

Alle Kosten brutto inkl. 19% MwSt.

Kostensimulationsmodell Zusammenfassung					
KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Menge	Einh.	KKW €	Kosten €
100	Grundstück	0	m ² GF	0	0,00 *
200	Vorbereitende Maßnahmen	500	m ² GF	40	20.000,00 **
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	464	m ² BGF	1.540	715.151,55
400	Bauwerk - Technische Anlagen	464	m ² BGF	392	182.080,08
	<i>Bauwerk</i>	<i>464</i>	<i>m² BGF</i>	<i>1.932</i>	<i>897.231,63</i>
500	Außenanlagen und Freiflächen	500	m ² AF	100	50.000,00
600	Ausstattung und Kunstwerke	464	m ² BGF	99	45.984,51
700	Baunebenkosten	464	m ² BGF	467	216.916,83
800	Finanzierung	464	m ² BGF	0	0,00
Gesamtkosten				Σ100 bis 700:	1.230.132,97
Regionalfaktor (Land- oder Stadtkreis)		Unna		0,882	1.084.977,28
		Kostenstand Buch	aktuelles Quartal	aktueller Index 2/22	
Anpassung Baupreisindex		138,1	2. Quartal 2022	147,2	1.156.471,08
<small>Link: Aktueller Baupreisindex & Daten aus vorherigen Jahren BKI</small>					
Prognose bis zur Vergabe				1,05	1.214.294,63
				netto:	1.020.415,65
<p>= Übertrag der BGF aus Tabelle "2. Ebene"</p> <p>= Werte aus "BKI Baukosten Gebäude" übertragen</p> <p>Zellen, in denen Angaben vom Anwender erwartet werden, sind farbig markiert!</p>					

mit Korrektur-Faktor u. Progn. bis Vergabe	
brutto	netto
- €	- €
19.742 €	16.590 €
705.944 €	593.230 €
179.736 €	151.038 €
885.679 €	744.268 €
49.356 €	41.476 €
45.392 €	38.145 €
214.124 €	179.936 €
- €	- €
1.214.295 €	1.020.416 €
464 m ² BGF	
85%	
394,8165 m ² NRF	
3.076 €	2.585 €

99%
Korrektur-Faktor
zu BKI-Standard

* Grundstück schon vorhanden: ja

** Hausanschlüsse schon vorhanden? Hier Mehr für Rodung / Rückbau Wall

Erstellt: 04.10.2022 A. Benthaus

A2211 - AWO Kita Wühlmäuse

Einfacher Standard

benthaus | architekten

Alle Kosten brutto inkl. 19% MwSt.

Kostensimulationsmodell								
KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	Mengen mit PlanungsKennWerten			Kosten		
Berechnungsmethode:			BGF *	PKW/BGF = Simulation → gewählt *	KKW € gewählt =	Kosten €		
310	Baugrube / Erdbau	m³ BGI	464	0,79	366,95	370	45	16.650,00
320	Gründung, Unterbau	m² GRF		0,84	390,17	390	312	121.680,00
330	Außenwände / Vertikale Baukonstruktionen, außen	m² AWF		0,74	343,72	345	551	190.095,00
340	Innenwände / Vertikale Baukonstruktionen, innen	m² IWF		0,86	399,46	400	317	126.800,00
350	Decken / Horizontale Baukonstruktionen	m² DEF		0,23	106,83	110	750	82.500,00
360	Dächer	m² DAF		0,92	427,33	430	310	133.300,00
370	Infrastrukturanlagen			0,00	0,00	0	0	0,00
380	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF		1,00	464,49	464,49	34	15.792,66
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	m² BGF		1,00	464,49	464,49	61	28.333,89
300	Bauwerk - Baukonstruktionen						Σ300:	715.151,55
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	m² BGF		1,00	464,49	464,49	82	38.088,18
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF		1,00	464,49	464,49	93	43.197,57
430	Raumlufttechnische Anlagen	m² BGF		1,00	464,49	464,49	31	14.399,19
440	Elektrische Anlagen	m² BGF		1,00	464,49	464,49	109	50.629,41
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	m² BGF		1,00	464,49	464,49	14	6.502,86
460	Förderanlagen	m² BGF		1,00	464,49	464,49	15	6.967,35
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	m² BGF		1,00	464,49	464,49	45	20.902,05
480	Gebäude- und Anlagenautomation	m² BGF		1,00	464,49	464,49	0	0,00
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	m² BGF		1,00	464,49	464,49	3	1.393,47
400	Bauwerk - Technische Anlagen						Σ400:	182.080,08
Summe 300+400							Σ300+400:	897.231,63

lt. Tabelle 31, Hier höher für Umbaukosten im Bestand

BGF eintragen

Werte aus "BKI Baukosten Gebäude" übertragen

Zellen, in denen Angaben vom Anwender erwartet werden, sind farbig markiert!



BruttoGeschossFläche (BGF):	
DG	0
EG	464,49
KG	0
BGF gesamt:	464,49

Alle KKW als "Mittel"-Werte gesetzt. Es können je nach Qualität und Erfordernis höhere Werte entstehen.

Daten aus: BKI 2022 Baukosten Neubau S. 246 ff

PKW/BGF entnommen aus: BKI Baukosten Neubau 2022 S. 249

Erstellt: 04.10.2022 A. Benthaus

Kostensimulationsmodell - Wichtiger HINWEIS !!!**Aktuelle Baukosten-Risiken und -Steigerungen**

Hinweis zu aktuellen Baukosten-Risiken und -Steigerungen

Hiermit möchten wir unserer Pflicht nachkommen, und sie als Bauherr*in in Bezug auf die Baukosten fachlich beraten und dieses auch dokumentieren.

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 und zuletzt seit 2022 die globalen Auswirkungen der Ukraine-Krise.

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.

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. Durch die Ukraine-Krise verschärft sich die Lage zusätzlich.

Auswirkung auf die Angebotspreise

Die vielen Bauverträgen zugrunde liegende VOB/B verfolgt das Prinzip der Preisbindung und sieht bei vertragskonformer Ausführung keine Anpassung, z.B. über Preisgleitklauseln vor. Auch wenn derartige Klauseln international üblich sind. Handwerksbetriebe und Bauunternehmen sind seit dem Frühjahr des Jahres 2021 mit dem Problem konfrontiert, dass sie vermehrt Vertragsleistungen übernehmen und gleichzeitig mit stark steigenden Selbstkosten rechnen müssen. Vor allem bei einem hohen Materialkostenanteil kann die Beschaffung von Baustoffen und -produkten zu Verlusten, wenn nicht gar zur Existenzbedrohung führen. Deswegen kalkulieren viele Bauunternehmen und Handwerksbetriebe die Preisrisiken bei der Angebotserstellung mit ein. Auch wenn einzelne Preise, wie zum Beispiel für den Baustoff Holz, wieder leicht sinken, wirkt dies noch nach. Die Angebotspreise bleiben sehr hoch.

Empfehlungen

Wir als Architekten stellen Ihnen eine Kostenprognose mit einer – so gut es unter den o.g. Umständen geht - realistischen Einschätzung der Kosten zum Abschluss des Projekts auf. Sie als Bauherr*innen müssen auf dieser Grundlage prüfen, ob das Projekt, auch bei höheren Kosten, finanzierbar ist und ob die Wirtschaftlichkeit Ihrer Investition sicher ist!

Ihre eigenen Risikobetrachtungen, Marktbeobachtungen, die Hinzuziehung der finanzierenden Bank und eines Steuerberaters sind für die Einschätzung der endgültigen Kosten ohne Zweifel eine wichtige Hilfe. Wenn auf Grundlage der Kostenprognose das Bauvorhaben aufgeschoben oder vielleicht sogar eingestellt wird, kann es das kleinere Übel sein. Eine Bauruine, ein/e überschuldeter Bauherr*in ist schlimmer.

Weiter auf der folgenden Seite!

Erstellt: 04.10.2022 A. Benthaus

Kostensimulationsmodell - Wichtiger HINWEIS !!!

Aktuelle Baukosten-Risiken und -Steigerungen

Fortsetzung von vorheriger Seite: Auch wenn Kostenprognosen keine grundsätzliche Leistungspflicht sind, so sind sie in Zeiten stark steigender Baupreise ein wesentlicher Baustein in der vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Architekten und Auftraggebern. Durch eine transparente Darstellung und regelmäßige Informationen über die Kostenrisiken und Kostenprognosen zeigen wir, dass wir uns um die Rahmenbedingungen der Planung besorgt sind und die Interessen des Auftraggebers verfolgen.

Haftungsausschluss

Die auf Ihre persönlichen Umstände eingehende Einschätzung der möglichen Risiken in Bezug auf die o.g. Umstände obliegt allein Ihnen als Auftraggeber*in und Bauherr*in. Über die Risiken haben wir Sie sowohl mündlich als auch schriftlich aufgeklärt. Eine Haftung schließen wir diesbezüglich in Gänze aus.

Weitere Hinweise zur Baukonjunktur

Seit mehreren Jahren nimmt die Bautätigkeit in Deutschland stetig zu. In der letzten Zeit ist in der Bauwirtschaft eine Dynamik zu beobachten, die als Überhitzung bezeichnet werden kann. Die Nachfrage nach Bauleistungen übersteigt die Kapazitäten der ausführenden Unternehmen. Der bei Ausschreibungen gewollte Preiswettbewerb fällt aus.

Bauherren, Architekten und Ingenieure nehmen bei Submissionen, soweit sie überhaupt Angebote erhalten, Baupreissteigerungen in ungeahntem Maße wahr. Das Aufstellen von Kostenermittlungen und die Prognose zu erwartender Preissteigerungen wird immer schwieriger. Im Folgenden werden Ursachen genannt und Empfehlungen für die Kostenplanung gegeben.

Es ist in einigen Regionen Deutschlands, insbesondere in Ballungsräumen, mittlerweile schwierig, überhaupt noch ausführende Unternehmen mit freien Kapazitäten zu finden, die bereit sind, ein Angebot abzugeben. Auf Grund der hohen Auslastung und fehlenden Wettbewerbs kommt es teilweise zu Abwehr- oder Spekulationsangeboten. Dies kann anteilig als Risikokosten berücksichtigt werden.

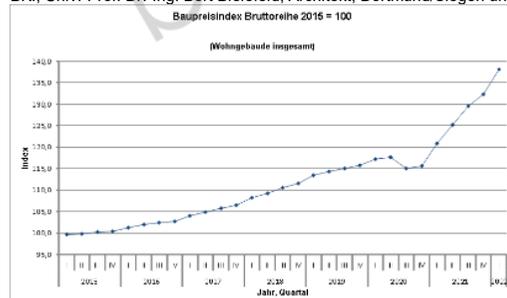
Was geschieht zurzeit in der Bauwirtschaft?

- Die Kapazitäten der Bauwirtschaft sind in der Vergangenheit stetig geschrumpft.
- Die Nachfrage nach Bauleistungen übertrifft die Leistungsfähigkeit der ausführenden Unternehmen inzwischen bei Weitem.
- Tarifabschlüsse im Baugewerbe verursachen eine Erhöhung der Lohnkosten, zum Beispiel um 5,7% im Jahr 2018.
- Der Markt für Bauleistungen ist aus dem Gleichgewicht gekommen.
- Vermehrt erhalten Auftraggeber auf Ausschreibungen nicht einmal ein einziges Angebot.
- Infolgedessen stiegen die Preise überdurchschnittlich und teilweise nicht nachvollziehbar.

Der Markt für Bauleistungen ist zurzeit schwer einschätzbar. Mit der Fortschreibung bisheriger Preisindizes lässt sich dieses Phänomen nicht greifen. Es kommt hinzu, dass die benannten Ursachen regional unterschiedlich wirken. In einzelnen Zweigen der Bauwirtschaft, Regionen oder bei komplexen Bauvorhaben ist die Zahl der Angebote für einen Preiswettbewerb zu gering oder es geht kein Angebot ein.

Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (siehe unten als Grafik abgebildet) kann diese Entwicklung nur bedingt abbilden. Grundlage der Statistik sind die Preise der Angebote von ausführenden Unternehmen, nicht die Preise der Bauverträge. Würden vor einigen Jahren in der Privatwirtschaft spürbare Nachlässe im Rahmen von Vertragsverhandlungen vereinbart, so ist dies derzeit kaum möglich. Der Baukostenindex kann die ausbleibende Konkurrenzsituation und somit die teils zwingende Vergabe an hochpreisige Einzelangebote nicht berücksichtigen. Quelle (leicht verändert und durch eigene Ausführungen ergänzt):

BKI; Univ.-Prof. Dr.-Ing. Bert Bielefeld, Architekt, Dortmund/Siegen und Univ.-Prof. Dr.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Wolfdietrich Kalusche, Architekt, Cottbus; Stand: 15.10.2021



Erstellt: 04.10.2022 A. Benthaus