmalschutz, die Gesamtfläche beträgt ca 4.200 m², die vermietbare Fläche ca. 3.450 m², die Anzahl der Mieteinheiten beträgt 3, die Mieterstruktur ist zu 40% Büro, 10% Handel und 50% Gastro. Gebäude 6 beinhaltet Gastro und Büro, es steht unter Denkmalschutz, die Gesamtfläche beträgt ca 11.300 m², die vermietbare Fläche ca. 9.750 m², die Anzahl der Mieteinheiten beträgt 2, die Mieterstruktur ist zu 99% Büro und 1% Gastro. Gebäude 7 beinhaltet Büro, die Gesamtfläche beträgt ca 28.500 m², die vermietbare Fläche ca. 28.500 m², die Anzahl der Mieteinheiten beträgt 1, die Mieterstruktur ist zu 100% Büro. Gebäude 8 beinhaltet Handel und Büro, es steht unter Denkmalschutz, die Gesamtfläche beträgt ca 5.200 m², die vermietbare Fläche ca. 4.600 m², die Anzahl der Mieteinheiten beträgt 8, die Mieterstruktur ist zu 75% Büro, 20% Handel und 5% Gastro. Gebäude 9 beinhaltet Büro, es steht unter Denkmalschutz, die Gesamtfläche beträgt ca 4.000 m², die vermietbare Fläche ca. 3.500 m², die Anzahl der Mieteinheiten beträgt 2, die Mieterstruktur ist zu 100% Büro. Gebäude 10 beinhaltet Handel, Gastro, Büro und Tiefgarage, die Gesamtfläche beträgt ca 34.000 m², die vermietbare Fläche ca. 31.000 m², die Anzahl der Mieteinheiten beträgt 15, die Mieterstruktur ist zu 65% Büro,

25% Handel, 1% Gastro und 10% Tiefgarage. Diese Vorinformation dient nur der Markterkundung und stellt kein förmliches Vergabeverfahren dar. Eine Auftragsvergabe erfolgt im Wege dieser Markterkundung nicht. Von der Übersendung von Werbebroschüren und Unternehmenspräsentationen bitten wir abzusehen. Die BWS bittet um Kontaktaufnahme durch Interessenten über vergabe@fm.bwl.de , um mit diesen im Rahmen der Markterkundung die o.g. Punkte in Interviews erörtern zu können. Die Interviews finden voraussichtlich Ende April in Stuttgart in Präsenz statt. Für Rückfragen zu dieser Markterkundung nutzen Sie gerne ebenfalls die genannte Mailadresse.
Notranji identifikator: FM5-0530-11/1

5.1.1. Namen

Vrsta javnega naročila: Storitve

Glavna klasifikacijska oznaka (cpv): 70332200 Storitve upravljanja poslovnih nepremičnin

5.1.2. Kraj izvajanja

Mesto: Stuttgart

Podregija države (NUTS): Stuttgart, Stadtkreis (DE111)

