

**08.11.2021**

## **Praxistipps von Prof. Dr. Kalusche und Prof. Dr. Bielefeld zur Kostenplanung in Zeiten von aktuellen Baukosten-Steigerungen**

Das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern hat anlässlich der aktuellen Baukosten-Steigerungen eine bundesweite Befragung zu verschiedenen Leistungsbereichen durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen eindeutige Kostensteigerungen durch die bekannten Ursachen wie z. B. die hohe Auslastung bei Bauunternehmen und Handwerksbetrieben, der wachsende und andauernde Mangel an Baumaterialien sowie die Lieferengpässe bei diversen Rohstoffen.

Im Artikel von Prof. Dr. Kalusche und Prof. Dr. Bielefeld werden die Ursachen für diese Preissteigerungen beleuchtet, die einzelnen Ergebnisse der betroffenen Bereiche im Detail aufgeführt und Empfehlungen für die Kostenplanung gegeben.

Artikel von: Bert Bielefeld / Wolfdietrich Kalusche

## **Aktuelle Baukosten-Risiken und -Steigerungen – Bewertung mit neuen bundesweiten BKI-Analysen**

Stand 15.10.2021

Seit vielen Jahren steigen die Preise für Bauleistungen. Grund ist zum einen die langjährige Hochkonjunktur in der Baubranche. Zum anderen haben politische und finanzwirtschaftliche Entwicklungen sowie die Corona-Pandemie auch auf die Bauwirtschaft einen Einfluss ausgeübt. Seit dem Frühjahr 2021 kommt eine weltweit wachsende Nachfrage auf den Märkten für Rohstoffe und Baumaterial hinzu.

Die Einschätzung der zukünftigen Entwicklungen ist so schwierig wie noch nie in den letzten Jahrzehnten. Bauherr\*innen, Architekt\*innen und Ingenieur\*innen sowie ausführende Unternehmen stehen vor der Frage, wie mit dieser Situation umzugehen ist.

### **1. Ursachen**

Die angespannte Lage auf dem Markt für Bauleistungen ist unter anderem eine Folge der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank. Diese und eine Vielzahl von staatlichen Fördermaßnahmen haben insgesamt die Geldmenge vergrößert. Das löste national wie international einen Anlagedruck aus, der sich in der Zunahme von Investitionen im Immobilienbereich bemerkbar macht.

Zwischen August 2020 und August 2021 hat das statistische Bundesamt eine Kostensteigerung im Hochbau von 12,6% ermittelt. Das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage auf dem Markt für Bauleistungen erzeugt seit Jahren eine Preisspirale. Im Unterschied zu anderen Wirtschaftszweigen war die Baubranche in den letzten zwei Jahren vollständig ausgelastet. Während der Corona-Pandemie kamen auf Grund von grenzüberschreitenden Handelsbeschränkungen in bestimmten Bereichen Lieferengpässe als weiteres Problem hinzu, das preissteigernd wirkt. Hohe Auslastungen der Bauunternehmen und Handwerksbetriebe sowie regionale Mitarbeiter-Abwanderungen in andere Branchen (Personalknappheit) sorgen ebenfalls für preiserhöhende Faktoren.

Mit Bereitstellung der Impfstoffe entstand in der ersten Jahreshälfte 2021 ein zusätzlicher Investitionsschub. Während der Pandemie zurückgestellte oder verzögerte Baumaßnahmen wurden weitergeführt. Im Allgemeinen ist der Baustoffmarkt in der Lage, eine erhöhte Nachfrage in einzelnen Regionen durch Verschiebungen von Lager- und Produktionskapazitäten auszugleichen. Derzeit gelingt das nicht. Eine in vielen Ländern wahrnehmbare Aufbruchsstimmung verstärkt den bestehenden Nachfrageüberhang noch zusätzlich. Die Kapazitäten der Baustoffindustrie reichen zurzeit bei weitem nicht aus.

So sind zurzeit viele Materialien und Produkte nicht verfügbar. Die unerwartet gestiegene Nachfrage seitens China und den Vereinigten Staaten von Amerika wurde unter anderem durch notwendige Wiederaufbauten nach verschiedenen Naturkatastrophen ausgelöst. Baustoffe wie zum Beispiel Holz, sind auf einmal knapp und werden global nachgefragt. Die Preise steigen weltweit bei begrenzten Ressourcen und Abbaurechten.

## **2. Betroffene Bereiche**

Das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) verfolgt diese Entwicklungen mit großer Aufmerksamkeit. Um eine Einschätzung der Preisentwicklung in diesen Zeiten zu erreichen, hat BKI bundesweit Telefonbefragungen und eine bundesweite Umfrage über die Architektenkammern bei Architektur- und Planungsbüros durchgeführt. Ziel ist es, den Architekt\*innen praktische Hilfestellungen für die aktuelle Kostenplanung zu geben.

Die durch die Befragung gewonnen Angaben zeigen, wie unterschiedlich sich regional und in Bezug auf Baustoffe und Produkte die aktuellen Preise für ausgewählte Bauleistungen entwickelt haben. Zusammenfassend wird deutlich, dass im Zeitraum von Februar 2021 bis September 2021 eine durchschnittliche Preissteigerung von ca. 20% zu verzeichnen ist.

Nachfolgend sind die bundeslandspezifischen Umfrage-Ergebnisse nach den kostenrelevanten ausgewählten Leistungsbereichen abgebildet:

LB 012 / LB 013 Mauerarbeiten / Betonarbeiten

LB 016 Zimmer- und Holzbauarbeiten

LB 017 Stahlbauarbeiten

LB 023 Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme

LB 026 Fenster, Außentüren inkl. 029, 032

LB 031 Metallbauarbeiten inkl. 035

LB 040 Wärmeversorgungsanlagen – Betriebseinrichtungen inkl. 041

LB 053 Niederspannungsanlagen – Kabel/Leitungen, Verlegesys., Installationsgeräte inkl. 054

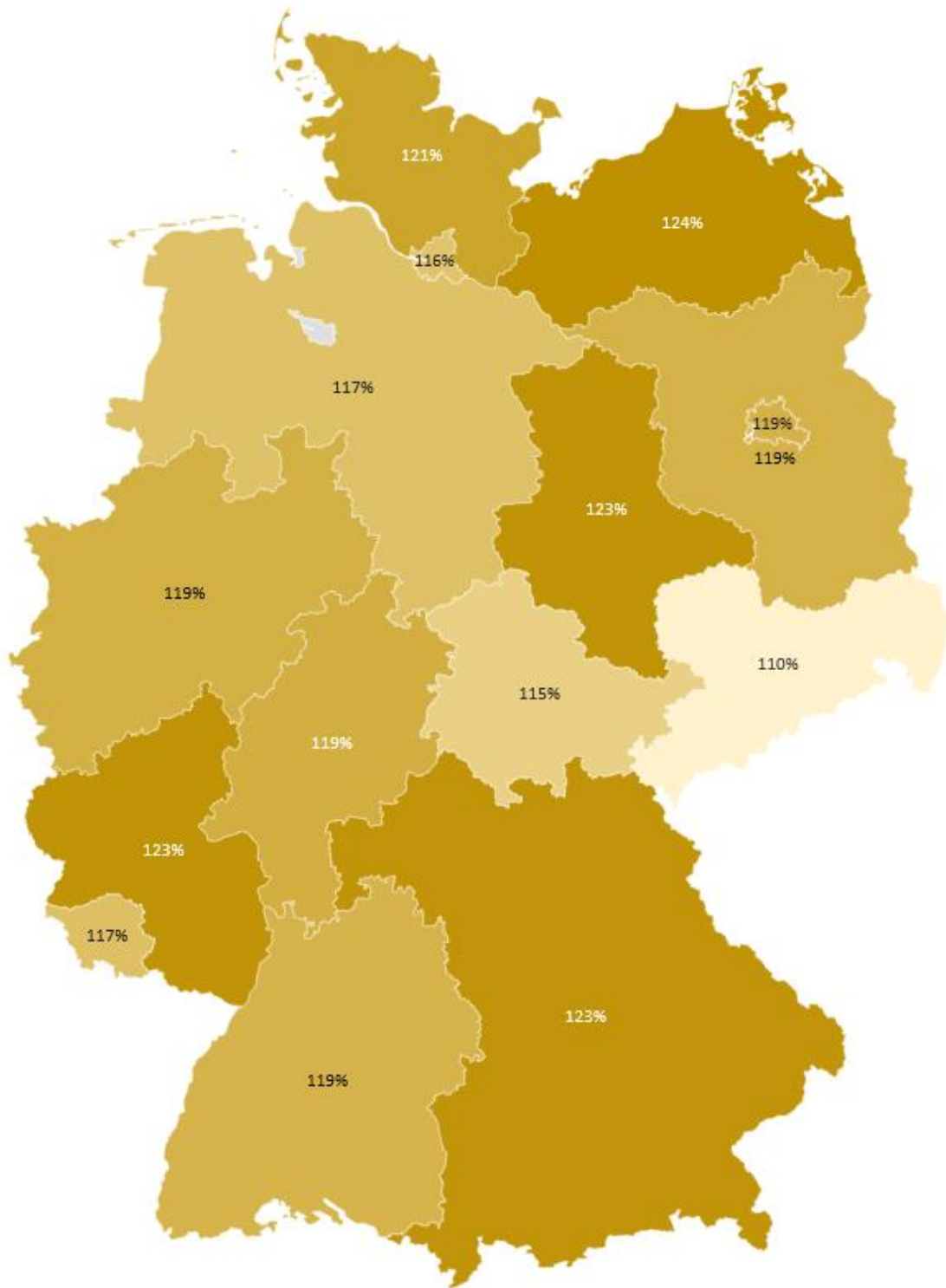


Abbildung 1: Preisentwicklung bei LB 012 / LB 013 Mauerarbeiten / Betonarbeiten im Zeitraum von Februar 2021 bis September 2021

