

# Statusbericht E26:

## Aktuelle Rahmenbedingungen für Bauleistungen - Baukonjunktur



Schulausschuss , 29.11.2018

Kinder- und Jugendausschuss, 04.12.2018

Städtisches Gebäudemanagement

Technische Betriebsleitung

[www.aachen.de](http://www.aachen.de)

**stadt aachen**



# Aktuelle Rahmenbedingungen für Bauleistungen

Rechnungshöfe zeigen seit Jahren Hauptursachen für Kosten- und Terminabweichungen auf:



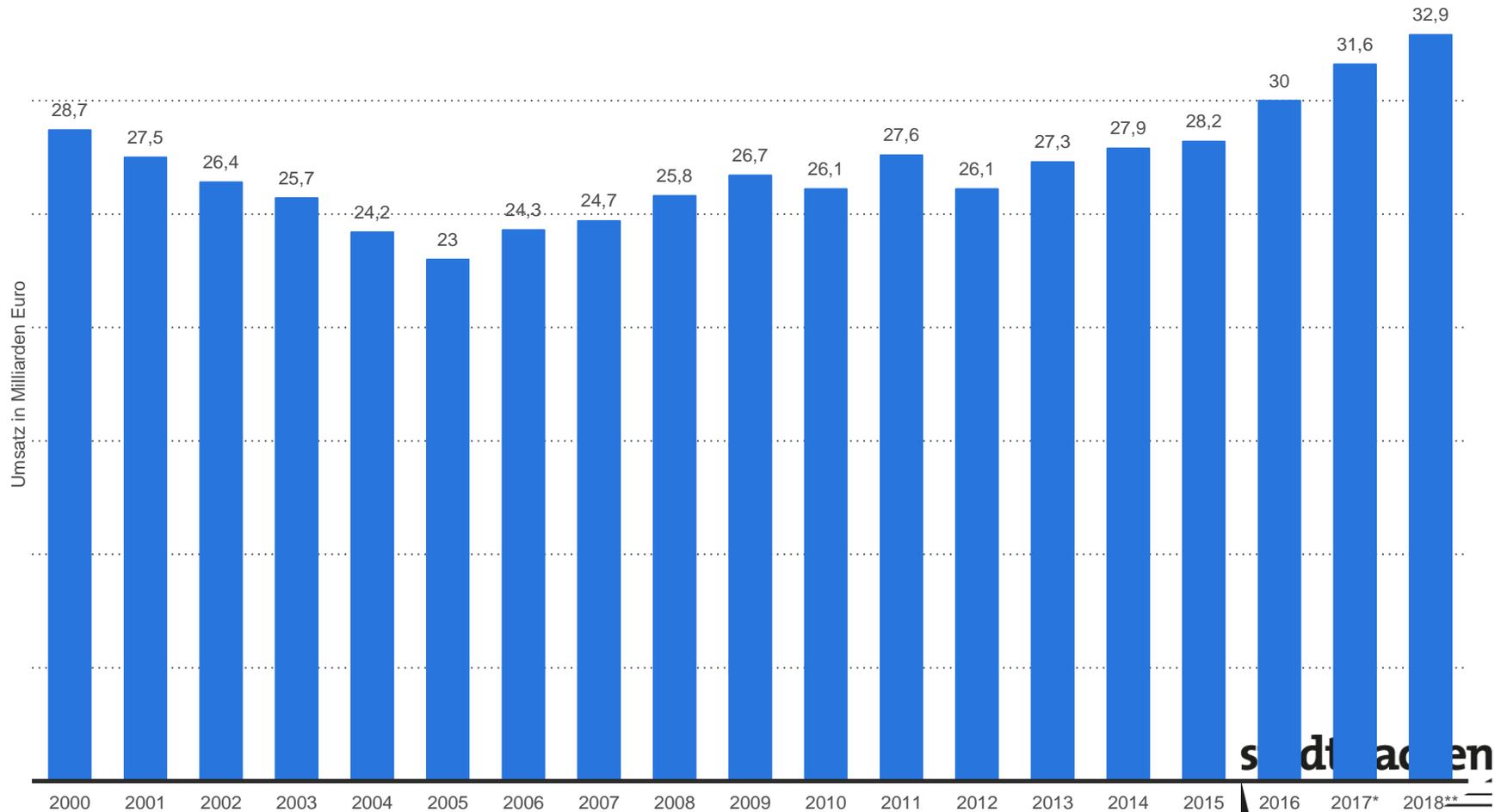
# Aktuelle Rahmenbedingungen für Bauleistungen

