

Pressekonferenz am 9. November 2023



Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

BAU INDUSTRIE

Serielles und modulares Bauen 2.0 – neue Rahmenvereinbarung Europaweiter Wettbewerb liefert zukunftsweisende Wohnungsbau-Konzepte

Axel Gedaschko

Präsident

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs-
und Immobilien-
unternehmen

Klara Geywitz

Bundesministerin
für Wohnen,
Stadtentwicklung
und
Bauwesen

Tim-Oliver Müller

Hauptgeschäftsführer
Hauptverband der
der deutschen
Bauindustrie

Alf Aleithe

Geschäftsführer
berlinovo





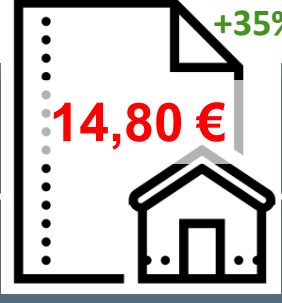


Michael Neitzel

Geschäftsführer
Neitzel Consulting

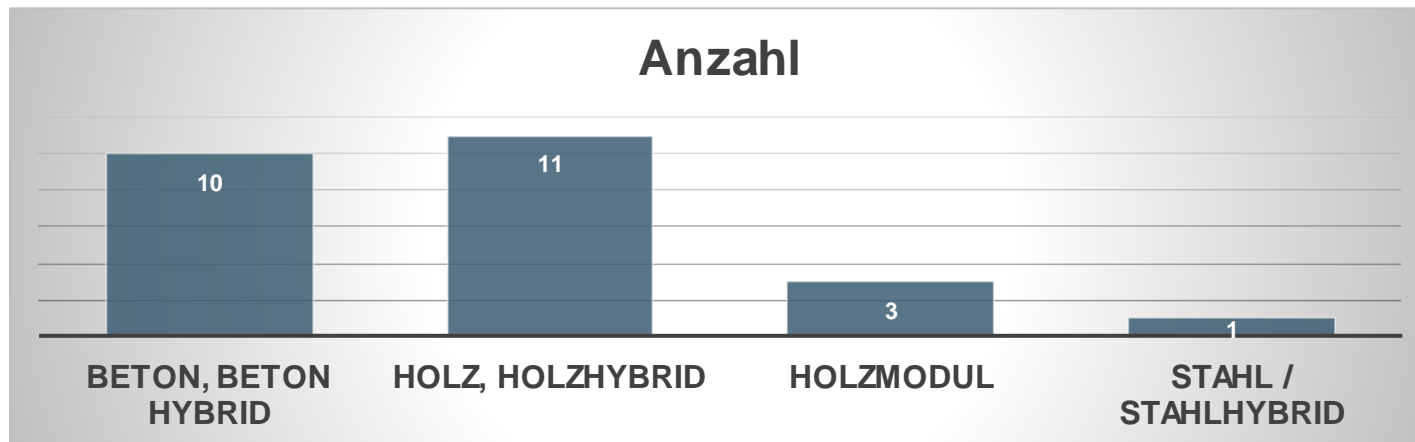
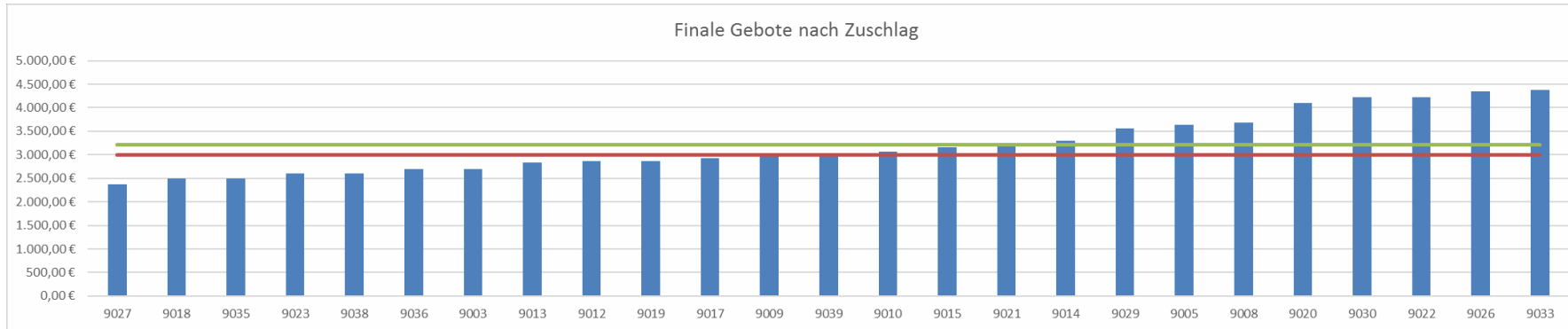
Zinsentwicklung und Baukosten treiben die Gesamtkosten und das Mietniveau von Neubau im Mietwohnungsbau

