

**Institut für Städtebau und Flächenmanagement**

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter / Brigitte-Schröder-Str. 9 / 53123 Bonn

Bezirksregierung Köln

Frau Vera Müller

Dezernat 32 – Regionalentwicklung, Braunkohle

50606 Köln

4.7.2019

## **Überprüfung der Baukosten im Kreis Heinsberg anhand der amtlichen Indexreihen für die Baukosten**

Sehr geehrte Frau Müller,

ich komme zurück auf die Besprechung vom 17.6.2019 und die Bürgerinformationsveranstaltung am 20.5.2019 in Keyenberg und nehme zur Frage der Baukostenentwicklung in den Umsiedlungsstandorten wie folgt Stellung:

### **1. Fragestellung**

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung und bei Einzelberatungsgesprächen mit Umsiedlerinnen und Umsiedlern wurde wiederholt die Vermutung geäußert, dass die Baukosten für die Errichtung neuer Wohngebäude auf den neuen Umsiedlungsstandorten die durchschnittlichen Baukosten auf Bundesebenen inzwischen überschreiten würden. Als Begründung wird angeführt, dass aufgrund der starken regionalen Bautätigkeit und der damit verbundenen räumlich konzentrierten hohen Nachfrage nach Bauleistungen die Preise für derartige Bauleistungen im Wohnungsbau in der Region über den statistischen Durchschnittswerten auf Bundesebene liegen würden. Da die Entschädigungen mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes ermittelt würden, seien diese für die Errichtung neuer Wohngebäude nicht mehr auskömmlich.

Zur Klärung der Fragestellung werden nachfolgend die Baukosten auf Bundes-, Landes- und regionaler Ebene anhand amtlicher Indexreihen und Umrechnungsfaktoren miteinander verglichen.

## 2. Datengrundlagen

### 2.1 Baukostenindex Deutschland

Statistisches Bundesamt (Destatis) (Hrsg.) (2019) Preisindizes für die Bauwirtschaft, Wiesbaden, Februar 2019 (1. Vierteljahresausgabe)

[https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400193214.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400193214.pdf?__blob=publicationFile&v=2)

2 Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer  
(Langfristige Übersicht)  
2015 = 100

		Wohngebäude		
		insgesamt	davon nach Abschnitten	
			Rohbauarbeiten	Ausbauarbeiten
2009	Februar.....	89,2	90,5	88,1
	Mai.....	89,0	90,0	88,2
	August.....	89,2	90,1	88,3
	November.....	89,2	90,0	88,4
2010	Februar.....	89,3	90,0	88,7
	Mai.....	90,0	91,1	89,0
	August.....	90,3	91,4	89,3
	November.....	90,6	91,7	89,6
2011	Februar.....	91,7	92,7	90,8
	Mai.....	92,3	93,5	91,3
	August.....	92,9	94,0	91,9
	November.....	93,2	94,1	92,4
2012	Februar.....	94,2	95,2	93,3
	Mai.....	94,7	95,8	93,8
	August.....	95,2	96,2	94,3
	November.....	95,5	96,3	94,6
2013	Februar.....	96,2	96,8	95,6
	Mai.....	96,7	97,4	96,0
	August.....	97,1	97,7	96,5
	November.....	97,3	98,0	96,8
2014	Februar.....	98,1	98,7	97,4
	Mai.....	98,3	98,8	97,9
	August.....	98,7	99,2	98,2
	November.....	98,9	99,2	98,5
2015	Februar.....	99,6	99,7	99,4
	Mai.....	99,8	99,8	99,8
	August.....	100,2	100,2	100,2
	November.....	100,4	100,2	100,5
2016	Februar.....	101,2	100,7	101,6
	Mai.....	101,9	101,6	102,1
	August.....	102,4	102,1	102,6
	November.....	102,7	102,3	103,0
2017	Februar.....	104,0	103,5	104,4
	Mai.....	104,9	104,5	105,2
	August.....	105,7	105,4	105,8
	November.....	106,4	106,4	106,4
2018	Februar.....	108,2	108,3	108,1
	Mai.....	109,2	109,6	108,9
	August.....	110,6	111,5	109,9
	November.....	111,5	112,5	110,7
2019	Februar.....	113,4	114,4	112,6

## 2.2 Baukostenindex Land NRW

Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung und Straßenbau in NRW; Ausgewählte Baupreisindizes (Bauleistungen am Bauwerk), <https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/ausgewaehlte-baupreisindizes-bauleistungen-am-bauwerk-2038>

### Ausgewählte Baupreisindizes (Bauleistungen am Bauwerk)

Jahr	Monats- bzw. Jahres- durchschnitt (JD)	Wohn- gebäude	Nichtwohngebäude			
			Büro- gebäude	gewerbliche Betriebs- gebäude	Straßenbau	Ortskanäle
			2015 = 100			
2019	Februar	111,4	112,1	112,6	118,5	117,6
<b>2018</b>	<b>JD</b>	<b>108,6</b>	<b>109,3</b>	<b>109,6</b>	<b>113,3</b>	<b>113,1</b>
2018	November	110,1	110,6	111,2	116,5	115,6
	August	109,1	109,7	110,1	115,3	114,5
	Mai	107,9	108,7	108,9	111,6	111,8
	Februar	107,2	108,0	108,2	109,7	110,3
<b>2017</b>	<b>JD</b>	<b>104,4</b>	<b>105,2</b>	<b>105,2</b>	<b>105,9</b>	<b>106,7</b>
2017	November	105,5	106,4	106,4	107,7	108,3
	August	104,8	105,5	105,6	107,0	107,2
	Mai	104,0	104,8	104,8	105,6	106,5
	Februar	103,4	104,0	104,0	103,3	104,8
<b>2016</b>	<b>JD</b>	<b>102,1</b>	<b>102,7</b>	<b>102,4</b>	<b>101,7</b>	<b>103,1</b>
2016	November	102,5	103,1	102,9	102,2	104,0
	August	102,4	102,9	102,7	101,9	103,3
	Mai	101,9	102,5	102,0	101,5	102,9
	Februar	101,5	102,1	101,9	101,2	102,2
<b>2015</b>	<b>JD</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
2015	November	100,3	100,4	100,1	100,8	101,9
	August	100,2	100,4	100,3	99,7	100,2
	Mai	99,6	99,7	99,6	99,9	99,6
	Februar	99,9	99,5	100,0	99,6	98,3

### 2.3 Regionaler Baukostenindex

Baukosteninformationszentrum Deutsche Architektenkammer GmbH (BKI), (Hrsg.): Neubau, Baupreise kompakt, Stuttgart, 2015, 2016, 2017, 2018 und 2019

Die vom BKI aus der Analyse aktueller Bauvorhaben ermittelten Regionalfaktoren geben Aufschluss darüber, inwieweit die regionalen Baukosten über oder unter dem Bundesdurchschnittswert liegen. Die Faktoren werden jährlich aus tatsächlichen Baupreisen abgeleitet und beziehen sich auf Landkreise bzw. kreisfreie Städte.

Die Faktoren werden auf Grundlage von Daten aus den statistischen Landesämtern gebildet, die wiederum aus Angaben der Antragsteller von Bauanträgen stammen. Grundlage für die Ableitung bilden daher Planungs- und Kostenkennwerte erstellter Objekte. Dabei werden vorzugsweise die Einheitspreise der Leistungspositionen, deren Beschreibungen (Kurztext) und Mengen, den Kostengruppen der DIN 276 und den Leistungsbereichen nach StLB-Bau zugeordnet. Grundflächen und Rauminhalte sowie weitere Bezugseinheiten, z. B. von Bauteilen, werden aus Planunterlagen entnommen. Die Verifizierung der Daten und deren Qualitätssicherung erfolgt durch Plausibilitätskontrollen (vgl. BKI (Hrsg.)(2018): Baukosten, Gebäude Neubau, statistische Kostenkennwerte für Gebäude. Stuttgart S. 73 f und S. 864 ff. sowie <https://www.bki.de/hinweise-zur-baukonjunktur.html>).

Die Baukosten eines Objekts werden zum Zeitpunkt der Vergabe über die Preise der Bauleistungen gebildet. Es werden ausschließlich abgeschlossene und abgerechnete Objekte erfasst. Die Preisentwicklung ab der Vergabe bis zur Veröffentlichung der Daten wird mithilfe der Baupreisindices aktualisiert. Dieser Zeitraum kann sich über ein bis zwei Jahre erstrecken.

Das BKI rechnet die Baukosten-Dokumentationen auf einen einheitlichen zum Zeitpunkt der Herausgabe aktuellen Kostenstand mit Hilfe des Baupreisindex um. In den BKI-Datensammlungen werden die Kostenwerte wie folgt angegeben (Beispiel): Kosten: 1. Quartal 2018, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.

Jahr	Kreis Heinsberg	Rhein-Erft-Kreis	Durchschnitt
<b>2015</b>	0,9510	0,9690	0,9600
<b>2016</b>	0,9470	0,9790	0,9630
<b>2017</b>	0,9410	0,9800	0,9605
<b>2018</b>	0,9560	0,9720	0,9640
<b>2019</b>	0,9320	0,9610	0,9465

Wegen der Lage der Umsiedlungsorte wird für jedes Jahr ein Mittelwert der Regionalfaktoren des Kreises Heinsberg und des Rhein-Erft-Kreises ermittelt und für die weitere Analyse zugrunde gelegt.

### 3. Trends der Baukostenentwicklungen

Nachfolgend werden die jeweiligen Zeitreihen von I/2015 bis I/2019 ausgewertet. Da die amtliche Statistik im Land NRW und im Bund zur Ableitung des Baukostenindex auf das Basisjahr 2015 = 100 umgestellt wurde, sind diese Werte für die Analyse der Trends zugrunde gelegt worden. Die Gegenüberstellung der Indexreihen von Bund und Land NRW sowie die entsprechende Ableitung eines Regionalindex für die Umsiedlungsstandorte mit dem Mittelwert der Regionalfaktoren für den Kreis Heinsberg und den Rhein-Erft-Kreis zeigt die nachfolgende Tabelle.

Es lassen sich folgende signifikanten Unterschiede und Trends bei den regionalisierten Baukostenindexreihen im Vergleich zum Bundes- und Landesindex erkennen:

- Der Baukostenindex des Landes NRW weicht im Betrachtungszeitraum vom vergleichbaren Bundesindex ab. Während der Landesindex in I/2015 noch um 0,3 Punkte über dem Bundesdurchschnitt liegt, unterschreitet der Landesindex in I/2019 den Bundesindex um 2,0 Punkte. Die Baukosten sind demnach auf Bundesebene um 2,3 Punkte (über 2 %) stärker gestiegen als auf Landesebene.

Jahr		2015 = 100			
		Bund	Land	Regionalfaktor	Regionalindex
<b>2015</b>	<b>JD</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>0,9600</b>	<b>96,0</b>
	I	99,6	99,9	0,9600	95,6
	II	99,8	99,6	0,9600	95,8
	III	100,2	100,2	0,9600	96,2
	IV	100,4	100,3	0,9600	96,4
<b>2016</b>	<b>JD</b>	<b>102,1</b>	<b>102,1</b>	<b>0,9630</b>	<b>98,3</b>
	I	101,2	101,5	0,9630	97,5
	II	101,9	101,9	0,9630	98,1
	III	102,4	102,4	0,9630	98,6
	IV	102,7	102,5	0,9630	98,9
<b>2017</b>	<b>JD</b>	<b>105,3</b>	<b>104,4</b>	<b>0,9605</b>	<b>101,1</b>
	I	104,0	103,4	0,9605	99,9
	II	104,9	104,0	0,9605	100,8
	III	105,7	104,8	0,9605	101,5
	IV	106,4	105,5	0,9605	102,2
<b>2018</b>	<b>JD</b>	<b>109,9</b>	<b>108,6</b>	<b>0,9640</b>	<b>105,9</b>
	I	108,2	107,2	0,9640	104,3
	II	109,2	107,9	0,9640	105,3
	III	110,6	109,1	0,9640	106,6
	IV	111,5	110,1	0,9640	107,5
<b>2019</b>	<b>JD</b>				
	I	113,4	111,4	0,9465	107,3

- Der für die Region ermittelte Baukostenindex liegt signifikant unter dem entsprechenden Baukostenindex von Bund und auch vom Land. Zugleich hat sich der Abstand im Betrachtungszeitraum weiter vergrößert. Betrag

der Unterschied in I/2015 noch 4,0 Punkte zum Bundesindex und 4,3 Punkte zum Landesindex, so hat sich der Abstand in I/2019 gegenüber dem Bundesindex auf 6,1 Punkte (ca. 6 %) und gegenüber dem Landesindex auf 4,1 Punkte (ca. 4 %) vergrößert.

#### **4. Fazit und Empfehlung**

Die amtlichen Baukostenindexreihen zeigen, dass die Baukosten in NRW seit dem II. Quartal 2015 unterhalb des durchschnittlichen Bundeswertes liegen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Baukosten in der Region ebenfalls deutlich unter den bundes- und auch landesdurchschnittlichen Baukosten liegen. Die Unterschiede haben sich seit dem II. Quartal 2015 noch vergrößert. Die Vermutung überdurchschnittlich gestiegener Baukosten und höherer Baukosten in der Region im Vergleich zum Bund oder Land lässt sich daher anhand der Faktenlage nicht bestätigen.

Auch die Ermittlung der Entschädigung auf Basis der Wertgutachten, die den Baukostenindex Bund verwenden, ist sachgerecht und methodisch nicht zu beanstanden. So schreibt das Modell der Sachwertrichtlinie 2012 die Anwendung des Baukostenindex Bund vor. Regionale Unterschiede bei den tatsächlichen Baukosten werden bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem vorläufigen Sachwert durch den Sachwertfaktor des GA berücksichtigt.

Für Rückfragen und weitere Erläuterungen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter