

BKI-Information: Aktuelle Baukosten-Risiken und -Steigerungen – Bewertung mit neuen bundesweiten BKI-Analysen

Autoren: Bert Bielefeld / Wolfdietrich Kalusche

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 gewonnenen 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, Verlegesysteme, Installationsgeräte inkl. 054