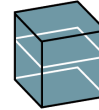


2023

Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks



BRI 405 €/m³
von 315€/m³
bis 555€/m³



BGF 1.460 €/m²
von 1.070€/m²
bis 2.080€/m²

Baukosten Gebäude Altbau

Statistische Kostenkennwerte

Objektbeispiele



6100-0508



6100-0708



6100-1013



9100-0044

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	>	€/Einheit	<
310	Baugrube / Erdbau	m³ BGA	32	50	80
320	Gründung, Unterbau	m³ GUF	138	226	341
330	Außenvände / vertikal außen	m² AUV	261	407	616
340	Innervände / vertikal innen	m² IUV	150	217	263
350	Decken / horizontal	m² DEF	239	381	790
360	Dächer	m² DAF	257	347	450
370	Infrastrukturanlagen	m³ BGF	—	—	—
380	Baukonstruktive Einbauten	m³ BGF	9	20	85
390	Sonst. Maßnahmen für Baukonst.	m³ BGF	33	60	89
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m³ BGF			
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	m³ BGF	13	32	66
420	Wärmeverorgungsanlagen	m³ BGF	25	48	77
430	Raumlufteinrichtungen	m³ BGF	23	73	107
440	Elektrische Anlagen	m³ BGF	67	106	166
450	Kommunikationstechnische Anlagen	m³ BGF	18	41	72
460	Förderanlagen	m³ BGF	—	6	—
470	Nutzungsspez. u. verfahrenstech. Anl.	m³ BGF	1	13	25
480	Gebäude- und Anlagenautomation	m³ BGF	—	29	—
490	Sonst. Maßnahmen f. techn. Anlagen	m³ BGF	1	6	10
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m³ BGF			

BKI Baukosten 2023 Altbau:
Statistische Kostenkennwerte für Gebäude

BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.)
Stuttgart: BKI, 2023

Mitarbeit:

Hannes Spielbauer (Geschäftsführer)
Brigitte Lechler (Prokuristin)
Dokumentation: Catrin Baumeister, Anna Bertling, Heike Elsässer,
Sabine Egenberger, Foroogh Hemmati, Irmgard Schauer, Sibylle Vogelmann
Produktmanagement: Tabea Wessel, Tanja Vogt
Wolfgang Mandl, Patrick Jeske, Thomas Schmid
Michael Rieger
Jeannette Sturm

Fachautoren:

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche
Dr.-Ing. Sebastian Herke
Wolfgang Mandl

Layout, Satz:

Marvin Bisceglie
Hans-Peter Freund
Thomas Fütterer

Fachliche Begleitung:

Beirat Baukosteninformationszentrum
Stephan Weber (Vorsitzender)
Markus Lehrmann (stellv. Vorsitzender)
Prof. Dr. Bert Bielefeld
Markus Fehrs
Andrea Geister-Herbolzheimer
Prof. Dr. Wolfdietrich Kalusche
David Meuer
Martin Müller
Markus Weise

Alle Rechte vorbehalten. Zahlenangaben ohne Gewähr.

© Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH

Anschrift:

Seelbergstraße 4, 70372 Stuttgart
Kundenbetreuung: (0711) 954 854-0
Baukosten-Hotline: (0711) 954 854-41
Telefax: (0711) 954 854-54
info@bki.de, www.bki.de

Für etwaige Fehler, Irrtümer usw. kann der Herausgeber keine Verantwortung übernehmen.

Vorwort

Kompetente Kostenermittlung im Altbau, insbesondere in frühen Planungsphasen, bildet einen wichtigen Bestandteil der heutigen Architekt*innenleistungen. Den Kostenermittlungen kommt zudem seitens der Bauherr*innen und Auftraggeber*innen eine entscheidende Bedeutung zu. Gerade im Altbau entstehen durch die besonderen Rahmenbedingungen spezielle Einflüsse auf die Baukosten.

Wertvolle Baukosten-Erfahrungswerte für den Altbau liegen in Form von abgerechneten Bauleistungen oder Kostenfeststellungen in den Architekturbüros vor. Oft fehlt jedoch die Zeit, diese qualifiziert zu dokumentieren, um sie für Folgeprojekte zu verwenden. Diese Dienstleistung erbringt das BKI mit der Bereitstellung aktueller Baukosten-Fachinformationen.

Nach aktueller DIN 276 müssen bereits bei der Kostenschätzung die Gesamtkosten nach Kostengruppen in der zweiten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden. Für die Kostenberechnung wird die 3. Ebene der DIN benötigt. Der vorliegende Band „BKI Baukosten 2023 Altbau Gebäude“ enthält Kostenkennwerte für jede dieser Kostenermittlungsstufen. Darüber hinaus können die Kennwerte der Ausführungsarten für die weiteren Kostenermittlungsstufen angewendet werden. Die Ausführungsarten liegen mit dieser Ausgabe in komplett überarbeiteter Fassung vor.

Die Fachbuchreihe BKI Baukosten Altbau 2023 (Statistische Kostenkennwerte) besteht aus den zwei Teilen:

BKI Baukosten Gebäude Altbau 2023
BKI Baukosten Positionen Altbau 2023

Die Bände sind aufeinander abgestimmt und unterstützen die Anwender*innen in allen Planungsphasen. Am Beginn des jeweiligen Fachbuchs erhalten die Nutzer*innen eine ausführliche Erläuterung zur fachgerechten Anwendung, z.B. der BKI-Regionalfaktoren. Weitergehende Praxistipps und wertvolle Hinweise zur sicheren Kostenplanung werden auch in den BKI-Workshops vermittelt. Zudem steht für Anwendungsfragen eine kompetente Fach-Hotline zur Verfügung.

Der Dank des BKI gilt allen Architekt*innen, die Daten und Unterlagen zur Verfügung stellen. Sie profitieren von der Dokumentationsarbeit des BKI und unterstützen nebenbei den eigenen Berufsstand. Die in Buchform veröffentlichten Projekte bilden eine fundierte und anschauliche Dokumentation gebauter Architektur, die sich zur Kostenermittlung von Folgeobjekten und zu Akquisitionszwecken hervorragend eignet.

Zur Pflege der Baukostendatenbanken sucht BKI weitere Altbau-Objekte aus allen Bundesländern. Bewerbungsbögen zur Objekt-Veröffentlichung werden im Internet unter www.bki.de/projekt-veroeffentlichung zur Verfügung gestellt. Auch die Bereitstellung von Leistungsverzeichnissen mit Positionen und Vergabepreisen ist jetzt möglich, weitere Informationen dazu finden Sie unter www.bki.de/lv-daten. BKI berät Sie gerne auch persönlich über alle Möglichkeiten, Objektdaten zu veröffentlichen. Für die Lieferung von Daten erhalten Sie eine Vergütung und weitere Vorteile.

Besonderer Dank gilt abschließend auch dem BKI-Beirat, der mit seinem Expert*innenwissen aus der Architektenpraxis, den Architekten- und Ingenieurkammern, Normausschüssen und Universitäten zum Gelingen der BKI-Fachinformationen beiträgt.

Wir wünschen allen Anwender*innen des Fachbuchs viel Erfolg in allen Phasen der Kostenplanung und vor allem eine große Übereinstimmung zwischen geplanten und realisierten Baukosten im Sinne zufriedener Bauherr*innen.

*Hannes Spielbauer - Geschäftsführer
Brigitte Lechler - Prokuristin*

*Baukosteninformationszentrum
Deutscher Architektenkammern GmbH
Stuttgart, im August 2023*

Benutzerhinweise

Einführung / Benutzerhinweise

Neue BKI Dokumentationen im Baukostenbuch Altbau 2022-2023

Erläuterungen der Seitentypen (Musterseiten)

Übersicht Kostenkennwerte der 1. und 2. Ebene DIN 276 für Gebäudearten im Altbau
 Kostenkennwerte für Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
 Kostenkennwerte für Kostengruppen der 1. und 2. Ebene DIN 276
 Kostenkennwerte für Kostengruppen der 3. Ebene nach DIN 276, absteigend sortiert
 Prozentanteile der Kosten für Leistungsbereiche nach STLB (Kosten des Bauwerks DIN 276)
 Tabellen zur Objektübersicht
 Gebäudearten-bezogene Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 3. Ebene DIN 276
 Kostenkennwerte für Ausführungsarten

Häufig gestellte Fragen

Fragen zur Flächenberechnung
 Fragen zur Wohnflächenberechnung
 Fragen zur Kostengruppenzuordnung
 Fragen zu Kosteneinflussfaktoren
 Fragen zur Handhabung der von BKI herausgegebenen Bücher
 Fragen zu weiteren BKI Produkten

Fachartikel von Univ.-Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche und Dr.-Ing. Sebastian Herke

„Bauen im Bestand – Regelwerke, Begriffe, Verfahren und Beispiele“

Abkürzungsverzeichnis

Gliederung in Leistungsbereiche nach STLB-Bau

Übersicht Gebäudearten nach 1. und 2. Ebene DIN 276

KG 300 Bauwerk - Baukonstruktion nach BRI
 400 Bauwerk - Technische Anlagen nach BRI
 300 Bauwerk - Baukonstruktion nach BGF
 400 Bauwerk - Technische Anlagen nach BGF

KG 310 Baugrube / Erdbau
 320 Gründung, Unterbau
 330 Außenwände / Vertikale Baukonstruktionen, außen
 340 Innenwände / Vertikale Baukonstruktionen, innen
 350 Decken / Horizontale Baukonstruktionen
 360 Dächer
 380 Baukonstruktive Einbauten
 390 Sonstige Maßnahmen in Baukonstruktionen

KG 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen
 420 Wärmeversorgungsanlagen
 430 Raumlufthtechnische Anlagen
 440 Elektrische Anlagen
 450 Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen
 460 Förderanlagen
 470 Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen
 480 Gebäude- und Anlagenautomation
 490 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen

1 Erweiterungen

Büro- und Verwaltungsgebäude
Schulen
Kindergärten
Wohngebäude
Anbau
Aufstockung
Dachausbau
Gewerbegebäude
Gebäude anderer Art

2 Umbauten

Büro- und Verwaltungsgebäude
Arztpraxen
Schulen
Kindergärten
Ein- und Zweifamilienhäuser
Mehrfamilienhäuser
Wohnungen
Hotel und Beherbergung
Gewerbegebäude
Museen
Gemeindezentren
Gebäude anderer Art

3 Modernisierungen

Büro- und Verwaltungsgebäude
Schulen und Kindergärten
Sporthallen
Ein- und Zweifamilienhäuser
vor 1945
nach 1945
Wohngebäude
vor 1945
nach 1945, nur Oberflächen
nach 1945, mit Tragkonstruktion
Fachwerkhäuser
Gewerbegebäude
Gebäude anderer Art

4 Instandsetzungen

Wohngebäude
Nichtwohngebäude
mit Restaurierungsarbeiten
Sakralbauten
Sakralbauten mit Restaurierungsarbeiten
Schwammsanierung

Kostenkennwerte für die 3. Ebene DIN 276 KG 300+400 - Bauelemente

310 Baugrube / Erdbau
320 Gründung, Unterbau
330 Außenwände / Vertikale Baukonstruktionen, außen
340 Innenwände / Vertikale Baukonstruktionen, innen
350 Decken / Horizontale Baukonstruktionen
360 Dächer
380 Baukonstruktive Einbauten
390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen

410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen
420 Wärmeversorgungsanlagen
430 Raumlufttechnische Anlagen
440 Elektrische Anlagen
450 Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen
460 Förderanlagen
470 Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen
480 Gebäude- und Anlagenautomation
490 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen

Ausführungsarten für die 3. Ebene DIN 276 KG 300+400 - Abbrechen

320 Gründung, Unterbau
330 Außenwände / Vertikale Baukonstruktionen, außen
340 Innenwände / Vertikale Baukonstruktionen, innen
350 Decken / Horizontale Baukonstruktionen
360 Dächer
390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen

410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen
420 Wärmeversorgungsanlagen

Ausführungsarten für die 3. Ebene DIN 276 KG 300 - Wiederherstellen

320 Gründung, Unterbau
330 Außenwände / Vertikale Baukonstruktionen, außen
340 Innenwände / Vertikale Baukonstruktionen, innen
350 Decken / Horizontale Baukonstruktionen
360 Dächer

Ausführungsarten für die 3. Ebene DIN 276 KG 300+400 - Herstellen

310 Baugrube / Erdbau
320 Gründung, Unterbau
330 Außenwände / Vertikale Baukonstruktionen, außen
340 Innenwände / Vertikale Baukonstruktionen, innen
350 Decken / Horizontale Baukonstruktionen
360 Dächer
390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen

Ausführungsarten für die 3. Ebene DIN 276 KG 300+400 - Herstellen (Fortsetzung)

410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen

420 Wärmeversorgungsanlagen

430 Raumluftechnische Anlagen

440 Elektrische Anlagen

460 Förderanlagen

Anhang

Regionalfaktoren Deutschland

Regionalfaktoren Österreich

Leseprobe

Einführung

Dieses Fachbuch wendet sich an Architekt*innen, Ingenieur*innen, Sachverständige und an alle sonstigen Fachleute, die mit Kostenermittlungen von Hochbaumaßnahmen befasst sind. Es beinhaltet Orientierungswerte, die vor Planungsbeginn oder bei der Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung benötigt werden, um Baukosten bei Altbauten zu ermitteln. Alle Kennwerte basieren auf der Analyse realer, abgerechneter Vergleichsobjekte, die in den BKI-Baukostendatenbanken verfügbar sind. Das Baukosteninformationszentrum erhebt kontinuierlich Daten in allen Bundesländern, um die Datenbanken zu erweitern und zu aktualisieren. BKI bietet Vergütungen für Datenlieferungen und weitere Vorteile für die kooperierenden Architekt*innen.

Im Tabellenteil werden Kostenkennwerte für 37 Gebäudearten angegeben. Zu jeder Gebäudeart sind alle Objekte dargestellt, die zur Kennwertbildung herangezogen wurden. Dies erlaubt es den Anwender*innen, bei der Kostenermittlung von der Kostenkennwertmethode zur Objektvergleichsmethode zu wechseln, bzw. die ermittelten Kosten anhand ausgewählter Objekte auf Plausibilität zu prüfen. Die ausführlichen Dokumentationen dieser Objekte können beim Herausgeber angefordert werden. Ergänzend zum vorliegenden Fachbuch erscheint zeitgleich das Fachbuch BKI Baukosten Altbau Positionen, in dem für differenzierte Kostenermittlungen und Ausschreibungen die Bauleistungen in leistungsbezugsorientierter Anordnung veröffentlicht werden.

Ergänzend zu den Fachbüchern aus dem Bereich Altbau bringt BKI jährlich drei Fachbücher mit statistischen Kostenkennwerten für den Neubau heraus:
BKI Baukosten Gebäude (Teil 1),
BKI Baukosten Bauelemente (Teil 2),
BKI Baukosten Positionen (Teil 3).

Benutzerhinweise

1. Definitionen

Kostenkennwerte sind Werte, die das Verhältnis von Kosten zu einer Bezugseinheit darstellen. Bezugseinheiten sind vorzugsweise Grundflächen und Rauminhalte nach DIN 277 sowie die in der DIN 276, „Abschnitt 6 Mengen und Bezugseinheiten“, festgelegten und empfohlenen Werte.

Ausführungsarten (AA) sind bestimmte, nach Konstruktion, Material, Abmessungen und sonstigen Eigenschaften unterschiedliche Ausführungen von Bauelementen. Sie sind durch eine 7-stellige Ordnungszahl gekennzeichnet, bestehend aus:

- Kostengruppe DIN 276 (KG): 3-stellig
- OZ Ordnungsstruktur (2-stellig) und Ordnungszahl (2-stellig)

2. Kostenstand und Mehrwertsteuer

Kostenstand aller Kennwerte ist das 2. Quartal 2023. Alle Kostenkennwerte dieser Fachbuchreihe enthalten die Mehrwertsteuer. Die Angabe aller Kostenkennwerte erfolgt in Euro. Die vorliegenden Kosten- und Planungskennwerte sind Orientierungswerte, Sie können nicht als Richtwerte im Sinne einer verpflichtenden Obergrenze angewendet werden.