„Überhitzte Baukonjunktur“ (Bundesarchitektenkammer, Presseinfo 01.07.2018)



# Überhitzte Baukonjunktur: Was heißt das?

Umsatz im öffentlichen Bau in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2018  
(in Milliarden Euro)



Quelle: Statistisches Bundesamt; ZDB; Hauptverband der Deutschen Bauindustrie [ID 154597](#)

4 von 14 in Zusammenstellung

# Überhitzte Baukonjunktur: Was heißt das?

## Umsatz und Beschäftigte Bauhauptgewerbe 2018 und 2019

(Hauptverband Deutsche Bauindustrie)

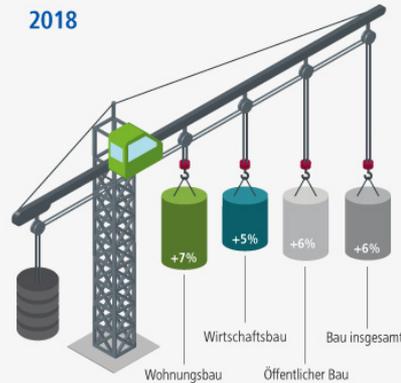
Der Bauaufschwung setzt sich fort –  
Deutsche Bauindustrie hebt Prognose an



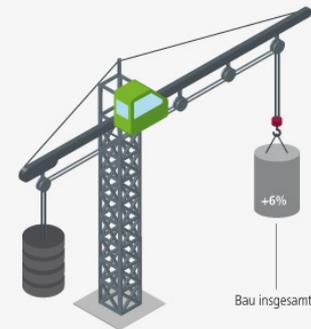
### Umsatz

im Bauhauptgewerbe, nominal, in % zum Vorjahr

2018



2019



### Beschäftigte

im Bauhauptgewerbe, Anzahl, im Vergleich zum Vorjahr

2018



2019



© Hauptverband der Deutschen Bauindustrie | Stand: 16.05.2018 | Ansprechpartner: Petra Kraus [petra.kraus@bauindustrie.de](mailto:petra.kraus@bauindustrie.de)

Quelle: Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V.

stadt aachen

# Überhitzte Baukonjunktur: Was heißt das?

## Materialknappheit und Deponie-Engpässe

*„So lag der Preis für Bitumen im Dezember 2017 um 18% über Vorjahresniveau. Der Preis für Betonstahl in Stäben zog sogar um 21 % an, für schwere Profile um 19 %.“*

(Hauptverband Deutsche Bauindustrie, Argumentationspapier „Kapazitätsengpässe im Bauhauptgewerbe? – Auslastung/ Fachkräfte/ Preise“, Mai 2018)

*„Auch die Entsorgung von Erdaushub wird – aufgrund eines Deponieengpasses – immer teurer: (...) Für Bauleistungen wie „Baugrube ausheben, Boden laden und fördern bzw. weiterverwenden“ lag er Ende 2017 je nach Gewerk um bis zu 6,7 % über dem Vorjahresniveau.“*

(Hauptverband Deutsche Bauindustrie, ebenda)

# Überhitzte Baukonjunktur: Was heißt das?

- > **Vollauslastung bei AN** (Planungsbüros, Baufirmen, Handwerkern) und
- > (dadurch bedingt) **mangelnde Konkurrenz-/ Auftragsituation für AG**

