



Entgeltliste (Gültigkeit ab 01.01.2025)

A. Grundstücksverkehr und kaufmännisches Bestandsmanagement

	<i>Dienstleistung</i>	<i>Entgelt</i>
1.	Kaufmännische Mietverwaltung	
1.1	Abschluss und Verwaltung von Miet- und Pachtverträgen mit den Ressorts inkl. Anmietverträge sowie die Verwaltung nicht ertragsbezogener Objekte der SVIT (Leerstand)	2,4 % der Mieteinnahmen ¹
1.2	Abschluss und Verwaltung von Miet-, Pacht- und Erbbaurechtsverträgen mit Nebenkostenabrechnung (ausgenommen Verträge unter 1.1)	5,4 % der Einnahmen bzw. gem. Sondervereinbarung
1.3	Verwaltung nicht ertragsbezogener Objekte - Leerstand	0,05 €/qm p.a. auf den 31.12. ermittelt bzw. gem. Sondervereinbarung

¹ Der Prozentsatz wird im Rahmen einer Nachkalkulation zum Jahresende überprüft und ggf. reduziert.





	<i>Dienstleistung</i>	<i>Entgelt</i>
2.	Verkauf²	77 €/Std.
3.	Ankauf / ges. Vorkaufsrechte	
3.1	Verhandlungsmanagement (wertabhängig) ³	
3.1.1	Vertragswert bis 500.000 €	1.100 € zzgl. 5,5 %
3.1.2	Vertragswert über 500.000 €	3,0 %
3.1.3	Ausschließlich Bearbeitung von gesetzlichen Vorkaufsrechten	2,0 %
3.2	Vertragsaufstellung	1.100 € zzgl. 3 Gebühren analog RVG auf den Vertragswert

² Abrechnung nach Stunden auf Grundlage eines SAP-Nachweises. Zum Tag des Vertragsabschlusses erfolgt die Rechnungstellung über die bis dahin angefallenen Stunden. Vertraglich vereinbarte Kosten, die nach Vertragsabschluss anfallen (z.B. für Verfolgung des Eintritts der vertraglichen Voraussetzungen, Eigentumsumschreibung, Kaufpreisüberwachung, Nachhaltung von vertraglichen Verpflichtungen, Verfolgung von Wiederkaufsrechten, finale Bearbeitung und Abschluss des Vorgangs), werden 1x jährlich zum Jahresende abgerechnet. Die Honorarabrechnung nach Stunden gilt für die Beauftragungen ab 2021. Das Honorar für die vor 2021 beauftragten Verkaufsvorgänge wird im Falle eines Vertragsabschlusses gem. der Entgeltliste von 2020, Abschnitt A, Punkt 2 (wertabhängig) ermittelt.

³ Honorar erfolgt jeweils in Prozent vom erzielten Vertragswert. Stichtag der Rechnungsstellung ist der Tag des Vertragsabschlusses mit dem darin festgehaltenen Vertragswert. Bei Übersteigen von einer Wertgrenze zur nächst höheren Wertgrenze gilt der niedrigere Honorarsatz nur für den übersteigenden Betrag, nicht aber für den der unteren Wertgrenze.





4.	Verursachungsgerechte Abrechnung nach Aufwand im Grundstücksverkehr ⁴ : <ul style="list-style-type: none"> – Bürger- und Ämterservice ⁵ – Enteignungen und/oder außergewöhnlich zeitintensive Fälle gemäß Nr. A.3 – Vergabe/Änderung/Erweiterung/Verlängerung von Erbbaurechten – Tauschvorgänge ⁶ – Zuordnung des wirtschaftlichen Eigentums (Verwaltungsvereinbarungen) ⁷ – Einholung von Wertempfehlungen – Projektabbrüche bei Verkäufen (Nr. A.2) und Ankäufen (Nr. A.3) ⁸ – Dienstleistung als Immobilieneigentümer – Einzelaufträge der Anmietung – Sonstige Leistungen 	77 €/Std. oder gemäß Vereinbarung
5.	Strategie und Steuerung Immobilien	
5.1	Leistungen im Rahmen der Leistungsphase „Projektdefinition“	80 €/Std. auf Basis von Vereinbarungen

