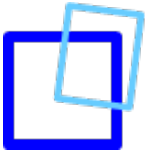


Überprüfung der Baukosten

Fragen

- Wird haben sich die Baukosten entwickelt?
 - Bund
 - Land NRW
 - Region Kreis Heinsberg und Rhein-Erft-Kreis
- Gegenüberstellung und Vergleich
- Fazit



Fragestellungen

- Weichen die Baukosten in der Region vom Bundes- und Landesdurchschnitt ab?
- Haben sich die regionalen Baukosten im Vergleich zum Bundes- und Landesindex unterschiedlich entwickelt?
- Sind bei der Ableitung der Zulage RüMAP Anpassungen erforderlich?



Bundesinde

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

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

		Wohngebäude		
		insgesamt	davon nach Abschnitten	
			Rohbauarbeiten	Ausbauarbeiten
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

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

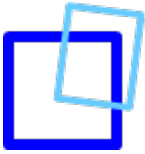


Landesindex

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>

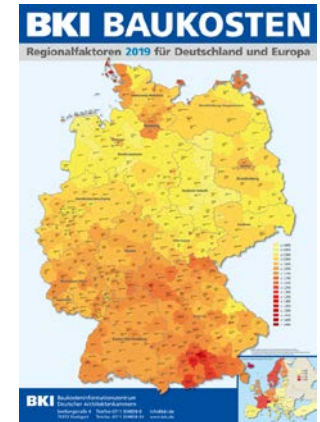
Jahr	Monats- bzw. Jahres- durchschnitt (JD)	Wohn- gebäude	Nichtwohngebäude			
			Büro- gebäude	gewerbliche Betriebs- gebäude	Straßenbau	Ortskanäle
			2015 = 100			
2019	Februar	111,4	112,1	112,6	118,5	117,6
2018	JD	108,6	109,3	109,6	113,3	113,1
2018	November	110,1	110,6	111,2	116,5	115,6
	August	109,1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



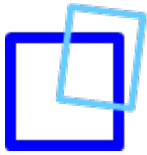
Regionalfaktoren

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

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



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



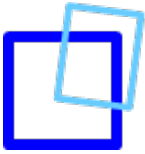
Baukostenentwicklungen im Vergleich

Bund

Land NRW

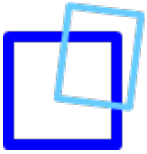
Region

		2015 = 100			
Jahr		Bund	Land	Regionalfaktor	Regionalindex
2015	JD	100,0	100,0	0,9600	96,0
	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
2016	JD	102,1	102,1	0,9630	98,3
	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
2017	JD	105,3	104,4	0,9605	101,1
	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
2018	JD	109,9	108,6	0,9640	105,9
	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
2019	I	113,4	111,4	0,9465	107,3



Fazit

- 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.
- 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.



Fazit

- Die Vermutung überdurchschnittlich gestiegener Baukosten und höherer Baukosten in der Region im Vergleich zum Bund oder Land lässt sich 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.
- Das Modell der Sachwertrichtlinie 2012 schreibt 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.