



Pressemitteilung

Nr. 29/23 vom 17.10.2023

Anzahl der Anschläge: 8.191

Abrufbar unter: www.gdw.de

Serielles und modulares Bauen 2.0: Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW legt neue Rahmenvereinbarung vor

- **Europaweiter Wettbewerb liefert 25 zukunftsweisende Konzepte für schnellen, kostengünstigen Wohnungsbau in hoher Qualität**

Berlin – Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat mit Unterstützung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie nach dem großen Erfolg der ersten Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen eine neue Rahmenvereinbarung 2.0, wieder im Rahmen eines europaweiten vergaberechtl. Ausschreibungsverfahrens, an den Start gebracht. 20 Bieter erhielten heute den Zuschlag für insgesamt 25 innovative Wohnungsbaukonzepte, die Mitgliedsunternehmen des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW künftig realisieren können.

In einem siebenmonatigen, komplexen und kostenintensiven Verfahren wurden von einer fachkundigen Jury unter Einbeziehung der Partner Bundesbauministerium und Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und unter Mitwirkung der Bundesarchitektenkammer die 25 besten seriellen und modularen Konzepte zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ausgewählt. Der GdW führt damit nach seiner Pionierleistung von 2018 das serielle und modulare Bauen jetzt in die nächste Generation.

Ein großer Vorteil des seriellen und modularen Wohnungsbaus ist die Zeitersparnis. Sie ergibt sich insbesondere dadurch, dass Teile der Projektausschreibung und -vergabe sowie der Planung eines vorgeesehenen Wohnungsbaus durch die Rahmenvereinbarung und die darin angebotenen, durchgeplanten Konzepte vorweggenommen werden. Kürzere, effizientere Bauphasen dank der Vorfertigung von Bauteilen und ganzer Module bringen beim seriellen und modularen Bauen weitere wesentliche Zeitvorteile.

Die Rahmenvereinbarung gibt ein starkes Preissignal in den Markt, da die Baukosten bei rund der Hälfte der Angebote unter dem Medianwert von rund 3.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und damit deutlich unter den durchschnittlichen Preisen für Mehrfamilienhäuser in Deutschland aus 2022 liegen. Aufgrund der Vielfältigkeit der Angebote, die von Holzbau über Stahlbeton bis hin zu Hybridbauweisen reichen, liegt die Spanne der Angebotspreise für die innovativen Modellgebäude insgesamt zwischen 2.370 und 4.370 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Weitere Preisvorteile können zusätzlich durch Mengeneffekte generiert werden. Angesichts stark gestiegener und kurzfristig stark schwankender Baukosten garantiert die Rahmenvereinbarung zudem dringend notwendige Preissicherheit. Die in der neuen Vereinbarung für fünf Jahre festgeschriebenen Preise können nur auf Grundlage festgelegter Material- beziehungsweise Baupreisindizes angepasst werden.

Die Auswahl der Rahmenvertragspartner erfolgte nach ökonomischen Kriterien, wie Angebotspreis, Skaleneffekte, Liefergebiet, Lieferkosten und gleichgewichtet nach Kriterien der Kategorie Qualität und Innovation. Hier wurden Punkte für städtebauliche und gestalterische Qualität, funktionale und technische Qualität sowie die ökologische Qualität vergeben. Die ökologische Qualität der Angebote ging mit einem Anteil von einem Drittel nun deutlich gewichtiger in die Bewertung ein. Damit orientieren sich die Angebote auch an künftigen Förderkulissen und Nachhaltigkeitsanforderungen.

40 Die Bewertung der Angebote erfolgte auch mit Unterstützung der Bundesarchitektenkammer. Mit der Rahmenvereinbarung setzt der GdW eine konkrete Maßnahme aus dem ersten Bündnis bezahlbarer Wohnraum von 2017 um und entwickelt sie konsequent weiter.

Bundesbauministerin Klara Geywitz: „Wir brauchen Tempo beim Wohnungsbau. Mit dieser neuen Rahmenvereinbarung kommen wir jetzt gemeinsam einen Schritt weiter, um beim Planen und Bauen der dringend benötigten Wohnungen schneller zu werden. Sie hilft den Wohnungsunternehmen im ganzen Land dabei, ihre Projekte unkomplizierter und kostengünstiger umzusetzen – und das bei gleichbleibend hoher Qualität. Denn durch Vorfertigung, durch serielles und modulares Bauen kommen Zeitersparnis und Effizienz zustande. Mit zahlreichen Maßnahmen beschleunigen wir das Planen und Bauen. Die Einrichtung einer Geschäftsstelle und eines runden Tisches für das serielle, modulare und systemische Bauen zählt dazu, ebenso die Einführung des digitalen Bauantrages und die Beschleunigung der Genehmigungsverfahren. Und weitere Maßnahmen werden folgen, mit denen wir dafür sorgen, dass in kürzerer Zeit mehr und schneller Wohnraum entsteht.“

