

Pressemitteilung

25. März 2026

Wettbewerb- und Vergabedialog 2026 – Blick auf die aktuelle Lage



Beim 4. Wettbewerb- und Vergabedialog am 26. März 2026 werden erneut Kammermitglieder, Verantwortliche öffentlicher Vergabestellen, Politik und Verwaltung sowie Expertinnen und Experten der Branche zusammenkommen. Die Veranstaltung wird in diesem Jahr erstmals gemeinsam durch die Architektenkammer und die Baukammer Berlin durchgeführt und durch den Verband der Freien Berufe Berlin unterstützt. Es geht um positive Praxisbeispiele, einen Blick auf die aktuelle Lage und natürlich auch um Herausforderungen und Alltagsprobleme. Aus diesem Anlass stellt die Architektenkammer Berlin die Ergebnisse einer Studie vor, die sich mit aktuellen in der Berliner Baupraxis angewandten Vergabe- und Vertragsmodellen befasst hat.

Damit liegen auch Erkenntnisse zu Rollen- und Leistungsverschiebungen an der Schnittstelle zwischen Planen und Bauen vor. Grundlage der Untersuchung sind Angaben von 151 selbstständig tätigen Kammermitgliedern von Ende 2025, deren Büro in den letzten zehn Jahren mindestens einen Auftrag für einen öffentlichen Auftraggebenden im Land Berlin bearbeitet hat. Im Ergebnis bestätigen sich klar Tendenzen, die durch den Berufsstand und die Architektenkammer seit Jahren festgestellt und kritisch bewertet werden:

- Die aktuelle Vergabepraxis führt zu einer strukturellen Benachteiligung kleiner und mittlerer Planungsbüros.
- Die Dominanz des preiswertesten Angebotes geht zu Lasten von Qualität und Baukultur.
- In der Wertschöpfungskette Bau können Planende ihre Kompetenzen nur noch eingeschränkt einbringen.
- Verfahrenshürden und Bürokratisierungsaufwendungen steigen, wodurch sowohl der Akquiseaufwand für Planungsbüros als auch der Aufwand der öffentlichen Hand bei der Beauftragung steigt. Die versprochenen Vorteile von Generalübernehmermodellen – Beschleunigung, Kostensicherheit, Effizienz – bestätigen sich in der Praxis häufig nicht, teils entstehen Qualitätseinbußen und höhere Gesamtkosten.
- Im Wirtschaftsraum Berlin zeigt sich eine besondere regionale Zuspitzung bundesweiter Tendenzen, bedingt durch sehr restriktive Vergabebedingungen im öffentlichen Bereich.

Wichtig sind zudem die Erkenntnisse zu den deutlich unterschiedlichen Herangehensweisen der öffentlich auslobenden Stellen – etwa von Bund, Senat, Bezirken sowie landeseigenen Wohnungsbau- und Sondergesellschaften. Die Unterschiede zeigen sich besonders im Beauftragungsumfang, in den Vertragsmodellen und in der Honorarabrechnung. Während Bezirke überwiegend Planungsleistungen vollumfänglich vergeben (89 %), klassische Architektenverträge mit den Planungsbüros abschlie-

ßen (75 %) und dafür eine Honorarermittlung auf Grundlage der HOAI erfolgt (95 %) ergibt sich bei den Wohnungsbaugesellschaften ein deutlich abweichendes Bild. Weniger als die Hälfte (43 %) beauftragt alle Leistungsphasen, häufiger kommen Generalplanerverträge (43 %) und Rahmenverträge (36 %) zum Einsatz, und nur ein geringer Teil (14 %) erfolgt über klassische Architektenverträge. Auch bei der Honorarabrechnung zeigen sich Unterschiede: Vereinbarungen über fixe oder pauschale Honorare kommen vergleichsweise häufig zur Anwendung (36 %), während eine Beauftragung auf Grundlage der HOAI nur in knapp der Hälfte der Fälle erfolgt. „Diese Unterschiede erklären sich für uns nicht“, so Pea Rausch, Mitglied des Ausschusses Wettbewerbe und Vergabe. „Alle öffentlichen Auftraggeber sind an die gleichen rechtlichen Rahmenbedingungen gebunden, unterliegen den gleichen haushalterischen Herausforderungen und agieren im gleichen Markt.“

Forderung der Architektenkammer Berlin ist es, hier projekt- und aufgabenbezogen abzuwägen und zu handeln. Die Landespolitik sollte gemeinsame Strategien festlegen, wie mit öffentlichen Mitteln umgegangen wird. Dies dürfe nicht der jeweiligen unternehmensinternen Vergabepolitik unterworfen werden. „Bestenfalls entwickelt sich ein Erfahrungsaustausch, welches Verfahren letztlich tatsächlich zu besseren Projekten, die auch langfristig qualitativ und baukulturell überzeugen, geführt hat. Unterschiedliche Modelle anzuwenden ist gut und richtig, das scheint aber zurzeit nicht überall zu funktionieren. Darüber hinaus ist es notwendig, tragfähige Alternativen zu den grassierenden Vergaben an Generalübernehmer zu entwickeln. Ein Blick nach Hamburg kann dabei lohnend sein: Im Kontext des „Hamburger Standards“ wird das Modell des Bauteams intensiv diskutiert. Hier geht es um eine frühzeitige, partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Planenden und Ausführenden. Auch über solche Modelle müssen wir sprechen,“ so Herwarth von Bittenfeld, Vorstandsmitglied der Architektenkammer Berlin.

Ergänzend zur aktuellen Lage wurden die Mitglieder gefragt, ob sie Veränderungen der Vergabe- und Vertragskultur öffentlicher Stellen beobachten. Drei Viertel (76 %) bewerten die Entwicklung als negativ. Kritisch gesehen werden vor allem die immer stärkere Bündelung von Planungsleistungen über Generalplanervergaben (verbunden mit höherem Aufwand, steigenden Haftungsrisiken und häufig unzureichender Vergütung) und die Zunahme von Generalübernehmermodellen (mit Verlust der treuhänderischen Rolle und Einflussmöglichkeiten auf die Ausführungsqualität). Auch Themen wie Stufenverträge, Fokussierung auf Angebotspreise und Honorarvereinbarungen werden genannt.

Die Architektenkammer Berlin wird das Thema weiterhin aktiv vorantreiben: Die 12. Vertreterversammlung hat den Ausschuss Wettbewerbe und Vergabe mit der Erarbeitung eines berufspolitischen Grundsatzpapiers beauftragt, mit dem Ziel, öffentliche Auftragsvergaben im Land Berlin grundlegend weiterzuentwickeln und stärker auf Qualität, Vielfalt der Akteurslandschaft sowie langfristige öffentliche Interessen auszurichten.

Die Ergebnisse der Studie sind online über die Webseite der Architektenkammer Berlin verfügbar: www.ak-berlin.de/vergabe-vertragsmodelle

Architektenkammer Berlin

Pressestelle Medien- und Öffentlichkeitsarbeit

presse@ak-berlin.de

