

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 2. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. Juni 2025)

zum Thema:

Vergabekriterien für Bauleistungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen

und **Antwort** vom 17. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Juni 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22771

vom 2. Juni 2025

über Vergabekriterien für Bauleistungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) sowie die Berlinovo Immobiliengesellschaft mbH (berlinovo) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) sind als öffentliche Unternehmen verpflichtet, bei Bauleistungen Ausschreibungen vorzunehmen. Vermehrt stehen bei Bauleistungen neben dem Preis auch andere Kriterien für eine Vergabeentscheidung zur Debatte. Nach § 58 (2) der Vergabeverordnung (VgV) können neben dem Preis oder den Kosten „auch qualitative, umweltbezogene oder soziale Zuschlagskriterien berücksichtigt werden“.

Frage 1:

Nach welchen Kriterien vergeben die LWU Bauaufträge (bitte nach den 7 LWU einschließlich berlinovo differenzieren)

Antwort zu 1:

Die degewo teilt Folgendes mit:

„Bei Generalübernehmerausschreibungen für Neubauten von degewo werden wirtschaftliche, qualitative und ökologische Zuschlagskriterien angewandt. Im Vergleich dazu erfolgt die Vergabe bei gewerkweisen Ausschreibungen vor allem nach Eignung und Preis. Über die Zuschlagskriterien hinaus werden projektspezifische qualitative, ökologische sowie soziale Anforderungen verbindlich im Leistungsverzeichnis und in den Vertragsbedingungen festgeschrieben.“

Die GESOBAU teilt Folgendes mit:

„Bei der Vergabe von Bauleistungen sind verschiedene Vergabekriterien zu berücksichtigen; diese beziehen sich insbesondere auf die Vorgaben der Eignung der Bieter, der Leistungserbringung sowie der Wirtschaftlichkeit. Qualitative und umweltbezogene Kriterien werden in unseren Leistungsverzeichnissen berücksichtigt.“

Die Gewobag teilt Folgendes mit:

„Die Vergabe von Bauaufträgen erfolgt nach bestimmten Eignungs- und Zuschlagskriterien, die sicherstellen sollen, dass die Projekte effizient, wirtschaftlich und qualitativ hochwertig umgesetzt werden. Werden Bauleistungen nach abgeschlossener Ausführungsplanung einzelgewerkweise vergeben, erfolgt dies in der Regel anhand des Zuschlagskriteriums „Preis“. Nachhaltigkeitsaspekte werden bereits in der Planung berücksichtigt. Bauleistungen, die mit Leistungsprogramm ausgeschrieben wurden, werden immer auch unter Berücksichtigung qualitativer Kriterien vergeben, z.B. der architektonischen Qualität und der Flächenausnutzung.“

Die HOWOGE teilt Folgendes mit:

„Die HOWOGE vergibt eine Vielzahl von Bauleistungen im Rahmen von Sanierungs- und Neubaumaßnahmen sowohl im Wohnungs- als auch Schulbau; die Wertung erfolgt immer - allerdings nicht immer ausschließlich - anhand des Preises; neben dem Preis werden im Einzelfall, insbesondere bei komplexeren Vergaben ergänzende Kriterien definiert, z.B. der architektonischen Qualität, der Flächenausnutzung, der Baulogistik.“

Die SuL teilt Folgendes mit:

„Werden Bauleistungen nach abgeschlossener Ausführungsplanung einzelgewerkweise vergeben, erfolgt dies in der Regel nur anhand des Zuschlagskriteriums Preis. Die Bauweise ist dann vorgegeben. Nachhaltigkeitsaspekte werden in der Planung berücksichtigt. Bauleistungen, die mit Leistungsprogramm ausgeschrieben wurden, werden immer auch unter Berücksichtigung qualitativer Kriterien vergeben. Umweltbezogene Kriterien in der Vergabe von Bauleistungen berücksichtigt die SuL seit 2025 als eigenständiges Kriterium.“

Die WBM teilt Folgendes mit:

„Werden Bauleistungen nach abgeschlossener Ausführungsplanung einzelgewerkweise ausgeschrieben, erfolgt die Vergabe in der Regel ausschließlich auf Grundlage des

Zuschlagskriteriums Preis. Die Bauweise ist zu diesem Zeitpunkt bereits vorgegeben, Nachhaltigkeitsaspekte wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Bauleistungen, die hingegen auf Basis eines Leistungsprogramms vergeben wurden, erfolgten stets unter Berücksichtigung qualitätsbezogener Kriterien.“

Die berlinovo teilt Folgendes mit:

„Im Rahmen der Eignungsprüfung weisen die beteiligten Unternehmen u.a. nach, dass keine Ausschlussgründen nach den §§ 123 und 124 GWB vorliegen, dass die Voraussetzungen für einen Ausschluss nach § 21 Abs. 1 Satz 1 oder 2 Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz (SchwarzArbG), nach § 21 Abs. 1 Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG), § 98 c des Aufenthaltsgesetzes (AufenthG) gemäß den §§ 19 Abs. 1 und Abs. 3 i. V. m. § 21 des Gesetzes zur Regelung eines allgemeinen Mindestlohns (Mindestlohngesetzes – MiLoG) nicht vorliegen.

Die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots erfolgt für alle Bieter, die die Eignungsanforderungen erfüllen, auf der Grundlage des besten Preis-Leistungs-Verhältnisses. Neben dem Preis oder den Kosten werden auch qualitative, umweltbezogene oder soziale Zuschlagskriterien berücksichtigt. Die Festlegung der Wertungskriterien ist von dem konkreten Beschaffungsbedarf abhängig und kann nicht verallgemeinert werden.

Vertraglich vereinbart werden regelmäßig besondere Vertragsbedingungen zu Tariftreue, Mindestentlohnung und Sozialversicherungsbeiträgen, Frauenförderung, Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen, Umweltschutzanforderungen bei der Planung, Verhinderung von Benachteiligungen, Kontrollen und Sanktionen nach dem BerlAVG entsprechend den in der ABau enthaltenen Formularen.“

Frage 2:

Mit Blick auf die gesetzlich vorgesehene Klimaneutralität von Berlin müsste der jeweilige Beitrag des Neubaus hinsichtlich der CO₂ – Bilanz stärker gewichtet werden. Wie berücksichtigen die LWU jeweils die CO₂ – Bilanz der Baustoffherstellung, der Gebäudeerrichtung und des Gebäudebetriebs?

Antwort zu 2:

Die degewo teilt Folgendes mit:

„Im Neubau bewertet degewo über ein Zuschlagskriterium Maßnahmen der Bieter, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen und zur Reduzierung der CO₂-Bilanz beitragen, positiv. Solche zusätzlichen Anstrengungen werden mit Punkten honoriert und können dadurch entstehende Mehrkosten ausgleichen.“

Die GESOBAU teilt Folgendes mit:

„Die qualitativen, umweltbezogenen oder sozialen Zuschlagskriterien werden leistungsspezifisch erarbeitet. Sie begründen sich jeweils auf gesetzlichen Anforderungen und Vorgaben und werden kontinuierlich auf evtl. Gesetzesänderungen angepasst.“

Die Gewobag teilt Folgendes mit:

„Umweltaspekte berücksichtigt die Gewobag im Wesentlichen durch Festsetzung entsprechender Standards in den Ausschreibungen zugrundeliegenden

Leistungsbeschreibungen. Diese sind energieeffiziente Bauweisen, moderne Gebäudetechnologien und der Einsatz von nachhaltigen Materialien.“

Die HOWOGE teilt Folgendes mit:

„Umweltaspekte berücksichtigt die HOWOGE im Wesentlichen durch Festsetzung entsprechender Standards in den Ausschreibungen zugrundeliegenden Leistungsbeschreibungen: Gemäß Ihrer Nachhaltigkeitsziele berechnet die HOWOGE für alle eigenen Wohnungsneubauvorhaben Lebenszyklusanalysen, die die CO₂-Bilanz der Gebäude über den gesamten Lebenszyklus abbilden. In den nächsten 5 Jahren strebt die HOWOGE in allen eigenen Wohnungsneubauvorhaben eine CO₂-Bilanz $\leq 25 \text{ kg CO}_2\text{e/m}^2\text{NRF}^*\text{a}$ (Planungsstand: bis Bauantrag) an.

