694. Schleswig-Holsteinisches Baugespräch

Mittwoch, 13.03.2024, Neumünster

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

Neue Angebote für den Wohnungsbau

GdW Rahmenvereinbarung serielles und modulares Bauen

Fabian Viehrig
Leiter Bauen und Technik
Referat Energie, Bauen und Technik
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

1

Wohnungsbaubedarf und Prognose Bautätigkeit 2023/2024: Deutlicher Einbruch erwartet

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

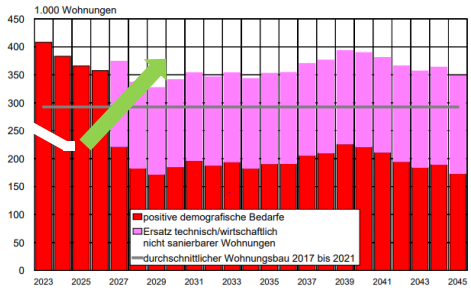
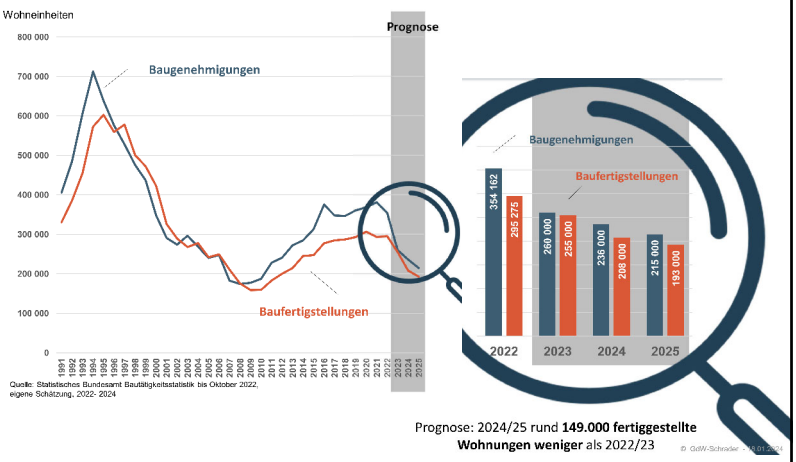


Abbildung 9: Darstellung des Wohnungsbedarfs in Deutschland von 2023 bis 2045 (1.000 Wohnungen); differenziert in positive demografische Bedarfe und den Bedarf aufgrund des Ersatzes technisch/wirtschaftlich nicht sanierbarer Wohnungen[9]
Quelle: [Pestel 2023]

Wohnungsnachfrage (Neubau)	Zeitraum 2023 bis 2025
obere Variante	334.000 Wohnungen p.a.
mittlere Variante	**320.000 Wohnungen p.a.**
untere Variante	306.000 Wohnungen p.a.

Abbildung 10: Tabellarische Darstellung der jährlichen Wohnungsnachfrage (Neubau) im Zeitraum 2023 bis 2025 [ohne Nachholbedarf – daher eher Untergrenze]; Ergebnisdifferenzierung in Form einer unteren, einer mittleren und einer oberen (Entwicklungs-)Variante
Quelle: [empirica 2023b], eigene Darstellung



Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2022, eigene Schätzung, 2022- 2024

Prognose: 2024/25 rund **149.000 fertiggestellte Wohnungen weniger** als 2022/23

© GdW-Schrader - 27.02.2024 2

2

Auswirkungen vonZinsentwicklung und Baukosten auf das Mietniveau von Neubau im Mietwohnungsbau -
up date 2023 angespannter Wohnungsmarkt

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

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 €))	14,25 € (+30% (+3,30 €))	18,10 € (+65% (+7,15 €))
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%	3,5%	3,5%
Anschlusszinssatz	2%	2%	4,5%	4,5%
Mietsteigerung p. a.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Quelle: Eigene Berechnung; WE = Wohneinheit, GEG = Gebäudeenergiegesetz, Wfl. = Wohnfläche, qm = Quadratmeter

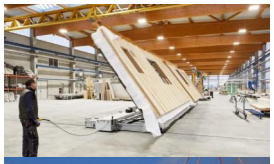
icons by www.Icons8.com

3

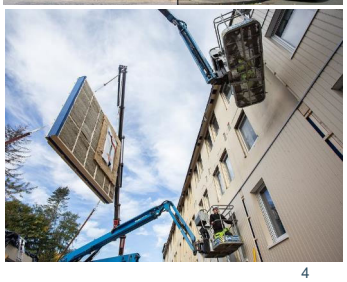
3

Hoffnung und Erwartung :
serielle und modulare Technologien – Prefab

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW



- → Mehr „Masse“ und Geschwindigkeit
- → Effizientere Bauabläufe
- → Preisstabilität / Kalkulationssicherheit über den Bauprozess
- → Preisdegression durch Lernkurven- und Skaleneffekte
- → Antwort auf den Fachkräftemangel
- → Mehr Vorproduktion in den Werken, geschützte Umgebung für sensiblere Baustoffe
- → Effizienter Materialeinsatz
- → Alternative Angebote
- → GU/GÜ – weniger Schnittstellen



4

4

Worum es nicht geht!!!