*„Aufgrund des anhaltenden Baubooms sind Planungsbüros, Baufirmen und Handwerker derzeit voll ausgelastet. (...) Ein Ende dieser Entwicklung ist derzeit nicht absehbar.“*

(Finanzausschuss des Landkreistages NRW, Pressemitteilung vom 20.06.2018)

*„Der hohe Auslastungsgrad sorgt außerdem für eine deutliche Zunahme der Baupreise, da sowohl Arbeitskosten als auch Materialpreise gestiegen sind.“*

(Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in KOMPAKT 01/2018 „Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2018“)

*„Zum einen sind die aktuellen Preissteigerungen als Instrument der Rationierung – gemessen an der Hochkonjunktur – nach wie vor gemäßigt.“*

*„Für die deutsche Bauindustrie ist die Preissteigerung somit Ausdruck einer allmählichen Normalisierung.“*

*„Sie (...) bildet auch die verbesserte Marktstellung der Bauunternehmen ab.“*

(Hauptverband Deutsche Bauindustrie, ebenda)



# Konsequenzen für das Bauen in Aachen

## Aktuelle Situation I:

*„Die Unterstützung des Bundes (Anm. Verf.: und der Länder) für Investitionen in die kommunale Infrastruktur hat bereits für starke Impulse gesorgt und wird voraussichtlich auch in den nächsten Jahren zur weiteren Dynamik beitragen.“*

(Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung in „Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2018“)

*„Die überhitzte Baukonjunktur bereitet den Kommunen in NRW bei der Umsetzung der Investitionsprogramme von Bund und Ländern wachsende Probleme. (...) Oft sind Bauprojekte nur mit erheblichen Verzögerungen bzw. zu überhöhten Preisen umsetzbar“*

(Finanzausschuss des Landkreistages NRW, Pressemitteilung vom 20.06.2018)

*„Auf absehbare Zeit sind (...) Preissteigerungen von jährlich 5 bis 10 % oder mehr ein Gebot der Stunde. Darüber hinaus können Spekulation und der Vorteil aus der Gunst der Stunde nicht ausgeschlossen werden“*

(Bundesarchitektenkammer, Presseinfo 01.07.2018)



# Konsequenzen für das Bauen in Aachen

Befund: kaum noch berechenbare Baupreise!

Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes bildet diese Situation nur bedingt ab, da

*„die ausbleibende Konkurrenzsituation und somit die teils zwingende Vergabe an hochpreisige Einzelangebote nicht vorab berücksichtigt werden kann.“*

*„Statistische Kostenkennwerte müssen unter diesen Gesichtspunkten bewusster und aufmerksamer fortgeschrieben werden als bisher“*

(Bundesarchitektenkammer, Presseinfo 01.07.2018)

1. Offizielle Kostenkennwerte z.B. auch des Baukosten-Informationsdienstes der Bundesarchitektenkammer (= „*BKI-Wert*“) werden zunehmend untauglich als Grundlage für Kostenprognosen!
2. Die vorgelegten Kostendarstellungen der extern beauftragten Architekten halten den realen Preisentwicklungen meist nicht mehr stand!
3. Die bisherigen Erfahrungswerte des Gebäudemanagements laufen zunehmend ins Leere, ein „Prüfen“ der Zahlen wird dadurch noch weniger möglich!