Država: Nemčija

5.1.6. Splošne informacije

Dodatne informacije: Im Rahmen der Markterkundung sollen insbesondere die folgenden Themen angesprochen werden: 1. Können sämtliche der oben beschriebenen Leistungen aus einer Hand (ggf. mit Unterbeauftragungen) erbracht werden? Kann der BWS für diese Leistungen ein zentraler Ansprechpartner zur Verfügung gestellt werden? 2. Kommt es in Betracht, dass zusätzlich auch die Koordinierung und Durchführung von Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen übernommen werden? 3. Welche Leistungen fallen üblicherweise über die oben genannten Leistungen hinaus noch an bzw. sollten zur effizienten, wirtschaftlichen und nachhaltigen Bewirtschaftung des Portfolios noch beauftragt werden? 4. Die BWS überlegt derzeit, welches Vergabeverfahren das geeignetste wäre. Denkbar wäre z. B. eine Vergabe aller Immobilien an nur einen Bieter, eine losweise Vergabe an einen oder mehrere Bieter oder ein Rahmenvertrag mit zwei bis drei Bietern, denen im Rahmen von Miniwettbewerben sukzessive die einzelnen Gebäude übergeben werden. Wie schätzen die Marktteilnehmer diese Überlegungen ein? 5. Derzeit ist noch nicht klar, ob alle Gebäude auf einmal übergeben werden können oder ob eine sukzessive Übergabe erfolgen wird. Wie kann von Ihrer Seite der „Onboarding-Prozess“ unterstützt werden? 6. Welche Unterlagen und (Mindest-)Informationen im technischen und kaufmännischen Bereich werden benötigt für die Erstellung eines Angebots? für die Übergabe der Gebäude? 7. Wie gehen Sie damit um, falls für ein Gebäude nicht alle Unterlagen zum Zeitpunkt der Übergabe vollständig sind? 8. Wie lange dauert üblicherweise eine vollständige Übergabe? 9. Können bereits bestehende Verträge durch einen Auftragnehmer übernommen und fortgeführt werden? Einzelne Immobilien haben bereits Verträge über unterschiedliche Dienstleistungen, die nach Belieben des Auftraggebers fortgeführt oder nach Rücksprache vertragskonform gekündigt werden können. 10. Können zentrale Vertragsdatenbanken und Mieterlisten so geführt werden, dass sie nach Vertragsbeendigung problemlos an die BWS übergeben werden können? 11. Wie könnte ein Vergütungsmodell für ein solches Immobilienmanagement aussehen? 12. Welche Faktoren beeinflussen die Vergütung maßgeblich? Spielt der Zustand der Gebäude bei der Berechnung der Vergütung eine Rolle? Wie wird mit rückständigen Mieten, Insolvenzverfahren, offenen Rechtsstreitigkeiten, etc. umgegangen? Ist der Umfang auch für die Vergütung von Bedeutung? 13. Wie hoch werden die Kosten überschlägig für die auf Seite 1 genannten Leistungen pro Gebäude und Jahr eingeschätzt? 14. Welche (Mindest-) Kennzahlen werden für eine belastbare Preiskalkulation benötigt? 15. Mit welchem Programm

wird zur Erstellung der Buchhaltung üblicherweise gearbeitet? Für die Zusammenführung der Buchhaltung der BWS werden Schnittstellen benötigt. Welche Schnittstellen stehen in dem von Ihnen verwendeten Programm üblicherweise zur Verfügung? Gibt es eine Schnittstelle zum Buchhaltungsprogramm Hamburger Software (derzeit von der Stiftung verwendetes Programm)? 16. Abschließend: Auf was sollte die BWS aus Ihrer Sicht im Vergabeverfahren besonders achten?

5.1.11. Dokumenti v zvezi z oddajo javnega naročila

Rok za zahtevanje dodatnih informacij: 27/04/2026 12:00:00 (UTC+02:00) Vzhodnoevropski čas, srednjeevropski poletni čas

5.1.12. Pogoji javnega naročila

Pogoji za predložitev:

Elektronska predložitev: Obvezno

Naslov za predložitev: <https://fm.baden-wuerttemberg.de>

Jeziki, v katerih se lahko oddajo ponudbe ali prijave za sodelovanje: nemščina

Rok – prejem prijav interesa: 27/04/2026 12:00:00 (UTC+02:00) Vzhodnoevropski čas, srednjeevropski poletni čas

8. Organizacije

8.1. ORG-0000

Uradno ime: Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg im Auftrag von Baden-Württemberg-Stiftung gGmbH

Registrska številka: USt ID-Nr.: DE200902294 / HRB 10775 (AG Stuttgart)

Mesto: Stuttgart

Podregija države (NUTS): Stuttgart, Stadtkreis (DE111)

Država: Nemčija

E-naslov: Vergabe@fm.bwl.de

Tel.: 0711 123-4731

Vloge te organizacije:

Kupec

8.1. ORG-0001

Uradno ime: Datenservice Öffentlicher Einkauf (in Verantwortung des Beschaffungsamts des BMI)

Registrska številka: 0204:994-DOEVD-83

Mesto: Bonn

Poštna številka: 53119

Podregija države (NUTS): Bonn, Kreisfreie Stadt (DEA22)

Država: Nemčija

E-naslov: noreply.esender_hub@bescha.bund.de

Tel.: +49228996100

Vloge te organizacije:

TED eSender

Informacije o obvestilu

Identifikator/različica obvestila: 85d5f26b-45a4-4fb5-bc99-474fd4bcb911 - 01

Vrsta obrazca: Posvetovanje

Vrsta obvestila: Obvestilo o predhodnem preverjanju trga

Podvrsta obvestila: E1

Datum pošiljanja obvestila: 26/03/2026 12:23:56 (UTC+01:00) Srednjeevropski čas,
zahodnoevropski poletni čas

Jeziki, v katerih je uradno dostopno to obvestilo: nemščina

Številka objave obvestila: 211347-2026

Številka izdaje UL S: 61/2026

Datum objave: 27/03/2026