⁴ Vertraglich vereinbarte Kosten, die nach Vertragsabschluss anfallen (z.B. für Verfolgung des Eintritts der vertraglichen Voraussetzungen, Eigentumsumschreibung, Kaufpreisüberwachung, Nachhaltung von vertraglichen Verpflichtungen, Verfolgung von Wiederkaufsrechten, finale Bearbeitung und Abschluss des Vorgangs), werden 1x jährlich zum Jahresende abgerechnet.

⁵ z. B. Anfragen von Bürgern zu Löschungsbewilligungen, Vorrangseinräumungen, Pfandentlassungen, Verwendungsmöglichkeiten von Grundstücken, behördlichen Zuständigkeiten sowie Erstellen von grundbuchlichen Erklärungen. Anfrage von Notaren auf Erteilung von Zustimmungserklärungen, Vorkaufsverzichten und sonstigen Angelegenheiten. Sonstige Serviceleistungen wie z. B. Grundbuchbereinigungsanträge, Prüfungen von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen, Bearbeitung von Bebauungsplanverfahren etc., initiiert durch Ämter und andere Dienststellen.

⁶ Es handelt sich um einen zweiseitig verpflichtenden Vertrag. Er ähnelt in inhaltlicher und formaler Hinsicht einem Kaufvertrag. Die tauschenden Parteien entsprechen den Parteien eines Kaufvertrages, Käufer und Verkäufer. Die Stadtgemeinde Bremen kauft/verkauft ein Grundstück und verkauft/kauft im Gegenzug ein Grundstück an den Eigentümer. Findet der Tausch nicht zum selben Grundstückswert, schlicht um schlicht, statt, wird eine Ausgleichszahlung vertraglich vereinbart.

⁷ Flurstücke werden ganz oder zum Teil dem wirtschaftlichen Eigentum eines Sondervermögens der Stadtgemeinde Bremen entnommen und einem anderen Sondervermögen der Stadtgemeinde Bremen wirtschaftlich zugeordnet. Das rechtliche Eigentum der Flurstücke und damit auch die rechtliche Stellung Bremens in der Außenwirkung ändert sich dadurch nicht. Eine Eigentumsänderung im Grundbuch findet nicht statt.

⁸ mindestens eine Pauschale von 650 €





B. Baudienste und technisches Bestandsmanagement

	Dienstleistung	Entgelt
1.	Steuerung der Bauunterhaltungsmittel ⁹	2,9 % vom Bauvolumen
2.	Verwaltungskostenerstattung für die Betreuung von Nutzerbaumaßnahmen im Rahmen der Mittelsteuerung (nur im Rahmen Eigenplanung)	1,5 % der Baukosten nach DIN 276 (KGR 200-700) nach AHO
3.	VOF-Verfahren / Wettbew.verf. gemäß Bremer Leitfaden	93 €/Std.
4.	Fachliche Beratung, Bestandsaufnahmen, Bedarfsplanungen, Standortanalysen, Entwicklungen ganzheitlicher Konzeptionen wie z. B. Masterpläne, Gewährleistungsverfolgung, Vorbereitung von Investoren- und PPP-Modellen, Durchführung Phase 0 nach RLBau und besondere Leistungen nach vorheriger Abstimmung mit dem zuständigen Ressort (sofern nicht in der Preisstaffel Projektsteuerung enthalten)	93 €/Std.
5.	Projektsteuerung und -leitung, Bauherrenfunktion	Abrechnung nach AHO¹⁰
5.1	Projektsteuerung, Bauherrenfunktion für Sondervermögen Immobilien und Technik	Gemäß der Tafelwerte der gültigen AHO (Grundlagen: anrechenbare Kosten netto lt. Kostenberechnung bzw. Kostenschätzung, sofern keine Kostenberechnung vorhanden)
5.2	Projektsteuerung und -leitung, Bauherrenfunktion für Sondervermögen Immobilien und Technik (sofern Tafelwerte nicht vorhanden)	93 €/Std.
5.3	Zuschlagsatz für „Bauen im Bestand“	25 % - 50 % (Regelfall = 25 %) auf das Honorar aus 5.1
5.4	Leistungen der Projektleitung	20 % auf das Honorar aus 5.1 + 5.3 (ggf.)