Update 2023 angespannter Wohnungsmarkt

Modellrechnung: Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG2023 Standard, mit 24 Wohnungen, 1.584 qm Wohnfläche, 1.584 qm Grundfläche und 66 qm pro WE

	Stand Mitte 2021	Auswirkung Baukostensteigerung Prognose 2023 	Auswirkung Zinsänderung bis Prognose 2023 	Kombination: Auswirkung Baukostensteigerung und Zinsänderung Prognose 2023 
Miete nettokalt pro qm Wohnfläche				
	 10,95 €	 14,80 € +35% (+3,85 €)	 14,55 € +33% (+3,60 €)	 18,40 € +68% (+7,45 €)
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/qm]	1.000	1.000	1.000	1.000
Anteil am Gesamtkosten	25%	18%	25%	18%
Baukosten GEG [€/qm]	3.000	4.500	3.000	4.500
Gesamt [€/qm]	4.000	5.500	4.000	5.500
Grund und Boden [€]	1.582.000	1.584.000	1.584.000	1.584.000
Baukosten [€]	4.746.000	7.128.000	4.746.000	7.128.000
Absolut [€]	6.328.000	8.712.000	6.328.000	8.712.000
Zinssatz 10 Jahre fest	1%	1%	4,0%	4,0%
Anschlusszinssatz	2%	2%	4,0%	4,0%
Mietsteigerung p. a.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%





Angebotspreis Modellgebäude (brutto, Wohnfläche) KG 300/400/tlw.700 (nur Flachgründung, ohne Aufzug) [€/m²]



Median 2.993,89 €
Mittelwert 3.210,47 €
Min 2.370,83 €
Max 4.373,62 €

Auswirkung Rahmenvereinbarung 2.0 für serielles und modulares Bauen und einer möglichen Zinssubvention auf 1% (aktuelle Zinsen)

Modellrechnung: Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG2023 Standard, mit 24 Wohnungen, 1.584 qm Wohnfläche, 1.584 qm Grundfläche und 66 qm pro WE, Baukosten Medianwert 3.000 € zuzüglich KG 200 Erschließung = 3.200 € (Preise 2.370 €- 4.370 €)

Miete nettokalt pro qm Wohnfläche	Stand 2023	Auswirkung Rahmenvereinbarung serielles Bauen	Auswirkung Zinssubvention auf 1%	Kombination: Rahmenvereinbarung 2.0 und Zinssubvention
				
	18,40 €	14,40 €	16,20 €	12,20 €
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/qm]	1.000	1.000	1.000	1.000
Anteil am Gesamtkosten	18%	24%	18%	24%
Baukosten GEG [€/qm]	4.500	3.200	3.200	3.200
Gesamt [€/qm]	5.500	4.200	4.200	4.200
Grund und Boden [€]	1.582.000	1.582.000	1.582.000	1.582.000
Baukosten [€]	7.119.000	5.062.400	5.062.400	5.062.400
Absolut [€]	8.701.000	6.644.400	6.644.400	6.644.400
Zinssatz 10 Jahre fest	4,0%	4,0%	1,0%	1,0%
Anschlusszinssatz	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Mietsteigerung p. a.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland

GdW Rahmenvereinbarung „Serielles und modulares Bauen“ 2.0

Überblick über die Rahmenvereinbarung, Fakten zum Verfahren und den Ergebnissen

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel
Neitzel Consultants GmbH, Witten

Pressekonferenz zum Verfahren am 9. November 2023, 12.30 Uhr, GdW

EU-Ausschreibungsverfahren

GdW-Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0

Art des Ausschreibungsverfahrens: Verhandlungsverfahren mit vorgelagertem Teilnahmewettbewerb

Gegenstand: Abschluss einer Rahmenvereinbarung für den Neubau von mehrgeschossigen Wohnbauten, die in serieller und modularer Bauweise errichtet werden.