Peter Hübner, Präsident des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (HDB): „Die Rahmenvereinbarung ist ein deutliches Bekenntnis zum seriellen und modularen Bauen und für unsere Branche von großer Bedeutung. Denn das serielle Bauen ist ein ideales Beispiel, wie durch industrielle Prozesse noch effektiver und integrierter geplant und gebaut werden kann. Durch eine durchgehende und auf die Bauausführung abgestimmte, voll digitalisierte Planung können Prozesse optimiert, Schnittstellen reduziert und die Fehleranfälligkeit minimiert werden. Gleichzeitig können durch industrielle Vorfertigung oder hohe Wiederholungseffekte Kosten und Bauzeiten bei gleichbleibender Qualität reduziert werden. Diese wirtschaftlichen Effekte zahlen am Ende auch auf die Nachhaltigkeit ein, da Ressourceneinsatz optimiert und damit CO₂-Emissionen reduziert werden. Auch für unser Personal ist weniger Zeit bei Wind und Wetter auf der Baustelle ein großes Plus und erhöht die Attraktivität unserer Branche angesichts des Fachkräftemangels. Denn eines ist klar: Wir müssen künftig mit weniger Menschen mehr bauen. Der serielle und modulare Wohnungsbau ist daher in den Dimensionen Produktivität, Kosten-Nutzen und Arbeitgeberattraktivität ein Win-Win-Win-Thema.“

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW: „Gerade angesichts der stark gestiegenen Kosten für das Bauen liefert unsere Rahmenvereinbarung ein wichtiges Preissignal in den Markt. Darüber hinaus garantiert sie Preisstabilität und damit dringend notwendige Planungssicherheit für die Wohnungsunternehmen. Das serielle und modulare Bauen 2.0 ist damit ein wichtiger Baustein, um dank moderater Baukosten neue Wohnungen zu bezahlbaren Mieten errichten zu können. Neu geschaffene Baukapazitäten dank industrieller Vorfertigung können wirksam dabei helfen, dass sich Deutschland seinen Wohnungsbauzielen langsam nähert, statt sich immer weiter von ihnen zu entfernen. Dafür müssen aber auch die weiteren Rahmenbedingungen deutlich verbessert werden: Die Regulatorik rund ums Bauen muss konsequent vereinfacht, Grundstücke dürfen nicht zum Höchstpreis vergeben und die Typengenehmigung muss in allen Landesbauordnungen mit Leben erfüllt werden. Wir brauchen in Deutschland ein neues, wahrhaftiges Versprechen für bezahlbares Wohnen. Mit der gebotenen Unterstützung vonseiten der Regierung kann der serielle und modulare Wohnungsbau ein Teil dieses Versprechens sein.“

Vorteile des seriellen und modularen Wohnungsbaus

80 Für Wohnungsunternehmen bietet die Rahmenvereinbarung den großen Vorteil, dass Angebote aus der Vereinbarung mit vergleichsweise geringerem Aufwand lokal angepasst realisiert werden können. Das bringt vor allem für öffentliche Unternehmen einen deutlichen Zeitgewinn, da nicht einzeln in jedem Unternehmen und für jedes Projekt erneut europaweit ausgeschrieben werden muss. Die Vorlaufzeiten für Bauvorhaben werden dadurch wesentlich verkürzt.

Das serielle und modulare Bauen vereint darüber hinaus weitere Pluspunkte: Durch Vorfertigung von Bauteilen im Werk wird die Baustellenzeit vor Ort im Schnitt auf rund sechs Monate verkürzt, was den Nachbarschaften zugutekommt. Der Einsatz maschineller Vorproduktion ist eine Antwort auf den massiven Fachkräftemangel. Damit nur Angebote mit einer grundsätzlich hohen städtebaulichen und

gestalterischen Qualität den Zuschlag erhalten, hat die Bundesarchitektenkammer im Auswahlgremium mitgewirkt. In der konkreten Umsetzung vor Ort sorgen darüber hinaus Planerinnen und Planer in Zusammenarbeit mit den Bauunternehmen für eine hohe Planungs- und Bauqualität. Ein ganz wesentlicher Vorteil bei Nutzung der Rahmenvereinbarung für alle Beteiligten ist die Planungssicherheit, Kalkulierbarkeit und Kostenstabilität über die gesamte Projektlaufzeit, die bei klassischer Vorgehensweise häufig Fehlanzeige ist.

Alle Infos zum Ausschreibungsverfahren und zur Rahmenvereinbarung finden Sie unter www.gdw.de/seriellesbauen2-0

Eine Liste der ausgewählten Bieter finden Sie [hier](#).

Ein Foto vom gemeinsamen Start des neuen Ausschreibungsverfahrens finden Sie [hier zum Download](#) (Copyright: BMWWSB/Henning Schacht)

100 Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

110 Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie ist der Arbeitgeberverband der industriellen Bauunternehmen der Bundesrepublik Deutschland. Er versteht sich als Wirtschaftsverband und Fachverband für Bautechnik. Er vertritt große und mittelständische, häufig familiengeführte Unternehmen des Bauhauptgewerbes. Der Hauptverband umfasst zehn Landes- und sieben Fachverbände. Der Branchenumsatz im Jahr 2022 lag bei 160,4 Milliarden Euro, die Zahl der Beschäftigten bei 926.660. Als Wirtschaftsverband vertritt der HDB die Interessen der deutschen Bauindustrie gegenüber Gesetzgeber, Regierung und Verwaltung. Als Arbeitgeberverband ist er Partner bei Tarifverhandlungen und engagiert sich im Bereich der betrieblichen und überbetrieblichen Ausbildung.