⁹ Die Berechnung des Entgeltes erfolgt auf Basis des Durchschnitts der letzten drei Vorjahre. Der Prozentsatz wird im Rahmen einer Nachkalkulation noch einmal überprüft und ggf. reduziert

¹⁰ Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e. V.





	Dienstleistung	Entgelt
5.5	Leistungen der Projektleitung bei Projektsteuerung durch externe Firmen	50 % auf die Tafelwerte der gültigen AHO Leistungen für Projektsteuerung
5.6	Nebenkosten	5 % auf das Honorar aus 5.1 + 5.3 (ggf.) + 5.4 (ggf.)
5.7	Projektsteuerung für Dritte	Gemäß der Tafelwerte nach AHO bzw. gemäß Vereinbarung
6.	Eigenplanung¹¹	
6.1	Bausumme brutto bis 25.000 €	25 % der Nettobausumme
6.2	Bausumme brutto bis 100.000 €	19 % der Nettobausumme
6.3	Bausumme brutto bis 250.000 €	14 % der Nettobausumme
6.4	Bausumme brutto über 250.000 €	11,5 % der Nettobausumme
6.5	Umbaufzuschlag	25 % der Honorare
6.6	Nebenkostenpauschale für jedes Projekt	3 % der Honorare
6.7	Erweiterte Bauherrenleistungen im Rahmen der Eigenplanung/Bauunterhaltung bis 50.000 €	4.200 €
6.8	Erweiterte Bauherrenleistungen im Rahmen der Eigenplanung/Bauunterhaltung ab 50.000 €	7% der Nettobausumme

¹¹ 6.1 – 6.4 jeweils mit Leistungsbild gemäß Entgeltordnung. Werden durch den Auftraggeber die Abschnitte getrennt beauftragt, wird auf das Honorar ein Aufschlag in Höhe von 10 % erhoben.





	Dienstleistung	Entgelt
7.	Leistungen <u>außerhalb</u> des Leistungsbildes gemäß Preisstaffel Eigenplanung (B. 6 ff.) sowie <u>außerhalb</u> der Grundlast (B. 8), z. B. fachliche Beratung, Gutachten, Baubegehungen, Statik, Umzugsmanagement, Erstellung von Energieausweisen, Entwicklung, Planung und Steuerung von Energieprojekten, etc. ¹²	82 €/Std.
8.	Basispauschale ¹³ des technischen Bestandsmanagements im Rahmen der Eigentümervertretung für die Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT)	2,75 €/qm BGF (Bruttogeschossfläche) ¹⁴

¹² Es sei denn, die Vergütung ist durch separate Vereinbarungen geregelt.

¹³ u. a. Durchführung von nicht planbaren Instandhaltungsmaßnahmen, Übernahme/Abgabe von Objekten in/aus den/m Bestand, Betrieb technischer Anlagen, Wahrnehmung der Betreiberverantwortung, Energiemanagement, Energiecontrolling, Verbrauchserfassung, Zählermanagement, Energie-Contracting, Wartungsmanagement, Gewährleistungsverfolgung, Zustandsbewertung von Liegenschaften, Tragwerksbegehungen, Begehungen im Rahmen der Barrierefreiheit, der Schadstoffermittlung, des Brandschutzes, Führung von Schadstoffkatastern, Umzugsmanagement, etc.