- → Massenwohnungsbau ganzer Stadtteile mit einem Gebäudetypus
- → Einheitsfassaden und Monotonie
- → Copy & Paste an Ort und Stelle
- → Platte x.0

5

5

Mai 2018 bis 31.Dezember 2023 Rahmenvereinbarung 1.0

rd. 50 Bauvorhaben

Projekt in Taunusstein, KWB

Berlin, Stadt und Land

Wohnbau Mühlheim

Kreisbau Waiblingen

Leverkusen, WGL0

SWSG Stuttgart

Verträge und Ausschreibungen III/2023

- Waiblingen, Nordhausen
- Sangerhausen, Berlin
- Stuttgart, Sarstedt
- Bielefeld, Brühl
- Fellbach, Taunusstein
- Aschaffenburg, Nordhorn
- Bayreuth, Bad Cannstatt Kernen, Böblingen, Weil am Rhein
- Kriftel, Potsdam-Schlaatz

Σ 4600 WE

Fast 5000 WE wurden bis Ende 2023 beauftragt
Angepeilte Zielmarke 5 % der GdW Bauaufträge also rd. 1500 WE p.a.

Ø 100 WE/BV; rd. 1,15 Mrd Bauvolumen (4000€/m² Gesamtkosten / 62,5m²/WE)

6

6

EU-Ausschreibungsverfahren
GdW-Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0

Grundsatz:
- die RV muss im Rahmen des öffentliche Vergaberechts anwendbar sein, auch wenn hier Freiheitgrade verloren gehen

Art des Ausschreibungsverfahrens:
- Verhandlungsverfahren mit vorgelagertem Teilnahmewettbewerb
- Rahmenvereinbarung und Einzelvergabe bilden zusammen den öffentlichen Beschaffungsprozess ab

Gegenstand:
- Rahmenvereinbarung für schlüsselfertige Errichtung von mehrgeschossigen Wohnbauten, in serieller und modularer Bauweise
- „seriell“ und „modular“: Technologien, die die Herstellung von Gebäudeelementen in die industrielle Vorproduktion verlagern und manuelle Tätigkeiten auf der Baustelle reduzieren.
- Mit Angebot eines Bausystem → Dargestellt in Form eines Modellgebäudes und Varianten

Grundlage
- Funktionale Leistungsbeschreibung
  - mit Anforderungen an das Bausystem im Allgemeinen
  - mit Anforderungen an das Modellgebäude
- Rahmenvertragswerk (ist um einzelvertragliche Regelungen zu ergänzen)

7

7

Die funktionale Leistungsbeschreibung
Ausschreibungsgegenstand
Systemkonzept + Modellgebäude

ANFORDERUNGEN AN DAS ENTWURFSKONZEPT
- Grundsätzliche Anforderungen
- Städtebauliche und gestalterische Qualität
- Funktionale Qualität
  - Gebäudeflexibilität/Einsatzfelder
- Wohnungs- und Gebäudetypen
  - Gebäude- und Ausstattungsqualität
  - Verkehrsflächen, Erschließung, Abstellräume
  - Grundrissgestaltung und Möblierbarkeit
- …
- Technische Qualität
  - Technologieoffenheit
  - Anwendung innovativer Bauweisen
  - Wirtschaftliche Umsetzung der Haustechnik
  - Digitale Grundausstattung und optionale Ausstattungsdetails
- Ökologische Qualität / Nachhaltigkeit und Energiekonzept
- Optionale Leistungen

ANFORDERUNGEN AN DAS MODELLGEBÄUDE

Beschreibung des Modellgebäudes und der Varianten
Angebotspreis des Modellgebäudes
Ökobilanzierung

8

8

Die funktionale Leistungsbeschreibung
Das Modellgebäude - es muss fast alles können

Systementwürfe sollen eine **hohe Gebäudeflexibilität** aufweisen.
Es müssen **verschiedene Ausführungsvarianten** mit dem Systementwurf möglich sein, um veränderliche Grundstücksanforderungen in unterschiedlichen Lagen abdecken zu können.
Variabilität ist in den Kategorien **Geschossigkeit, Gebäudeart, Baugebiet und Nutzung** zu zeigen
Aber: das Modellgebäude selbst wird ggf. nirgendwo gebaut werden