Definition von „seriell“ und „modular“ (Kerngedanke): Bautechnologien, die die Herstellung von Gebäudeelementen in die industrielle Vorproduktion verlagern und manuelle Tätigkeiten auf der Baustelle reduzieren.

Kerngedanke: Bauausführende Unternehmen mit eigenen oder in Gemeinschaft mit freischaffend bzw. selbständig tätigen Architekten/-innen und bauvorlageberechtigten Ingenieuren entwickeln ein Systemkonzept, das auf völlig unterschiedliche Anwendungsszenarien flexibel angepasst werden kann.

Vergabeunterlagen: Rahmenvereinbarung sowie Funktionale Leistungsbeschreibung (FLB), in der die Anforderungen an das Systemkonzept detailliert beschrieben sind.

Vorläuferverfahren: Rahmenvereinbarung 1.0 – Erfahrungen aus der Evaluierung der Umsetzung sind mit eingeflossen.

GdW-Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0

Auslösen von Einzelbauaufträgen, Laufzeit, Preisgleitung

Abrufberechtigte: ca. 3.000 Mitgliedsunternehmen des GdW

Vergabestelle: GdW als mittelbarer Stellvertreter

Einzelabruf: Abrufberechtigte können aus der Rahmenvereinbarung während der Laufzeit für ein konkretes Grundstück Einzelbauaufträge auslösen, über

a) Mini-Wettbewerb (für dem Vergaberecht unterliegende Unternehmen/gem. § 4a Abs. 4 Nr. 3 VOB/A – EU)

b) freihändige Vergabe für alle anderen

Laufzeit Rahmenvereinbarung: 60 Monate nach Zuschlagserteilung oder Erreichen von 1.200 Abrufen (Höchstabrufmenge) also längstens bis 16. Oktober 2028.

Wirtschaftlicher Wert: 4,7 Mrd. EUR (netto)

Preissicherheit während der Laufzeit durch fixierte Preisgleitklauseln: 40 Prozent individuell vereinbarter Materialpreisindex je nach Materialität des Systemkonzepte (Beton, Holz oder Stahl), 60 Prozent Bauleistungspreisindex

GdW-Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0

Einbettung des Verfahrens, weitere Informationen

Einbettung Maßnahme 2.17 Bündnis für bezahlbarer Wohnraum im Themenfeld 2 Begrenzung von Baukosten, Unterthema III Serielles und modulares Bauen

Partner bei Umsetzung: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen (BMWSB), Hauptverband der deutschen Bauindustrie (HDB); unterstützt durch die Bundesarchitektenkammer (BAK).

Veränderung gegenüber bisherigem Verfahren (Beispiele):

- hoher Anspruch an **ökologische Qualität, Nachhaltigkeit und Energiekonzept** (Ökobilanzierung nach Bilanzierungsmethodik QNG),
- **Ausdifferenzierung optionaler Leistungen:** Staffelgeschoss, Keller (ohne Tiefgarage), Tiefgarage, Nachrüstooption für Aufzug, Gründach, PV-Anlage, Grauwassernutzung und Trinkwasser-Recyclinganlagen, digitaler Grund- und Zusatzausstattung
- **Nennung von berücksichtigten Wohnformen** nach Erfordernis der lokalen Wohnungsmärkte: Studierendenappartements, Mikroappartements, seniorengeeignete Wohnungen, rollstuhlgerechte Wohnungen, Wohnungen für Wohngemeinschaften oder weitere Wohnungstypen, die der örtlichen Nachfragesituation gut entsprechen und mit dem System errichtet werden können (bspw. Wohnraum für die Folgeunterbringung von Geflüchteten, der den Anforderungen eines freifinanzierten bzw. des geförderten Wohnens genügt und langfristig nutzbar ist).