3. Datengrundlage - Haftung

Grundlage der Daten sind statistische Analysen abgerechneter Bauvorhaben. Die Daten wurden mit größtmöglicher Sorgfalt vom BKI bzw. seinen Dokumentationsstellen erhoben und zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit dieser Daten, Analysen und Tabellen übernehmen jedoch weder die Herausgeber*in noch BKI eine Haftung, ebenso nicht für Druckfehler und fehlerhafte Angaben. Die Benutzung dieses Fachbuchs und die Umsetzung der darin erhaltenen Informationen erfolgen auf eigenes Risiko.

Angeichts der vielfältigen Kosteneinflussfaktoren müssen Anwender*innen die genannten Orientierungswerte eigenverant-

wortlich prüfen und entsprechend dem jeweiligen Verwendungszweck anpassen.

4. Anwendungsbereiche

Kostenermittlungen für das Bauen im Bestand sind komplexer als für Neubauten, da auch die Beschaffenheit des Gebäudes vor der Baumaßnahme mit einbezogen werden muss. Grundsätzlich steigt die Genauigkeit der Kostenaussage nach dem Gaus'schen Fehlerausgleichsgesetz durch die Verwendung mehrerer Rechsätze. Je höher der Anspruch an die Genauigkeit der Kostenaussage, desto mehr Rechenansätze sollten ihr zu Grunde liegen. Der Anspruch an die Genauigkeit der Kostenaussage ist wiederum abhängig vom Verwendungszweck der Kostenermittlung. Insofern ist grundsätzlich von dem*der Anwender*in zu beurteilen, welche Methode gerade auch im Hinblick auf die Zuverlässigkeit des Ergebnisses angewendet werden kann.

Die Kostenkennwerte der ersten und zweiten Ebene dienen im Allgemeinen als Orientierungswerte für Planungsüberlegungen oder Kostenermittlungen vor oder in den ersten Planungsphasen, für Mittelbedarfsplanungen von Investoren, für Plausibilitätsprüfungen von Kostenermittlungen, für Begutachtungen von Beleihungsanträgen durch Kreditinstitute, für Wertermittlungsgutachten u. ä. Zwecke.

Die formalen Anforderungen hinsichtlich der Darstellung der Ergebnisse einer Kostenermittlung sind in DIN 276:2018-12 unter Ziffer 4 Grundsätze der Kostenplanung festgelegt.

5. Geltungsbereiche

Die genannten Kostenkennwerte spiegeln in etwa das durchschnittliche Baukostenniveau in Deutschland für die jeweilige Kategorie von Gebäudearten wider. Die Geltungsbereiche der Tabellenwerte sind fließend. Die „von-/bis-Werte“ markieren weder nach oben noch nach unten absolute Grenzwerte. Um diesen Sachverhalt zu verdeutlichen, werden von den dokumentierten Objekten objektbezogene Kostenkennwerte angegeben, die teilweise außerhalb des statistisch ermittelten „Streubereichs“ (Standardab-

weichung) liegen. Es empfiehlt sich daher, ergänzend die Kostendokumentationen bestimmter Objekte beim BKI zu beschaffen, um die Ermittlungsergebnisse ggf. anhand der Daten dieser Vergleichsobjekte zu überprüfen.

6. Berechnung der „von-/bis-Werte“

Im vorliegenden Fachbuch wird eine Berechnung der Streubereiche (auch als „von-/bis-Werte“ bezeichnet) durchgeführt. Der Streubereich wird in der Grafik „Vergleichsobjekte“ mit ungefüllten Dreiecken markiert.

Um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass im Bauwesen Abweichungen nach oben wahrscheinlicher sind als Abweichungen nach unten, werden die Werte oberhalb des Mittelwertes getrennt von den Werten unterhalb des Mittelwertes betrachtet. Besonders teure Gebäude haben somit keinen Einfluss auf die statistischen Werte unterhalb des Mittelwertes.

Der Mittelwert liegt daher nicht zwingend in der Mitte des Streubereichs. Der Vorteil dieser Betrachtungsweise liegt in der genaueren Wiedergabe der Realitäten im Bauwesen.

7. Kosteneinflüsse

In den Bandbreiten der Kostenkennwerte spiegeln sich die vielfältigen Kosteneinflüsse aus Nutzung, Markt, Gebäudegeometrie, Ausführungsstandard, Projektgröße etc. wider. Die Orientierungswerte können nicht schematisch übernommen werden, sondern müssen entsprechend den spezifischen Planungsbedingungen überprüft und ggf. angepasst werden. Mögliche Einflüsse, die eine Anpassung der Orientierungswerte erforderlich machen, können sein:

- besondere Nutzungsanforderungen
- Bauzustand vor der geplanten Baumaßnahme
- Standortbedingungen (Erschließung, Immission, Topographie)
- Bauwerksgeometrie (Grundrissform, Geschosshöhen, Geschosshöhen, Dachform, Dachaufbauten)
- Bauwerksqualität (gestalterische, funktionale und konstruktive Besonderheiten),
- Baumarkt (Zeit, regionaler Baumarkt, Vergabeart).

8. Budgetierung nach Kostengruppen

Die in den Tabellen „Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene DIN 276“ genannten Prozentanteile ermöglichen eine erste grobe Aufteilung der ermittelten Bauwerkskosten in „Teilbudgets“. Solche geschätzten „Teilbudgets“ können als Kontrollgrößen dienen für die entsprechenden, zu einem späteren Zeitpunkt und anhand genauerer Planungsunterlagen ermittelten Kosten (Kostenkontrolle).

Aus Prozentsätzen abgeleitete Kostenausagen können ferner zur Überprüfung von Kostenermittlungen dienen, die auf büro-eigenen Kostendaten oder den Angaben Dritter basieren (Plausibilitätskontrolle). Die Ableitung von überschlägig geschätzten Teilbudgets schafft auch die Voraussetzung, dass die kostenplanerisch relevanten Kostenanteile erkennbar werden, bei denen z.B. die Entwicklung kostensparender Alternativen primär Erfolg verspricht (Kostentransparenz, Kostenplanung, Kostensteuerung).

9. Budgetierung nach Vergabeeinheiten

In den Tabellen „Kostenkennwerte für Leistungsbereiche“ sind nur die Leistungsbereichskosten in die Prozentsätze eingegangen, die den Kostengruppen 300 und 400 zuzuordnen sind; also nicht z.B. Erdarbeiten nach LB 002, die nach DIN 276 ggf. zur Kostengruppe 500 (Außenanlagen) gehören. Die unter „Rohbau“ und „Ausbau“ zusammengefassten Leistungsbereiche sind nicht exakt der Kostengruppe 300 gleichzusetzen (nur näherungsweise!). Mit Hilfe der angegebenen Prozentsätze lassen sich die ermittelten Bauwerkskosten in Teilbudgets für einzelne Leistungsbereiche aufteilen. Man sollte jedoch nicht den Eindruck erwecken, die Kosten solcher Teilbudgets nach Leistungsbereichen seien bereits (wie später unerlässlich) aus Einzelansätzen „Menge x Einheitspreis“ positionsweise ermittelt worden. Die auf diese Weise überschlägig ermittelten Leistungsbereichskosten können aber zur Kostenkontrolle der späteren Ausschreibungsergebnisse herangezogen werden.

10. Regionalisierung der Daten

Grundlage der BKI Regionalfaktoren sind Daten aus der amtlichen Bautätigkeitsstatistik der statistischen Landesämter, eigene Berechnungen auch unter Verwendung von Schwerpunktpositionen und regionale Umfragen. Zusätzlich wurden von BKI Verfahren entwickelt, um die Eingangsdaten auf Plausibilität prüfen und ggf. anpassen zu können. Auf der Grundlage dieser Berechnungen hat BKI einen bundesdeutschen Mittelwert gebildet. Anhand des Mittelwertes lassen sich die einzelnen Land- und Stadtkreise prozentual einordnen.

Diese Prozentwerte wurden die Grundlage der BKI Deutschlandkarte mit „Regionalfaktoren für Deutschland“.

Für die größeren Inseln Deutschlands wurden separate Regionalfaktoren ermittelt. Dazu wurde der zugehörige Landkreis in Festland und Inseln unterteilt. Alle Inseln eines Landkreises erhalten durch dieses Verfahren den gleichen Regionalfaktor. Der Regionalfaktor des Festlandes enthält keine Inseln mehr und ist daher gegenüber früheren Ausgaben verringert.

Die Kosten der Objekte der BKI Datenbanken wurden auf den Bundesdurchschnitt umgerechnet. Für den*die Anwender*in bedeutet die Umrechnung der Daten auf den Bundesdurchschnitt, dass einzelne Kostenkennwerte oder das Ergebnis einer Kostenermittlung mit dem Regionalfaktor des Standorts des geplanten Objekts multipliziert werden können. Die BKI Stadt-/Landkreiskreisfaktoren befinden sich im Anhang des Buchs.

11. ABC-Analyse

Die Kostengruppen der 3. Ebene nach DIN 276 wurden bei der Objektübersicht (s. S. 24-25, Punkt 6) im Sinne einer ABC-Analyse ausgewertet.

Empirische Untersuchungen des Mengen-Wert-Verhältnisses von Teilen eines Ganzen zeigen häufig, dass auf einen mengenmäßig geringen Umfang der Teile ein hoher Wertanteil entfällt. Dagegen machen die anderen Teile einen geringeren Wert aus.

Übertragen auf die hier vorliegende Auswertung bedeutet dies, dass mit einer relativ geringen Anzahl von Kostengruppen ein sehr großer Anteil der Baukosten berechnet werden kann. Es werden die Kostengruppen ausgewiesen, die in der Summe 80% der Kosten der Baukonstruktion oder der Technischen Anlagen ausmachen. Wenn weniger als drei Kostengruppen zur Erreichung der 80%-Grenze nötig wären, werden jedoch zumindest diese drei ausgewiesen. Es wird jeweils angegeben, wie groß der Anteil der übrigen Kostengruppen ist.

12. Baunebenkosten

Seit in Kraft treten der HOAI 2013 mit deutlicher Anhebung der Honorarsätze sind die bisher in der KG 700 dokumentierten Kosten evtl. nicht ausreichend, um die Kosten zukünftiger Projekte abzuleiten. Daher hat BKI entschieden, auf die Ausweisung der KG 700 zunächst zu verzichten.

Die überschlägige Ermittlung der Baunebenkosten wird in dem Fachartikel „Orientierungswerte und frühzeitige Ermittlung der Baunebenkosten ausgewählter Gebäudearten“ von Univ.-Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche und Dr.-Ing. Sebastian Herke erläutert (erschieden im Fachbuch „BKI Baukosten Gebäude Neubau 2023“).

Für eine genauere Ermittlung der Honorare empfehlen wir den BKI Honorarermittler 9. Die Tabellenwerte der aktuellen HOAI sind hier integriert. Näheres dazu erfahren Sie unter: www.bki.de/honorarplaner

13. Objekte ohne Gebäudeartenzuordnung (nicht in dieser Ausgabe enthalten)

Gerade im Altbau gelingt es nicht immer, alle Objekte den Gebäudearten für sinnvolle statistischen Auswertung zuzuordnen. Dafür sind viele Maßnahmen beim Bauen im Bestand zu individuell. Diese Objekte werden jedoch in verschiedenen Verzeichnissen dargestellt, um den Nutzer auf die verfügbaren Einzeldokumentationen hinzuweisen.

14. Urheberrechte

Alle Objektinformationen sind urheberrechtlich geschützt. Dies gilt auch für die daraus abgeleiteten Auswertungen (Statistiken). Die Urheberrechte liegen bei den jeweiligen Büros, Personen bzw. beim BKI. Es ist ausschließlich eine Anwendung der Daten im Rahmen der praktischen Kostenplanung im Hochbau zugelassen. Die Nutzung der Objektinformationen für einen anderen als den Vertragszweck ist nicht zulässig. Dies gilt auch für die daraus abgeleiteten Auswertungen (Statistiken). Eine Vervielfältigung des Werks oder von Teilen daraus außer für den Vertragszweck ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Auch eine Übersetzung oder Bearbeitung, insbesondere eine Übertragung des Werks oder Teilen daraus in elektronische Systeme, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Leseprobe

Neue BKI Altbau-Dokumentationen 2022-2023

Leseprobe



1200-0001 Gerichtsgebäude - Eingangsbereich
Modernisierungen; Gebäude anderer Art
FRANKE Architektur | Innenarchitektur
Düren



1200-0002 Gerichtsgebäude - Gerichtssaal
Modernisierungen; Gebäude anderer Art
FRANKE Architektur | Innenarchitektur
Düren



1300-0247 Bürogebäude - Effizienzhaus ~27%
Modernisierungen; Büro- und Verwaltungsgebäude
KISSERARCHITEKTUR Dipl.-Ing. Architekt
Gordon Kisser, Isernhagen



1300-0290 Bürogebäude (16 AP)
Erweiterungen; Büro- und Verwaltungsgebäude
Steinke+Zils Architekten und Partner mbB
Marl



1300-0297 Fassadensanierung, Verwaltungsgeb. (110 AP)
Modernisierungen; Büro- und Verwaltungsgebäude
Kim Nalleweg Architekten
Berlin



3100-0023 Dermatologische Praxis (8 AP)
Umbauten; Arztpraxen
Claudius Markworth Architektur
Berlin



3100-0026 Kinderarztpraxis
Umbauten; Arztpraxen
KAPALAARCHITEKTUR Carsten Kapala
Herne



3300-0016 Psychiatrisches Therapiezentrum (22 Betten)
Erweiterungen; Gebäude anderer Art
Büro Legiehn Architektur GmbH
Potsdam



3400-0025 Altenpflegeheim (49 Betten)
Erweiterungen; Gebäude anderer Art
reichardt + partner architekten
Hamburg



4100-0173 Ganztagschule (9 Klassen, 225 Schüler)
Erweiterungen; Schulen
Architekten_FSB
Bremen



4100-0194 Schulerweiterung (12 Klassen, 336 Schüler)
Erweiterungen; Schulen
Bosse Westphal Schäffer Architekten
Winsen/Luhe



4100-0226 Grundschule (8 Klassen, 224 Schüler)
Erweiterungen; Schulen
bharchitektengesellschaft mbH
München



4100-0228 Ganztageschule, Mensa (15 Kl, 309 Sch)
Erweiterungen; Schulen
HHS Planer + Architekten AG
Kassel



4100-0232 Schulmensa (54 Sitzplätze), Betreuungsräume
Erweiterungen; Schulen
schmitt roggel architekten PartGmbH
Fulda



4400-0315 Kindertagesstätte (70 Kinder)
Umbauten; Kindergärten
sehw architektur GmbH
Berlin



5100-0122 Sporthalle (Zweifeldhalle)
Modernisierungen; Sporthallen
KM architekten bda
Kassel



5100-0129 Sporthalle (Einfeldhalle)
Erweiterungen; Gebäude anderer Art
ARGE R.B.Z. AB Raum und Bau GmbH
+ AGZ Zimmermann GmbH, Dresden



5200-0012 Sportbadhalle
Erweiterungen; Gebäude anderer Art
Architekten Contor Voigt
Itzehoe



6100-1267 Mehrfamilienhaus (4 WE), Dachausbau
Umbauten; Mehrfamilienhäuser
BraungeBrandt Planungsstudio
Wiesbaden



6100-1297 Einfamilienhaus
Modernisierungen; Ein- und Zweifamilienhäuser vor 1945
Holst Becker Architekten
Hamburg



6100-1368 Einfamilienhaus
Umbauten; Ein- und Zweifamilienhäuser
HGA Henning Grahm Architektur GmbH
Mainz



6100-1378 Einfamilienhaus, Garage
Modernisierungen; Ein- und Zweifamilienhäuser nach 1945
güldenzipf rohrberg architektur + design
Hamburg



6100-1379 Wohn- u. Geschäftshaus - Effizienzhaus ~34%
Erweiterungen; Wohngebäude: Aufstockung
BAUatelier Deutscher
Dresden



6100-1384 Mehrfamilienhaus (3 WE)
Umbauten; Mehrfamilienhäuser
bromsky Architekten Liebscher Streb PartGmbH
Berlin



6100-1393 Doppelhaushälfte (1 WE), Büro (2 AP)
Modernisierungen; Wohngebäude nach 1945: Oberflächen
Bialon ADK
Kirchheim unter Teck



6100-1394 Wohn- und Geschäftshaus (21 WE)
Umbauten; Mehrfamilienhäuser
AFS - Architekturbüro Frank Sieber
Ranis