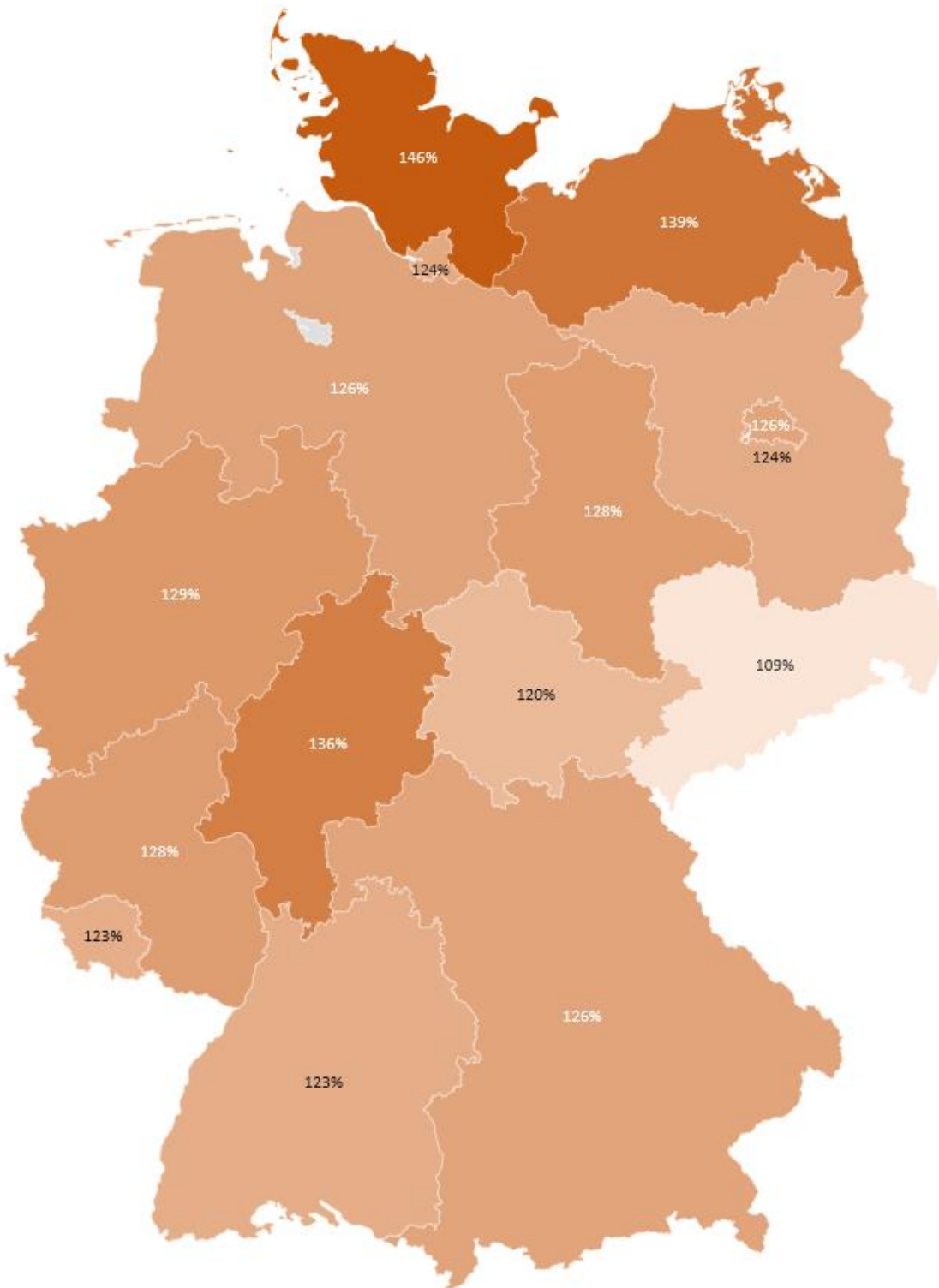


Abbildung 2: Preisentwicklung bei LB 016 Zimmer- und Holzbauarbeiten im Zeitraum von Februar 2021 bis September 2021

