

SITZUNGSVORLAGE



Referat:	Referat 6 - Liegenschaftsreferat	Datum:	27.05.2022
Referent/in:	Referatsleitung	AZ:	

Gremium	Termin	Zuständigkeit / Öffentlichkeitsstatus
Liegenschaftsausschuss	28.06.2022	Kenntnisnahme öffentlich

TOP: 4

Thema: Kostenentwicklung im Bau + Strategien

- Anlagen**
- Beteiligte Referate**
Referat 3 - Finanzreferat
- Kosten – Finanzierung**
- Beschlussvorschlag**

- Der Liegenschaftsausschuss nimmt Kenntnis von den Risiken der aktuellen Baupreissteigerungen.
- Die Bezirksverwaltung und die Bezirkseinrichtungen sollen im Falle von Kostenüberschreitungen Vorschläge zur Begrenzung der Kostensteigerung erarbeiten.

Sachstand / Hintergrund

Die Preise für Bauleistungen steigen seit vielen Jahren aufgrund einer langjährigen Hochkonjunktur in der Baubranche sowie politischer und finanzwirtschaftlicher Entwicklungen.

Für das Planen und Bauen im Allgemeinen sind die Rahmenbedingungen mindestens seit der Corona-Krise durch nun mehr fast unkalkulierbare nationale und internationale konjunkturelle Entwicklungen sehr angespannt sowie finanziell äußersten Schwankungen unterlegen (volatil). Die beispielsweise seit geraumer Zeit vorliegenden Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Material und die bestehenden Lieferengpässe, die sich neben der weltweiten Corona-Situation u. a. auf eine weltweit wachsende Nachfrage für Rohstoffe und Baumaterial begründen, haben sich durch die Ukraine-Krise nochmal verschärft und führen aktuell unweigerlich zu immer höheren Preisen, Kostenmehrungen und Terminverzögerungen.

Bayerisches Landesamt für Statistik – Mitteilung vom 28.03.2022

„Baupreise steigen im Vergleich zum Vorjahr um 13,2 Prozent

Gemessen am Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden **steigen die Baupreise in Bayern im Zeitraum von Februar 2021 bis Februar 2022 um 13,2 Prozent**. Im Jahresvergleich erhöhen sich sowohl die Preise für Rohbauarbeiten um +12,6 Prozent als auch die Ausbauarbeiten um +13,7 Prozent.

Der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Bayern erreicht im Februar 2022 einen Stand von 137,3 (2015=100). Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat entspricht dies einer durchschnittlichen Preissteigerung von 13,2 Prozent.

Im Bereich der **Rohbauarbeiten** klettern die Preise im Vorjahresvergleich **um 12,6 Prozent**.

Die höchsten Zuwachsraten verzeichnen die Expertinnen und Experten vom Bayerischen Landesamt für Statistik bei **Zimmer- und Holzbauarbeiten (+28,5 Prozent)** sowie bei **Klempnerarbeiten (+18,9 Prozent)**.

Bei den **Ausbauarbeiten** erhöhen sich die Preise gegenüber Februar 2021 **um 13,7 Prozent**. Besonders starke Preissteigerungen sind für **Arbeiten an raumluftechnischen Anlagen (+21,8 Prozent)** sowie **Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen (+20,0 Prozent)** zu beobachten.“

In Bayern beträgt die Baupreissteigerung zum Vorjahr 13,2 % (Feb 2021 zu Feb 2022) und die durch das Statistische Bundesamt ermittelte bundesweit durchschnittliche Baupreissteigerung bei 15,3%. Im Vergleich dazu lag die Kostensteigerung zwischen August 2020 und August 2021 im bundesweiten Durchschnitt im Hochbau bereits bei 12,6%.

Statistisches Bundesamt – Auszug Bericht 2022

„In Deutschland sind die **Baupreise und Immobilienpreise** seit 2010 stark gestiegen. Diese Preisentwicklung hängt von vielen demografischen und wirtschaftlichen Faktoren ab. Zum Beispiel führen eine wachsende Bevölkerung, ein knappes Angebot an Immobilien und niedrige Zinsen zu steigenden Preisen. Die Entwicklung der Bau- und Immobilienpreise beobachten wir mit verschiedenen Indizes.

Der **Baupreisindex für Wohngebäude** weist die Entwicklung der Preise für individuell geplante **Ein- und Mehrfamilienhäuser** nach. Hierbei wird jedoch nur das Bauwerk einbezogen. Der Index zeigt, dass sich die Preise für Wohngebäude im Zeitraum 2010 bis 2020 um 29% erhöht haben. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um 14%.