GdW-Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0

Beurteilungskriterien und Bewertungsgremium

Matrix der Zuschlagskriterien

Haupt- und Unterkriterien	Gewichtung	Gewichte der Unterkriterien	Maximal erreichbare Punktzahl
A. Qualität und Innovation	50,0%		100
A.1. Städtebauliche und gestalterische Qualität (siehe Kapitel 8.2)		1/3	100/3
A.2. Funktionale und technische Qualität (siehe Kapitel 8.3 und 8.4)		1/3	100/3
A.3. Ökologische Qualität (siehe Kapitel 8.5)		1/3	100/3
B. Angebotspreis/Betriebskosten, Instandsetzungs- und Wartungsaufwand/Lieferfähigkeit	50,0%		100
B.1. Höhe des Angebotspreises für das Modellgebäude (bei Abnahme von einem Modellgebäude)		40,0%	40
B.2. Ausmaß der Abweichung des Angebotspreises bei den angebotenen Varianten (1-3) vom Modellgebäude		15,0%	15
B.3. Angebotspreise bei Abnahme einer größeren Anzahl Wohnungen bzw. Modellgebäuden (Skaleneffekte) gemäß der Abnahmeszenarien 1 und 2 (siehe Kapitel 9.2)		10,0%	10
B.4. Betriebskosten, Instandsetzungs- und Wartungsaufwand		20,0%	20
B.5. Lieferfähigkeit und Lieferkosten innerhalb Deutschlands: Anzahl der Liefergebiete, in denen die Leistung erbracht werden kann und in denen der Angebotspreis verbindlich ist sowie anfallende Lieferkosten für je 100 km zusätzliche Entfernung von dem Liefergebiet, für das der Angebotspreis verbindlich festgelegt <u>wurde</u>		15,0%	15

Definition eines Modellgebäudes (24 Wohneinheiten) nur für die Zwecke des Ausschreibungsverfahrens: fiktive Realisierung eines Abrufes für die Darstellung/Erläuterung des Systemkonzeptes und für deren Bewertung.

Bewertungsgremium- stimmberechtigte Mitglieder:

- Herr Alf Aleithe,
Geschäftsführer der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin
- Frau Ingeborg Esser,
Hauptgeschäftsführerin des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), Berlin
- Herr Paul Johannes Fietz,
Mitglied des Vorstandes der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Bonn
- Frau Prof. 'in Dr. Katharina Klemt-Albert,
Leiterin des Institutes für Baumanagement, Digitales Bauen und Robotik im Bauwesen der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) Aachen
- Frau Karin Loosen,
Architektin, Stadtplanerin, Präsidentin der Hamburgischen Architektenkammer, LRW Architekten und Stadtplaner PartG mbB, Hamburg
- Herr Markus Müller,
Architekt, Stadtplaner, Präsident der Architektenkammer-Baden Württemberg, MAP Architekten, Stuttgart/Meckenbeuren
- Herr Oliver Platz,
Architekt, Präsident der Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen, gruppeomp Architektengesellschaft mbH, Bremen
- Herr Dirk Scheinemann,
Leiter der Abteilung Baupolitik, Bauwirtschaft und Bundesbau, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Berlin
- Herr Prof. Dietmar Walberg,
Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE), Kiel

GdW-Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0

Verfahrensablauf, Teilnehmende und Bietende

Verfahrensablauf:

- 10. März 2023: **EU-Bekanntmachung**
- 17. Oktober 2023: **Zuschlagserteilung**
- ca. 6 Monate vorherige Vorbereitung

Teilnahmewettbewerb:

- 49 Teilnehmende mit Bewerbung
- 40 geeignete Bewerbungen zur Angebotsabgabe aufgefordert

Angebotsphase:

- Erstangebote: 34 Bietende/39 Konzepte*
- Finale Angebote: 32 Bietende/37 Konzepte

Zuschlag: 20 Bietende/25 Konzepte

Darunter: 8 Partner Rahmenvereinbarung 1.0 (12 Konzepte)

* Bietende konnten sich mit zwei seriellen und/oder modularen Konzepten beteiligen, die sich hinsichtlich des verwendeten Grund-Materials unterscheiden. Je ein Konzept wurde als Hauptangebot geführt.

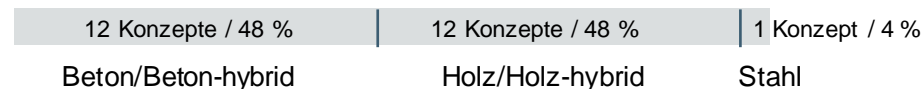
Rahmenvertragspartner

Bieter / Bietergemeinschaft	Bieter / Bietergemeinschaft
ALHO Systembau GmbH (2 Angebote)	Lechner Immobilien Development GmbH (2 Angebote)
BATEG GmbH, Berlin	LUKAS LANG BUILDING TECHNOLOGIES GmbH
B&O Bauholding GmbH	MBN GmbH
Max Bögl Modul AG (2 Angebote)	Nokera AG
Brüninghoff und Rhomberg Systemholzbau	Rommel SF-Bau GmbH & Co. KG
Gustav Epple Bauunternehmung GmbH	Schrobsdorff Bau AG
FUCHS Systemgebäude GmbH	Solid.Modulbau GmbH (2 Angebote)
GOLDBECK	Weissenseer Holz-Systembau GmbH
IWP Hohental Plan- und Generalbau GmbH	Z-Geschossbau GmbH
Köster GmbH (2 Angebote)	Ed. Züblin AG, Direktion Ost, Bereich Jena

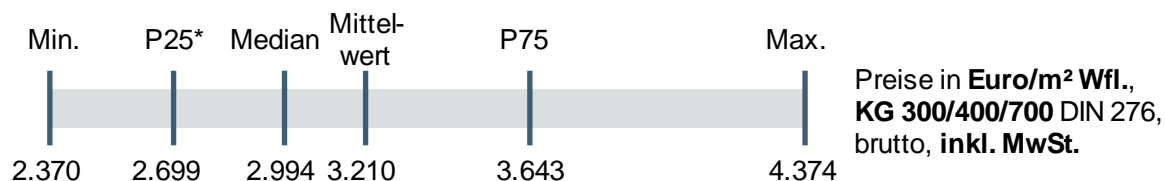
GdW Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0

Baustoffe und Angebotspreise, Skaleneffekte

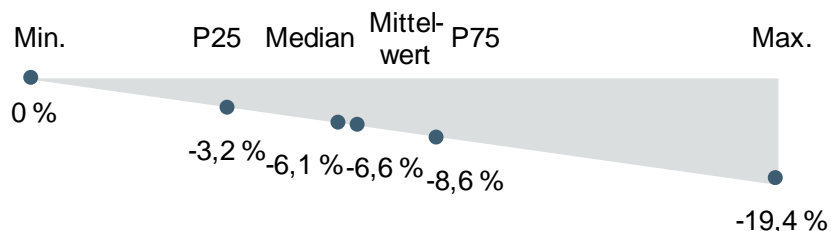
Unterteilung nach Hauptbaustoff



Niveau der Preise für die Konzepte (Angebotspreise)



Nachlass bei Abnahmeszenario 2 (>240 Wohneinheiten):



Materialität:

- Eindeutiger Trend zur Verwendung von Beton- oder Holz- bzw. hybriden Konstruktionen.
- Nur ein Rahmenvertragspartner bietet Stahl als Grundmaterial an.

Angebotspreisniveau:

- Die Hälfte der Konzepte hat ein Preisniveau für das Modellgebäude von unter rd. 3.000 Euro/m² Wfl. geboten.
- 25 Prozent der Konzepte liegen unter 2.700 Euro/m² Wfl.

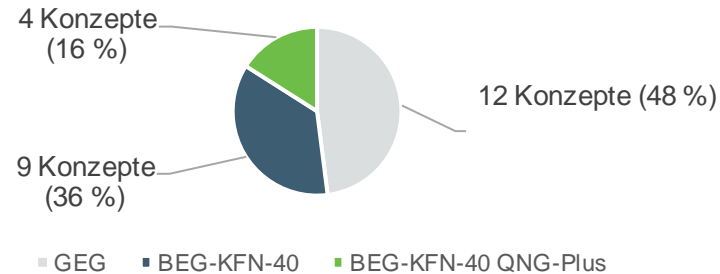
Skaleneffekte (Preisnachlässe bei höherer Abnahmemenge)

- Zwei Abnahmeszenarien mit 3 (72 WE) und 10 Modellgebäuden (240 WE)
- Teils deutliche Preisnachlässe bei höherer Stückzahl möglich.
- Im Durchschnitt wird bei einer Abnahmemenge von mehr als 240 Wohneinheiten ein Nachlass von 6,6 Prozent erreicht, in der Spitze von 19,4 Prozent.

GdW-Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0

Energiestandard, Ökobilanzierung, Endenergiebedarf

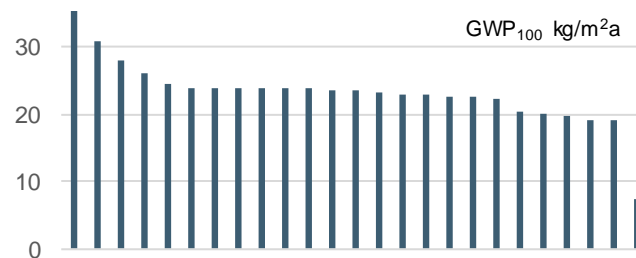
Erreichbarer Energieeffizienzstandard mit den Konzepten



Zukunftsfähigkeit des Gebäudekonzeptes

- 12 Konzepte erreichen den GEG-Standard.
- 9 Konzepte erreichen den Energieeffizienzstandard BEG-KFN-40
- 4 Konzepte den BEG-KFN-40 QNG-Plus-Standard

Treibhausgaspotenzial (GWP₁₀₀)

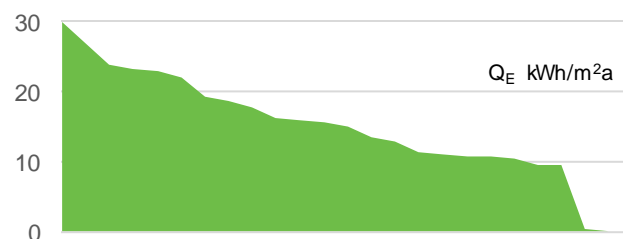


Spanne: 7,6 bis 36,6 kg/m²a
Mittelwert: 23,1 kg/m² a

Ökobilanzierung

Global Warming Potenzial GWP100 wird im Durchschnitt mit 23,1 kg/m²a angegeben.

Endenergiebedarf (Q_E)



Spanne: 0,2 bis 30,0 kWh/m²a
Mittelwert: 16,0 kWh/m² a

Endenergiebedarf

Der Durchschnittsbedarf an Endenergie liegt bei 16,0 kWh/m² a.

GdW Rahmenvereinbarung „Serielles und modulares Bauen“

Räumliche Abdeckung - Liefergebiete

Lieferfähigkeit

bundesweit (11 Konzepte / 44 %)	bundesweit (ohne Inseln) (9 Konzepte / 36 %)	zwischen 2 und 5 Liefergebiete (5 Konzepte / 20 %)
------------------------------------	---	---

- Hohe Lieferfähigkeit der Rahmenvertragspartner
- 11 Rahmenvertragspartner liefern bundesweit einschl. der deutschen Nord- und Ostseeinseln
- 9 Rahmenvertragspartner liefern bundesweit, aber mit Ausnahme der Nord- und Ostseeinseln (sofern nicht mit einer Straße an das Festland angebunden)
- 5 Konzepte haben 2 bis 5 Liefergebiete angegeben und sind regional/überregional tätig

Liefergebiet: Radius von 100 km um eine mit postalischer Anschrift benannter Adresse.

Für 12 Konzepte fallen keine weiteren Lieferkosten an.
Bei 13 Konzepten fallen Lieferkosten von rd. 7 bis 75 Euro/m² Wfl. je 100 km Entfernung von der Grenze eines benannten Liefergebietes an.



EU-Ausschreibungsverfahren

GdW-Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0

Fazit

- Gelungene Anknüpfung an sowie Verbesserung und Erweiterung der bisherigen GdW-Rahmenvereinbarung
- Hohe Anforderungen an ökologische Qualität, Nachhaltigkeit und Energiekonzept
- Deutliche Ausweitung der Angebotspalette durch weitere Rahmenvertragspartner und höhere Anzahl von Konzepten
- Flexibilisierung durch weitere optionale Leistungen und unterschiedliche Wohnungstypen
- Attraktives Preisniveau im Vergleich zu derzeit angebotenen Wettbewerbspreisen
- Hohe Lieferfähigkeit innerhalb des Bundesgebietes
- Erfolgreicher Abschluss der Maßnahme 2.17 aus dem Maßnahmenkatalog des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum

GdW-Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0

Hauptbeteiligte - Übersicht



Pressekonferenz am 9. November 2023

Serielles und modulares Bauen 2.0

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Die Pressemappe finden Sie unter
www.gdw.de

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

BAU > INDUSTRIE