

Betreff:**Baupreissteigerungen****Organisationseinheit:**Dezernat VIII
0650 Referat Hochbau**Datum:**

01.03.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Mobilität, Tiefbau und Auftragsvergaben (zur Kenntnis)	03.03.2023	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)	08.03.2023	Ö

Sachverhalt:

Die Baukosten sind im letzten Jahr massiv angestiegen. Kompensationsmöglichkeiten gab es kaum. Was sind die Ursachen, Auswirkungen und zukünftigen Konzepte für ein sparsames und wirtschaftliches Bauen?

Ursachen:

Das Statistische Bundesamt teilte am 1.2.2023 mit, dass es in 2022 erhebliche Baupreissteigerungen für nahezu alle Materialien gab. So verteuerte sich zum Beispiel Asphaltmischgut um etwa 30 Prozent, Bitumen und Stabstahl um gut 40 Prozent, Flachglas um knapp 50 Prozent.

Ursache für diese massiven Baupreissteigerungen ist zum einen der Ukraine-Krieg, der zu einer hohen Verteuerung der Energie geführt hat. Dies wirkte sich sofort auf fast alle Bereiche des Bauens aus. Neben den Transportkosten sind die Herstellungskosten für Baustoffe massiv gestiegen, da in vielen Bereichen ein hoher Energieeinsatz notwendig ist (z.B.: Asphalt- und Zementherstellung, Aluminium- oder Glasproduktion, Stahlverarbeitung, Dämmstoffherstellung). Ebenso sind die Löhne gestiegen.

Zum anderen erzeugt der Krieg in bestimmten Bereichen (z.B.: Ausweichquartiere durch Container) eine erhöhte Nachfrage, die wiederum Preisanstiege zur Folge hatte.

Zuvor sind schon durch die Pandemie die Kosten für wesentliche technische Produkte für den Hochbau (z.B.: Lüftungsanlagen, elektrische Schaltanlagen, elektronische Steuerungen) gestiegen, da unterbrochene Lieferketten zu einer Verknappung geführt haben. Aus den gestörten Lieferketten folgte in einigen Projekten ein gestörter Bauablauf, der wiederum zu Anpassungen, Umplanungen und Nachträgen in den Bauprojekten geführt hat.

Ähnlich sieht es im Tiefbau für die Straßenbauarbeiten und den konstruktiven Ingenieurbau aus. Es sind massive Preissteigerungen insbesondere auf Kraft- und Betriebsstoffe, Beton-, Zement- und Asphaltprodukte sowie Schüttgüter und Bodenabfuhr zu verzeichnen. Von Lieferschwierigkeiten sowie Materialknappheit waren die Tiefbaumaßnahmen nur für eine kurze Zeit betroffen.

Ebenfalls ein gleicher Trend ist in der Stadtentwässerung zu erkennen. In der Kalkulation der Sonderrechnung Stadtentwässerung wird der Baupreisindex nach dem „Statistischen Bundesamt“ für die vertraglich vereinbarte Entwicklung der Betriebsentgelte und Investitionen mit herangezogen. Dieser ist im Mittelwert in den Jahren 2020/2021 um 8,8 % gestiegen; in den Jahren 2021/2022 um 17,7 %. Die tatsächlich erzielten Preise in der Ausschreibung liegen am Markt tatsächlich aber höher, da der vertraglich vereinbarte Baupreisindex nicht alle ortsspezifischen Kosten am Markt abbildet. So sind u. a. Kampfmittel oder Grundwassergegebenheiten nicht im Baupreisindex abgebildet. Es ist

festzuhalten, dass die Kanalbaukosten mit etwa 20 bis zu 60 % den letzten drei Jahren über den Kostenschätzungen lagen.