Der Preisindex für **Bauland** zeigt die Entwicklung der Preise für unbebaute, baureife **Grundstücke** ab 100 Quadratmetern. Die Preise für Baulandgrundstücke erhöhten sich im Zeitraum 2010 bis 2020 um 102%.“

Lieferengpässe bei Baumaterial

Statistisches Bundesamt – Auszug Pressemitteilung 10.02.2022

„Lieferengpässe, Rohstoffknappheit, erhöhte Nachfrage im In- und Ausland haben sich auf den Bausektor ausgewirkt: Bauen ist im Jahr 2021 deutlich teurer geworden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, stiegen die Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949. So verteuerte sich Konstruktionsvollholz um 77,3 % gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt, Dachlatten um 65,1 %, Bauholz um 61,4 %. Selbst die Preise für Spanplatten, für die in der Regel das Abfallprodukt Sägespäne genutzt wird, stiegen um 23,0 %. Zum Vergleich: Der Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte insgesamt legte im Jahresdurchschnitt 2021 um 10,5 % gegenüber 2020 zu.

Nicht nur die gestiegenen Holzpreise, auch die Stahlpreise treiben die Kosten auf dem Bau in die Höhe: Betonstahl in Stäben war im Jahresdurchschnitt 2021 um 53,2 % teurer, Betonstahlmatten kosteten 52,8 % mehr als 2020. Betonstahl wird unter anderem im Rohbau zur Verstärkung von Bodenplatten, Decken oder Wänden eingesetzt. Metalle waren 2021 insgesamt um 25,4 % teurer als im Vorjahr, was nicht ohne Folgen für Bauprojekte bleiben dürfte. So verteuerte sich Halbzeug aus Kupfer und Kupferlegierungen, das beispielsweise für den Heizungsbau oder in der Elektroinstallation genutzt wird, um 26,9 % gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt.“

Auswirkungen auf Angebotspreise – Auszug BKI-Information Stand Oktober 2021

(Hrsg. Baukosten Informationszentrum der Architektenkammer BKI – <https://bki.de/aktuelle-baukosten-risiken-und-steigerungen.html>)

„Die bei Bauverträgen zugrunde liegende VOB/B verfolgt das Prinzip der Preisbindung und sieht bei vertragskonformer Ausführung keine Anpassung, z.B. über Preisgleitklauseln vor. ... Handwerksbetriebe und Bauunternehmen sind seit dem Frühjahr des Jahres mit dem Problem konfrontiert, dass sie vermehrt Vertragsleistungen übernehmen und gleichzeitig mit stark steigenden Selbstkosten rechnen müssen. Vor allem bei einem hohen Materialkostenanteil kann die Beschaffung von Baustoffen und -produkten zu Verlusten, wenn nicht gar zur Existenzbedrohung führen. Deswegen kalkulieren viele Bauunternehmen und Handwerksbetriebe die Preisrisiken bei der Angebotserstellung mit ein. Auch wenn einzelne Preise, wie zum Beispiel für den Baustoff Holz, wieder leicht sinken, wirkt dies noch nach. Die Angebotspreise bleiben sehr hoch.“

Auswirkungen auf Kostenplanung

Die Ermittlung realistischer Kosten prognostiziert bis zur Fertigstellung des Bauprojekts ist sowohl für planende Architekten und Ingenieure als auch für die finanzierenden Auftraggeber/Bauherren unter den derzeitigen konjunkturellen Rahmenbedingungen der Bauwirtschaft zum Zeitpunkt der ersten Kostenermittlungen nach DIN 276 (Kosten im Bauwesen): Kostenschätzung - Vorentwurf HOAI Lph2 sowie Kostenberechnung/ HU-Bau Entwurf - HOAI Lph3) erschwert und nicht abschließend möglich. Gemäß DIN 276 ist: „Bei Kostenermittlungen vom Kostenstand zum Zeitpunkt der Ermittlung auszugehen; dieser Kostenstand ist durch die Angabe des Zeitpunktes zu dokumentieren“, Von der ersten Kostenermittlung bis zur Vergabe der Bauleistungen vergehen mehrere Monate oder Jahre. Um die für den Auftraggeber/Bauherrn zu finanzierenden endgültigen Projektkosten ermitteln zu können, ist zudem das Aufstellen einer Kostenprognose mit Risikobetrachtung und Marktbeobachtung hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit des Eintretens und der Höhe von Kostenänderungen in Bezug auf die konjunkturelle Entwicklung notwendig, die im weiteren Projektverlauf fortgeschrieben wird.

Vor den aufgezeigten Hintergründen zur allgemeinen konjunkturellen Kostenentwicklung in der Bauwirtschaft in Deutschland, ist auch bei laufenden und neuen Projekten des Bezirks Mittelfranken mit erheblichen Kostentoleranzen und ggf. notwendigen Nachträgen zu den HU-Bau-Kosten zu rechnen.

Der Sachvortrag dient zur Kenntnis.