

## **Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen**

### **• Baukostensenkungskommission**

## **Stellungnahme der Bundesarchitekten- und Bundesingenieurkammer zu der Einordnung der Planungskosten als Kostensteigerungsfaktor**

Erhöhte Planungs- und Koordinierungsanforderungen lassen die Baunebenkosten ansteigen

Baunebenkosten betragen 14 % der Herstellungskosten von Mehrfamilienhäusern in den Normalherstellungskosten (NHK) 2000. In der NHK 2010 ist der Wert mit 19 % angegeben. Dieser Kostenanstieg ist ein Indikator dafür, dass in den letzten Jahren die Ansprüche, Anforderungen und Auflagen an Wohngebäude erheblich gestiegen sind. Die Steigerungen der Baunebenkosten bestimmen sich neben den üblichen Architekten- und Ingenieurleistungen vor allem durch im Untersuchungszeitraum neu hinzugekommene Beratungs- und Planungsleistungen, z.B. im technischen Bereich für Klima-, Schall- und Brandschutz sowie Baustellensicherheit. Aber auch heute notwendige Leistungen zur Projektentwicklung (z.B. Vorhabenerschließungsplanung, städtebauliche Verträge, Umweltschutz), zur Projektsteuerung/-koordinierung (wegen der stetig steigenden Zahl der Planungsbeteiligten) und im Rahmen der Genehmigungsverfahren (bautechnische Nachweise, Bodengutachten) wirken sich kostensteigernd aus. Dies gilt ebenso für zusätzliche Leistungserfordernisse der Bauherren/Eigentümer, z.B. zur Nachhaltigkeit, Zertifizierung und Nutzung von Förderprogrammen. Zudem sind die Ansprüche an Kosten- und Termisicherheit stark gestiegen.

Aus der Sicht befragter Experten hat die novellierte HOAI zu einer spürbaren Kostensteigerung beigetragen, nachdem die Honorartafelwerte 2009 und 2013 bei Vergrößerung des Leistungskataloges angehoben wurden. Dieses führte laut Statistischem Bundesamt allein im Jahr 2013 zu einer Steigerung der Kosten für Architekten- und Ingenieurdienstleistungen von 11 %. Ein aussagekräftiger, direkter Vergleich Kosten- zu Honorarsteigerung ist allerdings schwerlich möglich, da mit der Honorarhöhe auch gleichzeitig die Leistungsanforderungen den heutigen Erfordernissen (siehe oben) angepasst wurden. Allenfalls ließe sich nach Gutachten BMWi „Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure“, Abschnitt 11 „Auswirkungen der Honorarempfehlungen HOAI 2013 auf die öffentlichen Haushalte“ eine Erhöhung der Bauausgaben von 1 bis 3,5 % ableiten. Nachdem sich die Planungs- und Beratungskosten von 2000 bis 2009 stark unterdurchschnittlich entwickelt hatten, wurde das niedrige Kostenniveau im Vergleich zu den Lebenshaltungskosten ausgeglichen (siehe Gutachten „Kostentreiber im Wohnungsbau“ der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., April 2015). Erst mit der HOAI-Novellierung 2013, mit der angestrebt war, einen verbesserten Interessenausgleich zwischen Auftraggebern und Auftragnehmern herzustellen und zugleich zur Sicherstellung einer hohen Bauqualität sowie zum Verbraucherschutz beizutragen, kam es zu einem deutlichen Indexsprung.

Höhere Investitionen in eine größere Planungstiefe können jedoch insgesamt zu einer kostengünstigen Bauqualität beitragen. Die frühzeitige Beteiligung aller an der Planung beteiligten Berufsgruppen trägt zu einer umfassenden Planungssicherheit bei und vermeidet zusätzliche Kosten durch Planungsänderungen und zusätzliche Leistungen.

aufgestellt: 29.04.2015  
Barbara Chr. Schlesinger / Markus Balkow