Katholische Kirche Region Bern
Geschäftsstelle

Botschaft des Kleinen Kirchenrats an den

Grossen Kirchenrat für die

218. Sitzung vom 18. November 2026

Neue Immobilienbewirtschaftung, Verpflichtungskredit; Genehmigung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Kleine Kirchenrat hat das Geschäft «Neue Immobilienbewirtschaftung, Verpflichtungskredit» an seiner Sitzung vom 15. Oktober 2026 behandelt.

Er hat den Zuschlag für die Immobilienbewirtschaftung vorbehältlich der Kreditgenehmigung durch den Grossen Kirchenrat erteilt und er beantragt dem Grossen Kirchenrat, für die Jahre 2027 bis maximal 2033 einen mehrjährigen Verpflichtungskredit von 116 000 Franken inkl. MWST pro Jahr für max. 7 Jahre, ausmachend 812 000 Franken inkl. MWST, für das Bewirtschaftungsmandat der GKG-eigenen Immobilien.

1. Ausgangslage

Die Verträge für die Immobilienbewirtschaftung der Liegenschaften der GKG bestehen zum Teil sein Beginn 2011. In der Zwischenzeit sind drei Firmen mit der Bewirtschaftung diverser Liegenschaften beauftragt. Es sind die Robert Pfister AG, die Von Graffenried AG Liegenschaften und die MGL Immobilien-Verwaltungs AG.

Das Immobilienportfolio der GKG hat sich in den letzten Jahren sowohl in seiner Struktur als auch in seiner Grösse weiterentwickelt. Gleichzeitig gibt es nach wie vor diverse Mietverträge, insbesondere im Verwaltungsvermögen, die die GKG intern verwaltet und bewirtschaftet.

Mit dem Ziel, das gesamte Immobilienportfolio sowie alle Mietverträge unter einer einheitlichen Immobilienverwaltung zu bündeln und im Rahmen einer strategischen Neuausrichtung, basierend auf den Vorgaben des Art. 25 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB), wurde die Immobilienbewirtschaftung neu ausgeschrieben.

Die Grundlaufzeit des neuen Mandats beträgt 3 Jahre ab Mandatsbeginn, per 01.01.2027. Die Auftraggeberin ist berechtigt, den Vertrag durch einseitige schriftliche Erklärung zweimal, um jeweils 2 Jahre zu verlängern. Die maximale Gesamtdauer beträgt 7 Jahre.

Die bestehenden drei Verträge wurden per Ende 2026 fristgerecht gekündigt.

Das Immobilienportfolio enthält Mietverträge mit einem Mietertrag von knapp 2.4 Mio Franken die extern verwaltet werden und Mietverträge mit ca. 450 000 Franken Mietertrag die im Bereich Bau & Immobilien bewirtschaftet werden. Gesamthaft handelt es sich um ca. 200 Mietverträge.

2. Ausschreibung

Mit der Unterstützung der thomasgraf ag als Verfahrensbegleiterin, wurde ein selektives Verfahren durchgeführt. Dies entspricht den Vorgaben im öffentlichen Beschaffungsrecht.

Die 1. Stufe diente der Prüfung, ob die interessierten Anbieterinnen und Anbieter über die fachlichen, personellen, organisatorischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Voraussetzungen verfügen, um das ausgeschriebene Mandat ordnungsgemäss zu erfüllen.

Ziel der 2. Stufe war die Evaluation einer Immobilienbewirtschaftung für das gesamte Liegenschaftsportfolio der GKG.

Das Mandat umfasst insbesondere:
- kaufmännische Bewirtschaftung (Miet- und Vertragswesen, Debitoren/Kreditoren, Inkasso, Nebenkosten, Budget/Reporting, Versicherungs- und Schadenmanagement)
- technische Bewirtschaftung (Unterhalt/Reparaturen, Wartungen, Kontrollen, Handwerker- und Dienstleistersteuerung, Energiemanagement)
- Übernahme der Bestände (Daten, Akten, Schlüssel, Verträge, Dienstleister)
- qualitätsgesicherte, transparente Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin

Folgende spezifischen Ziele werden mit der Neuvergabe verfolgt:
- Einheitliche Prozesse, Standards und Servicequalität über alle Objekte und Nutzungsarten hinweg
- Kosten- und Budgettransparenz (Soll-Ist-Vergleiche, strukturierte Unterhaltsplanung, nachvollziehbare Offert- und Vergabeprozesse)
- Verlässliche und adressatengerechte Berichterstattung mit Kennzahlen (Portfolio- und Objektlevel)
- Professionelle Mieter- und Nutzerbetreuung (inkl. Konflikt- und Beschwerdemanagement) sowie respektvolle Betreuung kirchlicher Nutzungen
- Aktive Optimierung von Betrieb, Energieverbrauch und Nachhaltigkeitskennzahlen
- Planbare Transition mit sauberer Daten- und Aktenübernahme sowie minimalen Betriebsunterbrüchen
- Sicherstellung einer rechtskonformen, wirtschaftlichen und nachvollziehbaren Mandatsführung unter Einhaltung der Vorgaben der Auftraggeberin, insbesondere hinsichtlich Reporting, Kompetenzordnung, Dokumentation und Governance.

3. Zuschlag und neuer Vertrag

Zur 1. Stufe haben 10 Immobilienverwaltungen ein Angebot abgegeben. Alle 10 Angebote wurden bewertet und fünf Anbieterinnen konnten in die 2. Stufe eingeladen werden.

Als Zuschlagskriterien wurden folgende Kriterien mit entsprechender Gewichtung bewertet:

- Preis und Kostenstruktur 40%
- Erfahrung, Referenzen, Schlüsselpersonen 30%
- Qualität des Bewirtschaftungs- und Betriebskonzepts 20%
- IT- und Reportingkompetenz 10%

Die Prüfung und Bewertung der Angebote erfolgte durch die Geschäftsstelle unter Beizug der thomasgraf ag als Verfahrensbegleiterin.

Der KKR hat an seiner Sitzung vom 15. Oktober 2026 den Zuschlag beschlossen. Die 20-tägige Beschwerdefrist läuft noch bis zum 5. November 2026 (Art. 56 Abs. 1 IVöB). Deshalb wird erst an der GKR-Sitzung über die Zuschlagsempfängerin, die Begründungen und das bis dann abgeschlossene Beschaffungsverfahren informiert.

Nach der Genehmigung des Verpflichtungskredits durch den Grossen Kirchenrat, kann der Vertrag unterzeichnet werden.

4. Kosten

Die Verwaltungskosten der drei Liegenschaftsverwaltungen betragen aktuell gesamthaft rund 94 500 Franken pro Jahr.

Die Kosten für die neue Immobilienbewirtschaftung ab 1.1.2027 betragen zukünftig 116 000 Franken pro Jahr. Das entspricht ca. 4% des Mietertrages. Die Mehrkosten begründen sich mit dem grösseren Portfolio, weil sämtliche Mietverträge, auch die die bis anhin in der Geschäftsstelle bewirtschaftet wurden, zukünftig von der neuen Liegenschaftsverwaltung betreut werden sollen.

Im Budget 2027 sind für die externe Liegenschaftsverwaltung 116 000 Franken inkl. MWST eingestellt.

Der Betrag ist budgetiert und wird den Konten 3439.70 (Finanzvermögen) und 3132.00 (Verwaltungsvermögen) belastet.

5. Beschlussentwurf

Der Grosse Kirchenrat, auf Antrag des Kleinen Kirchenrats, genehmigt für die Jahre 2027 bis maximal 2033 einen mehrjährigen Verpflichtungskredit von 116 000 Franken inkl. MWST pro Jahr, insgesamt 812 000 Franken inkl. MWST (für 7 Jahre) für das Bewirtschaftungsmandat der GKG-eigenen Immobilien.

1111. Sitzung vom 15. Oktober 2026

Kleiner Kirchenrat

Präsident Leiter Geschäftsstelle GKG

Karl Martin Wyss Alexander Stüssi