



LIEGENSCHAFTSFONDS  
BERLIN

**Das EU-weite Vergabeverfahren  
des Liegenschaftsfonds Berlin**  
The Liegenschaftsfonds Berlin  
EU-wide allocation procedures



# Liegenschaftsfonds Berlin: Immobilienvermarkter und Stadtgestalter



**Der Liegenschaftsfonds Berlin** vermarktet provisionsfrei und aus erster Hand landeseigene Immobilien. Der Leistungsumfang des im Jahre 2001 gegründeten Unternehmens beinhaltet neben der Vermarktung die Erfassung, Bewertung, Bewirtschaftung und Grundstücksqualifizierung.

Das Portfolio enthält bebaute und unbebaute Grundstücke in ganz Berlin. Der Liegenschaftsfonds bedient die Marktsegmente Wohn-, Gewerbe-, Misch-, Industrie-, Sonder- und Nischenimmobilien.

Seit seiner Gründung hat das Unternehmen mehr als 3.600 Verträge über 9 Mio. m<sup>2</sup> Fläche im Wert von 1,46 Mrd. Euro abgeschlossen und 1,17 Mrd. Euro an das Land überwiesen. Allein im Jahr 2007 wurden 594 Verträge über 2,6 Mio. m<sup>2</sup> Fläche im Wert von ca. 281 Mio. Euro abgeschlossen.

Der Liegenschaftsfonds Berlin versteht sich als Mitgestalter Berlins, der das Stadtumfeld maßgeblich beeinflusst. Das Unternehmen beschreitet dabei verschiedene Vertriebswege. Diese Broschüre widmet sich der Darstellung des förmlichen Vergabeverfahrens.

## → **Das förmliche Vergabeverfahren**

Kommunale Grundstückseigentümer sind unter bestimmten Bedingungen zur Ausschreibung der Vergabe nach GWB-Vergaberecht verpflichtet. Grundstücke sind europaweit auszuschreiben, wenn im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag Bauverpflichtungen oder sonstige städtebauliche Vorgaben vereinbart werden.

Darüber hinaus nutzt das Unternehmen weitere Vertriebswege:

## → **Das Bieterverfahren**

In der Regel werden die Grundstücke des Liegenschaftsfonds Berlin im bedingungsfreien Bieterverfahren vergeben. Einzige Entscheidungskriterien sind das höchste Gebot und die Bonität des Kunden. Die Gebote dienen der Ermittlung des Marktwertes für das Grundstück. Nutzungsvorgaben leiten sich ausschließlich aus öffentlich-rechtlichen Vorgaben ab.

## → **Die Ausschreibung**

Die Höhe des Gebotes, die Kaufpreissicherheit und das Nutzungskonzept der potenziellen Kunden sind gleichberechtigte Zuschlagskriterien.

Der Liegenschaftsfonds lässt in diesem Verfahren mittels Wertgutachten durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige den Verkehrswert ermitteln.

## → **Die Direktvergabe an einen Investor**

Zu den klassischen Direktvergabekriterien gehören u.a.: Das Nutzungskonzept liegt in hauptstädtischem Interesse (z.B. Ansiedlung von Verbänden, Botschaften etc.) oder das Vorhaben ist aus wirtschaftspolitischer Sicht besonders förderungswürdig (z.B. Ansiedlung von produzierendem bzw. verarbeitendem Gewerbe).

Weitere Informationen erhalten Sie auf unserer Homepage unter [www.liegenschaftsfonds.de](http://www.liegenschaftsfonds.de)



# Liegenschaftsfonds Berlin: Property agent and shaper of the cityscape



**Liegenschaftsfonds Berlin**, a fully owned subsidiary of the State of Berlin, markets properties owned by the State of Berlin directly and free of commission. The company's scope of activity comprises the documentation, valuation, management and marketing of properties owned by the State of Berlin, as well as the qualification of properties.

Its portfolio contains developed and undeveloped sites in all areas of Berlin. Liegenschaftsfonds specialises in residential, commercial, mixed-use, industrial, special-use and niche-property market segments. Since it was founded in 2001, it has concluded contracts for over 3,600 properties comprising a total area of 9 million m<sup>2</sup> and an overall value of €1.46 billion, which generated €1.17 billion for the State of Berlin. In 2007 alone, it has finalised 594 contracts for properties with a total area of 2.6 million m<sup>2</sup> and worth approximately €281 million.

Liegenschaftsfonds Berlin is committed to playing a significant role in shaping the Berlin's future cityscape and makes use of a number of sales channels in order to achieve this goal. This brochure outlines the official allocation procedures.

## → The official allocation procedure

Allocation procedures for municipally-owned properties are subject to certain conditions of public procurement law specified in the German Economic Competition Act (GWB). Allocation procedures must be carried out on a EU-wide basis if the terms of the purchase contract for such a property specify that certain construction measures or other urban planning measures be carried out.

The Liegenschaftsfonds also uses several other sales channels:

## → The bidding process

As a general rule, properties managed by the Liegenschaftsfonds Berlin are allocated in an unconditional bidding process, with properties awarded solely on the basis of the highest bid and the bidder's creditworthiness. The bids serve to assess the market value of the property. The only specifications regarding use are those imposed by statutory requirements that apply to all potential buyers.

## → The invitation to tender

The amount bid, purchase price security and the utilisation concept are all equal award criteria.

As part of the process, Liegenschaftsfonds Berlin asks publicly appointed, certified surveyors to determine the property's market value.

## → Direct sales to investors

Two of the classic criteria for the direct sale of a property to an investor are that the investor's utilisation concept must be in the interest of the State of Berlin as the country's capital (e.g. as a location for associations, embassies, etc.) or that the proposal must be particularly worthy of funding from an economic point of view, (e.g. establishment of businesses in the production or manufacturing sector).

For more information, please see our website at [www.liegenschaftsfonds.de](http://www.liegenschaftsfonds.de)



# Fragen und Antworten zum EU-weiten Vergabeverfahren des Liegenschaftsfonds Berlin

## 1 Warum führt der Liegenschaftsfonds EU-weite Vergabeverfahren durch?

Als Gesellschaft des Landes Berlin ist der Liegenschaftsfonds **öffentlicher Auftraggeber** im Sinne des EU-Vergaberechts und der darauf beruhenden nationalen Vorschriften. Öffentliche Auftraggeber sind nach den vergaberechtlichen Vorschriften zur Durchführung EU-weiter Vergabeverfahren verpflichtet, wenn sie entgeltliche Bau-, Liefer- oder Dienstleistungsaufträge an Unternehmen vergeben und der jeweils maßgebliche Schwellenwert erreicht oder überschritten ist. Zu den Bauaufträgen zählen auch Baukonzessionen. EU-weite Vergabeverfahren sind angezeigt, wenn beabsichtigt ist, einem Unternehmen ein Grundstück zu vorgegebenen vertraglichen Bedingungen, etwa im Hinblick auf bestimmte Baumaßnahmen, zu übertragen.

## 2 Wo kann man sich über laufende oder anstehende EU-weite Vergabeverfahren des Liegenschaftsfonds informieren?

Der Liegenschaftsfonds veröffentlicht die vorgeschriebenen Bekanntmachungen im Supplement des EU-Amtsblattes. Informationen über laufende Vergaben können daher unter der Internetadresse [www.ted.europa.eu](http://www.ted.europa.eu) unter dem Titel **DE-Berlin: Kauf oder Verkauf von Grundstücken** abgerufen werden.

Ergänzende Informationen werden, soweit erforderlich, über die Homepage des Liegenschaftsfonds unter der Adresse [www.liegenschaftsfonds.de](http://www.liegenschaftsfonds.de) bekannt gegeben.

## 3 Wer kann sich an EU-weiten Vergabeverfahren des Liegenschaftsfonds beteiligen?

Beteiligen können sich grundsätzlich alle natürlichen und juristischen Personen. Spezielle Anforderungen, etwa an Bietergemeinschaften, werden in der Bekanntmachung konkretisiert.

Besonders ist zu beachten, dass ein „Auswechseln“ von Beteiligten im Vergabeverfahren nicht ohne weiteres zulässig ist.

Die Anforderungen in Bezug auf die Eignung und Wertung müssen durchgängig in der Person desjenigen erfüllt sein, der einen Teilnahmeantrag und/oder ein Angebot abgegeben hat.

## 4 Wie kann man sich an EU-weiten Vergabeverfahren des Liegenschaftsfonds beteiligen?

Die für eine Beteiligung notwendigen Schritte ergeben sich aus der Bekanntmachung. Wird danach zunächst ein Teilnahmewettbewerb durchgeführt, muss ein **schriftlicher Teilnahmeantrag** eingereicht werden. Dem Teilnahmeantrag müssen diejenigen Unterlagen beigefügt werden, die Voraussetzung für eine Präqualifizierung und eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes sind.

Im Übrigen erhalten Interessenten und Bieter auf Anfrage beim Liegenschaftsfonds die maßgeblichen **Vergabeunterlagen**. Auf der Grundlage der Vergabeunterlagen sind schriftliche Angebote zu unterbreiten. In welchem Verfahren die Angebote geprüft, eventuell verhandelt und gewertet werden, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab.

## 5 Welche Unterlagen sind für EU-weite Vergabeverfahren des Liegenschaftsfonds erforderlich?

Interessenten und Bieter haben neben den Teilnahmeanträgen und Angeboten Nachweise zu ihrer **wirtschaftlichen, fachlichen und personellen Leistungsfähigkeit** vorzulegen. Das Anforderungsprofil wird vom Liegenschaftsfonds in der Bekanntmachung und im Rahmen der Aufforderung zur Abgabe von Angeboten detailliert erläutert.

Ergänzend werden vom Liegenschaftsfonds bei Bedarf besondere Bietererklärungen vorgegeben, die wesentliche Angebotsbestandteile wie planerische Konzepte zum Gegenstand haben können. Alle Unterlagen sind von den Bietern **vollständig** zusammenzustellen und **korrekt** einzureichen; Formfehler können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren führen.

## 6 Wer beantwortet während EU-weiter Vergabeverfahren des Liegenschaftsfonds Fragen?

Fragen zu EU-weiten Vergabeverfahren sind **schriftlich** an die/den in der Bekanntmachung genannte/n Ansprechpartner/in zu richten. Der Liegenschaftsfonds ist insbesondere während laufender EU-weiter Vergabeverfahren gesetzlich verpflichtet, alle bekannten Interessenten und Bieter über gestellte Fragen und erteilte Auskünfte zu informieren, um die vorgeschriebene Transparenz und Gleichbehandlung zu gewährleisten. Selbstverständlich geschieht dies in anonymisierter Form, so dass auch der Vertraulichkeitsgrundsatz gewahrt ist.



## 7 Welche Fristen müssen während EU-weiter Vergabeverfahren beachtet werden?

Die Fristen für die Einreichung von Teilnahmeanträgen und die Abgabe von Angeboten werden vom Liegenschaftsfonds ebenso wie die Fristen für die Erteilung von Auskünften oder die Beantwortung von Fragen in der Bekanntmachung und in den Vergabeunterlagen präzise angegeben. Eine Einhaltung der Fristen ist grundsätzlich zwingend geboten; eine Nachreichung von Unterlagen nach Ablauf ist nicht zulässig.

## 8 Wie laufen EU-weite Vergabeverfahren des Liegenschaftsfonds ab?

Die Verfahren beginnen regelmäßig mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der EU. Der weitere Verlauf hängt von der gewählten **Vergabeart** ab. Wird ein Teilnahmewettbewerb durchgeführt, müssen sich die Interessenten zunächst präqualifizieren. Dies geschieht durch Einreichung eines Teilnahmeantrages und Beibringung der vom Liegenschaftsfonds geforderten Nachweise, insbesondere zur wirtschaftlich und technischen Leistungsfähigkeit. Die Nachweise werden geprüft, im Anschluss erfolgt die Auswahl derjenigen Interessenten, die konkrete Vergabeunterlagen erhalten und zur Abgabe von Angeboten aufgefordert werden.

Je nach den Umständen kann eine Aufklärung und oder Verhandlung von Angebotsinhalten angezeigt sein. Das individuelle Prozedere wird denjenigen Interessenten, die Angebote abgeben können, spätestens im Zusammenhang mit der Übersendung der Vergabeunterlagen schriftlich erläutert.

Alle eingegangenen Angebote werden auf Vollständigkeit geprüft und nach den maßgeblichen Kriterien gewertet. Denjenigen Bietern, deren Angebote nicht berücksichtigt werden konnten, werden der Name des Bieters, der den Zuschlag erhält und der Grund der Nichtberücksichtigung ihres Angebotes mitgeteilt. Auch der Bieter, der den Zuschlag erhält, wird schriftlich benachrichtigt.

Je nach der gewählten Vergabeart können die einzelnen Verfahrensschritte variieren. Im Detail ergeben sich die Abläufe aus den anwendbaren vergaberechtlichen Bestimmungen. Wenn dazu Fragen bestehen, können diese über die zuständigen Ansprechpartner geklärt werden.

## 9 Wem wird der Zuschlag erteilt?

Den Zuschlag erhält derjenige Bieter, der das **wirtschaftlichste Angebot** abgegeben hat. Die Wirtschaftlichkeit der Angebote kann sich aus dem niedrigsten Preis aber auch aus anderen, im Einzelfall wesentlichen Aspekten ergeben.

Die Kriterien für die Wertung und die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes werden vom Liegenschaftsfonds frühzeitig festgelegt. Die Bieter können ihre Angebote dann entsprechend gestalten und so aktiv auf die Erteilung des Zuschlags hinwirken.

## 10 Auf welchem Wege erfolgt der Vertragsschluss?

Das EU-weite Vergabeverfahren mündet in den Abschluss eines oder mehrerer Verträge. Vertragsentwürfe und Vertragsinhalte werden deshalb üblicherweise Gegenstand der Vergabeunterlagen sein, die den Bietern übermittelt werden.

Der Liegenschaftsfonds strebt an, zeitgleich mit der Zuschlagserteilung zum Vertragsschluss mit dem Bieter zu kommen, der das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat. Etwa aus dem Erfordernis der notariellen Beurkundung von Grundstücksgeschäften können sich aber Besonderheiten ergeben, denen Rechnung getragen werden muss. Auch darauf wird der Liegenschaftsfonds Teilnehmer und Bieter mit der Bekanntmachung, spätestens mit den Vergabeunterlagen, hinweisen.

## 11 Welche Kosten entstehen bei EU-weiten Vergabeverfahren des Liegenschaftsfonds?

Die Kosten der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens werden vom Liegenschaftsfonds getragen. Kosten für die Einreichung von Teilnahmeanträgen und Angeboten werden vom Liegenschaftsfonds nicht erstattet. Im Einzelfall kann der Liegenschaftsfonds Selbstkostenentgelte für die Vervielfältigung und zur Verfügungstellung von Unterlagen von Interessenten oder Bietern verlangen.

### Hinweis:

Diese Informationsschrift dient lediglich der unverbindlichen Erläuterung vergaberechtlicher Sachverhalte und versteht sich deswegen ohne Anspruch auf Vollständigkeit und ohne Präjudiz. Der Liegenschaftsfonds wendet die in dem konkreten Verfahren jeweils einschlägigen Vorschriften des EU- und des nationalen Vergaberechts, hier insbesondere das GWB und die VgV, an.

# Questions and answers on the Liegenschaftsfonds Berlin's EU-wide allocation procedures

## **1 Why does the Liegenschaftsfonds carry out allocation procedures on an EU-wide basis?**

As a fully-owned subsidiary of the state of Berlin, the Liegenschaftsfonds is a public contracting entity according to EU public procurement law and the national regulations based on it. According to the provisions of public procurement law, public contracting entities are required to carry out allocation procedures on an EU-wide basis when awarding works, supply or service contracts of a value equalling or exceeding the threshold value of relevance in the respective case. Public works concessions are considered works contracts in this sense. Thus EU-wide allocation procedures are indicated if a property is intended to be transferred to a company on certain predetermined contractual terms, i.e. in view of certain construction measures being carried out.

## **2 Where can I find information on current or upcoming EU-wide allocation procedures conducted by the Liegenschaftsfonds?**

The Liegenschaftsfonds places the required contract notices in the supplement to the Official Journal of the European Union. Thus information on current allocation procedures can be called up on the website [www.ted.europa.eu](http://www.ted.europa.eu) under the heading DE-Berlin: Purchase or sale of properties. Additional information is announced on the Liegenschaftsfonds website at [www.liegenschaftsfonds.de](http://www.liegenschaftsfonds.de) if required.

## **3 Who can participate in EU-wide allocation procedures carried out by the Liegenschaftsfonds?**

In principle, any natural persons and legal entities can take part. Particular requirements, i.e. in regard to bidding consortiums, are specified in the contract notice.

Please note that simply "exchanging" parties involved in the allocation procedure is not possible without specific permission. The particular requirements in regard to eligibility/qualification and valuation/assessment must be met consistently by the person/entity that applied to participate or submitted the bid.

## **4 How can I or my company participate in EU-wide allocation procedures carried out by the Liegenschaftsfonds?**

All the steps required for participation are contained in the contract notice. If a bidder is to be selected on the basis of a competition, it must submit an application in writing, which must be accompanied by the documents that are named as prerequisites for prequalification and any subsequent invitation to submit a bid. Apart from that, interested parties and potential bidders will receive documents relevant to the allocation process from the Liegenschaftsfonds upon request. Written bids are to be submitted on the basis of the bidding documents. The precise procedure by which bids are reviewed and/or negotiated and assessed depends on the circumstances of the particular case.

## **5 What documents are required for participation in EU-wide allocation procedures carried out by the Liegenschaftsfonds?**

In addition to an application to participate and the bid itself, interested parties and potential bidders must submit evidence that they possess the requisite capacity in regard to economic performance, specialist knowledge and qualified personnel. The requirement profile is specified in detail by the Liegenschaftsfonds in the contract notice and the invitation to tender.

In addition, if necessary the Liegenschaftsfonds may specify a requirement for special bidder statements to be made on important aspects of the bid such as planning concepts. Bidders must submit all documents required in the proper form; formal errors can represent grounds for disqualification.

## **6 Who answers questions arising during an EU-wide allocation procedure carried out by the Liegenschaftsfonds?**

Any questions regarding EU-wide allocation procedures must be submitted in writing to the contact person specified in the contract notice. The Liegenschaftsfonds is required by law to inform all known interested parties and bidders of any questions asked and of any information provided in the course of EU-wide allocation procedures, in particular, to ensure transparency and fair and equal treatment of all parties. Of course, the identities of any parties who have submitted such queries or requests for information will remain confidential.



## **7 What deadlines must be adhered to when participating in EU-wide allocation procedures?**

Precise deadlines for the submission of applications and bids are specified by the Liegenschaftsfonds in the contract notice and the bidding documents, as are the cut-off dates for answering queries or the provision of information. It is imperative that all deadlines be adhered to strictly; submission of documents after the expiration of the deadline is not permissible.

## **8 How exactly does the Liegenschaftsfonds carry out EU-wide allocation procedures?**

Such procedures invariably begin with the issuing of a contract notice in the supplement to the Official Journal of the European Union. The further course of events depends on the particular type of allocation procedure. If there is to be a competition, those interested in participating must first pre-qualify by submitting an application to participate and the documentation required by the Liegenschaftsfonds, in particular proof of economic and technical capacity.

Once the documents have been assessed, the Liegenschaftsfonds selects those interested parties who will receive bidding documents and be invited to submit bids.

Depending on the circumstances, clarification or negotiation of certain aspects of bids may be necessary. Those parties invited to submit bids will receive the details of the specific modus operandi in writing along with the bidding documents.

All bids submitted are checked to ensure that they contain all the necessary documents and information and are then assessed according to the applicable criteria. Those bidders whose bid has been turned down will be informed of the reasons for this and of the name of the party whose bid was accepted. The party whose bid was accepted will also be notified in writing. The specific steps in the process may vary depending on the type of allocation procedure chosen. Their details are determined by the applicable provisions of public procurement law. If any questions arise in this regard, they can be settled with the respective contact person.

## **9 Who is awarded the contract?**

The contract is awarded to the bidder that has submitted the most economical bid. How economical a bid is can be determined by the price alone, though in certain cases other significant aspects may be important as well. The specific criteria according to which bids are to be assessed and the most economical bid is to be determined are defined by the Liegenschaftsfonds early in the process so that bidders can take these into consideration and formulate their bids so as to maximise their chances of success.

## **10 How is the contract concluded?**

The EU-wide allocation procedure terminates in the conclusion of one or several contracts. Thus drafts of the contract and specifications as to the content of the contract are as a rule included in the bidding documents that are sent to potential bidders. Once a contract has been awarded to the bidder that has submitted the most economical bid, the Liegenschaftsfonds aims to conclude the contract promptly. However, exigencies such as the necessity of having real estate transactions documented by a notary public may need to be taken into account in certain cases. However, in such cases also the Liegenschaftsfonds will notify bidders and other parties involved of the circumstances at the time the contract notice is placed, or at the latest when the bidding documents are sent out.

## **11 What costs arise from EU-wide allocation procedures carried out by the Liegenschaftsfonds?**

The Liegenschaftsfonds bears the costs for the preparation and execution of the allocation procedure. The Liegenschaftsfonds cannot reimburse any costs arising from the submission of applications to participate and the submission of bids. In certain cases, the Liegenschaftsfonds may request interested parties and bidders to pay cost price for the duplication and provision of documents.

### **Please note:**

This document constitutes non-binding information only on allocation procedures. It makes no claim to be exhaustive and is not to be taken as legal precedent. In the actual allocation procedure, the Liegenschaftsfonds applies the applicable provisions of EU and German public procurement law, in particular the GWB (Act against Restraints on Competition) and VgV (public procurement regulations).



## LIEGENSCHAFTSFONDS BERLIN

Liegenschaftsfonds Berlin  
GmbH & Co. KG  
Warschauer Str. 41/42  
D-10243 Berlin  
Tel.: +49 · (0)30 · 22 33 - 68 00  
Fax: +49 · (0)30 · 22 33 - 68 97  
info@liegenschaftsfonds.de

[www.liegenschaftsfonds.de](http://www.liegenschaftsfonds.de)

BERLIN BELONGS TO YOUR PORTFOLIO

