

Auftragsbekanntmachung

Öffentliche Ausschreibung nach UVgO

Liefer- / Dienstleistungsauftrag

1. Öffentlicher Auftraggeber (Vergabestelle)

a) Hauptauftraggeber (zur Angebotsabgabe auffordernde Stelle)

Name: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Straße, Hausnummer: Deichmanns Aue 31-37
Postleitzahl (PLZ): 53179
Ort: Bonn
E-Mail: ip2@bbr.bund.de

b) Zuschlag erteilende Stelle

Wie Hauptauftraggeber siehe a)

2. Angaben zum Verfahren

a) Verfahrensart

Öffentliche Ausschreibung nach UVgO

b) Vertragsart

Liefer- / Dienstleistungsauftrag

c) Geschäftszeichen

10.06.03-26.107

3. Angaben zu Angeboten

a) Form der Angebote

- elektronisch
 - ohne elektronische Signatur (Textform)
 - mit fortgeschrittener elektronischer Signatur / fortgeschrittenem elektronischen Siegel
 - mit qualifizierter elektronischer Signatur / qualifiziertem elektronischen Siegel

b) Fristen

Ablauf der Angebotsfrist

27.08.2026 - 10:00 Uhr

Ablauf der Bindefrist

27.10.2026

c) Sprache

deutsch

4. Angaben zu Vergabeunterlagen

a) Vertraulichkeit

Die Vergabeunterlagen stehen für einen uneingeschränkten und vollständigen direkten Zugang gebührenfrei zur Verfügung unter
<https://www.evergabe-online.de/tenderdetails.html?id=873887>

b) Zugriff auf die Vergabeunterlagen

Vergabeunterlagen werden nur elektronisch zur Verfügung gestellt

c) Zuständige Stelle

Hauptauftraggeber siehe 1.a)

d) Anforderungsfrist

27.08.2026 - 10:00 Uhr

5. Angaben zur Leistung

a) Art und Umfang der Leistung

Investitionen in den Wohnungsbau waren und sind aufgrund ihrer hohen Kapitalintensität eine große Herausforderung für die Projekte und ihre Akteure. In den letzten Jahren haben sich die Marktbedingungen auf den Wohnungsmärkten und die Rahmenbedingungen auch für die Finanzierungen deutlich verändert. Der Kostenanstieg aufgrund gestiegener Material-, Lohn- und Grundstückspreise in Verbindung mit den im Vergleich zur langjährigen Niedrigzinsphase sprunghaft gestiegener Zinskosten haben dazu geführt, dass außerhalb des Sozialen Wohnungsbaus viele Projekte aus Rentabilitätsgründen nicht realisiert werden können. Zusätzliche regulatorische Anforderungen bei den Finanzierern haben die Kosten für Wohnungsbaufinanzierungen tendenziell weiter verteuert. Stichworte hierzu sind Basel III mit CRR III/CRD VI, ESG-Kriterien, Systemrisikopuffer (KWG), Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Auch andere bestehende Regelungen, wie die Beleihungsgrenze des Pfandbriefgesetzes, haben als regulatorischer Rahmen Bedeutung für die Finanzierung. Ihre Ausgestaltung wird daher auch vor dem Hintergrund veränderter Marktbedingungen und Risikobewertungen mit Bezug auf Finanzierungskosten diskutiert. Ebenfalls sind über die „klassische“ Wohnungsbaufinanzierung hinaus, aber immer noch im Bankensektor, Regulierungen z.B. BRUBEG im Rahmen der Bankenrichtlinie (hier: Eigenkapitalinvestments), bei ADC-Finanzierungen („Acquisition, Development and Construction“ als Unterkategorie im Rahmen der CRR) wirksam. Gleichzeitig ist von Interesse, inwieweit das größer werdende Spektrum von bankfernen Finanzierungsarten an Bedeutung gewinnt und wie Regulatorik dort wirkt. Hierbei spielen bspw. Fonds, EIB-Finanzierung, Schuldscheindarlehen, Anleihen, Green Bonds, Private Credit Fonds, Club Deals oder auch Crowdfunding, für die wohnungswirtschaftlichen Akteure eine Rolle. Das vorliegende Projekt verfolgt das Ziel, die Auswirkungen der geltenden Kapitalmarktregulatorik auf die angewandten Formen der Wohnungsbaufinanzierung und damit den Wohnungsbau selbst systematisch zu analysieren und Handlungsempfehlungen abzuleiten. Ausgangspunkt für das Forschungsprojekt ist die Fragestellung, ob es Engpässe bei der Realisierung von Mietwohnbauprojekten gibt, die durch die bestehende Regulatorik und weitere Finanzrahmenbedingungen begründet sind und aufgrund derer nicht ausreichende Finanzmittel (Kosten und Volumina) zur Verfügung stehen. Für die Untersuchung stellt sich damit auch die Frage, ob Anpassungen der regulatorischen Rahmenbedingungen mehr Finanzvolumina und niedrigere Finanzierungskosten im Wohnungsbau ermöglichen könnten und wie diese potenziell aussehen könnten. Hierfür sollen die unterschiedlichen bereits aktiven und potenziellen Wohnungsbauakteure, ihre Finanzierungsoptionen und die Finanziererseite differenziert betrachtet werden. Vor dem Hintergrund des seit dem Jahr 2022 im Vergleich zur langen Niedrigzinsphase steil angestiegenen Zinsniveaus sind Potenziale zur Senkung der Finanzierungskosten derzeit sehr bedeutsam.

b) CPV-Codes

Hauptteil (1):

Forschungs- und Entwicklungsdienste und zugehörige Beratung (73000000-2)

c) Ort der Leistungserbringung

Bonn

7. Zulassung von Nebenangeboten

Nein

8. Bestimmungen über die Ausführungsfrist

Die Ausführungsfrist beginnt zeitnah nach der Angebotsfrist. Nach aktuellem Stand startet das Projekt voraussichtlich am 15.09.2026 und endet im November 2027.

10. Wesentliche Zahlungsbedingungen

Abschlags- und Schlusszahlungen im Rahmen der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen Teil B (VOL/B)

11. Unterlagen und Anforderungen zur Beurteilung der Eignung des Bieters und des Nichtvorliegens von Ausschlussgründen

<https://www.evergabe-online.de/tenderdetails.html?id=873887&criteriaId=49725>

12. Zuschlagskriterien

siehe Datei "10.06.03-26.107_Zuschlagskriterien"

13. Rechtsform, die eine Bietergemeinschaft nach Zuschlagserteilung annehmen muss

gemeinschaftlich haftend mit einem bevollmächtigten Vertreter

14. Sonstige Angaben

Angebote die über dem veröffentlichten Verfügungsrahmen i.H.v. 159.663,87 Euro ohne Ust. liegen werden von der Vergabe ausgeschlossen. Der Auftraggeber wird für den Bieter, der den Zuschlag erhalten soll, einen Auszug aus dem Wettbewerbsregister (§ 6 Abs. 1, Abs. 2 des Wettbewerbsregistergesetzes) beim Bundeskartellamt (Registerbehörde) anfordern. Auf gesondertes Verlangen der Vergabestelle haben Ausländische Bieter gleichwertige Bescheinigungen ihres Herkunftslandes (soweit vorhanden) vorzulegen. Die Auftragsvergabe steht daher unter dem Vorbehalt, dass das Wettbewerbsregister keine Eintragungen enthält, die einer Beauftragung entgegenstehen.