- Geschossigkeit
  - vier Vollgeschosse
  - fünf bis acht Vollgeschosse (bis unter die Hochausgrenze)
- Gebäudeart
  - Einzelgebäude
  - Gebäudezeile
  - Blockrandbebauung mit Ausbildung einer Gebäudeecke
- Baugebiet
  - Innerstädtische Lage
  - Nachverdichtung (ausgenommen Dachaufstockung)
  - Neubaufläche
- Nutzung
  - Wohnen im EG (Grundannahme) unter Berücksichtigung von Einblickschutz
  - Gewerbenutzung im EG sowie bei Bedarf in den Obergeschossen (optional)

Zimmer (ca.-Angabe)	ca. Wohnfläche	Wohnungsschlüssel/ Anteil
1 (1-2)	45 m²	22 %
2	60 m²	32 %
3	75 m²	32 %
4 – 5	95 m² bis 115 m²	14 %

9

9

GdW-Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0
Veränderung gegenüber bisherigem Verfahren

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, Nachrüstoption für Aufzug, Gründach, PV-Anlage, Grauwassernutzung und Trinkwasser-Recyclinganlagen, digitaler Grund- und Zusatzausstattung
- **Nennung von berücksichtigten Wohnformen** nach Erfordernis der lokalen Wohnungsmärkte: Studierendenappartements, Mikroappartements, seniorengerechte 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).

10

10

Das Vergabeverfahren-
umfangreiche Vorprüfungen und Prüfungen

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

Vergabestelle
- **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen**
- **Rd. 3000 WU**
  Circa 1/3 WU öffentliche AG nach § 99 GWB

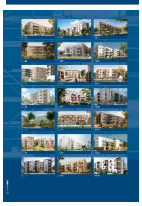
Verfahrensbegleitung / Koordination
- **Neitzel Consultants GmbH**

Wettbewerbsbüro
- **[phase eins].**
  Hossbach Lehmhaus
  Dipl. Ing. Architekten BDA VBI DGNB

  Projektberater + Wettbewerbsmanager für Architektur und Städtebau

Juristische Begleitung
- **REDEKER SELLNER DAHS RA Partn.gesellschaft**

  Dr. Thomas Stickler
  Partner



Partner
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
- Hauptverband der Deutschen Bauindustrie

Jury
- Hr. Aleithe, GF Berlinovo
- Fr. Esser, HGF GdW
- Hr. Fietz, MdV BIMA
- Fr. Prof.'in Dr. Klemt-Albert, RWTH Aachen
- Fr. Loosen, Präsidentin der Hamburgischen AK
- Hr. Müller, Präsident AK Baden Württemberg
- Hr. Platz, Präsident AK der Freien Hansestadt Bremen,
- Hr. Scheinemann, AL Baupolitik, Bauwirtschaft und Bundesbau, BMWSB
- Herr Prof. Dietmar Walberg, GF ARGE Kiel

Experten Wohnungswirtschaft
- Unternehmensvertreter aus Gremien des GdW
- HOWOGE Berlin
- Gewobag Berlin
- kwb Rheingau-Taunus,
- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft

Experten Ökobilanz
- Sachverständige der Berlinovo
- Neitzel Consultants GmbH
- GdW

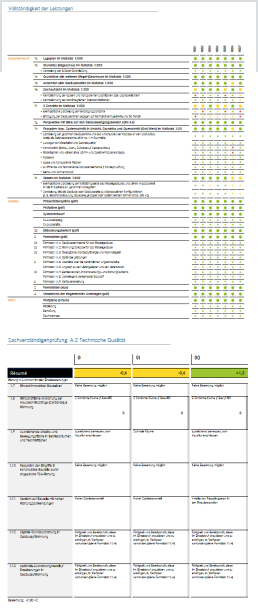
Vorprüfung
- [phase eins]. Management
- Sachverständige
- Neitzel Consultants GmbH
- GdW

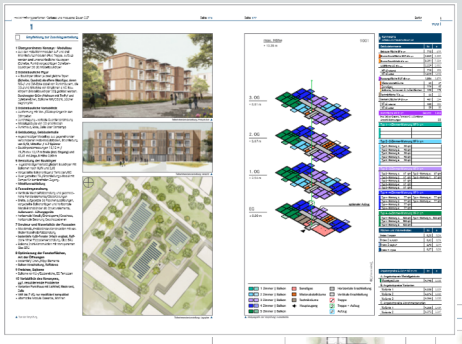
11

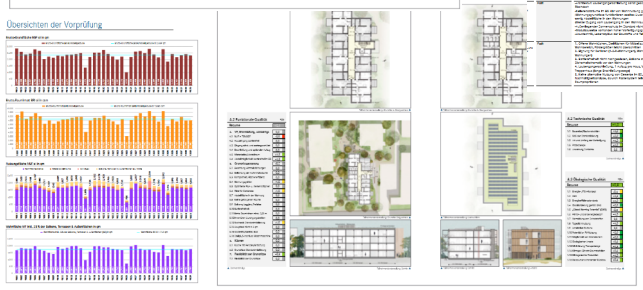
11

Sorgfältige und umfangreiche Vorprüfung

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW







12

12

Zuschlagskriterien

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

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 1 Modellgebäude)		40,0%	40
B.2. Ausmaß der Abweichung des A.preises 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 L.kosten innerhalb D: Anz. der L.gebiete, in denen die Leistung erbracht werden kann und in denen der A.preis verbindlich ist, sowie anfallende L.kosten für je 100 km zusätzliche Entfernung von dem Liefergebiet, für das der Angebotspreis verbindlich festgelegt wurde		15,0%	15

13

13

z.B. Prüfpunkte in den Unterkriterien

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

A.1 Städtebauliche und gestalterische (siehe Kapitel 8.2)
1. Architektonische Qualität
1.1 Übergeordnetes Konzept - Modulbau
1.2 Städtebauliche Figur
1.3 Städtebauliche Variabilität
1.4 Gebäudetyp, Gebäudemaße
1.5 Gestaltung der Baukörper
1.6 Fassadengestaltung
1.7 Struktur und Materialität der Fassaden
1.8 Optimierung der Fensterflächen, Art der Öffnungen
1.9 Freisitze, Balkone
1.10 Variabilität des Konzeptes, ggf. resultierende Probleme

A.2 Funktionale und technische Qualität (siehe Kapitel 8.3 und 8.4)
1. Gebäudeflexibilität / Einsatzfelder
1.1 Geschossigkeit: vier und fünf bis acht Vollgeschosse (Varianten)
1.2 Gebäudeart: Einzelgebäude, Zeile und Blockrandbebauung (Varianten)
1.3 Baugebiet: Innerstädtisch, Nachverdichtung und Neubaufläche (Varianten)
1.4 Nutzung: Wohnen im EG (mit Einblickschutz), Gewerbe im EG und bei Bedarf in den OGs (optional) (Varianten)
1.5 Umsetzung des angegebenen Wohnungsschlüssels
2. Wohnungs- und Gebäudetypen
2.1 Wohnungstypen: Studierendenappartments, Mikroappartments, seniorengerechte Wohnungen, rollstuhlgerechte Wohnungen, Wohnungen für Wohngemeinschaften, weitere Wohnungstypen (Varianten)
2.2 Gebäudetypen: Stadtvilla, Townhouse (Varianten)
3. Gebäude- und Ausstattungsqualität
3.1 Langlebige, wartungsarme, robuste Ausstattung mittl. Qualität; Nutzungsflexibilität
3.2 kostengünstige Erstellung und langfristig kostengünstiger Betrieb
3.3 Nachrüstkonzepte
4. Verkehrsflächen, Erschließung, Abstellmöglichkeiten
4.1 Nutzfläche (NUF) > 75% der Bruttogrundfläche (BGF)
4.2 Hauseingang barrierefrei
4.3 Hauseingang wind- und wettergeschützt
4.4 Erschließung und optionaler Aufzug
4.5 Je Wohnung ein Mieterkeller oder Abstellraum
4.6 Abstellmöglichkeit für Kinderwagen (1x2qm), Rollstühle (2x2qm), Fahrräder (34 - 36 St.) etc. barrierefrei im EG

A.2 Funktionale und technische Qualität (siehe Kapitel 8.3 und 8.4)
5. Grundrissgestaltung und Möblierbarkeit der Wohnung
5.1 Berücksichtigung Himmelsrichtungen
5.2 Ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume - max. Raumtiefe
5.3 Kompakte, flächeneffiziente Wohnungsgrundrisse
5.4 Wohnungsgrößen: 1-Zimmer max. 45 qm 2-Zimmer max. 60 qm 3-Zimmer max. 75 qm 4-5 Zimmer max. 95 - 115 qm
5.5 Optimierte Flur- und Verkehrsflächen in der Wohnung
5.6 Platz für Garderobe im Wohnungszugangsbereich
5.7 Ausreichend Abstellfläche in der Wohnung (ab > 1-Zimmer-Wohnung)
5.8 Keine gefangenen Räume oder "Schlauchzimmer"
5.9 Hoher Anteil an Wohnungen mit Balkonen, Loggien, Freisitzen (mind. 4 qm, t = mind. 1,50 m)
5.10 Barrierefreiheit - ein Drittel Anteil barrierefrei nutzbarer Wohnungen EG-Wohnung barrierefrei: a) stufen-, schwellenlos erreichbar b) Türbreiten 0,9 / 0,8 m c) Bewegungsflächen 1,2 x 1,2 m (Mindestgrößen beachten) d) Bad mit bodengleichem Duschplatz
5.11 Lichte Raumhöhen mind. 2,50 m
5.12 Innentüren Durchgangsbreite mind. 80 cm, Wohnungseingangstüren mind. 90 cm
5.13 Nachweis einer Standardmöblierung entsprechend der Wohnungsgröße
5.14 Bäder: Hauptbad nicht < 4 qm
5.15 Ab 4-Zimmer-Wohnung: Gäste-WC oder zweites Bad
5.16 Stellplatz und Anschluss für Waschmaschine in Bad oder Abstellraum
6. Küchen
6.1 Küche mit Fenster oder zumindest ausreichender Entlüftung
6.2 Grundrissgestaltung lässt Standardmöblierung und Anschlüsse für Spüle, Herd, Geschirrspüler und Kühlschrank zu
7. Flexibilität der Grundrisse
7.1 Flexibilität der Grundrisse, Umnutzung, Anpassung an veränderte Wohnansprüche
7.2 Zusätzliches Angebot an Gemeinschaftsbereichen
8. Sonstiges
8.1 Weitere Anmerkungen
9. Anmerkungen Vorprüfung
9.1 Widersprüchliche Darstellungen / Plandarstellungen

10. Technische Qualität
10.1 Beschreibung der vorgeschlagenen Bauweise / Baukonstruktion
10.2 Maß der Standardisierung
10.3 Art und Umfang der Vorfertigung
10.4 Erwartete Bauzeit
10.5 Prozesswege
10.6 Erwartete Skaleneffekte, Begründung (Bewertung siehe Kriterium B.3)
10.7 Einsatz innovativer Bauweisen
10.8 Wirtschaftliche Anordnung der Haustechnikstränge (Schächte) je Wohnung
10.9 Ausreichende Arbeits- und Bewegungsfläche in Betriebsräumen und Technikflächen
10.10 Reduktion der Eingriffe in konstruktive Bauteile durch angepasste TGA-Planung
10.11 Verzicht auf Bauteile mit hohen Wartungsaufwendungen
10.12 Digitale Grundausstattung in Gebäude/Wohnung
10.13 Optionale Ausstattungsdetails/Erweiterungen in Gebäude/Wohnung

A.3 Ökologische Qualität, Nachhaltigkeit und Energiekonzept (siehe Kapitel 8.5)
1. Ökologische Qualität, Nachhaltigkeit und Energiekonzept
1.1 Beschreibung Energie- /TGA-Konzept
1.2 Systemkonzept entsprechend den Anforderungen des derzeit gültigen Gebäudeenergiegesetztes (GEG)
1.3 Darstellung/Erläuterung der mit dem Konzept erreichbaren Energieeffizienzstandards
1.4 Ökobilanzierung gemäß QNG in der gültigen Version und Angabe des Rechentools
1.5 Angabe des Wertes des „Global Warming Potentials" (GWP)
1.6 Angabe des Primär- und Endenergiebedarfs sowie des Primärenergieaufwandes nicht erneuerbar
1.7 Vermeidung von Schadstoffen
1.8 Tageslichtnutzung
1.9 Sicherstellung einer langlebigen Nutzung
1.10 Potential an PV-Nutzung
1.11 Möglichkeit von Gründächern
1.12 Ökologischer Ansatz der Gebäudeherstellung, Nutzung und Entsorgung
1.13 Minimierung der Transportwege/Schwerlasttransporte
1.14 Klimagerechter Einsatz der Baumaterialien
1.15 Klimagerechte Produktion von Bauteilen und Modulen (werksseitige Nutzung regenerativer Energien)
1.16 Ressourcenschonender Rückbau (Rückbaubarkeit, Recyclingfähigkeit, Trennungsfähigkeit der Materialien, Wiederverwendungsfähigkeit einzelner Bauteile)

14

14

GdW Rahmenvereinbarung „Serielles und modulares Bauen“ Fakten zum Ergebnis des Verfahrens (bezuschlagte Konzepte)

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

Unterteilung nach Hauptbaustoff

12 Konzepte / 48 %	12 Konzepte / 48 %	1 Konzept / 4 %
Beton/Beton-hybrid	Holz/Holz-hybrid	Stahl

Niveau der Preise für die Konzepte (Angebotspreise)

Min. 2.370 | Median 2.994 | Mittelwert 3.210 | Max. 4.374

Preise in **Euro/m² Wfl.**, **KG 300/400/700** DIN 276, brutto, **inkl. MwSt.**

Nachlass bei Abnahmeszenario 2 (>240 Wohneinheiten):

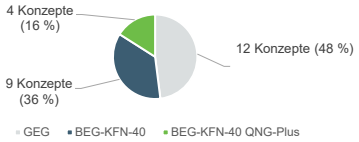
Min. 0 % | P25 -3,2 % | Median -6,1 % | Mittelwert -6,6 % | P75 -8,6 % | Max. -19,4 %

Lieferfähigkeit

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

© GeoBasis-DE / BKG 2023

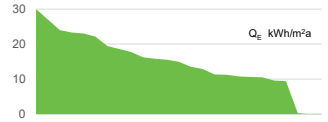
Erreichbarer Energieeffizienzstandard mit den Konzepten



Treibhausgaspotenzial (GWP_{100})

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

Endenergiebedarf (Q_E)



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

15

15

Hohe Lieferfähigkeit der Rahmenvertragspartner

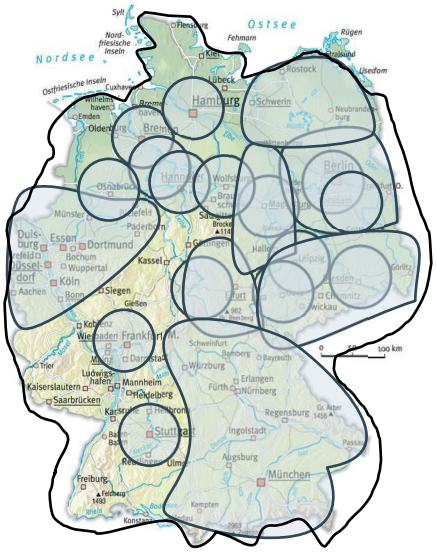
Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

bundesweit inklusive Lieferkosten ohne Inseln	begrenztes Liefergebiet 2 bis 5 Liefergebiete inkl Lieferkosten	bundesweit zuzüglich Lieferkosten ohne Inseln
11 Angebote	5 Angebote	9 Angebote

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.



16

16

20 Rahmenvertragspartner mit 25 Angeboten

Alho

BATEG

B&O

Max Bögl

Brüninghoff

Gustav Epple

Fuchs

Goldbeck

SOLID

Weissenseer

17

20 Rahmenvertragspartner mit 25 Angeboten

IWP Hohenthal

Köster

Lechner

Lukas Lang

MBN

NOKERA

Rommel

Schrobsdorff

Z-Geschossbau

Ed. Züblin

18

Auswirkung Rahmenvereinbarung 2.0 für serielles und modulares Bauen und einer möglichen Zinssubvention auf 1%

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 Mittelwert 3.200 € (Preise 2.370 € - 4.370 €)

	Stand 2023	Auswirkung Rahmenvereinbarung serielles Bauen	Auswirkung Zinssubvention auf 1%	Kombination: Rahmenvereinbarung 2.0 und Zinssubvention
Miete nettokalt pro qm Wohnfläche	18 €	14 € (-22% (-4 €))	16 € (-11% (-2 €))	12 € (-33% (-6 €))
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	4.500	3.200
Gesamt [€/qm]	5.500	4.200	5.500	4.200
Grund und Boden [€]	1.582.000	1.582.000	1.582.000	1.582.000
Baukosten [€]	7.119.000	5.062.400	7.119.000	5.062.400
Absolut [€]	8.701.000	6.644.400	8.701.000	6.644.400
Zinssatz 10 Jahre fest	3,5%	3,5%	1,0%	1,0%
Anschlusszinssatz	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Mietsteigerung p. a.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Quelle: Eigene Berechnung; WE = Wohneinheit, GEG = Gebäudeenergiegesetz, Wfl. = Wohnfläche, qm = Quadratmeter

icons by www.Icons8.com

19

19

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 (im Prozess bis Abschluss RV)

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.

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

20

20

Rahmenvertrag

Inhaltsverzeichnis

I. Rahmenvereinbarung
- § 1 Vertragsgegenstand und Vertragsumfang
- § 2 Vertragsgrundlagen
- § 3 Laufzeit der Rahmenvereinbarung/Höchstabrufmenge
- § 4 Kündigung der Rahmenvereinbarung

II. Abruf der Einzelaufträge
- § 5 Abruf der Leistungen

III. Einzelverträge
- § 6 Inhalt und Leistungspflichten
- § 7 Nachunternehmer
- § 8 Kündigung des Einzelvertrages
- § 9 Ausführung
- § 10 Ausführungsfristen
- § 11 Haftung
- § 12 Vertragsstrafe
- § 13 Abnahme
- § 14 Mängelansprüche
- § 15 Vergütung
- § 16 Abrechnung
- § 17 Zahlung
- § 18 Sicherheiten
- § 19 Leistungsänderungen und Zusatzleistungen
- § 20 Versicherungen
- § 21 Schutz des geistigen Eigentums
- § 22 Allgemeine Freistellungsklausel
- § 23 Abtretung/Aufrechnung

IV. Gemeinsame Regelungen
- § 24 Vertraulichkeit, Schutz des Geheimwettbewerbs
- § 25 Salvatorische Klausel
- § 26 Schlichtungs- und Schiedsgerichtsvereinbarung
- § 27 Schlussbestimmungen
- § 28 Anlagen

21

21

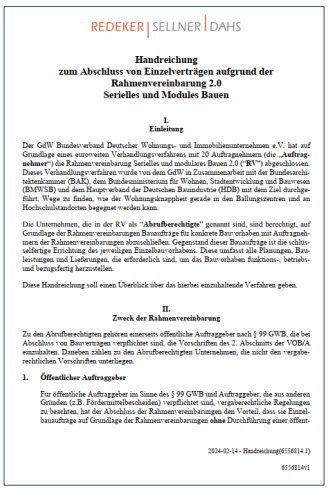
GdW-Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0 Auslösen von Einzelbauaufträgen

1. **Konkretisierung des Bauauftrags**

- Beschreibung des Baugrundstücks
- Ergebnis der Untersuchung des Baugrunds
- Angaben zur Erschließung des Grundstücks
- Anforderungen an das zu erstellende Gebäude (Fläche, Anzahl der Stockwerke, BGF usw.)
- Vorgabe, ob der Auftragnehmer die Außenanlagen gestalten soll
- Angabe, inwieweit Optionale Leistungen i.S.d. Ziff. 8.6 der Funktionalen Leistungsbeschreibung abgefragt werden.

→ Vorgaben so konkret wie nötig, so frei wie möglich

→ Angebote werden aus einem System heraus erstellt



REDEKER | SELLNER | DAHS

Handreichung
zum Abschluss von Einzelverträgen aufgrund der Rahmenvereinbarung 2.0
Serielles und Modules Bauen

I.
Einleitung

Der GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat auf Grundlage eines europaweiten Verhandlungsverfahrens mit 20 Auftragnehmern (die „**Auftragnehmer**") die Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0 ("**RV**") abgeschlossen. Dieses Verhandlungsverfahren wurde von dem GdW in Zusammenarbeit mit der Bundesarchitektenkammer (BAK), dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) mit dem Ziel durchgeführt, Wege zu finden, wie der Wohnungsknappheit gerade in den Ballungszentren und an Hochschulstandorten begegnet werden kann.

Die Unternehmen, die in der RV als "**Abrufberechtigte**" genannt sind, sind berechtigt, auf Grundlage der Rahmenvereinbarungen Bauaufträge für konkrete Bauvorhaben mit Auftragnehmern der Rahmenvereinbarungen abzuschließen. Gegenstand dieser Bauaufträge ist die schlüsselfertige Errichtung des jeweiligen Einzelbauvorhabens. Diese umfasst alle Planungen, Bauleistungen und Lieferungen, die erforderlich sind, um das Bauvorhaben funktions-, betriebs- und bezugsfertig herzustellen.

Diese Handreichung soll einen Überblick über das hierbei einzuhaltende Verfahren geben.

II.
Zweck der Rahmenvereinbarung

Zu den Abrufberechtigten gehören einerseits öffentliche Auftraggeber nach § 99 GWB, die bei Abschluss von Bauverträgen verpflichtet sind, die Vorschriften des 2. Abschnitts der VOB/A einzuhalten. Daneben zählen zu den Abrufberechtigten Unternehmen, die nicht den vergaberechtlichen Vorschriften unterliegen.

1. **Öffentlicher Auftraggeber**

Für öffentliche Auftraggeber im Sinne des § 99 GWB und Auftraggeber, die aus anderen Gründen (z.B. Fördermittelbescheiden) verpflichtet sind, vergaberechtliche Regelungen zu beachten, hat der Abschluss der Rahmenvereinbarungen den Vorteil, dass sie Einzelbauaufträge auf Grundlage der Rahmenvereinbarungen **ohne** Durchführung einer öffent-

2024-02-14 - Handreichung(6556814.1)

6556814v1

22

22

GdW-Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0 Auslösen von Einzelbauaufträgen

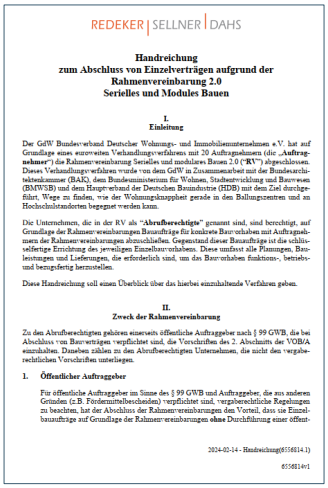
Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