¹⁴ Die Berechnung des qm-Preises erfolgt einmal jährlich auf Grundlage der durchschnittlichen Bruttogeschossfläche der letzten drei Vorjahre. Von der berechneten Basispauschale werden Tarifaufgleiche und Sonderleistungen abgezogen.





C. Vergabemanagement und Ausschreibungsdienst

	<i>Dienstleistung</i>	<i>Entgelt Vergabemanagement</i>	<i>Entgelt Ausschreibungsdienst¹⁵ inkl. Vergabemanagement</i>
1.	Europaweite Ausschreibungen		
1.1	Offenes Verfahren (VOB/A-EU und VgV)	2.800 €	10.800 €
1.2	Nicht offenes Verfahren mit Teilnahmewettbewerb (VOB/A-EU und VgV)	3.500 €	11.620 €
1.3	Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb (VOB/A-EU und VgV)	3.900 €	13.840 €
1.4	Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb (VOB/A-EU und VgV)	1.700 €	10.890 €
1.5	Je Nachtrag, Nachsendung, Submissionsverschiebung, Fristverlängerung	380 €	
2.	Nationale Ausschreibungen		
2.1	Öffentliche Ausschreibung (VOB/A und UVgO)	2.000 €	10.460 €
2.2	Beschränkte Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb (VOB/A und UVgO)	2.600 €	11.030 €
2.3	Beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb (VOB/A und UVgO)	1.100 €	8.320 €
2.4	Verhandlungsvergabe mit Teilnahmewettbewerb (UVgO)	2.600 €	13.600 €
2.5	Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb (UVgO) sowie Freihändige Vergabe „Komplettabwicklung“ (VOB/A)	860 €	10.580 €
2.6	Freihändige Vergabe Grundleistung (VOB/A)	480 €	

¹⁵ Enthalten sind Leistungen im Rahmen des Ausschreibungsdienstes sowie die Durchführung der Vergabe. Der konkrete Leistungsumfang ergibt sich aus der Vertragsbedingungen im Rahmen der Auftragserteilung. ●



	Dienstleistung	Entgelt	
2.7	Je Nachtrag, Nachsendung, Submissionsverschiebung, Fristverlängerung	380 €	
3.	Sonderleistungen		
3.1	Intensive Beratungsleistung sowie Leistungen im Zusammenhang mit Vergabeprüfungsverfahren, alle Instanzen	70 €/Std.	76 €/Std.
3.2	Leistungen im Rahmen der fachlichen Leitstelle E-Vergabe	Gemäß Vereinbarung	





D. Energie- und Technikleistungen

	<i>Dienstleistung</i>	<i>Entgelt</i>
1.	Energielieferverträge¹⁶	
1.1	Stromrahmenverträge	
1.1.1	Niederspannung ohne Leistungsmessung	0,4 Cent/kWh
1.1.2	Niederspannung mit Leistungsmessung	0,3 Cent/kWh
1.1.3	Mittelspannung mit Leistungsmessung	0,2 Cent/kWh
1.2	Erdgasrahmenverträge	
1.2.1	Für Abnahmestellen bis 300.000 kWh/a	0,08 Cent/kWh
1.2.2	Für Abnahmestellen von 300.000 bis 1 Mio. kWh/a	0,06 Cent/kWh
1.2.3	Für Abnahmestellen über 1 Mio. kWh/a	0,04 Cent/kWh
1.3	Großverbraucher	Nach gesonderter Vereinbarung
2.	Betriebstechnische Betreuung von Wärme- und Stromversorgungsanlagen (für FMB GmbH)	Nach gesonderter Vereinbarung
3.	Betrieb, Reparatur, Sanierung und Umbau öffentlicher Brunnen	Nach gesonderter Vereinbarung mit dem ASV

¹⁶ Ausschreibung und laufende Betreuung, Abrechnung nach bezogener Verbrauchsmenge.