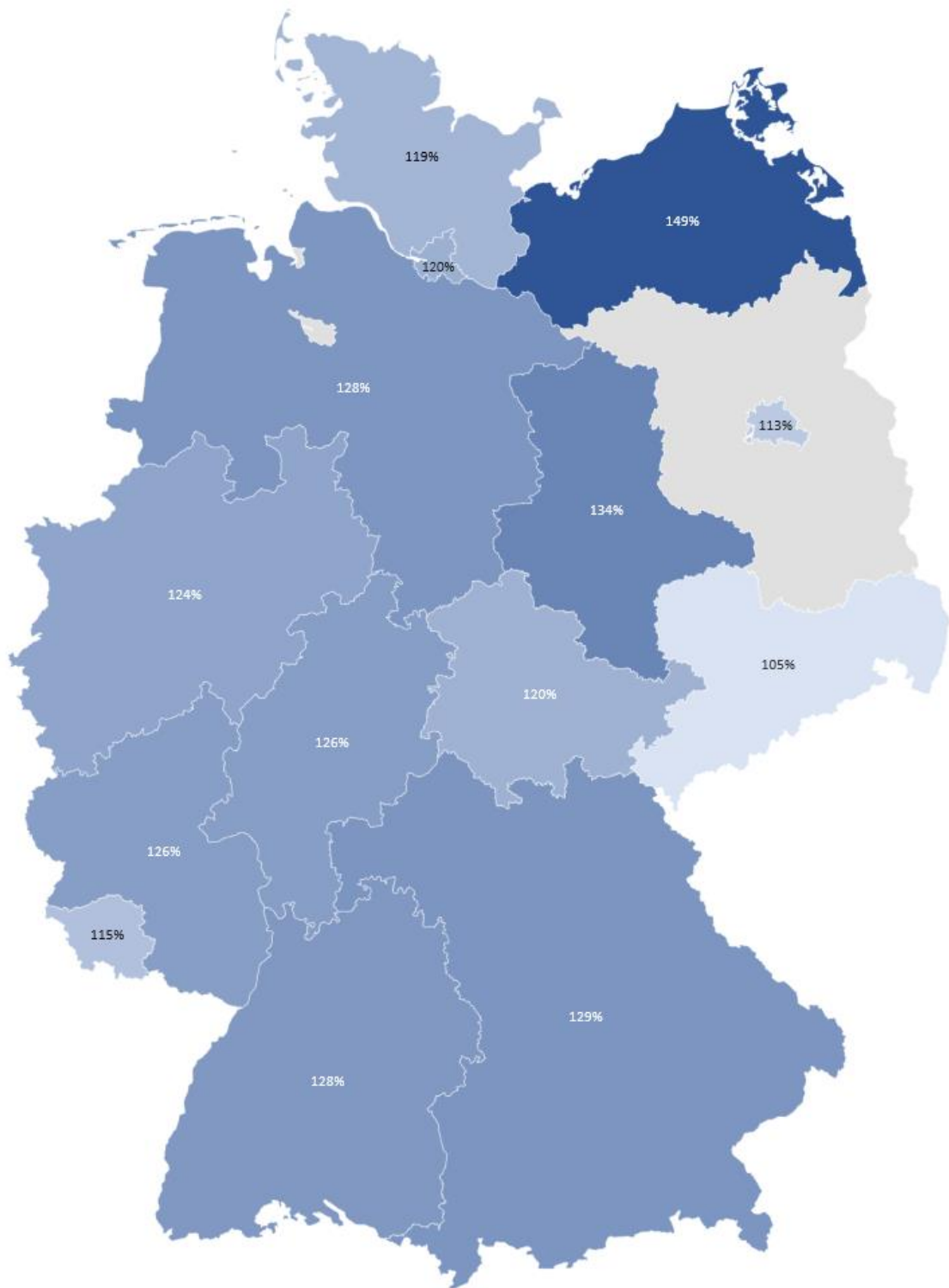


Abbildung 3: Preisentwicklung bei LB 017 Stahlbauarbeiten im Zeitraum von Februar 2021 bis September 2021

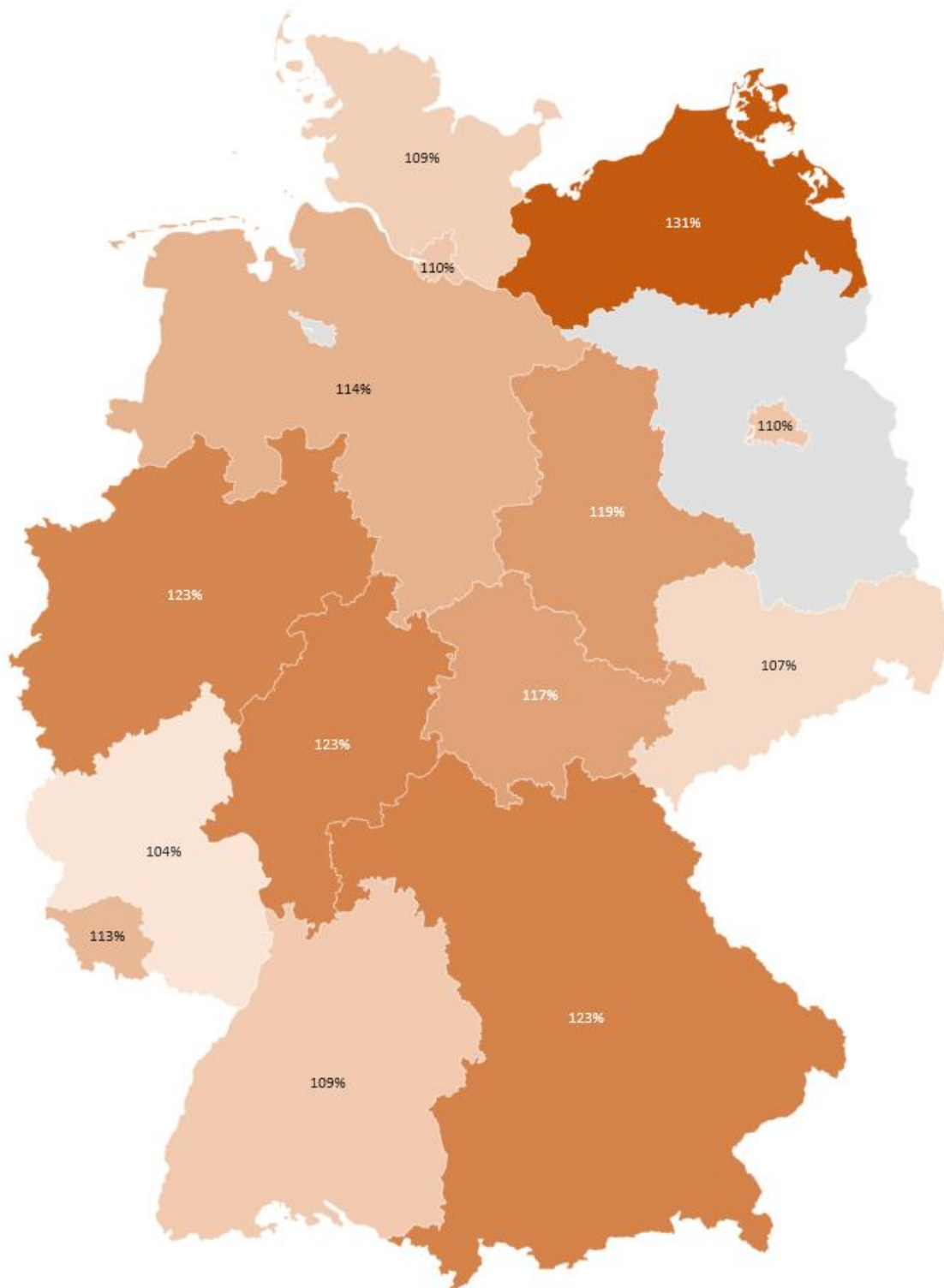


Abbildung 4: Preisentwicklung bei LB 023 Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme im Zeitraum von Februar 2021 bis September 2021



Abbildung 5: Preisentwicklung bei LB 026 Fenster, Außentüren inkl. LB 029/032 im Zeitraum von Februar 2021 bis September 2021

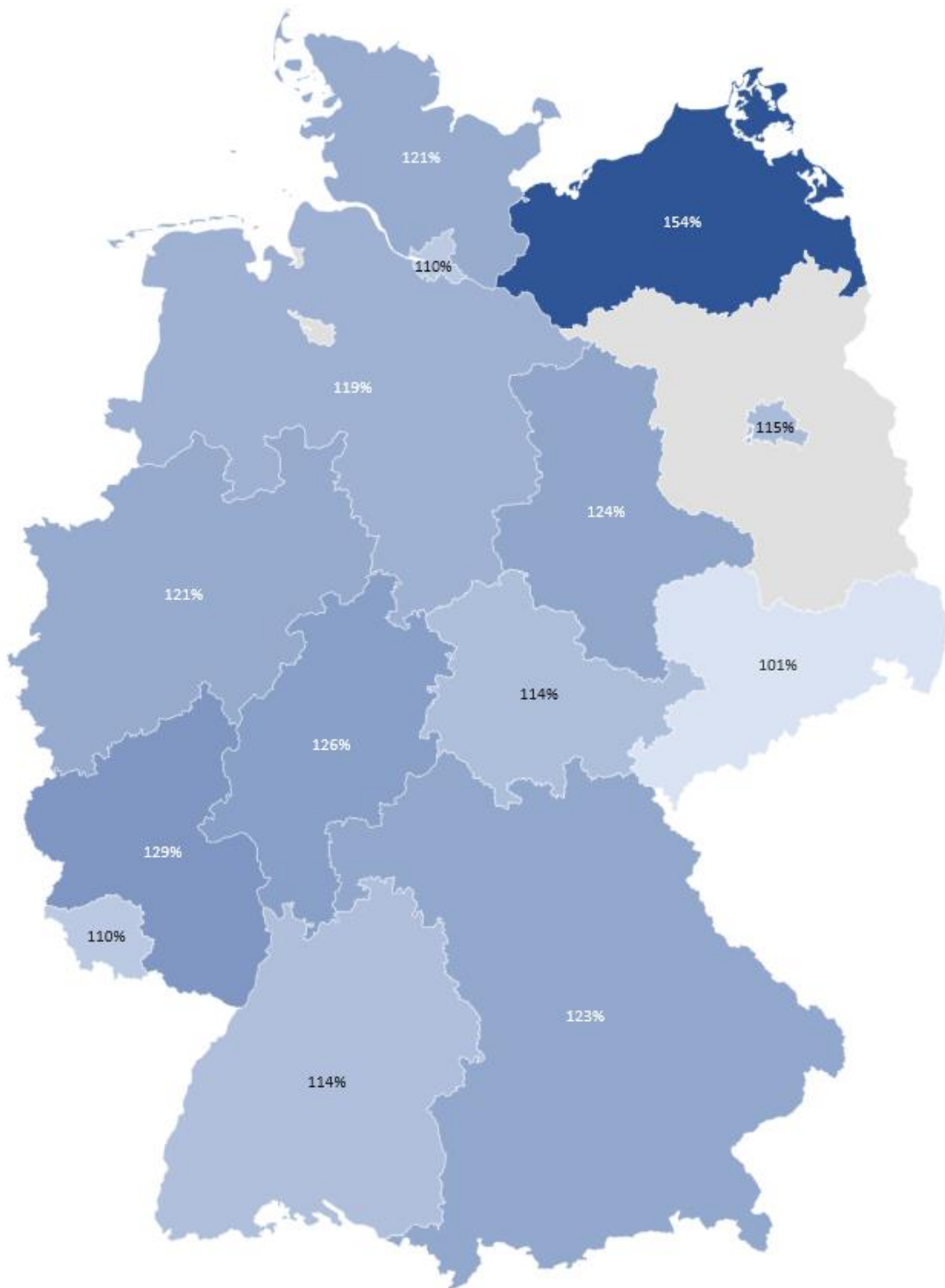


Abbildung 6: Preisentwicklung bei LB 031 Metallbaurbeiten inkl. LB 035 im Zeitraum von Februar 2021 bis September 2021



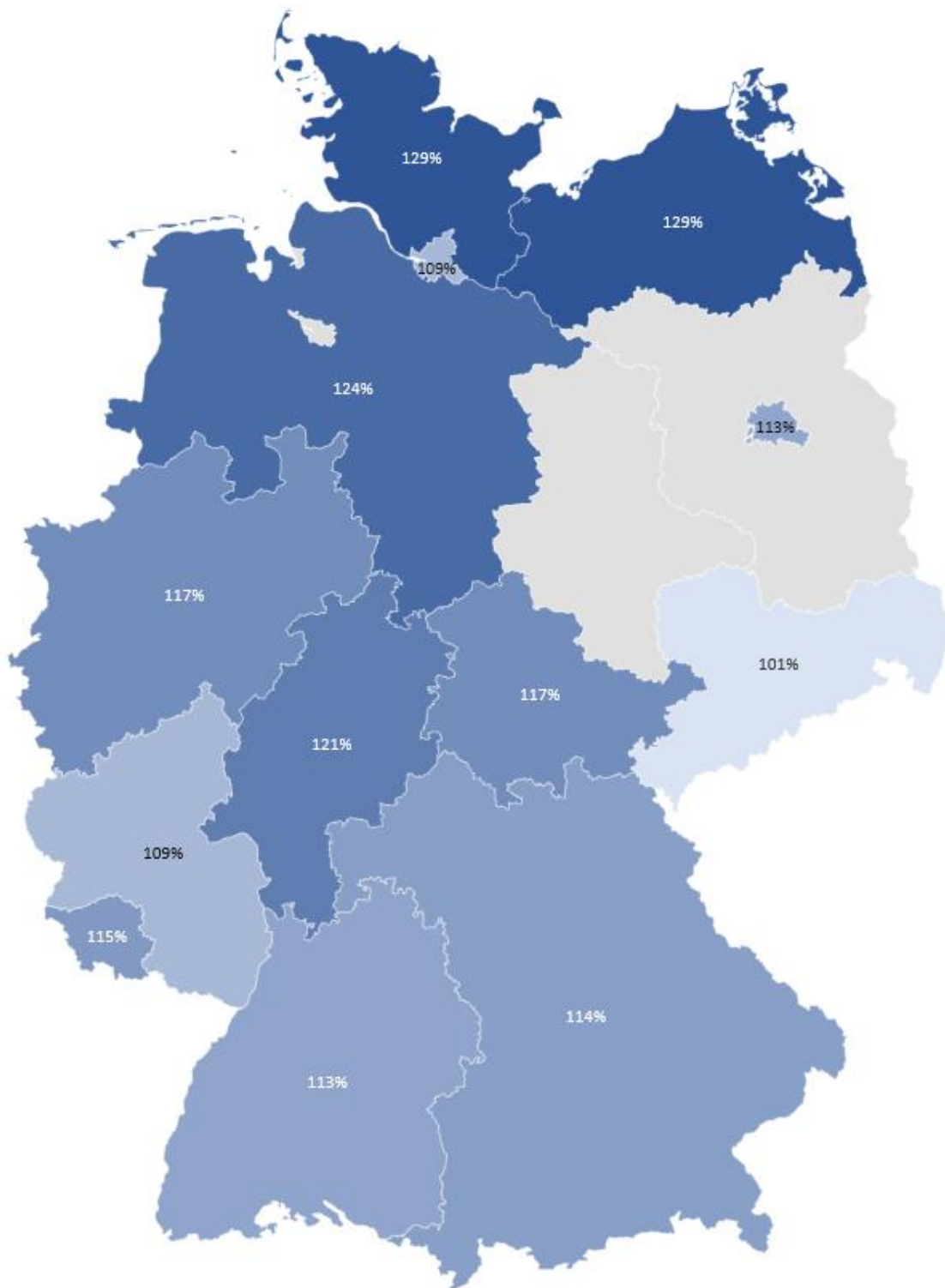


Abbildung 7: Preisentwicklung bei LB 040 Wärmeversorgungsanlagen – Betriebseinrichtungen inkl. LB 041 im Zeitraum von Februar 2021 bis September 2021

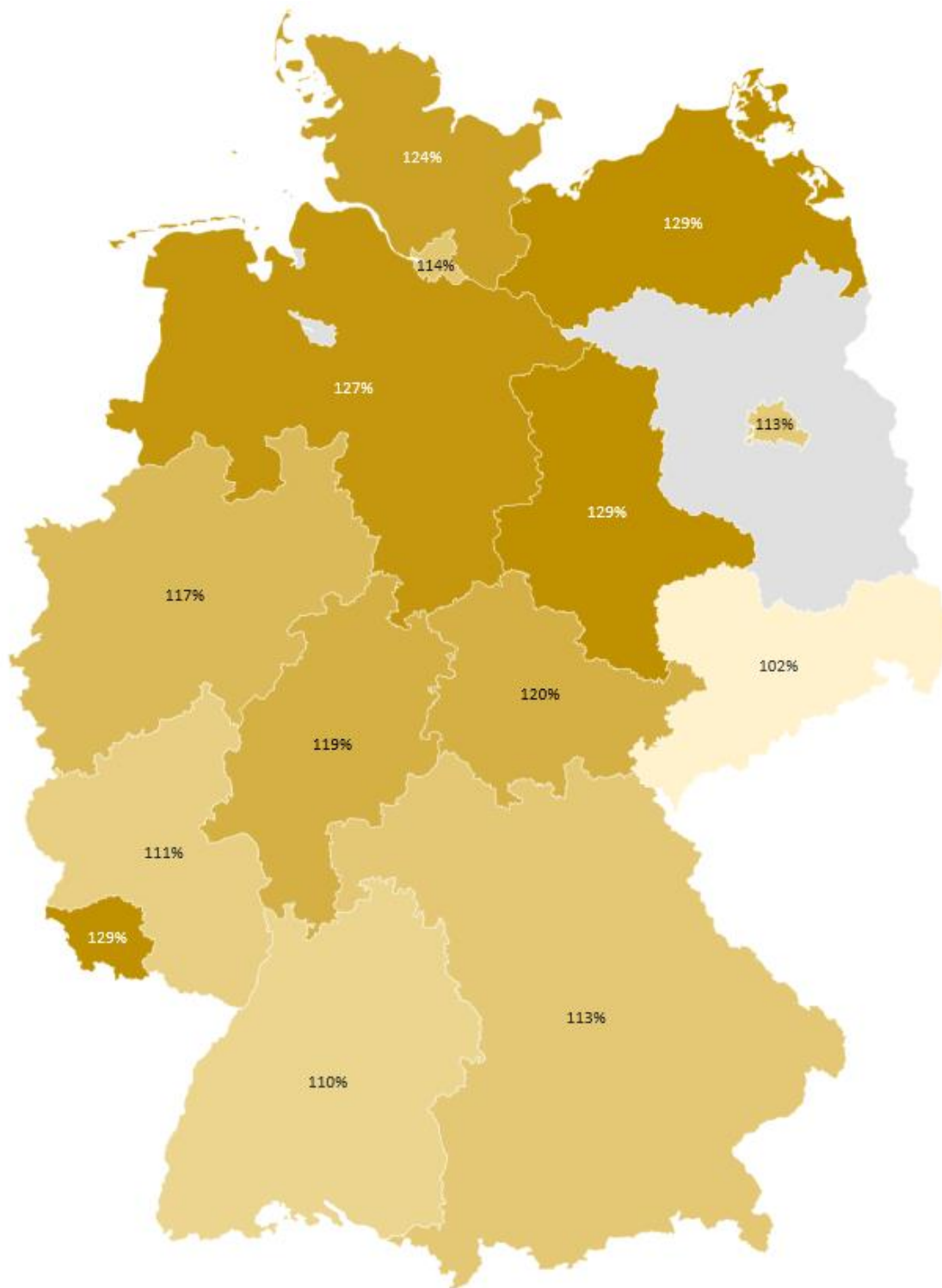


Abbildung 8: Preisentwicklung bei LB 053 Niederspannungsanlagen – Kabel/Leitungen, Verlegesysteme, Installationsgeräte inkl. LB 054 im Zeitraum von Februar 2021 bis September 2021

Nach BKI Auswertungen und Neuberechnung von Objekten unter Berücksichtigung der prozentualen Steigerungen bei den Materialanteilen ergibt dies eine durchschnittliche Steigerung bei den Bauwerkskosten von ca. 10%.

### **3. Auswirkung auf die Angebotspreise**

Die vielen Bauverträgen zugrunde liegende VOB/B verfolgt das Prinzip der Preisbindung und sieht bei vertragskonformer Ausführung keine Anpassung, z.B. über Preisgleitklauseln vor. Auch wenn derartige Klauseln international, z.B. in FIDIC-Verträgen, üblich sind. (Anmerkung: FIDIC = Fédération Internationale des Ingénieurs Conseils). 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.

### **4. Empfehlungen**

Bei der Objektplanung und insbesondere bei der Kostenplanung müssen die aktuellen Entwicklungen berücksichtigt werden. Auf der Grundlage eines Kostenrahmens oder einer anderen frühen Kostenermittlung reicht es zurzeit nicht mehr, Kostenvergleiche durchzuführen und Kostendaten zu indexieren. Das Aufstellen einer Kostenprognose mit einer realistischen Einschätzung der Kosten zum Abschluss des Projekts ist auf jeden Fall anzuraten. Bauherr\*innen sollen auf dieser Grundlage prüfen, ob das Projekt, auch bei höheren Kosten, finanzierbar ist. Weiter hin soll sie/er sich der Wirtschaftlichkeit ihrer/seiner Investition sicher sein können.

Für die Architekt\*innen geht es vor allem darum, dass sie den Bauherr\*innen zu jeder Zeit in Bezug auf die Baukosten fachlich beraten und dieses auch dokumentieren. Risikobetrachtungen, Marktbeobachtungen, die Hinzuziehung der finanzierenden Bank und eines Steuerberaters sind für die Einschätzung der endgültigen Kosten ohne Zweifel eine wichtige Hilfe. Wenn auf Grundlage der Kostenprognose das Bauvorhaben aufgeschoben oder vielleicht sogar eingestellt wird, kann es das kleinere Übel sein. Eine Bauruine, ein/e überschuldeter Bauherr\*in und eine Architekt\*in, der schlechten Beratung beschuldigt, in Haftungs- und in Honorarstreitigkeiten verstrickt ist schlimmer.

Ob eine Vereinbarung von Preisgleitklauseln im Bauvertrag erfolgen soll, ist sorgfältig abzuwägen. Auf der einen Seite will der/die Auftraggeber\*in Kostensicherheit erreichen. Auf der anderen Seite soll der/die Auftragnehmer\*in mindestens kostendeckend arbeiten können. Ist dies nicht möglich, kann im schlimmsten Fall die Insolvenz des Unternehmens zu erheblichen Störungen im Bauablauf führen. Beide Parteien sollen die erfolgreiche Projektarbeit über die Absicht eines Preisvorteils auf der einen oder anderen Seite stellen.

**Weitere Informationen erhalten Sie bei:**

Jeannette Sturm  
Pressestelle  
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI)  
Seelbergstraße 4, 70372 Stuttgart  
Telefon: 0711 954 854-73  
Telefax: 0711 954 854-54  
Email: [presse@bki.de](mailto:presse@bki.de)  
Internet: [www.bki.de](http://www.bki.de)

Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH  
Hannes Spielbauer, Dipl.-Ing., Dipl. Wirtschaftsing. (FH)  
Geschäftsführer  
Seelbergstraße 4  
70372 Stuttgart