

Pressemitteilung

13. Mai 2026

Vergabebericht 2025: Wachsende Marktkonzentration und hohe Zugangshürden setzen den fairen Wettbewerb unter Druck



Die Architektenkammer Berlin legt mit dem Vergabebericht 2025 eine systematische Auswertung der öffentlichen Vergabepaxis im Oberschwellenbereich vor. Grundlage ist das gemeinsam mit der Bayerischen Architektenkammer entwickelte digitale Instrument „Vergabekompass“, das seit Anfang 2025 alle relevanten Verfahren in Berlin erfasst und bewertet.

Der aktuelle Vergabebericht 2025 knüpft an das bisherige Vergabemonitoring an und führt dieses in weiterentwickelter Form fort. Die Ergebnisse bestätigen die seit 2020 beobachteten Entwicklungen und zeigen die zunehmende Verschiebung in der Vergabepaxis – mit weitreichenden Folgen für Qualität, Wettbewerb und Marktzugang:

- Nur rund 4 Prozent der Verfahren werden als Planungswettbewerb durchgeführt
- Offene Verfahren nehmen zu – ohne Verhandlungsspielräume bei Honorar und Vertragsbedingungen
- Schlüsselfertige Vergaben gewinnen an Bedeutung und bündeln große Auftrags- und Bauvolumina
- Eignungskriterien schränken den Zugang für den Mittelstand zunehmend ein.

Im Jahr 2025 wurden über die europäische digitale TED-Schnittstelle 200 Vergabeverfahren erfasst und nur durch lediglich acht RPW-Wettbewerbe ergänzt. Damit setzt sich der Rückgang der Wettbewerbe fort: Während 2020 noch 22 Verfahren durchgeführt wurden, bewegen sich die Zahlen seit 2024 im einstelligen Bereich. „Die aktuellen Zahlen zeigen deutlich, dass sich die Vergabepaxis zunehmend vom qualitätssichernden Instrument des Wettbewerbs entfernt“, sagt Susanne Scharabi, freischaffende Architektin und eine der beiden Vorsitzenden des Ausschusses Wettbewerb und Vergabe der Architektenkammer Berlin. „Umso wichtiger ist es, den Architekturwettbewerb wieder in die Verfahren zurückzuholen und bei allen anderen Vergabeformen Qualität zum wichtigsten Vergabekriterium zu machen.“

Parallel gewinnen offene Verfahren nach § 15 VgV an Bedeutung. Da hier keine Verhandlungen zu vertraglichen Rahmenbedingungen und zum Honorar möglich sind, steigt der Druck auf die Büros, über den Preis zu konkurrieren. Vor dem Hintergrund der nicht mehr verbindlichen HOAI verstärkt sich die Tendenz zur zunehmenden Unterbietung zwischen den Büros weiter – mit Risiken für Qualität und die Auskömmlichkeit der Honorierung.

Zugleich nehmen schlüsselfertige Vergaben zu. Zwar ist ihre Anzahl begrenzt, doch sie prägen aufgrund ihrer großen Volumina das Marktgeschehen maßgeblich. Während im Bestand weiterhin überwiegend losweise vergeben wird, erreichen schlüssel-

fertige Vergaben im Neubau – insbesondere im Wohnungsbau – nahezu die Hälfte der Verfahren. Durch die Bündelung von Planungs- und Bauleistungen wird der Zugang für unabhängige Planungsbüros eingeschränkt. Gleichzeitig drohen eine zunehmende Marktkonzentration und Abhängigkeit der öffentlichen Hand von wenigen großen Akteuren. „Es ist kritisch zu hinterfragen, warum Planungs- und Bauleistungen gebündelt statt losweise ausgeschrieben werden, so wie es gesetzlich nach §97 GWB vorgeschrieben ist. Gestalterisches Potenzial, Bedarfsgerechtigkeit, Passgenauigkeit und Innovationskraft bleiben so weitgehend ungenutzt. Die öffentlichen Auftraggeber begeben sich zudem in eine starke Abhängigkeit von wenigen großen Konzernen, die sich negativ auf Qualität, Kosten und Vielfalt auswirken kann. Bei der Planung und Umsetzung ganzer Quartiere durch ein einziges Unternehmen fehlt die unabhängige Planung, Begleitung und Qualitätssicherung durch den Architekten“, so bewertet Architekt Salomon Schindler die Situation, der sich als einer der beiden Vorsitzenden des Ausschusses Wettbewerb und Vergabe und gemeinsam mit weiteren Mitgliedern der Architektenkammer Berlin ehrenamtlich für faire Verfahren engagiert.

Auch die Analyse der Eignungskriterien zeigt eine deutliche Verengung des Teilnehmerfeldes: In 24 Prozent der Verfahren wurden mindestens vier Referenzprojekte gefordert, in knapp der Hälfte mussten diese derselben Nutzungsart entsprechen. Erfahrungen mit öffentlichen Auftraggebern wurden in 56 Prozent der Verfahren vorausgesetzt. Diese Anforderungen benachteiligen nicht nur kleinere und jüngere Büros, sondern zunehmend auch den Mittelstand und fördern eine stärkere Spezialisierung auf spezifische Planungsaufgaben innerhalb der Branche.

Die Architektenkammer Berlin wird die Ergebnisse gezielt in ihre berufspolitische Arbeit einbringen. „Mit dem Vergabekompass schaffen wir erstmals eine belastbare und kontinuierlich wachsende Datengrundlage für die Analyse der Vergabepaxis“, so Carl Herwarth von Bittenfeld, Vorstandsmitglied der Architektenkammer Berlin und Inhaber eines Stadtplanungsbüros. „Strukturelle Herausforderungen werden sichtbar gemacht und bilden die Basis für einen fundierten Dialog mit öffentlichen Auftraggebern zur Weiterentwicklung der Vergabekultur.“ Ziel ist es, die Vergabepaxis stärker an Qualität, fairen Wettbewerbsbedingungen und einer vielfältigen Akteurslandschaft auszurichten.

Der vollständige Bericht zur öffentlichen Vergabepaxis 2025 ist online über die Webseite der Architektenkammer Berlin verfügbar ak-berlin.de/vergabebericht-2025

Architektenkammer Berlin

Pressestelle Medien- und Öffentlichkeitsarbeit

presse@ak-berlin.de