Im Schulneubau werden Umweltaspekte durch die Erfüllung der Kriterien nach BNB Silber und der Erfüllung der VwVBU (Verwaltungsvorschrift für Beschaffung und Umwelt) gewährleistet.

Über 80% der Flächen des Bestandes der HOWOGE werden mit Fernwärme versorgt. Für die Gebäude, die nicht an die Fernwärme angeschlossen werden, arbeitet die HOWOGE an Maßnahmen, um das genannte Klimaziel wirtschaftlich und sozial verträglich zu erreichen.“

Die SuL teilt Folgendes mit:

„Der GWP-Wert ist ein Zuschlagskriterium in den Ausschreibungen von Neubauprojekten der SUL. Der GWP-Wert berücksichtigt sowohl die Herstellung, den Transport, die Nutzung und auch die Entsorgung der Bauwerksteile.“

Die WBM teilt Folgendes mit:

„Die CO₂-Bilanz ausgeschriebener Neubauvorhaben ist nur einer von zahlreichen zu berücksichtigenden Zuschlags- und Eignungskriterien in der Ausschreibung. Effizienz der Grundrisse, kurze Bauzeiten und Wirtschaftlichkeit sind ebenso wichtige Aspekte. Die WBM trägt der CO₂-Bilanz in den Ausschreibungsprozessen Rechnung, indem es bei der Bewertung von vorliegenden Angeboten teilweise zusätzliche/mehr Bewertungspunkte für die Verwendung besserer KfW-Standards gibt. So wurden bei der Vergabe von drei aktuellen Neubauvorhaben jene Angebote besser bewertet, die einen EFH40- Standard mit Lebenszyklusanalyse vorweisen konnten. Zudem erprobt die WBM derzeit Pilotprojekte in Holzhybridbauweise sowie in CO₂-reduziertem Beton.“

Die berlinovo teilt Folgendes mit:

„Der Beitrag des Neubaus zur CO₂-Bilanz wird in erster Linie über das CO₂-Ziel im Betrieb gesteuert. Mittels der Vorgabe von unter 3 kg CO₂/m² im Betrieb wird die Klimaneutralität in der Vergabe untersucht und, sofern wirtschaftlich abbildbar, berücksichtigt. Die Reduktion des CO₂-Fußabdrucks bei der Errichtung und Materialauswahl findet mittels einer CO₂-Matrix bei der Vergabe von Bauprojekten mit umfangreichen GÜ-Leistungen qualitative Berücksichtigung.“

Frage 3:

In welchem Umfang werden Kriterien der Lebenszyklusanalyse in die Vergabeentscheidung einbezogen (bitte einzeln nach LWU und Bauprojekt auflisten)?

Antwort zu 3:

Die degewo teilt Folgendes mit:

„Bei degewo werden Kriterien der Lebenszyklusanalyse projektspezifisch in die Vergabe einbezogen. In den Leistungsbeschreibungen werden entsprechende Zielvorgaben verankert, insbesondere im Hinblick auf die Global-Warming-Potential-Werte der eingesetzten Baustoffe. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt abhängig vom jeweiligen Bauvorhaben.“

Die GESOBAU teilt Folgendes mit:

„Lebenszyklusanalysen sind Teil des Entwurfsprozesses und fließen in die Leistungsbeschreibungen und damit auch in die Vergabeprozesse ein. Ein spezifischer Umfang kann nicht definiert werden.“

Die Gewobag teilt Folgendes mit:

„Lebenszyklusanalysen sind Teil der Entwurfsprozesse und fließen in die Leistungsbeschreibungen und damit auch in die Vergabeprozesse ein.“

Die HOWOGE teilt Folgendes mit:

„Die Durchführung einer Lebenszyklusanalyse ist Teil der Funktionalen Leistungsbeschreibung und wird im Vergabeverfahren auf Basis des Planungsstands LP 2-4 den Bietern als Information mitgegeben.“

Die SuL teilt Folgendes mit:

„Der vorgenannte GWP-Wert ist als Kriterium der Lebenszyklusanalyse geeignet. Die Gewichtung des Zuschlagskriteriums ist abhängig von der Wirtschaftlichkeit des Projektes. Im Projekt Johannes-Tobei-Straße (Mischgebiet) geht er mit 10 % in die Gesamtbewertung ein. Im Neubauprojekt Götzstraße ist eine Bewertung mit 10% vorgesehen. Darüber hinaus wird das Bauvorhaben Alt-Britz als Nachhaltigkeitspilot einschließlich Lebenszyklusanalysen realisiert. Im Neubauprojekt Flughafenstraße, was sich derzeit in der Planungsphase befindet, wird die Wiederverwendung von gebrauchten Bauteilen im Neubau berücksichtigt.“

Die WBM teilt Folgendes mit:

„Kriterien der Lebenszyklusanalyse sind in der Regel kein zentrales und eigenständiges Zuschlagskriterium und werden somit nicht in die Vergabeentscheidung miteinbezogen.“

Die berlinovo teilt Folgendes mit:

„Wie bereits in Antwort zu Frage 2 erwähnt, wird eine CO2-Matrix bei der Vergabe von Bauprojekten mit umfangreichen GÜ-Leistungen angewendet. Diese führt bei der Verwendung klimafreundlicher Baustoffe zu einer höheren qualitativen Bewertung.“

Frage 4:

In welchem Umfang sind bisher Vergaben erfolgt, in denen nicht der günstigste Preis das ausschlaggebende Entscheidungskriterium war (bitte einzeln nach LWU und Bauprojekt auflisten)?

Antwort zu 4:

Die degewo teilt Folgendes mit:

„Wie in Antwort zu Frage 1 erwähnt, ist es im Neubau von degewo der Regelfall, dass nicht nur der Preis als Entscheidungskriterium betrachtet wird. Über die Zuschlagskriterien hinaus werden projektspezifische qualitative, ökologische sowie soziale Anforderungen verbindlich im Leistungsverzeichnis und in den Vertragsbedingungen festgeschrieben.“

Die GESOBAU teilt Folgendes mit:

„Hierzu existiert keine Auswertung.“

Die Gewobag teilt Folgendes mit:

„Der Preis ist immer ein wesentliches, wenn auch nicht immer das allein ausschlaggebende Kriterium bei der Ausschreibung von Bauleistungen. Ein spezifischer Umfang kann nicht definiert werden.“

Die HOWOGE teilt Folgendes mit:

„Die Ausschreibungen selbst berücksichtigt bereits die Aspekte Qualität und Umwelt. Der Preis ist daher immer ein wesentliches, wenn auch nicht immer das allein ausschlaggebende Kriterium bei der Ausschreibung von Bauleistungen.“

Die SuL teilt Folgendes mit:

„Eine derartige Auswertung liegt der SUL nicht vor. Im Wettbewerb ist ganz überwiegend der günstigste Preis das ausschlaggebende Entscheidungskriterium.“

Die WBM teilt Folgendes mit:

„Ein spezifischer Umfang kann nicht definiert werden.“

Die berlinovo teilt Folgendes mit:

„Die CO₂-Matrix wird bereits seit 2019 bei Projekten mit umfangreichen GÜ-Leistungen angewendet. Darüber hinaus erprobt die berlinovo im Neubau seit 2024 die Möglichkeit der Vergabe unter der Vorgabe der Klimaneutralität im Betrieb (< 3 kg CO₂/m²).“

Berlin, den 17.06.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen