

Partnerschaft für Klimaschutz

Dienstag, 18.06.2024, UVN, Hannover



Neue Angebote für den Wohnungsbau

GdW Rahmenvereinbarung serielles und modulares Bauen

Vorstellung für den GdW

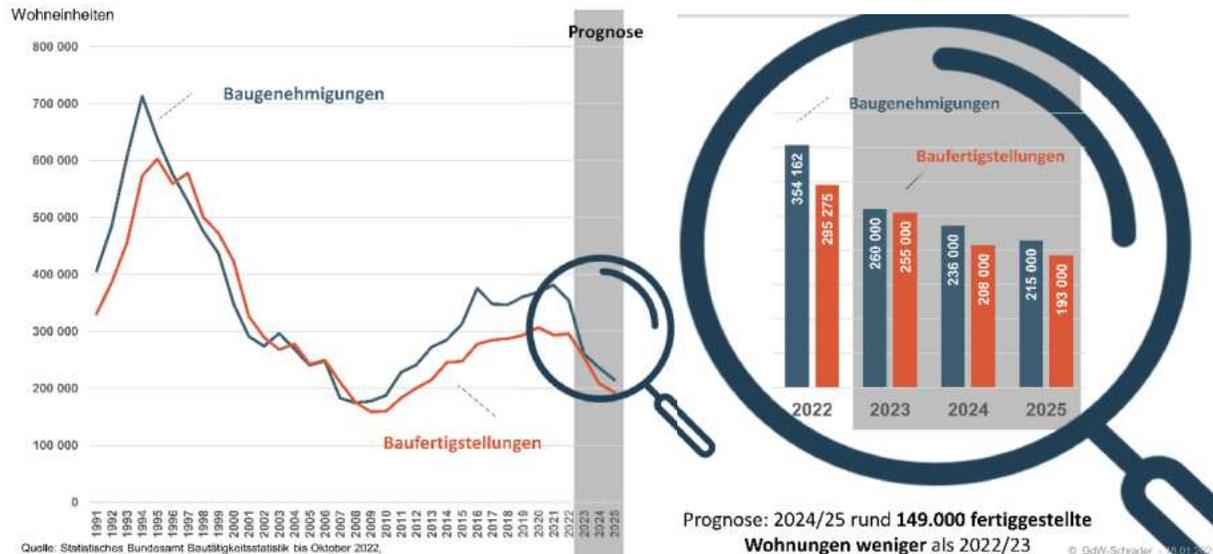
Dipl.-Ing. Hiram Kahler
Referent für Planung und Bauen beim vdw

Wohnungsbaubedarf und Prognose Bautätigkeit 2023/2024: deutlicher Einbruch sichtbar

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

Wir benötigen kurzfristig mehr Wohnungen:



- Neubau
- Umbau
- Aufstockung
- Umzug

Hoffnung und Erwartung : serielle und modulare Technologien – Prefab



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



EU-Ausschreibungsverfahren

GdW-Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen 2.0

Grundsatz:

- die RV muss im Rahmen des öffentliche Vergaberechts anwendbar sein, auch wenn hier Freiheitsgrade 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
- 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)

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

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 Rahmenvertragspartner mit 25 Angeboten



Alho



BATEG



B&O



Max Bögl



Brüninghoff



Gustav Eppe



Fuchs



SOLID



Weissenseer



Goldbeck

20 Rahmenvertragspartner mit 25 Angeboten



IWP Hohenthal



Köster



Lechner



MBN



NOKERA



Rommel



Z-Geschossbau



Ed. Züblin



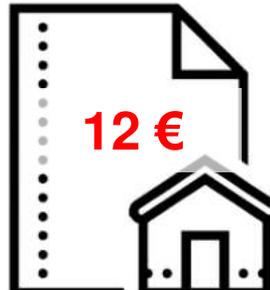
Lukas Lang



Schrobsdorff

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

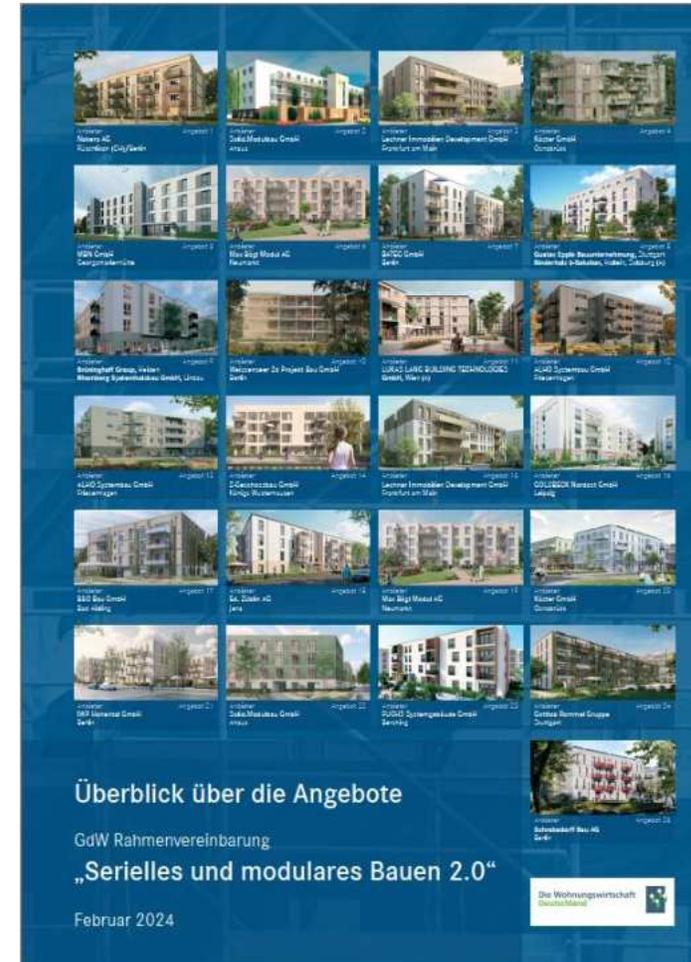
Modellrechnung: Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG2023 Standard, mit 24 Wohnungen, 1.584 qm Wohnfläche, 1.584 qm Grundfläche und 66 qm pro WE
Baukosten Mittelwert 3.200 € (Preise 2.370 € - 4.370 €)

	Stand 2023	Auswirkung Rahmenvereinbarung serielles Bauen	Auswirkung Zinssubvention auf 1%	Kombination: Rahmen- vereinbarung 2.0 und Zinssubvention
Miete nettokalt pro qm Wohnfläche				
	 18 €	 14 €	 16 €	 12 €
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%

Informationen finden Sie unter:

www.gdw.de/seriellesbauen

<https://netzwerkwohnungswirtschaft.de>



Mai 2018 bis 31. Dezember 2023

Rückblick auf die 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
- Jena, Kleinmachnow
- Kriftel, Potsdam-Schlaatz

Σ 5000 WE

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)

Projektvorstellung Modularbau kwg Hildesheim BV.: Friedrich-Ebert-Straße 8A, Sarstedt



16 Wohnheiten

Wohnfläche : ca. 1141 m²

Kostengruppe		Gesamt	pro m ²
200	Herrichten und Erschliessen	40.000,00 €	35,06 €
300/400	Bauwerkskosten	2.965.000,00 €	2.598,64 €
500	Außenanlagen	237.660,00 €	208,29 €
700	Baunebenkosten	72.500,00 €	63,54 €
Gesamt ohne GS		3.315.160,00 €	2.905,54 €

Kostenstand Abrechnung: Mai 2021

Partnerschaft für Klimaschutz

Dienstag, 18.06.2024, UVN, Hannover



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Dipl.-Ing. Hiram Kahler
Referent für Planung und Bauen beim vdw