# Konsequenzen für das Bauen in Aachen

## Folgerungen:

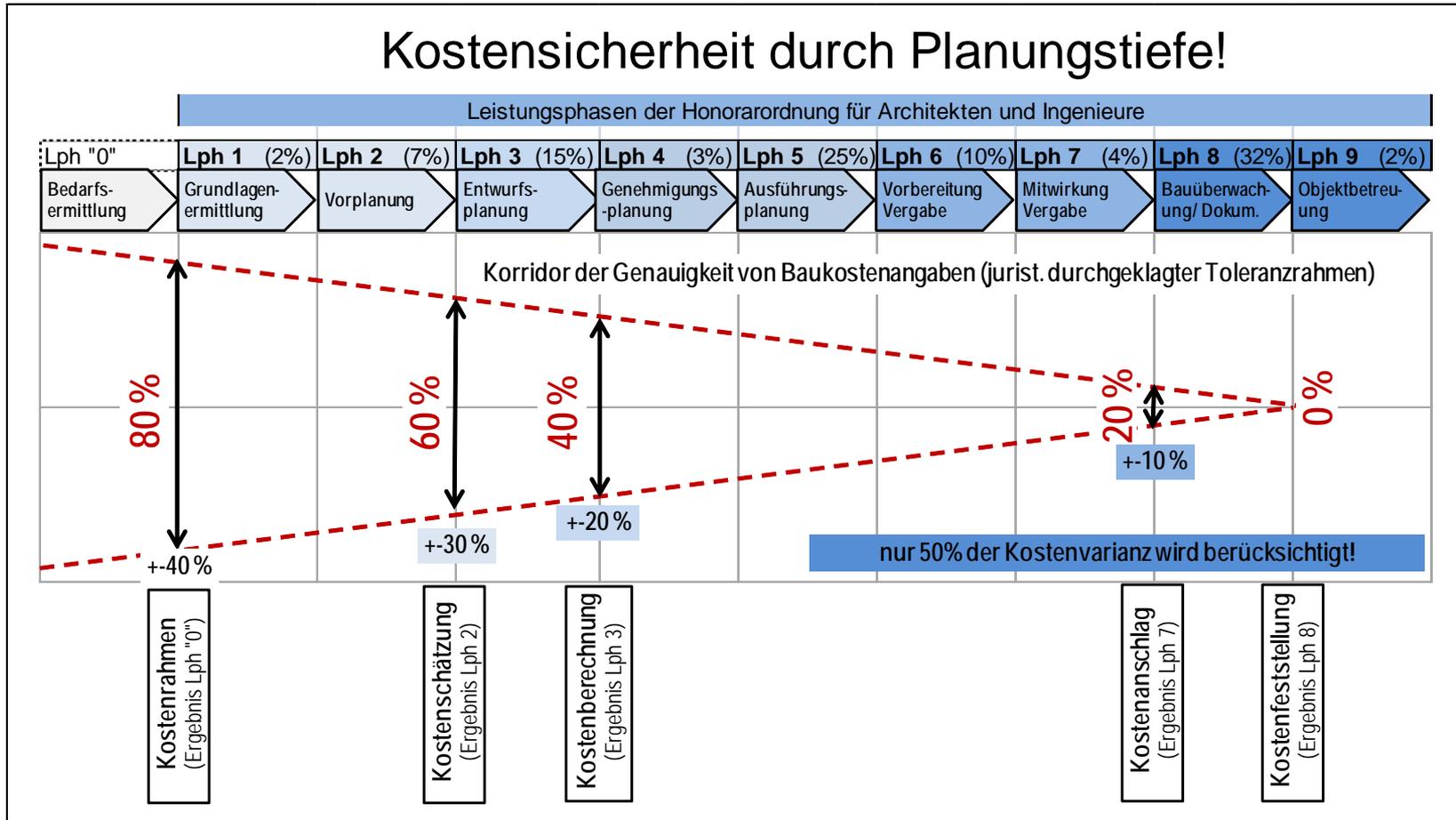
1. Der BKI-Wert als üblicher Kostenkennwert für den Kostenrahmen kann alleine nicht mehr Maßstab sein.
2. Der bisher mit FB 20 abgestimmte Baukostenindex von bisher 2% führt dazu, dass E26 noch vor Beginn von Baumaßnahmen absehbar zu geringe Budgets zur Verfügung gestellt werden.
3. Der Haushalt muss stärker Projekterfordernisse berücksichtigen:  
u.ä. Index, Risiken, Kostenvarianzen aufgrund Planungstiefe  
> siehe auch Forderungen von Reformkommission Hochbau und Städtetag NRW:  
„Fehlentwicklungen“: - „*haushalterisch gesetzte Kosten ohne belastbare Planungen*“,  
- „*zu frühe Benennung von Baukosten ohne vorherige Planung*“,  
- „*keine Berücksichtigung von Baupreissteigerungen und Risiken*“.

## Weiterhin gilt:

- > Ist Schnelligkeit notwendig und wird damit der angemessene Zeitraum für die baufachliche Bearbeitung eingeschränkt, muss das Risiko größerer Kosten- und Terminunsicherheiten hingenommen werden!
- > Ist Kostensicherheit gefordert, muss der baufachlich und projekt-spezifisch notw. Bearbeitungs-Zeitraum eingeräumt werden!



# Systematik der Baukostenplanung und Wirkungszusammenhänge



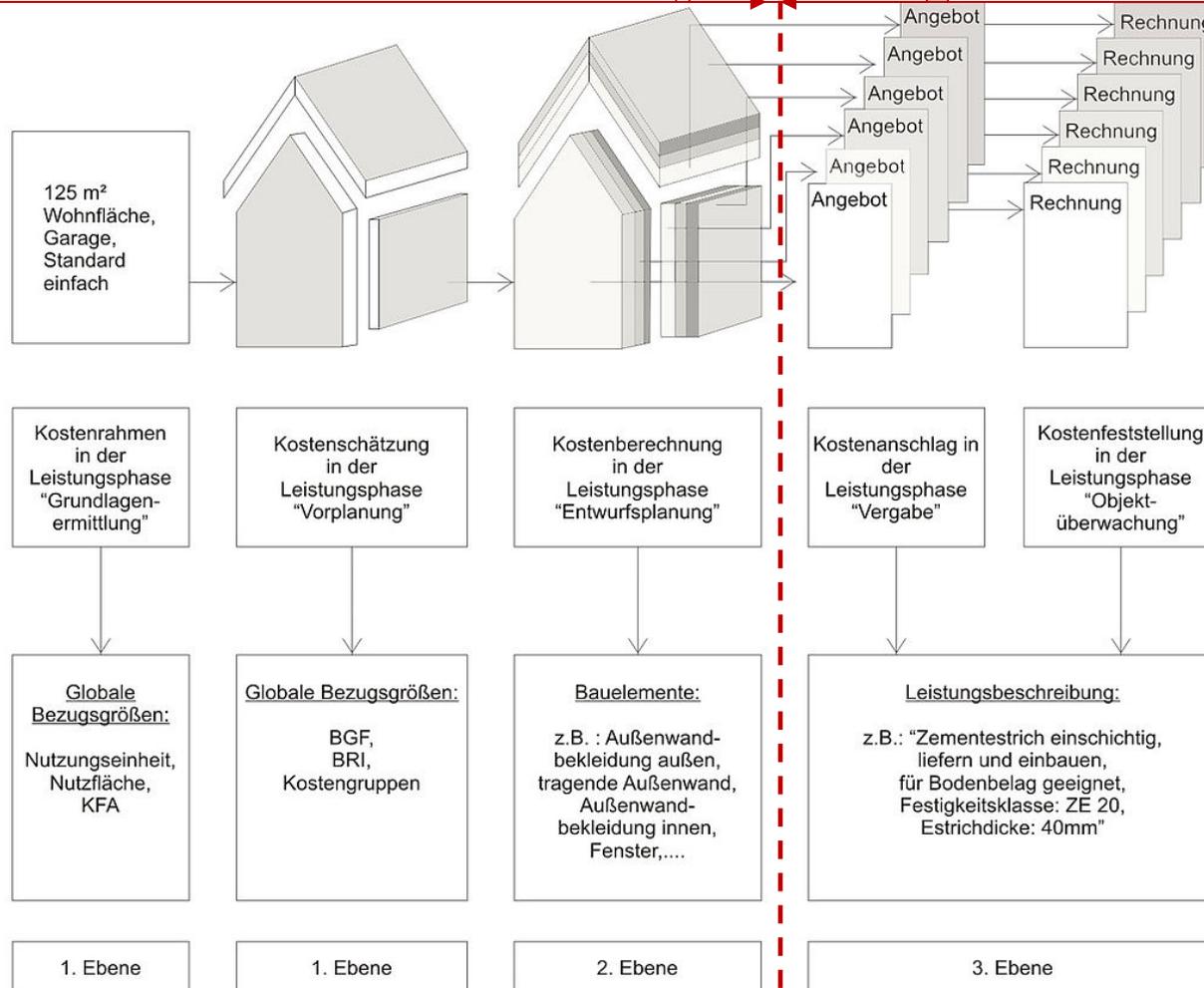
Toleranzgrenzen der Genauigkeit von Baukostenangaben im Projektfortschritt = „Kostenvarianz“

# Systematik der Baukostenplanung und Wirkungszusammenhänge

Nicht verifizierte Kostenaussage. **Nur vorläufiger Aussagewert** – dem Bearbeitungsstand entsprechend. Mehrkosten sind gem. RH keine „Kostensteigerungen“

**KB = Grundlage Baubeschluss**

Mehrkosten ab Vorlage „verifizierter“ KB sind Kostensteigerungen (aber: 20% „Varianz“+Ris)



# Konsequenzen für das Bauen in Aachen

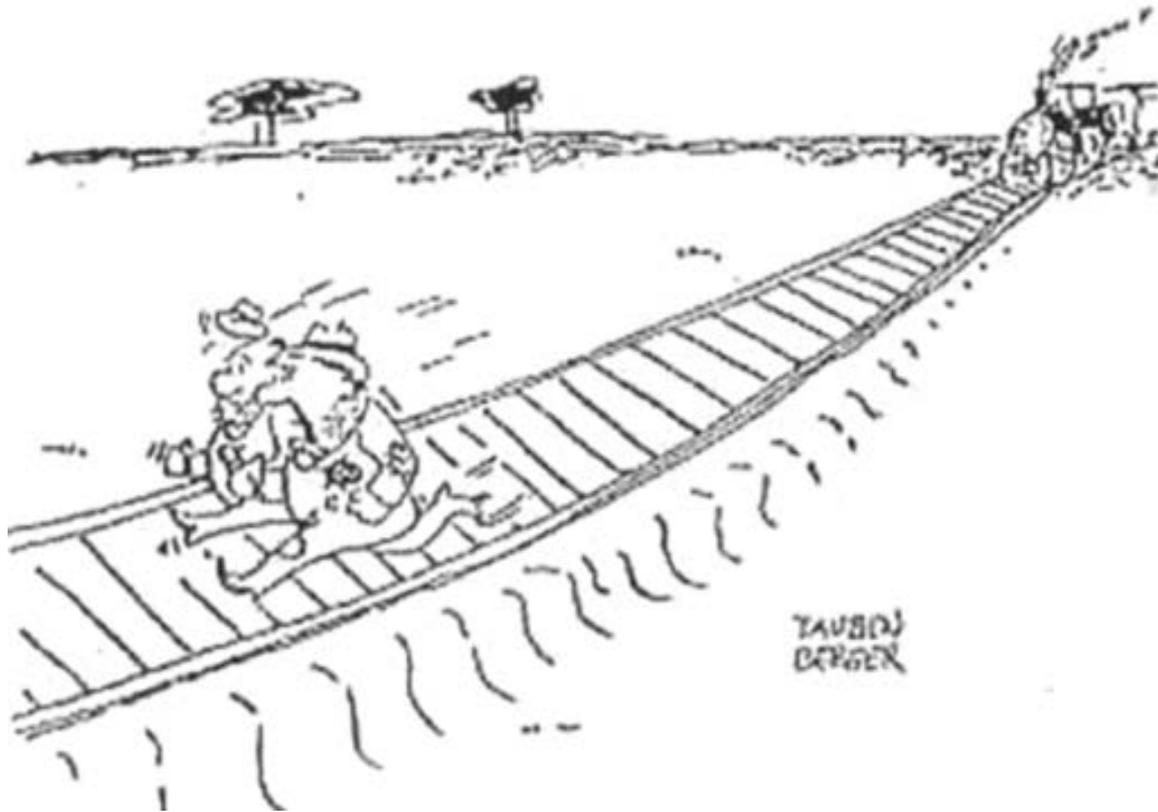
## Empfehlungen der Betriebsleitung:

1. Der Haushalt muss **Baupreissteigerungen, Risiken und Varianzen** stärker berücksichtigen  
>> Hierzu gibt es bereits Gespräche mit Dez II und FB 20.
2. Verwaltungsvorstand, Politik und Öffentlichkeit müssen bei anhaltender „überhitzter Konjunktur“ und Marktlage mit **weiteren Preissteigerungen** bei Planungs- und Bauleistungen rechnen.
3. Umsetzung der Forderungen von Reformkommission und Städtetag:  
>> **keine Benennung von Kosten ohne vorherige belastbare Planungen!**  
Sind für den Haushalt „Platzhalter“ anzuzeigen, sind dies maximal „grobe Orientierungswerte, die nicht als Bezugsgröße für Kostensteigerungen herangezogen werden können“  
(Rechnungshof Hamburg: Sonderbericht „Kostenstabiles Bauen“ 07/2010, S. 16)
4. „Projekte werden am Anfang gewonnen“:  
Lph „0“: **Bestandsuntersuchungen und Bedarfsdefinition** sind noch intensiver zu betreiben („Mehr Sicherheit nach Vorne!“).  
Dafür ist die Zeit einzuräumen!



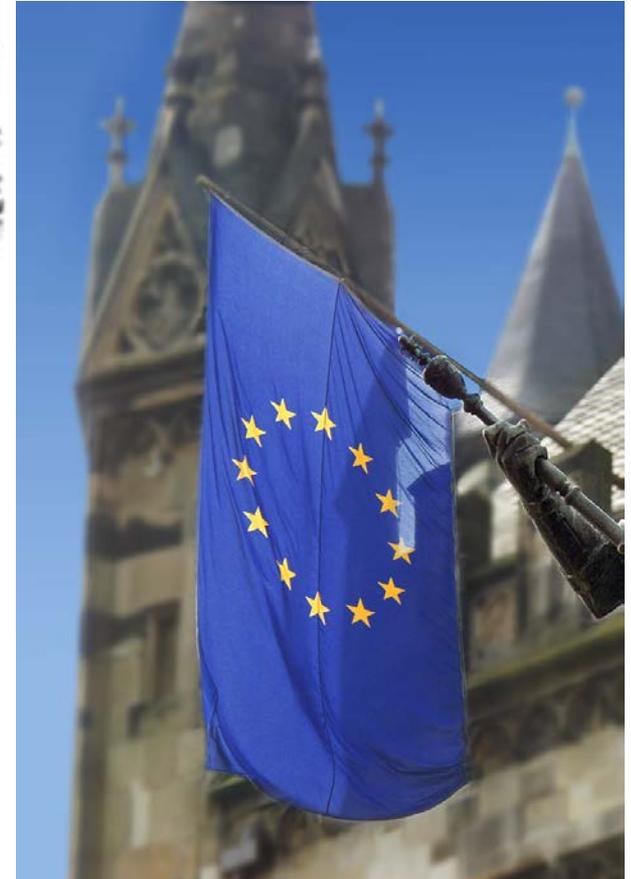
# Aktuelle Baukonjunktur:

Es müssen die richtigen Weichen gestellt werden!



*„Wenn nicht bald eine Weiche kommt, sind wir verloren!“*

(Cartoon: Alfred Taubenberger)



**Vielen Dank für Ihre Unterstützung!**

**stadt aachen**