1. **Konsultation und Auswahl der Auftragnehmer (bei ÖV)**

- Grundsätzlich sind sämtliche Auftragnehmer zu konsultieren, mit denen Rahmenvereinbarungen abgeschlossen wurden. Von diesem Grundsatz kann abgewichen werden, wenn nachvollziehbare Gründe vorliegen.
- Die Abgabe eines Angebots auf einen konkreten Einzelabruf ist für die Auftragnehmer mit nicht unerheblichen Kosten verbunden. Im Interesse aller Beteiligten sollte daher versucht werden, unnötigen Aufwand bei der Erstellung von Angeboten zu vermeiden.

→ Freiheiten zur Auswahl der infrage kommenden Anbieter nutzen

→ Anbieter die keine Chance auf einen Auftrag haben, sollten nicht aufgefordert werden



REDEKER | SELLNER | DAHS

Handreichung
zum Abschluss von Einzelverträgen aufgrund der Rahmenvereinbarung 2.0
Serielles und Modules Bauen

I.
Einleitung

Der GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat auf Grundlage eines europaweiten Verhandlungsverfahrens mit 20 Auftragnehmern (die „**Auftragnehmer**") die Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0 („**RV**") abgeschlossen. Dieses Verhandlungsverfahren wurde von dem GdW in Zusammenarbeit mit der Bundesarchitektenkammer (BAK), dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) mit dem Ziel durchgeführt, Wege zu finden, wie der Wohnungsknappheit gerade in den Ballungszentren und an Hochschulstandorten begegnet werden kann.

Die Unternehmen, die in der RV als "**Abrufberechtigte**" genannt sind, sind berechtigt, auf Grundlage der Rahmenvereinbarungen Bauaufträge für konkrete Bauvorhaben mit Auftragnehmern der Rahmenvereinbarungen abzuschließen. Gegenstand dieser Bauaufträge ist die schlüsselfertige Errichtung des jeweiligen Einzelbauvorhabens. Diese umfasst alle Planungen, Bauleistungen und Lieferungen, die erforderlich sind, um das Bauvorhaben funktions-, betriebs- und bezugsfertig herzustellen.

Diese Handreichung soll einen Überblick über das hierbei einzuhaltende Verfahren geben.

II.
Zweck der Rahmenvereinbarung

Zu den Abrufberechtigten gehören einerseits öffentliche Auftraggeber nach § 99 GWB, die bei Abschluss von Bauverträgen verpflichtet sind, die Vorschriften des 2. Abschnitts der VOB/A einzuhalten. Daneben zählen zu den Abrufberechtigten Unternehmen, die nicht den vergaberechtlichen Vorschriften unterliegen.

1. **Öffentlicher Auftraggeber**

Für öffentliche Auftraggeber im Sinne des § 99 GWB und Auftraggeber, die aus anderen Gründen (z.B. Fördermittelbescheiden) verpflichtet sind, vergaberechtliche Regelungen zu beachten, hat der Abschluss der Rahmenvereinbarungen den Vorteil, dass sie Einzelbauaufträge auf Grundlage der Rahmenvereinbarungen **ohne** Durchführung einer öffent-

2024-02-14 - Handreichung(6556814.1)
6556814v1

23

23

Rahmenvertrag

II. Abruf der Einzelaufträge

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

§ 5 Abruf der Leistungen

5.4 Pflicht zur Angebotsabgabe und Ausnahmen

5.5 Einzelvertragsgrundlagen

5.6 Baustoff und Preisgleitung

5.7 Lieferkosten

5.8 Einzel-Angebotspreis

5.9 Einigungsgebot

5.10. Einzelvertragliche Regelungen

5.11 Entschädigung

5.12 Information des GdW über Vertragsabschluss

In Abhängigkeit von Auftragsgröße und Planungsanspruch sind angemessene Fristen zu setzen (>6 Wochen).
Die infrage kommenden Anbieter sind gut auszuwählen.

Der Rahmenvertrag gibt Struktur, kann aber nicht alle notwendigen Einzelvertraglichen Regelungen festlegen.
Hier ist Sorgfalt notwendig!

In Abhängigkeit von Auftragsgröße und Planungsanspruch sind akzeptable Festlegungen zu treffen.

Keine formalen Anforderungen
Aber wegen Bestimmungen zum Vergaberecht benötigen wir die Vertragssumme und Anzahl der Abrufe.

24

24

Informationen finden Sie unter:

www.gdw.de/seriellesbauen

https://netzwerkwohnungswirtschaft.de

25

25