E. Gebäudeservice und sonstige Dienstleistungen

	<i>Dienstleistung</i>	<i>Entgelt</i>
1.	Hausmeisterdienstleistungen	
1.1	Hausmeisterdienstleistung im Rahmen des Leerstandmanagements	Nach gesonderter Vereinbarung
1.2	Steuerung Hausmeisterdienste	Nach Vereinbarung mit dem SVIT
1.3	Hausmeisterdienstleistungen und Haushandwerkerdienstleistungen	Nach Vereinbarung mit den Ressorts (Kostenerstattung)
2.	Abschluss und Betreuung von Fremddienstleistungsverträgen (z. B. Glasreinigung, Sicherheitsdienste, Alarmaufschaltung, Gehwegreinigung/ Winterdienste, Hausmeisterdienste; Unterhaltsreinigung/Sonderreinigung (soweit nicht zentral finanziert)	5 % - 8 % vom Vertragsvolumen ¹⁷ 6% vom Vertragsvolumen
3.	Steuerung und Durchführung von Unterhaltsreinigung (zentral finanziert)	Nach Vereinbarung
4.	Beratungsleistungen für Facility-Dienstleistungen (Unterhaltsreinigung, Glasreinigung, Sicherheitsdienste, Winterdienste, etc.)	74 €/Std.
5.	Beauftragung und Abwicklung von Maßnahmen im Rahmen der Ratten- und Schädlingsbekämpfung	Erstattung der beauftragten Leistungen zzgl. 25 %
6.	Finanz- und Rechnungswesen für die SVIT (für Teilbereich Immobilien)	65 €/Std.
7.	Kaufmännische Dienstleistungen für die SVIT (Eigentümerleistung)	Festpreis gemäß Vereinbarung
8.	Beschaffung und Verwaltung für die SVIT (für Teilbereich Technik)	Gemäß Vereinbarung
9.	Leistungen im Rahmen des Zentraleinkaufs	Gem. Vereinbarung (Zentral und Exklusivleistungen)

¹⁷ Ab 850 T€ sind Sonderkonditionen möglich





	Dienstleistung	Entgelt
10.	IT-Dienstleistungen	
10.1	Leistungen im Rahmen der IT (z. B. Administration/Entwicklung/Programmierung)	74 €/Std.
10.2	Serverhousing/Serverbetreuung	Nach Vereinbarung
11.	Datenmanagement	
11.1	Recherchen/Auswertungen (sofern nicht Eigentümerleistungen) sowie Nutzungen der Informationsportale: Lib*Net, DOXiS, fmONLINE, alphaLISS	Nach Vereinbarung
12.	Sonstige Leistungen	
12.1	Globalmittel für Tarifausgleiche	Nach Vereinbarung

Sonstige – ggf. nicht genannte Leistungen – werden nach Vereinbarung abgerechnet.

Umsatzsteuer

Leistungen gegenüber Dritten:

Sofern IB Stadt als Unternehmen im Rahmen eines BgA (Betrieb gewerblicher Art) tätig ist, werden die in der Entgeltordnung ausgewiesenen (Netto-)Entgelte zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer abgerechnet.

§ 2b Umsatzsteuergesetz (UStG):

Mit der geplanten Gültigkeit des neuen § 2b Umsatzsteuergesetz (UStG) werden Leistungen, die für das Land Bremen (Sondervermögen Immobilien Land sowie Nutzerressorts des Landes) und andere Gebietskörperschaften als die Stadtgemeinde Bremen erbracht werden, umsatzsteuerpflichtig. Ab diesem Zeitpunkt sind die in der Entgeltordnung ausgewiesenen Entgelte als Nettoentgelte zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer zu verstehen. Die verpflichtende Anwendung des § 2b UStG wird voraussichtlich per 01.01.2027 erfolgen (Stand Oktober 2024).