Die Baubranche ist seit Jahren in einer Hochkonjunktur mit sehr starker Auslastung. D.h. in wenigen Bereichen findet noch ein ausreichender Wettbewerb statt. In vielen Bereichen sind die Firmen ausgelastet, sodass entweder keine oder sehr hohe bis übersteuerte Angebote abgegeben werden. Mehrfachausschreibungen mit Projektverzögerungen sind die Folge. Der Fachkräftemangel macht sich dazu ebenfalls noch bei den Firmen bemerkbar.

Auswirkungen:

Neben den gestiegenen Material- und Lohnkosten, der geringen Marktbeteiligung und den gestörten Lieferketten und dem Fachkräftemangel bei den Baufirmen führen diese Ursachen zu längeren Bauzeiten und teureren Gesamtkosten.

Für einige Projekte haben wir dies näher untersucht. Die Preissteigerungen im Hochbau sowie auch im Tiefbau schwanken in Summe zwischen 10 % und knapp 50 % (vgl. Anlage).

Auf Basis der Erhebungen des Statistischen Bundesamtes gehen wir derzeit von einer gemittelten Teuerung von rd. 10 % für den Hochbau und rd. 20 % für den Tiefbau aus. Dies wird in den Vorlagen der Objekt- und Kostenfeststellungen entsprechend dargestellt, bzw. in den Kostenberechnungen berücksichtigt. In den laufenden Baumaßnahmen bestehen in der Regel kaum Möglichkeiten, Preissteigerungen in einzelnen Kostengruppen in einer Größe von 10 - 50 % aufzufangen, ohne dass das Bauprogramm radikal eingekürzt wird oder die Fertigstellung massiv verzögert wird. Die Wiederholung von Ausschreibungen kann in Einzelfällen die Möglichkeit bieten, mit einer angepassten Ausschreibung auf einen angespannten Markt zu reagieren, dies erfordert aber mehr Zeit, ohne das nachfolgende Gewerke im Bauablauf gestört werden dürfen. Dies gelingt jedoch nicht immer. Zugleich sind wiederholte Ausschreibungen keine Garantie dafür, dass die Angebote günstiger werden. Hier würde ggf. nur wie bereits erwähnt, eine Änderung des Raumprogramms, ein Verzicht auf Maßnahmen oder niedrigere Qualitäten helfen.

Zukünftige Konzepte:

In den neuen Projekten werden die Kostenermittlungen entsprechend konservativ an die aktuelle Preisentwicklung angepasst. Der Baustart im Hochbau erfolgt in der Regel auf Basis einer Ausschreibung von 60 % aller Bauleistungen. Im Tiefbau erfolgt der Baustart auf Basis einer Ausschreibung von 100 % aller Bauleistungen. Auch wenn dies eine größere Kostensicherheit am Bauanfang erzeugt, können Kostensteigerungen im Bauablauf damit nicht aufgefangen werden. Material-Preis-Gleitklauseln sollen für den Auftragnehmer das Risiko minimieren, diese sind aber mit erheblichem vertraglichem und verwaltungstechnischem Aufwand verbunden.

Inhaltlich sind wir dabei, auch mit Unterstützung des IKS 2.0, die Betriebskosten der Gebäude zu senken. Umfängliche energetische Maßnahmen zur Dämmung und Lüftung führen zu einem reduzierten Energieverbrauch und sparsameren Umgang mit Ressourcen. Sofern alle technischen Anforderungen erfüllt sind, wird sich der Anteil an Recycling-Baustoffen wird sich in den nächsten Jahren weiter erhöhen.

Daher sollte es zukünftig Ziel sein, im Hochbau die Lebenszykluskosten als entscheidendes Kriterium herauszustellen. In diese Kosten sollten neben der Erstellung, die laufenden Betriebskosten, aber auch die sogenannte graue Energie einfließen. Sie bekommen damit ein wesentlich höheres Gewicht in der Bilanzierung und führen zu einem sparsamen und wirtschaftlichen, einem nachhaltigen Bauen.

Herlitschke

Anlage/n:

Kostenerhöhungen Ref. 0650
Kostenerhöhungen FB 66