6100-1402 Mehrfamilienhaus (15 WE)
Instandsetzungen; Wohngebäude
Mannott + Mannott Dipl. Ingenieure, Architekten
Hamburg



6100-1427 Fassadensanierung Wohngebäude
Modernisierungen; Wohngebäude vor 1945
Holst Becker Architekten
Hamburg



6100-1431 Gründerzeitgebäude, Aufstockung (2WE)
Erweiterungen; Wohngebäude: Aufstockung
Ostermann Architekten
Hamburg



6100-1579 Mehrfamilienhaus (4 WE)
Modernisierungen; Wohngebäude nach 1945: Oberflächen
BraungeBrandt Planungsstudio
Wiesbaden



6200-0074 Wohnunterkunft (23 WE)
Umbauten; Hotel und Beherbergung
Plan-R-Architektenbüro Joachim Reinig
Hamburg



6500-0048 Mensa (130 Schüler)
Erweiterungen; Gebäude anderer Art
Bosse Westphal Schäffer Architekten
Winsen/Luhe



7200-0090 Markthalle
Modernisierungen; Gewerbegebäude
pbr Planungsbüro Rohling AG
Hamburg



7600-0078 Flughafenfeuerwehr (8 Fahrzeuge)
Erweiterungen; Gebäude anderer Art
Gössler Kinz Kerber Schippmann
Architekten PartG mbB, Hamburg



7600-0091 Feuerwehrgerätehaus
Erweiterungen; Gebäude anderer Art
Stadtverwaltung Crailsheim
Crailsheim



9100-0147 Schloss
Instandsetzungen mit Restaurierungsarbeiten
pmp Projekt GmbH
Hamburg



9100-0157 Bibliothek, Möblierung
Modernisierungen; Gebäude anderer Art
FRANKE Architektur | Innenarchitektur
Düren



9100-0158 Bibliothek
Modernisierungen; Gebäude anderer Art
FRANKE Architektur | Innenarchitektur
Düren



9100-0169 Klosteranlage, Wissenschafts- u. Studierzentrum
Modernisierungen; Gebäude anderer Art
IPROconsult GmbH
Dresden



9100-0170 Kirche
Modernisierungen; Gebäude anderer Art
Architekturbüro Müntinga und Puy
Bad Arolsen



9100-0200 Gemeindehaus (748 Sitzplätze)
Umbauten; Gemeindezentren
Plan-R-Architektenbüro Joachim Reinig
Hamburg

Erläuterungen

Leseprobe

1

**300
Bauwerk —
Baukonstruktionen
in €/m² BGF**

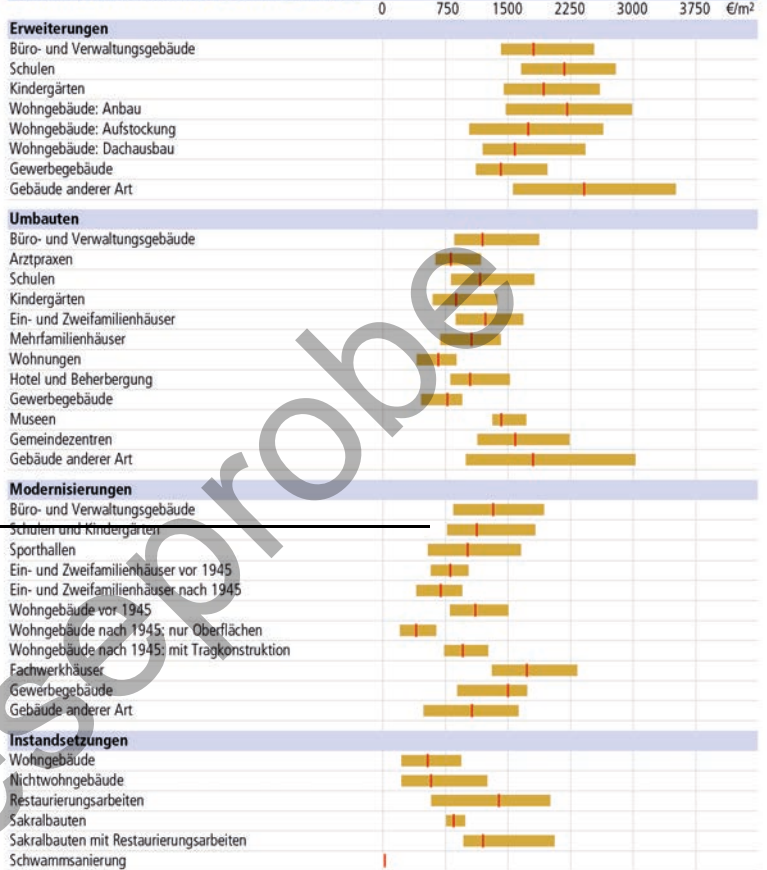
Kosten:
Stand 2. Quartal 2023
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Einheit: m²BGF
Brutto-Grundfläche

2

3

Übersicht Kostenkennwerte 1.Ebene DIN 276



Erläuterung nebenstehender Tabellen und Abbildungen

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 2. Quartal 2023.
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.

Übersicht Kostenkennwerte der 1. und 2. Ebene DIN 276 für Gebäudearten im Altbau

①

Kostengruppen der 1. und 2. Ebene nach DIN 276:2018-12 mit Nummer und Bezeichnung

②

Anzeige der Bezugseinheit. Die Bezugseinheiten der Kostenkennwerte entsprechen der DIN 277:2021-08 bzw. der DIN 276:2018-12 Mengen und Bezugseinheiten.

③

Kostenkennwerte der Gebäudearten mit Angabe von Streubereich (dunkler Balken) und Mittelwert (roter Mittelstrich).

Die Skalierung der Kostengruppe wurde den Wertebereichen angepasst. Daher gibt es unterschiedliche Skalierung in den verschiedenen Kostengruppen. Der Mittelwert liegt nicht zwingend in der Mitte des Streubereichs. Nähere Erläuterungen hierzu enthält das Kapitel Benutzerhinweise unter: 6. Berechnung der „von-/bis-Werte“.

1

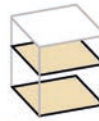
Modernisierungen

Wohngebäude
nach 1945
mit Tragkonstruktion

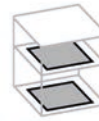
Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)



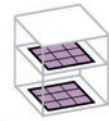
BRI 465 €/m³
von 360 €/m³
bis 550 €/m³



BGF 1.310 €/m²
von 1.030 €/m²
bis 1.905 €/m²



NUF 2.050 €/m²
von 1.555 €/m²
bis 3.060 €/m²



NE 2.540 €/NE
von 1.945 €/NE
bis 3.110 €/NE
NE: Wohnfläche

2

Objektbeispiele

Kosten:
Stand 2. Quartal 2023
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.



6100-0489



6100-0681



6100-0904



6100-1051



6100-1139



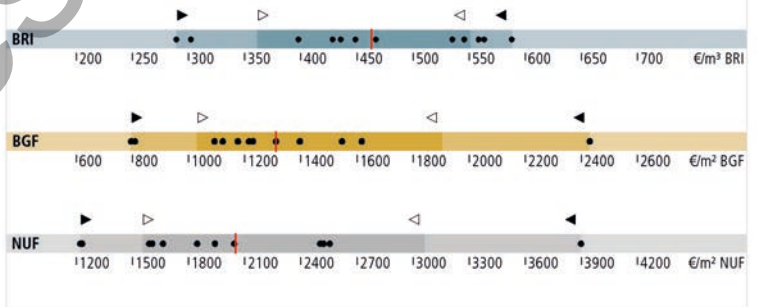
6100-1160

3

Kosten der 12 Vergleichsobjekte

Seiten 392 bis 398

- KKW
- ▶ min
- ▷ von
- Mittelwert
- ◁ bis
- ◀ max



4

Erläuterung nebenstehender Tabellen und Abbildungen

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 2. Quartal 2023.
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.

Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)

①

Bezeichnung der Gebäudeart

②

Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (KG 300 + 400)

Angabe von Streubereich (Standardabweichung; „von-/bis“-Werte) und Mittelwert (Fettdruck).

- Bauwerkskosten : Summe der Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276)

- Kostengruppe 300: Bauwerk-Baukonstruktionen

- Kostengruppe 400: Bauwerk-Technische Anlagen

- BRI : Brutto-Rauminhalt (DIN 277, R+S); BRI DG : Brutto-Rauminhalt des Dachgeschosses

- BGF: Brutto-Grundfläche (DIN 277, R+S); BGF DG : Brutto-Grundfläche des Dachgeschosses

- NUF: Nutzungsfläche (DIN 277, R+S); NUF DG: Nutzungsfläche des Dachgeschosses

Auf volle 5 bzw. 10€ gerundete Werte

③

Zeigt Abbildungen beispielhaft ausgewählter Vergleichsobjekte aus der jeweiligen Gebäudeart. Die Objektnummer verweist auf die in den BKI-Baukostendatenbanken verfügbare Objektdokumentation.

Vergleichsobjekte

④

Die Punkte zeigen auf die objektbezogenen Kostenkennwerte €/m² BGF der Vergleichsobjekte. Diese Tabelle verdeutlicht den Sachverhalt, dass die Kostenkennwerte realer und abgerechneter Einzelobjekte auch außerhalb des statistisch ermittelten Streubereichs (Standardabweichung) liegen können. Der farbintensive innere Bereich stellt diesen Streubereich (von-bis) grafisch mit der Angabe des Mittelwerts dar. Von den statistisch ausgewerteten Vergleichsobjekten können beim BKI bei Bedarf die ausführlichen Kostendokumentationen angefordert werden. Die Breiten der Streubereiche variieren bei den unterschiedlichen Gebäudearten.

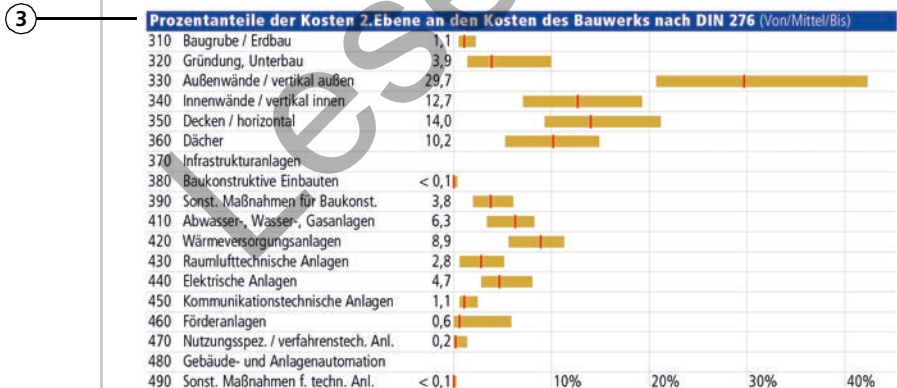
Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene DIN 276

1

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m²GF	—	—	—	—	—	—
200	Vorbereitende Maßnahmen	m²GF	< 1	6	16	0,1	0,6	1,2
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m²BGF	736	961	1.262	67,3	74,2	79,0
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m²BGF	235	350	591	21,0	25,8	32,7
	Bauwerk 300+400	m²BGF	1.029	1.311	1.904	100,0	100,0	100,0
500	Außenanlagen und Freiflächen	m²AF	84	188	656	3,2	6,9	19,0
600	Ausstattung und Kunstwerke	m²BGF	7	32	114	0,5	1,9	6,9
700	Baunebenkosten	m²BGF	—	—	—	—	—	—
800	Finanzierung	m²BGF	—	—	—	—	—	—

2

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 1. Ebene	◁
310	Baugrube / Erdbau	m²BGI	62	133	448	0,6	1,4	2,9
320	Gründung, Unterbau	m²GRF	152	453	839	1,9	5,2	13,5
330	Außenwände / vertikal außen	m²AWF	293	409	476	28,3	38,9	53,4
340	Innenwände / vertikal innen	m²IWF	165	249	371	9,2	17,2	26,8
350	Decken / horizontal	m²DEF	262	349	448	12,4	18,6	28,3
360	Dächer	m²DAF	268	422	550	7,0	13,5	19,5
370	Infrastrukturanlagen	—	—	—	—	—	—	—
380	Baukonstruktive Einbauten	m²BGF	< 1	5	11	< 0,1	< 0,1	0,6
390	Sonst. Maßnahmen für Baukonst.	m²BGF	25	49	82	2,9	5,0	8,2
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m²BGF	—	—	—	—	100,0	—
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	m²BGF	45	86	163	12,7	25,3	31,0
420	Wärmeversorgungsanlagen	m²BGF	65	105	124	21,7	38,0	51,7
430	Raumlufttechnische Anlagen	m²BGF	15	42	100	2,5	10,6	19,1
440	Elektrische Anlagen	m²BGF	30	63	123	11,5	18,3	25,3
450	Kommunikationstechnische Anlagen	m²BGF	8	17	65	2,5	4,7	9,2
460	Förderanlagen	m²BGF	—	48	—	0,0	2,2	21,9
470	Nutzungsspez. / verfahrenstech. Anl.	m²BGF	4	26	47	0,0	0,8	4,6
480	Gebäude- und Anlagenautomation	m²BGF	—	—	—	—	—	—
490	Sonst. Maßnahmen f. techn. Anl.	m²BGF	< 1	3	4	0,0	0,2	1,2
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m²BGF	—	—	—	—	100,0	—



© BKI Baukosteninformationszentrum

Kostenstand: 2. Quartal 2023, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.

Übersicht-
1. + 2. Ebene
Erweiterung
Umbau
Moderni-
sierung
Instand-
setzung
Bau-
elemente
Abbrechen
Wieder-
herstellen
Herstellen

Erläuterung nebenstehender Baukostentabellen

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 2. Quartal 2023.

Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.

Die Bezugseinheiten der Kostenkennwerte entsprechen der DIN 277:2021-08 bzw. der DIN 276:2018-12 Mengen und Bezugseinheiten.

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene DIN 276

①

Kostenkennwerte in €/Einheit für die Kostengruppen 200 bis 600 der 1. Ebene DIN 276 mit Angabe von Mittelwert (Spalte: €/Einheit) und Standardabweichung („von-/bis“-Werte). Anteil der jeweiligen Kostengruppen in Prozent der Bauwerkskosten (100%) mit Angabe von Mittelwert (Spalte: % an 300 + 400) und Streubereich („von-/bis“-Werte). Die Werte in den Spalten „von“ bzw. „bis“ sind aus statistischen Gründen nicht addierbar, sonstige Abweichungen sind rundungsbedingt.

②

Angaben zum Bauwerk, jedoch für Kostengruppen der 2. Ebene DIN 276. Die Kostenkennwerte zur Kostengruppe 300 (Bauwerk-Baukonstruktionen) sind wegen den unterschiedlichen Bezugseinheiten nicht addierbar.

Bei der Ermittlung der Kostenkennwerte dieser Tabelle variiert der Stichprobenumfang von Kostengruppe zu Kostengruppe und auch gegenüber dem Stichprobenumfang der Tabelle der 1. Ebene. Um kostenplanerisch realistische Kostenkennwerte für die einzelnen Kostengruppen angeben zu können, wurden bei jeder Kostengruppe nur diejenigen Objekte einbezogen, bei denen für die betreffende Kostengruppe auch tatsächlich Kosten angefallen sind.

Zur Berechnung der Prozentanteile wurden jedoch alle Objekte herangezogen, zwischen den Kostenkennwerten und den Prozentanteilen kann daher kein direkter Bezug hergeleitet werden. Beispiel: Da Wohngebäude nicht immer eine Förderanlage enthalten, ergibt sich bezogen auf die gesamte Stichprobe der geringe mittlere Prozentanteil von nur 2,2% an den Kosten der Technischen Anlagen. Diesem Prozentsatz steht der Kostenkennwert von 48€/m² BGF gegenüber, ermittelt aus den wenigen Objekten, bei denen Kosten für Förderanlagen abgerechnet worden sind.

Prozentualer Anteil der Kostengruppen der 2. Ebene an den Kosten des Bauwerks nach DIN 276

③

Die grafische Darstellung verdeutlicht, welchen durchschnittlichen Anteil die Kostengruppen der 2. Ebene DIN 276 an den Bauwerkskosten (Kostengruppe 300 + 400 = 100%) haben. Für Kostenermittlungen werden die kostenplanerisch besonders relevanten Kostengruppen auch optisch sofort erkennbar. Der rote Strich markiert den durchschnittlichen Prozentanteil; der farbige Balken visualisiert den „Streubereich“ (Standardabweichung). Bei der Aufsummierung aller Prozentanteile der Kostengruppen sind Abweichungen zu 100% rundungsbedingt.

Modernisierungen

Wohngebäude
nach 1945
mit Tragkonstruktion

Kosten:
Stand 2. Quartal 2023
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

▷ von
Ø Mittel
◁ bis

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 3.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 3.Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	€/m²BGF	◁
323	Tiefgründungen	m²	–	650	–	–	140	–
335	Außenwandbekleidungen, außen	m²	123	180	228	79	123	145
334	Außenwandöffnungen	m²	705	848	1.112	65	96	138
353	Deckenbeläge	m²	110	191	255	45	75	117
412	Wasseranlagen	m²	43	69	132	43	69	132
363	Dachbeläge	m²	158	215	267	35	65	97
345	Innenwandbekleidungen	m²	45	62	89	39	65	88
331	Tragende Außenwände	m²	264	406	745	32	63	107
351	Deckenkonstruktionen	m²	207	608	1.232	33	57	110
361	Dachkonstruktionen	m²	139	267	435	25	53	70
442	Eigenstromversorgungsanlagen	m²	8	53	97	8	53	97
421	Wärmeerzeugungsanlagen	m²	14	49	84	14	49	84
461	Aufzugsanlagen	m²	–	48	–	–	48	–
471	Küchentechnische Anlagen	m²	–	47	–	–	47	–
344	Innenwandöffnungen	m²	518	672	985	21	45	101
444	Niederspannungsinstallationsanl.	m²	27	45	91	27	45	91
431	Lüftungsanlagen	m²	15	42	100	15	42	100
341	Tragende Innenwände	m²	202	386	569	14	31	71
336	Außenwandbekleidungen, innen	m²	47	60	94	21	31	44
337	Elem. Außenwandkonstruktionen	m²	–	704	–	–	31	–
342	Nichttragende Innenwände	m²	132	176	261	15	30	51
338	Lichtschutz zur KG 330	m²	251	427	933	17	30	40
322	Flachgründungen und Bodenplatten	m²	293	401	713	10	29	91
354	Deckenbekleidungen	m²	31	56	80	15	26	49
422	Wärmeverteilnetze	m²	15	25	57	15	25	57
423	Raumheizflächen	m²	15	23	29	15	23	29
393	Sicherungsmaßnahmen	m²	–	23	–	–	23	–
391	Baustelleneinrichtung	m²	8	21	40	8	21	40
355	Elementierte Deckenkonstruktionen	m²	–	2.551	–	–	21	–
392	Gerüste	m²	10	19	30	10	19	30
411	Abwasseranlagen	m²	8	19	32	8	19	32
324	Gründungsbeläge	m²	97	131	217	10	18	27
359	Sonstiges zur KG 350	m²	10	35	81	4	18	43
364	Dachbekleidungen	m²	68	98	154	6	15	24
456	Gefahrenmelde- und Alarmanlagen	m²	1	15	28	1	15	28
311	Herstellung	m³	62	129	443	5	13	27
362	Dachöffnungen	m²	1.273	2.428	3.645	5	12	18
339	Sonstiges zur KG 330	m²	2	11	23	3	10	21
429	Sonstiges zur KG 420	m²	3	9	19	3	9	19
457	Datenübertragungsnetze	m²	2	8	12	2	8	12
325	Abdichtungen und Bekleidungen	m²	15	48	102	< 1	8	23
445	Beleuchtungsanlagen	m²	3	8	16	3	8	16
349	Sonstiges zur KG 340	m²	3	7	10	1	8	15
419	Sonstiges zur KG 410	m²	3	7	14	3	7	14
397	Zusätzliche Maßnahmen	m²	2	7	13	2	7	13
333	Außenstützen	m	123	221	433	2	7	16
452	Such- und Signalanlagen	m²	4	7	26	4	7	26
343	Innenstützen	m	184	251	318	1	7	17
381	Allgemeine Einbauten	m²	< 1	5	11	< 1	5	11
369	Sonstiges zur KG 360	m²	2	14	20	1	5	9

Erläuterung nebenstehender Baukostentabelle

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 2. Quartal 2023.
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.

Kostenkennwerte für Kostengruppen der 3. Ebene nach DIN 276, absteigend sortiert

①

Kostengruppen-Nummer nach DIN 276:2018-12

②

Kostengruppen-Bezeichnung nach DIN 276:2018-12 (zum Teil abgekürzt)

③

Einheit der Kostengruppe nach DIN 277:2021-08 bzw. der DIN 276:2018-12 Mengen und
Bezugseinheiten

④

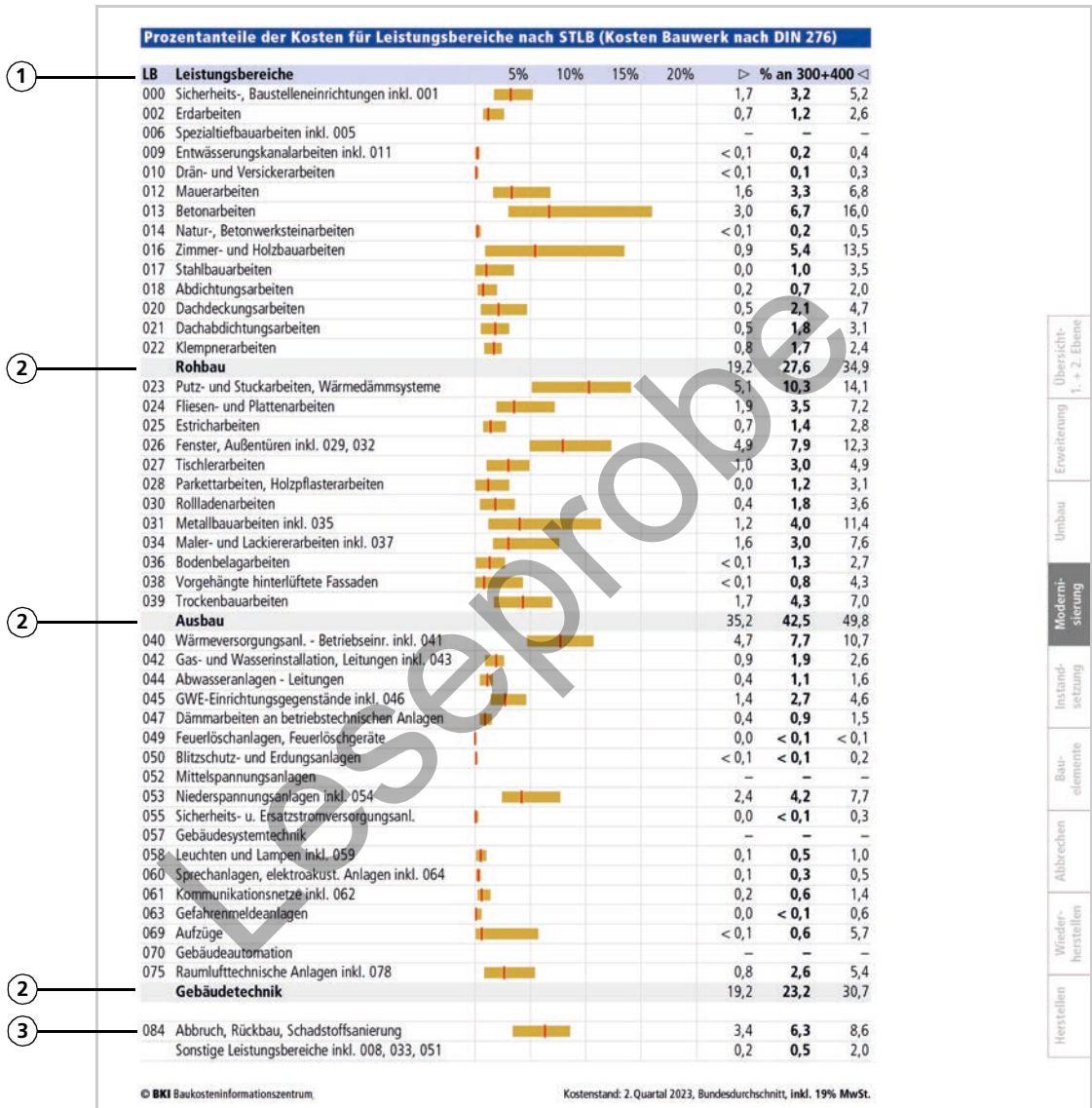
Kostenkennwerte der jeweiligen Kostengruppen in € bezogen auf die Einheit
Mittelwerte: siehe Spalte „€/Einheit“
Standardabweichung: siehe Spalten „von/bis“

⑤

Kostenkennwerte der jeweiligen Kostengruppen in € bezogen auf die BGF
Mittelwerte: siehe Spalte „€/Einheit“
Standardabweichung: siehe Spalten „von/bis“

Die Kostengruppen wurden nach dem Mittelwert der Spalte €/m² BGF absteigend sortiert.
Dadurch ergibt sich eine Gewichtung. Die unter Kostengesichtspunkten wichtigsten Kosten-
gruppen erscheinen zu Beginn der Tabelle. Der Anwender hat dadurch die Möglichkeit schnell
zu erkennen, in welchen Kostengruppen die meisten Kosten angefallen sind. Es werden auch
Kostenaussagen in einem sehr frühen Planungsstadium ermöglicht, da nur die BGF als Bezugs-
größe vorliegen muss.

Bei manchen Kostengruppen, vor allem aus der Gebäudetechnik, ist als Bezugsmenge die BGF
vorgegeben. In diesen Fällen sind die Kostenkennwerte in den linken Spalten (€/Einheit) und in
den rechten Spalten (€/m² BGF) identisch.



Erläuterung nebenstehender Baukostentabelle

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 2. Quartal 2023.
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.

Prozentanteile der Kosten für Leistungsbereiche nach STLB (Kosten des Bauwerks DIN 276)

①

LB-Nummer nach Standardleistungsbuch (STLB).
Bezeichnung des Leistungsbereichs (zum Teil abgekürzt).

Die grafische Darstellung verdeutlicht, welchen durchschnittlichen Anteil die einzelnen Leistungsbereiche an den Bauwerkskosten (Kostengruppe 300 + 400 = 100%) haben. Für Kostenermittlungen werden die kostenplanerisch besonders relevanten Leistungsbereiche auch optisch sofort erkennbar. Der senkrechte Strich markiert den durchschnittlichen Prozentanteil (Mittelwert); der farbige Balken visualisiert den „Streubereich“ (Standardabweichung). Bei der Aufsummierung aller Prozentanteile der Leistungsbereiche sind Abweichungen zu 100% rundungsbedingt.

Anteil der jeweiligen Leistungsbereiche in Prozent der Bauwerkskosten (100%):

Mittelwerte: siehe Spalte „% an 300 + 400“

Standardabweichung: siehe Spalten „von/bis“.

②

Prozentanteile für „Leistungsbereichspakete“ als Zusammenfassung bestimmter Leistungsbereiche. Leistungsbereiche mit relativ geringem Kostenanteil wurden in Einzelfällen mit anderen Leistungsbereichen zusammengefasst.

Beispiel:

LB 000 Baustelleneinrichtung zusammengefasst mit

LB 001 Gerüstarbeiten (Angabe: inkl. 001).

vollständige Leistungsbereichsgliederung siehe Seite 68.

③

Ergänzende, den STLB-Leistungsbereichen nicht zuordenbare Leistungsbereiche, zusammengefasst mit den LB-Nr. 008, 033, 051 u.a.

Anmerkung:

Die Werte in den Spalten „von“ bzw. „bis“ sind aus statistischen Gründen nicht addierbar, sonstige Abweichungen sind rundungsbedingt.

Bei zu geringem Stichprobenumfang entfällt bei einzelnen Leistungsbereichen die Angabe „von/bis“.

Modernisierungen		Objektübersicht zur Gebäudeart		
1	2	Wohngebäude nach 1945 mit Tragkonstruktion 	6100-1051 Mehrfamilienhaus, Büro, Garage	BRI 1.952m³ BGF 723m² NUF 535m²
3			Baujahr: 1970 Bauzustand: mittel Aufwand: hoch Nutzung während der Bauzeit: ja	a) Land: Bayern b) Kreis: München c) Standard: Durchschnitt d) Bauzeit: 52 Wochen
4			Nutzungsänderung: nein Grundrissänderungen: einige Tragwerkseingriffe: wenige	e) Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276 f) veröffentlicht: BKI Objektdaten A10 BGF 1.175 €/m²
5			min 795 €/m ² von 1.030 €/m ² Mittel 1.310 €/m² bis 1.905 €/m ² max 2.430 €/m ²	
6		Kosten: Stand 2. Quartal 2023 Bundesdurchschnitt inkl. 19% MwSt.	a) Planung: ABSB Michalik; Bad Elster b) Modernisierung und Anbau eines Mehrfamilienhauses (5 WE), mit Büro und Garage (2 STP). Bauwerk – Baukonstruktionen Herstellen: Außenwandbekleidungen, außen 15%, Außenwandöffnungen 13%, Dachkonstruktionen 7%, Dachbeläge 6%, Flachgründungen und Bodenplatten 6%, Tragende Außenwände 6%, Deckenbeläge 5%, Baustelleneinrichtung 4%, Herstellung 4%, Innenwandbekleidungen 4%, Lichtschutz zur KG 330 3%, Abdichtungen und Bekleidungen 3%, Außenwandbekleidungen, innen 3% Sonstige: 21%	Bauwerk – Technische Anlagen Herstellen: Wasseranlagen 16%, Raumheizflächen 15%, Niederspannungsinstallationsanlagen 13%, Sonstiges zur KG 420 12%, Abwasseranlagen 11%, Beleuchtungsanlagen 7% Sonstige: 25%
7	8		6100-0768 Mehrfamilienhaus (3 WE) - Passivhaus	BRI 1.548m³ BGF 687m² NUF 413m²
			Baujahr: 1938 Bauzustand: mittel Aufwand: hoch Nutzung während der Bauzeit: ja	Land: Baden-Württemberg Kreis: Bodenseekreis Standard: Durchschnitt Bauzeit: 22 Wochen
			Nutzungsänderung: ja Grundrissänderungen: einige Tragwerkseingriffe: einige	Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276 veröffentlicht: www.bki.de BGF 1.229 €/m²
		Planung: Martin Wamsler Freier Architekt BDA Dipl.-Ing. (FH); Friedrichshafen Energetische Modernisierung eines Mehrfamilienhauses Baujahr 1938 zum Plusenergiehaus. Abbruch vom DG und Wiederaufbau im Passivhausstandard, Ausbau im UG zur Einliegerwohnung, Anbau im EG zur Vergrößerung des bestehenden Bades.	Bauwerk – Baukonstruktionen Herstellen: Außenwandbekleidungen, außen 14%, Innenwandbekleidungen 11%, Deckenbeläge 11%, Tragende Außenwände 10%, Dachkonstruktionen 8%, Dachbeläge 7%, Außenwandöffnungen 6%, Nichttragende Innenwände 6%, Außenwandbekleidungen, innen 4%, Gründungsbeläge 4% Sonstige: 20%	Bauwerk – Technische Anlagen Herstellen: Eigenstromversorgungsanlagen 22%, Wasseranlagen 20%, Lüftungsanlagen 19%, Wärmeerzeugungsanlagen 18% Sonstige: 21%

Erläuterung nebenstehender Baukostentabellen

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 2. Quartal 2023.
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.

Tabellen zur Objektübersicht

①

Objektnummer und Objektbezeichnung

②

Angaben zu Brutto-Rauminhalt (BRI), Brutto-Grundfläche (BGF) und Nutzungsfläche (NUF) nach DIN 277

③

Abbildung des Objekts mit Nennung wichtiger Kosteneinflussfaktoren beim Bauen im Bestand. (Baujahr bezeichnet den Erstellungszeitpunkt des Objekts, nicht die Bauzeit der dokumentierten Maßnahme)

④

a) Angaben zum Bundesland **b)** Angaben zum Kreis; **c)** Angaben zum Standard **d)** Angaben zur Bauzeit **e)** „Kennwerte“ gibt die Kostengliederungstiefe nach DIN 276 an. Die BKI Objekte sind unterschiedlich detailliert dokumentiert. **f)** Hinweis auf das BKI Fachbuch, in dem dieses Objekt veröffentlicht wurde (siehe Abkürzungsverzeichnis).

⑤

a) Planendes und/oder ausführendes Architekturbüro. **b)** Beschreibung der Nutzung des Objekts und zusätzliche Hinweise bei besonderen Kosteneinflüssen durch spezielle Nutzungsanforderungen oder spezielle Grundstückssituationen.

⑥

Angaben zu den kostenintensivsten Kostengruppen bei Baukonstruktionen und technischen Anlagen mit Ausweisung des prozentualen Kostenanteils. Die Auswertungen zeigen, welche Bauleistungen beim jeweiligen Objekt am kostenintensivsten waren und erleichtern damit die Suche nach passenden Vergleichsobjekten.

⑦

Kosten des Bauwerks (KG 300+400) in €/m² BGF.

⑧

Lineare Skala mit Angabe der Kosten des Objekts (KG 300+400 in €/m² BGF) als schwarzer Punkt und Angabe der „min-/max-“-Werte und des Mittelwertes ($\emptyset$) der zugehörigen Gebäudeart als farbige Bereiche.

1

2

3

4

324 Gründungsbeläge



Kosten:
Stand 2. Quartal 2023
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Einheit: m²
Gründungsbelagsfläche

▷ von
Ø Mittel
◁ bis

Gebäudeart	▷	€/Einheit	◁	KG an 300
Erweiterungen				
Büro- und Verwaltungsgebäude	141	180	221	2,7%
Schulen	125	189	250	3,9%
Kindergärten	156	196	210	8,2%
Wohngebäude: Anbau	169	283	420	4,5%
Wohngebäude: Aufstockung	58	122	186	0,2%
Wohngebäude: Dachausbau	—	—	—	—
Gewerbegebäude	67	121	192	5,7%
Gebäude anderer Art	176	297	471	6,8%
Umbauten				
Büro- und Verwaltungsgebäude	95	190	286	4,1%
Arztpraxen	—	—	—	—
Schulen	118	201	337	4,1%
Kindergärten	121	193	273	8,2%
Ein- und Zweifamilienhäuser	124	201	247	2,9%
Mehrfamilienhäuser	65	145	226	1,0%
Wohnungen	—	222	—	1,3%
Hotel und Beherbergung	239	256	272	1,5%
Gewerbegebäude	15	110	158	8,7%
Museen	169	283	508	3,9%
Gemeindezentren	208	309	498	4,6%
Gebäude anderer Art	130	195	259	11,1%
Modernisierungen				
Büro- und Verwaltungsgebäude	77	156	234	2,3%
Schulen und Kindergärten	122	199	260	3,0%
Sporthallen	79	170	229	10,5%
Ein- und Zweifamilienhäuser vor 1945	107	237	408	3,7%
Ein- und Zweifamilienhäuser nach 1945	56	149	249	1,3%
Wohngebäude vor 1945	91	195	280	2,8%
Wohngebäude nach 1945: nur Oberflächen	21	37	78	0,1%
Wohngebäude nach 1945: mit Tragkonstruktion	97	131	217	1,4%
Fachwerkhäuser	—	103	—	0,4%
Gewerbegebäude	74	95	115	0,1%
Gebäude anderer Art	156	326	483	3,4%
Instandsetzungen				
Wohngebäude	61	108	156	0,6%
Nichtwohngebäude	95	152	271	6,8%
Restaurierungsarbeiten	16	238	354	1,0%
Sakralbauten	255	503	750	7,1%
Sakralbauten mit Restaurierungsarbeiten	165	275	485	7,4%
Schwammanierung	—	—	—	—

Erläuterung nebenstehender Tabelle

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 2. Quartal 2023.
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.

Gebäudearten-bezogene Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 3. Ebene DIN 276

①

Ordnungszahl und Bezeichnung der Kostengruppe nach DIN 276:2018-12. Einheit und Mengenbezeichnung der Bezugseinheit nach DIN 276:2018-12, auf die die Kostenkennwerte in der Spalte „€/Einheit“ bezogen sind.

DIN 277:2021-08 bzw. DIN 276:2018-12 Mengen und Bezugseinheiten

②

Bezeichnung der Gebäudearten, gegliedert nach der Bauwerksartensystematik der BKI-Baukostendatenbanken.

③

Kostenkennwerte für die jeweilige Gebäudeart und die jeweilige Kostengruppe (Bauelement) mit Angabe von Mittelwert (Spalte: €/Einheit) und Streubereich (Spalten: von-/bis-Werte unter Berücksichtigung der Standardabweichung).

Bei Gebäudearten mit noch schmaler Datenbasis wird nur der Mittelwert angegeben.
Insbesondere in diesen Fällen wird empfohlen, die Kosten projektbezogen über Ausführungsarten bzw. positionsweise zu ermitteln.

④

Durchschnittlicher Anteil der Kosten der jeweiligen Kostengruppe in Prozent der Kosten für Baukonstruktionen (Kostengruppe 300 nach DIN 276 = 100%) bzw. Technische Anlagen (Kostengruppe 400 nach DIN 276 = 100%).

KG.OZ Abbrechen		€/Einheit	LB an AA
324.20 Estrich			
01	GR Estrich, Verbundestrich, bis 25 mm, abbrechen Einheit: m² Belagfläche 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten	28,00 31,00	38,00 100,0%
02	GR Estrich, Verbundestrich, bis 50 mm, abbrechen Einheit: m² Belagfläche 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten	31,00 38,00	48,00 100,0%
03	GR Estrich, Verbundestrich, bis 70 mm, abbrechen Einheit: m² Belagfläche 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten	38,00 47,00	59,00 100,0%
04	GR Estrich, schwimmend, abbrechen Einheit: m² Belagfläche 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten	36,00 44,00	53,00 100,0%
05	GR Estrich, bewehrt, schwimmend, abbrechen Einheit: m² Belagfläche 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten	49,00 60,00	73,00 100,0%
06	GR Heizestrich, mit Dämmung, abbrechen Einheit: m² Belagfläche 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten	59,00 67,00	81,00 100,0%
07	GR Heizestrich, bewehrt, mit Heizrohren, abbrechen Einheit: m² Belagfläche 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten	79,00 86,00	103,00 100,0%
324.30 Fliesen und Platten			
01	GR Fliesen, Estrich, Unterbau, Sockelfliesen, abbrechen Einheit: m² Belagfläche 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten	64,00 74,00	91,00 100,0%
02	GR Fliesen, Mörtelbett, Sockelfliesen, abbrechen Einheit: m² Belagfläche 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten	38,00 46,00	55,00 100,0%
03	GR Fliesen, geklebt, Sockelfliesen, abbrechen Einheit: m² Belagfläche 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten	33,00 38,00	47,00 100,0%
324.40 Naturstein			
01	GR Natursteinbelag, Mörtelbett, Sockelleisten, abbrechen Einheit: m² Belagfläche 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten	43,00 47,00	58,00 100,0%
02	GR Natursteinbelag, Unterbeton, Sockelleisten, abbrechen Einheit: m² Belagfläche 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten	68,00 76,00	95,00 100,0%
324.60 Textil			
01	GR Bodenbelag, lose verlegt, Sockelleisten, abbrechen Einheit: m² Belagfläche 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten	15,00 18,00	21,00 100,0%

324 Gründungsbeläge



Übersicht- 1. + 2. Ebene
Erweiterung
Umbau
Moderni- sierung
Instand- setzung
Bau- elemente
Abbrechen
Wieder- herstellen
Herstellen

Erläuterung nebenstehender Tabelle

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 2. Quartal 2023.
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.

Kostenkennwerte für Ausführungsarten

①

Ordnungszahl und Bezeichnung der Kostengruppe nach DIN 276:2018-12.

②

Ordnungszahl (5-stellig) für Ausführungsarten (AA), darin bedeutet:

KG Kostengruppe 3. Ebene DIN 276 (Baelement): 3-stellige Ordnungszahl
OZ Ordnungsstruktur und Ordnungszahl: jeweils 2-stellige

③

Angaben zu Ausführungsklassen und Ausführungsarten in der Reihenfolge von oben nach unten

- Bezeichnung der Gliederungsstruktur
- Beschreibung der Ausführungsart
- Einheit und Mengenbezeichnung der Bezugseinheit, auf die die Kostenkennwerte in der Spalte „€/Einheit“ bezogen sind (je nach Ausführungsart ggf. unterschiedliche Bezugseinheiten!)
- Ordnungszahl und Bezeichnung der Leistungsbereiche (nach STLB), die im Regelfall bei der Ausführung der jeweiligen Ausführungsart beteiligt sind.

④

Kostenkennwerte für die jeweiligen Ausführungsarten mit Angabe von Mittelwert (Spalte: €/Einheit) und Streubereich (Spalten: von-/bis-Werte unter Berücksichtigung der Standardabweichung).

⑤

Anteil der Leistungsbereiche in Prozent der Kosten für die jeweilige Ausführungsart (Kosten AA = 100%) als Orientierungswert für die Überführung in eine vergabeorientierte Kostengliederung. Je nach Einzelfall und Vergabepaxis können ggf. auch andere Leistungsbereiche beteiligt sein und die Prozentanteile von den Orientierungswerten entsprechend abweichen.

Häufig gestellte Fragen

Fragen zur Flächenberechnung (DIN 277):

1. Wie wird die BGF berechnet?	Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen (Kriechböden) und von konstruktiv bedingten Hohlräumen (z. B. über abgehängter Decke). (DIN 277:2021-08) Bei den Gebäudearten Dachausbau und Aufstockung nur bezogen auf die Grundrissebene des Dachs.
2. Gehört der Keller bzw. eine Tiefgarage mit zur BGF?	Ja, im Gegensatz zur Geschossfläche nach § 20 Bau-nutzungsverordnung (BauNVo) gehört auch der Keller bzw. die Tiefgarage zur BGF.
3. Wie werden Luftgeschosse (z. B. Züblinhaus) nach DIN 277 berechnet?	Die Rauminhalte der Luftgeschosse zählen zum Regelfall der Raumumschließung (R) BRI (R). Die Grundflächen der untersten Ebene der Luftgeschosse und Stege, Treppen, Galerien etc. innerhalb der Luftgeschosse zählen zur Brutto-Grundfläche BGF (R). Vorsicht ist vor allem bei Kostenermittlungen mit Kostenkennwerten des Brutto-Rauminhalts geboten.
4. Welchen Flächen ist die Garage zuzurechnen?	Die Stellplatzflächen von Garagen werden zur Nutzungsfläche gezählt, die Fahrbahn ist Verkehrsfläche.
5. Wird die Diele oder ein Flur zur Nutzungsfläche gezählt?	Normalerweise nicht, da eine Diele oder ein Flur zur Verkehrsfläche gezählt wird. Wenn die Diele aber als Wohnraum genutzt werden kann, z. B. als Essplatz, wird sie zur Nutzungsfläche gezählt.
6. Zählt eine nicht umschlossene oder nicht überdeckte Terrasse einer Sporthalle, die als Eingang und Fluchtweg dient, zur Nutzungsfläche?	Die Terrasse ist nicht Bestandteil der Grundflächen des Bauwerks nach DIN 277. Sie bildet daher keine BGF und damit auch keine Nutzungsfläche. Die Funktion als Eingang oder Fluchtweg ändert daran nichts.

7. Zählt eine Außentreppe zum Keller zur BGF?

Wenn die Treppe allseitig umschlossen ist, z. B. mit einem Geländer, ist sie als Verkehrsfläche zu werten. Nach DIN 277:2021-08 gilt: Grundflächen und Rauminhalte sind nach ihrer Zugehörigkeit zu den folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln: Regelfall der Raumumschließung (R): Räume und Grundflächen, die Nutzungen der Netto-Raumfläche entsprechend Tabelle 1 aufweisen und die bei allen Begrenzungsflächen des Raums (Boden, Decke, Wand) vollständig umschlossen sind. Dazu gehören nicht nur Innenräume, die von der Witterung geschützt sind, sondern auch solche allseitig umschlossenen Räume, die über Öffnungen mit dem Außenklima verbunden sind; Sonderfall der Raumumschließung (S): Räume und Grundflächen, die Nutzungen der Netto-Raumfläche entsprechend Tabelle 1 aufweisen und mit dem Bauwerk konstruktiv verbunden sind, jedoch nicht bei allen Begrenzungsflächen des Raums (Boden, Decke, Wand) vollständig umschlossen sind (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen auf Flachdächern, unterbaute Innenhöfe, Eingangsbereiche, Außentreppe). Die Außentreppe stellt also demnach einen Sonderfall der Raumumschließung (S) dar. Wenn die Treppe allerdings über einen Tiefgarten ins UG führt, wird sie zu den Außenanlagen gezählt. Sie bildet dann keine BGF. Die Kosten für den Tiefgarten mit Treppe sind bei den Außenanlagen zu erfassen.

8. Ist eine Abstellkammer mit Heizung eine Technikfläche?

Es kommt auf die überwiegende Nutzung an. Wenn über 50% der Kammer zum Abstellen genutzt werden können, wird sie als Abstellraum gezählt. Es kann also Gebäude ohne Technikfläche geben.

9. Ist die NUF gleich der Wohnfläche?

Nein, die DIN 277 kennt den Begriff Wohnfläche nicht. Zur Nutzungsfläche gehören grundsätzlich keine Verkehrsflächen, während bei der Wohnfläche zumindest die Verkehrsflächen innerhalb der Wohnung hinzugerechnet werden. Die Abweichungen sind dadurch meistens nicht unerheblich.

Fragen zur Wohnflächenberechnung (WoFIV):

10. Wie wird die Wohnfläche (NE: Wohnfläche) bei Wohngebäuden bei BKI berechnet?

Die Berechnung der bei BKI auf der Startseite der Wohngebäude angegebenen "NE: Wohnfläche" erfolgt nach der Wohnflächenberechnung WoFIV.

11. Wird ein Hobbyraum im Keller zur Wohnfläche gezählt?	Wenn der Hobbyraum nicht innerhalb der Wohnung liegt, wird er nicht zur Wohnfläche gezählt. Beim Einfamilienhaus gilt: Das ganze Haus stellt die Wohnung dar. Der Hobbyraum liegt also innerhalb der Wohnung und wird mitgezählt, wenn er die Qualitäten eines Aufenthaltsraums nach LBO aufweist.
12. Wird eine Diele oder ein Flur zur Wohnfläche gezählt?	Wenn die Diele oder der Flur in der Wohnung liegt ja, ansonsten nicht.
13. In welchem Umfang sind Balkone oder Terrassen bei der Wohnfläche zu rechnen?	Balkone und Terrassen werden von BKI zu einem Viertel zur Wohnfläche gerechnet. Die Anrechnung zur Hälfte wird nicht verwendet, da sie in der WoFIV als Ausnahme definiert ist.
14. Zählt eine Empore/Galerie im Zimmer als eigene Wohnfläche oder Nutzungsfläche?	Wenn es sich um ein unlösbar mit dem Baukörper verbundenes Bauteil handelt, zählt die Empore mit. Anders beim nachträglich eingebauten Hochbett, das zählt zum Mobiliar. Für die verbleibende Höhe über der Empore ist die 1 bis 2m Regel nach WoFIV anzuwenden: „Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig, von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte anzurechnen.“

Fragen zur Kostengruppenzuordnung (DIN 276):

15. Wo werden Abbruchkosten zugeordnet?	Abbruchkosten ganzer Gebäude im Sinne von „Bebaubarkeit des Grundstücks herstellen“ werden der KG 212 Abbruchmaßnahmen zugeordnet. Abbruchkosten einzelner Bauteile, insbesondere bei Sanierungen werden den jeweiligen Kostengruppen der 2. oder 3. Ebene (Wände, Decken, Dächer) zugeordnet. Wo diese Aufteilung nicht möglich ist, werden die Abbruchkosten der KG 394 Abbruchmaßnahmen zugeordnet, weil z. B. die Abbruchkosten verschiedenster Bauteile pauschal abgerechnet wurden. Analog gilt dies auch für die Kostengruppen 400 und 500.
---	--

16. Wo muss ich die Kosten des Aushubs für Abwasser- oder Wasserleitungen zuordnen?	Diese Kosten werden wie auch alle anderen Rohrgraben- und Schachtaushubskosten der KG 311 zugeordnet, sofern der Aushub unterhalb des Gebäudes anfällt. Die Kosten für Rohrgraben- und Schachtaushub zwischen Gebäudeaußenkante und Grundstücksgrenze gehören in die KG 511. Die Kosten des Rohrgraben- und Schachtaushubs innerhalb von Erschließungsflächen werden der KG 220 ff. oder KG 230 ff. zugeordnet.
17. Wie werden Eigenleistungen bewertet?	Nach DIN 276:2018-12, gilt: 4.2.11 Die Werte von unentgeltlich eingebrachten Gütern und Leistungen (z. B. Materialien, Eigenleistungen) sind den betreffenden Kostengruppen zuzurechnen, aber gesondert auszuweisen. Dafür sind die aktuellen Marktwerte dieser Güter und Leistungen zu ermitteln und einzusetzen. Nach HOAI §4 (2) gilt: Als anrechenbare Kosten nach Absatz 2 gelten ortsübliche Preise, wenn der Auftraggeber: • selbst Lieferungen oder Leistungen übernimmt • von bauausführenden Unternehmern oder von Lieferanten sonst nicht übliche Vergünstigungen erhält • Lieferungen oder Leistungen in Gegenrechnung ausführt oder • vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe oder Bauteile einbauen lässt.

Fragen zu Kosteneinflussfaktoren:

18. Welchen Einfluss hat die Konjunktur auf die Baukosten?	Der Einfluss der Konjunktur auf die Baukosten wird häufig überschätzt. Er ist meist geringer als der anderer Kosteneinflussfaktoren. BKI Untersuchungen haben ergeben, dass die Baukosten bei mittlerer Konjunktur manchmal höher sind als bei hoher Konjunktur.
---	---

19. Gibt es beim BKI Regionalfaktoren?

Der Anhang dieser Ausgabe enthält eine Liste der Regionalfaktoren aller deutschen Land- und Stadtkreise, sowie für die Nord- und Ostsee-Inseln. Die Faktoren wurden auf Grundlage von Daten aus den statistischen Landesämtern gebildet, die wiederum aus den Angaben der Antragsteller von Bauanträgen entstammen. Die Regionalfaktoren werden von BKI zusätzlich als farbiges Poster im DIN A1 Format angeboten.

Die Faktoren geben Aufschluss darüber, inwiefern die Baukosten in einer bestimmten Region Deutschlands teurer oder günstiger liegen als im Bundesdurchschnitt. Sie können dazu verwendet werden, die BKI Baukosten an das besondere Baupreisniveau einer Region anzupassen.

Die Angaben wurden durch Untersuchungen des BKI weitgehend verifiziert. Dennoch können Abweichungen zu den angegebenen Werten entstehen. In Grenznähe zu einem Land-Stadtkreis mit anderen Baupreisfaktoren sollte dessen Baupreisniveau mit berücksichtigt werden, da die Übergänge zwischen den Land-Stadtkreisen fließend sind. Die Besonderheiten des Einzelfalls können ebenfalls zu Abweichungen führen. Siehe auch Benutzerhinweise, 10. Regionalisierung der Daten (Seite 10).

20. Wie gehe ich mit der aktuellen Baukostenentwicklung um?

Zur Bewertung aktueller Baukostenentwicklungen führen wir zusätzlich Befragungen zur regionalen Baukosten-Niveaus nach Leistungsbereichen durch. Die Ergebnisse stellen wir den Anwender*innen der BKI-Fachbuchreihe zur Verfügung, unter www.bki.de/baukostenentwicklungen. Damit können die Risiken kurzfristiger Materialpreis- und Lohnkosten-Veränderungen verbessert prognostiziert werden, wie sie die normkonforme Kostenplanung nach DIN 276 verlangt.

Fragen zur Handhabung der von BKI herausgegebenen Bücher:

21. Ist die MwSt. in den Kostenkennwerten enthalten?

Bei allen Kostenkennwerten in „BKI Baukosten“ ist die gültige MwSt. enthalten (zum Zeitpunkt der Herausgabe 19%). In „BKI Baukosten Positionen Neubau, Statistische Kostenkennwerte“ und „BKI Baukosten Positionen Altbau, Statistische Kostenkennwerte“ werden die Kostenkennwerte, wie bei Positionspreisen üblich, zusätzlich ohne MwSt. dargestellt. Kostenstand und MwSt. wird auf jeder Seite als Fußzeile angegeben.

22. Hat das Baujahr der Objekte einen Einfluss auf die angegebenen Kosten?	Nein, alle Kosten wurden über den Baupreisindex auf einen einheitlichen zum Zeitpunkt der Herausgabe aktuellen Kostenstand umgerechnet. Der Kostenstand wird auf jeder Seite als Fußzeile angegeben. Allenfalls sind Korrekturen zwischen dem Kostenstand zum Zeitpunkt der Herausgabe und dem aktuellen Kostenstand durchzuführen.
23. Wo finde ich weitere Informationen zu den einzelnen Objekten einer Gebäudeart?	Alle Objekte einer Gebäudeart sind einzeln mit Kurzbeschreibung, Angabe der BGF und anderer wichtiger Kostenfaktoren aufgeführt. Die Objektdokumentationen sind veröffentlicht in den Fachbüchern „Objektdaten“ und können als PDF-Datei unter ihrer Objekt-nummer bei BKI bestellt werden, Telefon: 0711 954 854-41.
24. Was mache ich, wenn ich keine passende Gebäudeart finde?	In aller Regel findet man verwandte Gebäudearten, deren Kostenkennwerte der 2. Ebene (Grobelemente) wegen ähnlicher Konstruktionsart übernommen werden können.
25. Wo findet man Kostenkennwerte für Abbruch?	Im Fachbuch „BKI Baukosten Gebäude Altbau - Statistische Kostenkennwerte“ gibt es Ausführungsarten zu Abbruch und Demontearbeiten. Der Abbruch ganzer Gebäude ist zu finden in der KG 212. Im Fachbuch „BKI Baukosten Positionen Altbau - Statistische Kostenkennwerte“ gibt es Mustertexte für Teilleistungen zu „LB 384 - Abbruch und Rückbauarbeiten“. Im Fachbuch „BKI Baupreise kompakt Altbau“ gibt es Positionspreise und Kurztexte zu „LB 384 - Abbruch und Rückbauarbeiten“. Die Mustertexte für Teilleistungen zu „LB 384 - Abbruch und Rückbauarbeiten“ und deren Positionspreise sind auch auf der DDV BKI Positionen und im BKI Kostenplaner enthalten.
26. Warum ist die Summe der Kostenkennwerte in der Kostengruppen (KG) 310-390 nicht gleich dem Kostenkennwert der KG 300, aber bei der KG 400 ist eine Summenbildung möglich?	In den Kostengruppen 310-390 ändern sich die Einheiten (310 Baugrube/Erdbau gemessen in m ³ , 320 Gründung, Unterbau gemessen in m ²); eine Addition der Kostenkennwerte ist nicht möglich. In den Kostengruppen 410-490 ist die Bezugsgröße immer BGF, dadurch ist eine Addition prinzipiell möglich.

27. Manchmal stimmt die Summe der Kostenkennwerte der 2. Ebene der Kostengruppe 400 trotzdem nicht mit dem Kostenkennwert der 1. Ebene überein; warum nicht?	Die Anzahl der Objekte, die auf der 1. Ebene dokumentiert werden, kann von der Anzahl der Objekte der 2. Ebene abweichen. Dann weichen auch die Kostenkennwerte voneinander ab, da es sich um unterschiedliche Stichproben handelt. Es fallen auch nicht bei allen Objekten Kosten in jeder Kostengruppe an (Beispiel KG 461 Aufzugsanlagen).
28. Nutzungskosten, Lebenszykluskosten	Seit 2010 bringt BKI in Zusammenarbeit mit dem Institut für Bauökonomie der Universität Stuttgart ein Fachbuch mit Nutzungskosten ausgewählter Objekte heraus. Die Reihe wird kontinuierlich erweitert. Das Fachbuch Nutzungskosten Gebäude 2020/2021 fasst einzelne Objekte zu statistischen Auswertungen zusammen.
29. Lohn- und Materialkosten	BKI dokumentiert Baukosten nicht getrennt nach Lohn- und Materialanteil.
30. Gibt es Angaben zu Kostenflächenarten?	Nein, BKI hält die Grobelementmethode für geeigneter. Solange Grobelementmengen nicht vorliegen, besteht die Möglichkeit der Ableitung der Grobelementmengen aus den Verhältniszahlen von Vergleichsobjekten (siehe Planungskennwerte und Baukostensimulation).

Fragen zu weiteren BKI Produkten:

31. Sind die Inhalte von „BKI Baukosten Gebäude (Teil 1), Statistische Kostenkennwerte“ und „BKI Baukosten Bauelemente (Teil 2), Statistische Kostenkennwerte“ auch im Kostenplaner enthalten?	Ja, im BKI Kostenplaner Statistik sind alle Objekte mit den Kosten bis zur 3. Ebene nach DIN 276 enthalten. Im BKI Kostenplaner Statistik plus sind zudem die vom BKI gebildeten Ausführungsklassen und Ausführungsarten enthalten. Darüber hinaus ermöglicht der BKI Kostenplaner den Zugriff auf alle Einzeldokumentationen von tausenden Objekten.
---	--

32. Worin unterscheiden sich die Fachbuchreihen „BKI Baukosten“ und „BKI Objektdaten“

In der Fachbuchreihe BKI Objektdaten erscheinen abgerechnete Einzelobjekte eines bestimmten Teilbereichs des Bauens (A=Altbau, N=Neubau, E=Energieeffizientes Bauen, IR=Innenräume, F=Freianlagen). In der Fachbuchreihe BKI Baukosten erscheinen hingegen statistische Kostenkennwerte von Gebäudearten, die aus den Einzelobjekten gebildet werden. Die Kostenplanung mit Einzelobjekten oder mit statistischen Kostenkennwerten haben spezifische Vor- und Nachteile:

Planung mit Objektdaten (BKI Objektdaten):

- Vorteil: Wenn es gelingt ein vergleichbares Einzelobjekt oder passende Bauausführungen zu finden ist die Genauigkeit besser als mit statistischen Kostenkennwerten. Die Unsicherheit, die der Streubereich (von-bis-Werte) mit sich bringt, entfällt.
- Nachteil: Passende Vergleichsobjekte oder Bauausführungen zu finden kann mühsam oder erfolglos sein.

Planung mit statistischen Kostenkennwerten (BKI Baukosten):

- Vorteil: Über die BKI Gebäudearten ist man recht schnell am Ziel, aufwändiges Suchen entfällt.
- Nachteil: Genauere Prüfung, ob die Mittelwerte übernommen werden können oder noch nach oben oder unten angepasst werden müssen, ist unerlässlich.

33. In welchen Produkten dokumentiert BKI Positionspreise?

Preise für Positionen mit statistischer Auswertung werden in „BKI Baukosten Positionen, Statistische Kostenkennwerte Neubau (Teil 3) und Altbau (Teil 5)“ und „BKI Baupreise kompakt Neu- und Altbau“ herausgegeben.

In Software-Form sind Preise mit den vorformulierten BKI-Mustertexten in der Software „BKI Kostenplaner - Statistik plus [Positionen]“ und „BKI Positionen“ enthalten.

Ausgewählte Positionspreise enthalten die Fachbücher „Konstruktionsdetails K1 bis K4“, „Objektdaten Gebäudetechnik G1 bis G6“ sowie die BKI „Objektdaten Freianlagen“.

Im Sonderband Objektdaten S2 - Barrierefreies Bauen erscheint eine Auswahl von besonderen Positionen zum Barrierefreien Bauen.

34. Worin unterscheiden sich die Bände A1 bis A11 (N1 bis N19)

Die Bücher unterscheiden sich lediglich durch die Auswahl der dokumentierten Einzelobjekte. Der Aufbau der Bände ist gleich. In der BKI Fachbuchreihe Objektdaten erscheinen in unregelmäßigen Abständen Folgebände mit neu dokumentierten Einzelobjekten. Speziell bei den Altbaubänden A1 bis A11 ist es nützlich, alle Bände zu besitzen, da es im Bereich Altbau notwendig ist, mit passenden Vergleichsobjekten zu planen. Je mehr Vergleichsobjekte vorhanden sind, desto höher ist die „Trefferquote“. Bände der Fachbuchreihe Objektdaten sollten deshalb langfristig aufbewahrt werden.

BKI plant für zukünftige Ausgaben des vorliegenden Fachbuchs zusätzlich sogenannte Aufwandsdaten zu erfassen. Sofern ausreichend Daten akquiriert werden können, erfolgt die Publikation dieser Daten wie im Folgenden beschrieben:

35. Was ist mit Aufwandsdaten gemeint?

Aufwandsdaten stellen den Zeitaufwand für Produktivleistungen eines Architekturauftrags dar. Als Produktivleistungen gelten:

- Beratung bzgl. Planung und die Ausführung des Bauvorhabens
- Erstellung von Zeichnungen, Berechnungen und Beschreibungen
- Koordination und Integration der Beiträge fachlich Beteiligter
- Erstellung von Genehmigungsunterlagen
- Vorbereitung und Mitwirken bei der Vergabe
- Objektüberwachung und Mitwirken bei der Abnahme u.v.m.

Produktivleistungen werden nicht nur von Mitarbeiter*innen, sondern auch von Inhaber*innen/Partner*innen und Dritten erbracht und den Personalaufwendungen zugeordnet.

In den BKI-Objektdokumentationen werden – soweit vom Objektplaner angegeben – die Aufwandsdaten für Produktivleistungen der Leistungsphasen 1 bis 8 dargestellt. Die Angabe des Zeitaufwands erfolgt in Arbeitstagen (1 AT = 8 Stunden).

Diese Liste wird laufend erweitert und im Internet unter www.bki.de/faq-kostenplanung.html veröffentlicht.

Bauen im Bestand – Regelwerke, Begriffe, Verfahren und Beispiele

von Univ.-Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche und Dr.-Ing. Sebastian Herke

Leseprobe

Anmerkung:

Diese Leseprobe ist nur ein Ausschnitt aus dem Fachbeitrag. Der vollständige Fachartikel umfasst gesamt 17 Seiten. Vom Autor Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche werden zu den Maßnahmen im Bestand (Instandhaltung, Modernisierung, Umbau und Erweiterung) Erläuterungen gegeben. Des Weiteren werden anhand eines Beispiels die Kosten der energetischen Modernisierung betrachtet.

Bauen im Bestand – Regelwerke, Begriffe, Verfahren und Beispiele

von Univ.-Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche und Dr.-Ing. Sebastian Herke
- 12. Fassung, August 2023

Das Fachbuch „BKI Baukosten Gebäude, Statistische Kostenkennwerte Altbau“ und die Reihe BKI Objektdaten Altbau A1 bis A11 enthalten Kostenkennwerte, Erläuterungen und Abbildungen zu den Maßnahmen im Bestand. Die vorhandenen Daten wurden auf Objektebene der jeweiligen hauptsächlichen Maßnahme, also Erweiterung, Umbau, Modernisierung oder Instandsetzung zugeordnet. Das schließt nicht aus, dass im Einzelnen auch andere Maßnahmen durchgeführt wurden.

Die Kostenkennwerte und die nach Kostengruppen zusammengefassten Teilleistungen (Positionen) werden weiter unterschieden in:

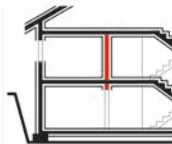
- Herstellen; das sind Teilleistungen, die sowohl bei Umbauten, Erweiterungen als auch Modernisierungen vorkommen.
- Wiederherstellen; hierbei handelt es sich überwiegend um Instandsetzungen, teilweise auch um Verbesserung.
- Abbrechen; enthält nicht nur den Abbruch, sondern auch die Beseitigung von Bauteilen.

Für die Kostenplanung von Maßnahmen im Bestand ist diese Unterscheidung ausreichend. Wenn der oder die Architekt*in zusätzlich die Baunebenkosten ermittelt, kann der oder die Bauherr*in die Höhe der Investition gut einschätzen. [1]

Für weitergehende Fragestellungen im Zusammenhang mit der Finanzierung, insbesondere für die Beantragung von Zuschüssen bei Modernisierungen oder zur Ermittlung der zulässigen Modernisierungsumlage im Mietwohnungsbau ist es bei der Abrechnung von Bauleistungen erforderlich, nach weiteren Gesichtspunkten zu differenzieren. Das Augenmerk liegt hierbei auf der Abgrenzung von Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung.

Denn anders als bei Instandsetzungen kann der oder die Eigentümer*in für Modernisierungsarbeiten Zuschüsse beantragen oder es kann nach dem geltenden Mietrecht eine Modernisierungsumlage erfolgen. Die möglichen Zuschüsse beim Bauen im Bestand sind bei jeder Maßnahme erneut zu prüfen. Es kann abschließend keine Auflistung erfolgen, da die gesetzlichen Bestimmungen von Jahr zu Jahr variieren. Instandsetzungen hingegen sind von Eigentümer*innen im Rahmen der Verpflichtungen eines Mietvertrags nach BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) selbst zu tragen. Daher kommt es bei den Maßnahmen im Bestand nicht nur auf die sorgfältige Planung und Überwachung der Maßnahmen, sondern im Hinblick auf die Finanzierung auch auf die genaue und nachvollziehbare Abrechnung an. Grundlage hierfür sind die Abrechnungsdaten auf Positionsebene und Eigenberechnungen.

341 Tragende Innenwände



Kosten:
Stand 2. Quartal 2023
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

KG.OZ	Herstellen		€/Einheit	LB an AA
341.20	Betonwand			
06	IW Stahlbeton, C25/30, 30cm, Bewehrung 100kg/m³, Schalung glatt	268,00	307,00	363,00
	Einheit: m² Wandfläche			
013	Betonarbeiten			100,0%
341.30	Holzwand			
01	IW Holzrahmen, Bekleidung, OSB/GK, MW 12cm	160,00	177,00	206,00
	Einheit: m² Wandfläche			
016	Zimmer- und Holzbauarbeiten			67,8%
039	Trockenbauarbeiten			32,2%
02	IW Holzständer, Bekleidung, OSB/GK, MW 14cm	194,00	215,00	241,00
	Einheit: m² Wandfläche			
016	Zimmer- und Holzbauarbeiten			73,5%
039	Trockenbauarbeiten			26,5%

Abb. 1a: BKI-Kennwerte für Herstellen – Beispiele

345 Innenwand- bekleidungen



Kosten:
Stand 2. Quartal 2023
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

KG.OZ	Wiederherstellen		€/Einheit	LB an AA
345.20	Oberflächenbehandlung			
01	IW Beschichtung, ausbessern	8,60	9,70	11,00
	Einheit: m² Beschichtete Fläche			
034	Maler- und Lackierarbeiten - Beschichtungen			100,0%
02	IW Beschichtung, Ölfarbe, anschleifen	2,70	3,10	3,50
	Einheit: m² Beschichtete Fläche			
034	Maler- und Lackierarbeiten - Beschichtungen			100,0%
03	IW Holzflächen, anschleifen, grundieren	7,80	8,60	10,00
	Einheit: m² Beschichtete Fläche			
034	Maler- und Lackierarbeiten - Beschichtungen			100,0%
04	IW Metallflächen, anschleifen	5,20	6,00	6,90
	Einheit: m² Beschichtete Fläche			
034	Maler- und Lackierarbeiten - Beschichtungen			100,0%
05	IW Metallflächen, schleifen, grundieren	12,00	14,00	16,00
	Einheit: m² Beschichtete Fläche			
034	Maler- und Lackierarbeiten - Beschichtungen			100,0%

Abb. 1b: BKI-Kennwerte für Wiederherstellen – Beispiele

363 Dachbeläge



Kosten:
Stand 2. Quartal 2023
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

KG.OZ	Abbrechen		€/Einheit	LB an AA
363.10	Abdichtung			
01	DA Bitumenabdichtung, einlagig, abbrechen	25,00	27,00	33,00
	Einheit: m² Belagfläche			
084	Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten			100,0%
02	DA Bitumenabdichtung, zweilagig, abbrechen	26,00	31,00	39,00
	Einheit: m² Belagfläche			
084	Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten			100,0%
363.20	Abdichtung, Wärmedämmung			
01	DA Bitumenabdichtung, mit Dämmung, abbrechen	35,00	40,00	51,00
	Einheit: m² Belagfläche			
084	Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten			100,0%
02	DA Bitumenabdichtung, einlagig, Kiesschüttung, abbrechen	41,00	45,00	55,00
	Einheit: m² Belagfläche			
084	Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten			100,0%

Abb. 1c: BKI-Kennwerte für Abbrechen – Beispiele

Der Immobilienbestand in der Bundesrepublik Deutschland wird durch Altbauten geprägt. 80 Prozent des Wohnungsbestandes wurde vor 1990 errichtet. 50 Prozent des Wohnungsbestandes entstand in den Nachkriegsjahrzehnten zwischen 1949 bis 1978 und ist somit zum größten Teil vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden. [2] Über zwei Drittel der Bautätigkeit im Hochbau werden bereits seit mehreren Jahren im Bestand durchgeführt. Maßnahmen im Bestand sind danach zu unterscheiden, ob sie der Erhaltung oder der Veränderung eines Objekts dienen. Zu einer Veränderung zählen Umbauten, Erweiterungen und Modernisierungen mit wesentlichen Eingriffen in die Bausubstanz. Zur Erhaltung eines Bauwerks sind die Instandhaltung mit Wartung (Verzögerung des Abnutzungsvorrats und regelmäßige Pflege), Inspektion (Feststellung des Ist-Zustands), Instandsetzung (Wiederherstellung eines Soll-Zustands) und Verbesserung (Anpassung eines Ist-Zustands an erhöhte Anforderungen) erforderlich.

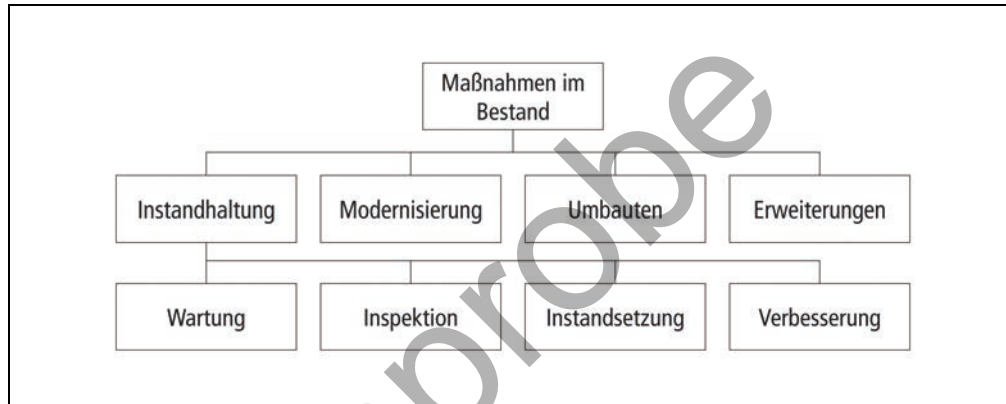


Abb. 2: Maßnahmen im Bestand zur Erhaltung und Veränderung eines Gebäudes [3]

Die in der Abbildung genannten Maßnahmen werden in der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI 2021), in der DIN 31051:2019-06, Grundlagen der Instandhaltung, und in den Modernisierungsrichtlinien der Länder definiert. Ihre möglichst genaue Unterscheidung ist nicht nur für die Kennwertbildung, sondern auch für die Objektplanung mit der Kostenplanung, für den Architekt*innenvertrag und die Vergütung der Planungsleistungen sowie für die Finanzierung der Maßnahmen von Bedeutung. Das Bauen im Bestand wird nach den geltenden Regelwerken definiert und mit einem Beispiel erläutert. Die einzelnen Maßnahmen spiegeln sich im Lebenszyklus eines Objekts in Projekten wider. Der Begriff des Lebenszyklus bezeichnet die „Anzahl von Phasen, die eine Einheit durchläuft, beginnend mit der Konzeption und endend mit der Entsorgung“. Der Lebenszyklus eines Objekts kann neben den verschiedenen Projekten aus einer oder mehreren Phasen der Nutzung bestehen, die teilweise durch vorübergehenden Leerstand unterbrochen werden. [4]

Leseprobe

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bezeichnung
AA	Ausführungsart
AF	Außenanlagenfläche
AP	Arbeitsplätze
APP	Appartement
AW	Außenwand
AWF	Außenwandfläche
BGF	Brutto-Grundfläche (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Flächen nach DIN 277)
BGI	Baugrubeninhalt
bis / von	oberer / unterer Grenzwert des Streubereichs um einen Mittelwert
BRI	Brutto-Rauminhalt (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Rauminhalte nach DIN 277)
BRI/BGF (m)	Verhältnis von Brutto-Rauminhalt zur Brutto-Grundfläche angegeben in Meter
BRI/NUF (m)	Verhältnis von Brutto-Rauminhalt zur Nutzungsfläche angegeben in Meter
BSH	Brettschichtholz
CG	Schaumglas
DA	Dach
DAF	Dachfläche
DE	Decken
DEF	Deckenfläche
DHH	Doppelhaushälfte
DIN 276	Kosten im Bauwesen (DIN 276:2018-12)
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (DIN 277:2021-08)
ELW	Einliegerwohnung
EPS	expandierter Polystyrolschaum
€/Einheit	Spaltenbezeichnung für Mittelwerte zu den Kosten bezogen auf eine Einheit der Bezugsgröße
€/m² BGF	Spaltenbezeichnung für Mittelwerte zu den Kosten bezogen auf Brutto-Grundfläche
FZ	Faserzementplatte
GF	Grundstücksfläche
GK	Gipskarton
GR	Gründung
Fläche/BGF (%)	Anteil der angegebenen Fläche zur Brutto-Grundfläche in Prozent
Fläche/NUF (%)	Anteil der angegebenen Fläche zur Nutzungsfläche in Prozent
GRF	Gründungsfläche
inkl.	einschließlich
IW	Innenwand
IWF	Innenwandfläche
KFZ	Kraftfahrzeug
KG	Kostengruppe
KGf	Konstruktions-Grundfläche (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Flächen nach DIN 277)
KG an 300	Kostenanteil der jeweiligen Kostengruppe in % an der Kostengruppe 300 Bauwerk-Baukonstruktionen
KG an 400	Kostenanteil der jeweiligen Kostengruppe in % an der Kostengruppe 400 Bauwerk-Technische Anlagen
KSP	kaltselfstklebende Polymerbitumenbahn
LB	Leistungsbereich
LB an AA	Kostenanteil des Leistungsbereichs in % an der Ausführungsart
MDS	mineralische Dichtschlämme
Menge/BGF	Menge der genannten Kostengruppen-Bezugsgröße bezogen auf die Menge der Brutto-Grundfläche
Menge/NUF	Menge der genannten Kostengruppen-Bezugsgröße bezogen auf die Menge der Nutzungsfläche
MW	Mineralwolle
NE	Nutzeinheit
NUF	Nutzungsfläche (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Flächen nach DIN 277)
NRF	Netto-Raumfläche (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Flächen nach DIN 277)
Obj.-Nr.	Nummer des Objekts in den BKI-Baukostendatenbanken

Abkürzungsverzeichnis (Fortsetzung)

Abkürzung	Bezeichnung
OSB	Oriented Strand Board, Spanplatte
OZ	Ordnungszahl
PE / PE-HD / PP / PS / XPS	Polyethylen / Polyethylen, hohe dichte / Polypropylen / Polystyrol / extrudiertes Polystyrol
PMBC	kunststoffmodifizierte Bitumendickbeschichtungen
STLB	Standardleistungsbuch
STP	Stellplatz
sb / wb	scheuerbeständig / waschbeständig
TF	Technikfläche (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Flächen nach DIN 277)
TG	Tiefgarage
TSD	Trittschalldämmung
UK	Unterkonstruktion
uP / aP	unter Putz / auf Putz
VF	Verkehrsfläche (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Flächen nach DIN 277)
VHF	vorgehängte Konstruktion
VSG	Verbund-Sicherheitsglas
WDVS	Wärmedämmverbundsystem
WE	Wohninheit
WFL	Wohnfläche
WRG	Wärmerückgewinnung
WU	wasserundurchlässig
Ø	Mittelwert
300+400	Zusammenfassung der Kostengruppen Bauwerk-Baukonstruktionen und Bauwerk-Technische Anlagen
% an 300+400	Kostenanteil der jeweiligen Kostengruppe an den Kosten des Bauwerks
% an 300	Kostenanteil der jeweiligen Kostengruppe an der Kostengruppe Bauwerk-Baukonstruktionen
% an 400	Kostenanteil der jeweiligen Kostengruppe an der Kostengruppe Bauwerk-Technische Anlagen

BKI Abkürzung Bezeichnung BKI Bücher

A6	BKI Objektdaten A6 Altbau, 2. Auflage, erschienen 2011
A7	BKI Objektdaten A7 Altbau, erschienen 2011*
A8	BKI Objektdaten A8 Altbau, erschienen 2013
A9	BKI Objektdaten A9 Altbau, erschienen 2015
A10	BKI Objektdaten A10 Altbau, erschienen 2016
A11	BKI Objektdaten A11 Altbau, erschienen 2021
E2	BKI OBJEKTE E2 Energieeffizientes Bauen im Altbau, erschienen 2002*
E4	BKI Objektdaten E4 Energieeffizientes Bauen, erschienen 2011
E5	BKI Objektdaten E5 Energieeffizientes Bauen, erschienen 2013
E6	BKI Objektdaten E6 Energieeffizientes Bauen, erschienen 2015
E7	BKI Objektdaten E7 Energieeffizientes Bauen, erschienen 2017
E8	BKI Objektdaten E8 Energieeffizientes Bauen, erschienen 2020
E9	BKI Objektdaten E9 Energieeffizientes Bauen, erschienen 2021
N1	BKI OBJEKTE N1 Neubau/Altbau, erschienen 1998*
N2	BKI OBJEKTE N2 Neubau/Altbau, erschienen 1999*
IR1	BKI Objektdaten IR1 Innenräume, erschienen 2016

* Bücher als Printausgabe bereits vergriffen und können im eBook Format erworben werden

Als Beispiel für eine ausführungsorientierte Ergänzung der Kostengliederung werden im Folgenden die Leistungsbereiche des Standardleistungsbuches für das Bauwesen in einer Übersicht dargestellt.

000 Sicherheitseinrichtungen, Baustelleneinrichtung	040 Wärmeversorgungsanlagen - Betriebseinrichtungen
001 Gerüstarbeiten	041 Wärmeversorgungsanlagen - Leitungen, Armaturen, Heizflächen
002 Erdarbeiten	042 Gas- und Wasseranlagen - Leitungen und Armaturen
003 Landschaftsbauarbeiten	043 Druckrohrleitungen für Gas, Wasser und Abwasser
004 Landschaftsbauarbeiten, Pflanzen	044 Abwasseranlagen - Leitung, Abläufe, Armaturen
005 Brunnenbauarbeiten und Aufschlussbohrungen	045 Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen - Ausstattung, Elemente, Fertigbäder
006 Spezialtiefbauarbeiten	046 Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen - Betriebseinrichtungen
007 Untertagebauarbeiten	047 Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen
008 Wasserhaltungsarbeiten	049 Feuerlöschanlagen, Feuerlöschgeräte
009 Entwässerungskanalarbeiten	050 Blitzschutz- und Erdungsanlagen, Überspannungsschutz
010 Drän- und Versickerungsarbeiten	051 Kabelleitungstiefbauarbeiten
011 Abscheider- und Kleinkläranlagen	052 Mittelspannungsanlagen
012 Mauerarbeiten	053 Niederspannungsanlagen - Kabel/Leitungen, Verlegesysteme, Installationsgeräte
013 Betonarbeiten	054 Niederspannungsanlagen - Verteilersysteme und Einbaugeräte
014 Natur-, Betonwerksteinarbeiten	055 Sicherheits- und Ersatzstromversorgungsanlagen
016 Zimmer- und Holzbauarbeiten	057 Gebäudesystemtechnik
017 Stahlbauarbeiten	058 Leuchten und Lampen
018 Abdichtungsarbeiten	059 Sicherheitsbeleuchtungsanlagen
019 Kampfmittelräumarbeiten	060 Sprech-, Ruf-, Antennenempfangs-, Uhren- und elektroakustische Anlagen
020 Dachdeckungsarbeiten	061 Kommunikations- und Übertragungsnetze
021 Dachabdichtungsarbeiten	062 Kommunikationsanlagen
022 Klempnerarbeiten	063 Gefahrenmeldeanlagen
023 Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme	064 Zutrittskontroll-, Zeiterfassungssysteme
024 Fliesen- und Plattenarbeiten	069 Aufzüge
025 Estricharbeiten	070 Gebäudeautomation
026 Fenster, Außentüren	075 Raumlufttechnische Anlagen
027 Tischlerarbeiten	078 Kälteanlagen für raumlufttechnische Anlagen
028 Parkettarbeiten, Holzpflasterarbeiten	080 Straßen, Wege, Plätze
029 Beschlagarbeiten	081 Betonerhaltungsarbeiten
030 Rollladenarbeiten	082 Bekämpfender Holzschutz
031 Metallbauarbeiten	084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten
032 Verglasungsarbeiten	085 Rohrvortriebsarbeiten
033 Baureinigungsarbeiten	087 Abfallentsorgung, Verwertung und Beseitigung
034 Maler- und Lackierarbeiten, Beschichtungen	090 Baulogistik
035 Korrosionsschutzarbeiten an Stahlbauten	091 Stundenlohnarbeiten
036 Bodenbelagsarbeiten	096 Bauarbeiten an Bahnübergängen
037 Tapezierarbeiten	097 Bauarbeiten an Gleisen und Weichen
038 Vorgehängte hinterlüftete Fassaden	098 Witterungsschutzmaßnahmen
039 Trockenbauarbeiten	

Die BKI-Gliederung des vorliegenden Fachbuchs orientiert sich am Standardleistungsbuch für das Bauwesen. Die Nummern der Leistungsbereiche werden jedoch beim Altbau mit 3xx gekennzeichnet.

Gebäudearten

mit Kostenkennwerten
der 1. und 2. Ebene DIN 276

Erweiterungen

Umbauten

Modernisierungen

Instandsetzungen

Leseprobe

Das eBook enthält nach erfolgtem Kauf insgesamt 37 Gebäudearten aus den hier angeführten Maßnahmen im Bestand. Exemplarisch für alle Gebäudearten ist auf den Folgeseiten eine Gebäudeart "Erweiterungen: Wohngebäude Aufstockung" dargestellt. Die Kennwerte sind ausschließlich für die Gebäudeart "Erweiterungen: Wohngebäude Aufstockung" und nicht auf andere Gebäudearten anzuwenden.

Erweiterungen

Wohngebäude
Aufstockung

Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)



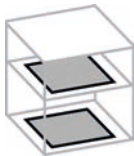
BRI 710 €/m³

von 440 €/m³
bis 1.055 €/m³



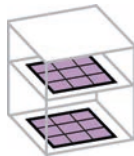
BGF 2.115 €/m²

von 1.325 €/m²
bis 3.220 €/m²



NUF 3.085 €/m²

von 1.925 €/m²
bis 4.450 €/m²



NE 3.285 €/NE

von 2.150 €/NE
bis 4.985 €/NE
NE: Wohnfläche

Objektbeispiele

Kosten:
Stand 2. Quartal 2023
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.



6100-1379



6100-1431

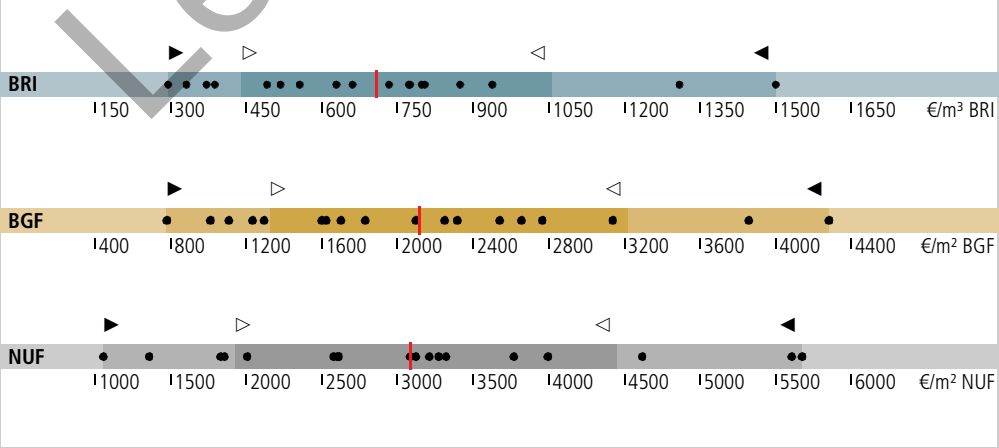


6100-1089

Kosten der 18 Vergleichsobjekte

Seiten 150 bis 158

- KKW
- ▶ min
- ▷ von
- | Mittelwert
- ◁ bis
- ◀ max



Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1.Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m² GF	–	–	–	–	–	–
200	Vorbereitende Maßnahmen	m² GF	3	22	77	0,2	0,9	3,0
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m² BGF	1.035	1.746	2.645	77,6	82,2	88,3
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m² BGF	212	369	529	11,7	17,8	22,4
	Bauwerk 300+400	m² BGF	1.326	2.115	3.218	100,0	100,0	100,0
500	Außenanlagen und Freiflächen	m² AF	55	261	817	3,0	5,5	14,5
600	Ausstattung und Kunstwerke	m² BGF	9	23	59	0,3	0,8	1,9
700	Baunebenkosten	m² BGF	–	–	–	–	–	–
800	Finanzierung	m² BGF	–	–	–	–	–	–

KG	Kostengruppen der 2.Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 1. Ebene	◁
310	Baugrube / Erdbau	m³ BGI	93	216	291	0,0	0,3	1,6
320	Gründung, Unterbau	m² GRF	164	494	1.238	< 0,1	0,8	3,1
330	Außenwände / vertikal außen	m² AWF	359	559	792	16,1	28,6	39,8
340	Innenwände / vertikal innen	m² IWF	248	322	428	8,9	14,8	19,9
350	Decken / horizontal	m² DEF	366	519	678	11,9	17,6	24,2
360	Dächer	m² DAF	464	757	1.393	17,3	27,9	40,1
370	Infrastrukturanlagen		–	–	–	–	–	–
380	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF	12	37	118	0,2	1,1	4,3
390	Sonst. Maßnahmen für Baukonst.	m² BGF	66	213	601	4,6	8,9	19,1
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m² BGF					100,0	
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	m² BGF	60	109	155	21,4	26,8	38,6
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF	87	133	219	22,4	33,6	42,8
430	Raumluftechnische Anlagen	m² BGF	27	54	88	2,6	9,8	22,6
440	Elektrische Anlagen	m² BGF	59	84	148	14,4	21,7	30,0
450	Kommunikationstechnische Anlagen	m² BGF	10	21	37	2,6	5,0	8,5
460	Förderanlagen	m² BGF	23	129	234	0,0	2,9	24,5
470	Nutzungsspez. / verfahrenstech. Anl.	m² BGF	–	–	–	–	–	–
480	Gebäude- und Anlagenautomation	m² BGF	–	–	–	–	–	–
490	Sonst. Maßnahmen f. techn. Anl.	m² BGF	2	3	5	< 0,1	0,1	0,7
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m² BGF					100,0	

Prozentanteile der Kosten 2.Ebene an den Kosten des Bauwerks nach DIN 276 (Von/Mittel/Bis)

310	Baugrube / Erdbau	0,3					
320	Gründung, Unterbau	0,6					
330	Außenwände / vertikal außen	23,0					
340	Innenwände / vertikal innen	12,1					
350	Decken / horizontal	14,3					
360	Dächer	22,9					
370	Infrastrukturanlagen						
380	Baukonstruktive Einbauten	0,9					
390	Sonst. Maßnahmen für Baukonst.	7,3					
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	4,8					
420	Wärmeversorgungsanlagen	6,1					
430	Raumluftechnische Anlagen	2,1					
440	Elektrische Anlagen	4,0					
450	Kommunikationstechnische Anlagen	0,9					
460	Förderanlagen	0,5					
470	Nutzungsspez. / verfahrenstech. Anl.						
480	Gebäude- und Anlagenautomation						
490	Sonst. Maßnahmen f. techn. Anl.	< 0,1					

Kosten:
Stand 2. Quartal 2023
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 3. Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 3. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	€/m² BGF	◁
363	Dachbeläge	m²	213	375	651	102	252	444
361	Dachkonstruktionen	m²	177	297	541	73	169	316
353	Deckenbeläge	m²	237	300	467	82	166	249
335	Außenwandbekleidungen, außen	m²	106	196	345	66	136	226
334	Außenwandöffnungen	m²	564	868	1.339	69	132	219
461	Aufzugsanlagen	m²	23	129	234	23	129	234
331	Tragende Außenwände	m²	217	309	405	42	118	197
355	Elementierte Deckenkonstruktionen	m²	1.207	1.526	1.968	44	108	170
345	Innenwandbekleidungen	m²	61	84	175	49	96	149
412	Wasseranlagen	m²	47	85	135	47	85	135
351	Deckenkonstruktionen	m²	301	458	836	25	79	164
392	Gerüste	m²	24	79	216	24	79	216
391	Baustelleneinrichtung	m²	26	77	158	26	77	158
444	Niederspannungsinstallationsanl.	m²	51	76	122	51	76	122
341	Tragende Innenwände	m²	159	271	458	25	67	150
344	Innenwandöffnungen	m²	426	637	792	33	65	158
364	Dachbekleidungen	m²	44	89	136	20	61	156
421	Wärmeerzeugungsanlagen	m²	22	56	75	22	56	75
342	Nichttragende Innenwände	m²	111	150	237	25	55	88
431	Lüftungsanlagen	m²	24	55	89	24	55	89
337	Elem. Außenwandkonstruktionen	m²	–	1.981	–	–	53	–
397	Zusätzliche Maßnahmen	m²	9	51	268	9	51	268
338	Lichtschutz zur KG 330	m²	235	437	755	21	48	112
432	Teilklimaanlagen	m²	–	47	–	–	47	–
394	Abbruchmaßnahmen	m²	13	44	103	13	44	103
429	Sonstiges zur KG 420	m²	12	44	152	12	44	152
423	Raumheizflächen	m²	19	41	80	19	41	80
336	Außenwandbekleidungen, innen	m²	59	89	127	19	41	98
381	Allgemeine Einbauten	m²	11	36	118	11	36	118
362	Dachöffnungen	m²	1.225	2.742	4.810	10	36	102
365	Elementierte Dachkonstruktionen	m²	–	962	–	–	27	–
422	Wärmeverteilnetze	m²	14	25	49	14	25	49
369	Sonstiges zur KG 360	m²	13	38	117	8	25	86
325	Abdichtungen und Bekleidungen	m²	–	347	–	–	21	–
332	Nichttragende Außenwände	m²	108	266	462	2	21	32
359	Sonstiges zur KG 350	m²	16	35	51	10	21	47
354	Deckenbekleidungen	m²	38	64	121	7	20	29
395	Instandsetzungen	m²	–	19	–	–	19	–
366	Lichtschutz zur KG 360	m²	351	706	1.060	13	19	25
411	Abwasseranlagen	m²	9	17	35	9	17	35
339	Sonstiges zur KG 330	m²	7	23	60	6	17	40
311	Herstellung	m³	93	216	291	9	16	28
324	Gründungsbeläge	m²	58	122	186	11	15	19
413	Gasanlagen	m²	2	14	22	2	14	22
445	Beleuchtungsanlagen	m²	6	14	66	6	14	66
396	Materialentsorgung	m²	2	12	65	2	12	65
333	Außenstützen	m	121	211	349	8	12	29
322	Flachgründungen und Bodenplatten	m²	84	614	1.175	3	10	18
456	Gefahrenmelde- und Alarmanlagen	m²	3	9	21	3	9	21
398	Provisorische Baukonstruktionen	m²	< 1	8	15	< 1	8	15

▷ von
Ø Mittel
◁ bis

Prozentanteile der Kosten für Leistungsbereiche nach STLB (Kosten Bauwerk nach DIN 276)

LB	Leistungsbereiche	5%	10%	15%	20%	▷	% an 300+400	<
000	Sicherheits-, Baustelleneinrichtungen inkl. 001					3,8	6,8	15,6
002	Erdarbeiten					< 0,1	0,3	1,4
006	Spezialtiefbauarbeiten inkl. 005					–	–	–
009	Entwässerungskanalarbeiten inkl. 011					< 0,1	< 0,1	0,3
010	Drän- und Versickerarbeiten					–	–	–
012	Mauerarbeiten					2,9	4,9	7,4
013	Betonarbeiten					1,8	4,1	9,1
014	Natur-, Betonwerksteinarbeiten					< 0,1	0,7	3,2
016	Zimmer- und Holzbauarbeiten					3,0	8,9	16,8
017	Stahlbauarbeiten					0,2	1,8	6,4
018	Abdichtungsarbeiten					< 0,1	0,4	2,3
020	Dachdeckungsarbeiten					0,8	4,4	12,5
021	Dachabdichtungsarbeiten					0,5	3,5	6,8
022	Klempnerarbeiten					1,4	3,7	13,7
	Rohbau					33,6	39,5	51,6
023	Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme					3,4	7,5	12,9
024	Fliesen- und Plattenarbeiten					1,4	2,5	5,9
025	Estricharbeiten					0,1	0,9	1,5
026	Fenster, Außentüren inkl. 029, 032					2,6	6,1	9,3
027	Tischlerarbeiten					2,0	4,4	11,1
028	Parkettarbeiten, Holzpflasterarbeiten					0,7	2,1	3,4
030	Rollladenarbeiten					0,4	1,6	3,8
031	Metallbauarbeiten inkl. 035					1,5	2,8	4,7
034	Maler- und Lackierarbeiten inkl. 037					1,5	2,6	4,1
036	Bodenbelagarbeiten					0,0	0,5	2,1
038	Vorgehängte hinterlüftete Fassaden					0,0	0,6	4,3
039	Trockenbauarbeiten					2,6	5,3	9,3
	Ausbau					28,5	36,9	40,2
040	Wärmeversorgungsanl. - Betriebseintr. inkl. 041					3,1	5,2	6,9
042	Gas- und Wasserinstallation, Leitungen inkl. 043					0,6	1,4	2,3
044	Abwasseranlagen - Leitungen					0,4	0,7	1,0
045	GWE-Einrichtungsgegenstände inkl. 046					1,3	2,4	4,0
047	Dämmarbeiten an betriebstechnischen Anlagen					< 0,1	0,4	0,9
049	Feuerlöschanlagen, Feuerlöschgeräte					–	–	–
050	Blitzschutz- und Erdungsanlagen					< 0,1	0,1	0,4
052	Mittelspannungsanlagen					–	–	–
053	Niederspannungsanlagen inkl. 054					2,4	3,7	5,2
055	Sicherheits- u. Ersatzstromversorgungsanl.					0,0	< 0,1	< 0,1
057	Gebäudesystemtechnik					–	–	–
058	Leuchten und Lampen inkl. 059					< 0,1	0,3	0,7
060	Sprechanlagen, elektroakust. Anlagen inkl. 064					< 0,1	0,3	0,5
061	Kommunikationsnetze inkl. 062					0,3	0,5	0,8
063	Gefahrenmeldeanlagen					< 0,1	0,2	0,7
069	Aufzüge					0,0	0,6	4,5
070	Gebäudeautomation					–	–	–
075	Raumluftechnische Anlagen inkl. 078					0,5	2,3	5,6
	Gebäudetechnik					13,0	18,2	22,0
084	Abbruch, Rückbau, Schadstoffsanierung					3,1	5,3	7,7
	Sonstige Leistungsbereiche inkl. 008, 033, 051					< 0,1	0,2	0,3

Übersicht- 1. + 2. Ebene
Erweiterung
Umbau
Moderni- sierung
Instand- setzung
Bau- elemente
Abbrechen
Wieder- herstellen
Herstellen

Wohngebäude
Aufstockung

€/m² BGF

min	780 €/m²
von	1.325 €/m²
Mittel	2.115 €/m²
bis	3.220 €/m²
max	4.280 €/m²

Kosten:
Stand 2. Quartal 2023
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Objektübersicht zur Gebäudeart

6100-1431 Gründerzeitgebäude, Aufstockung (2WE)

BRI 1.512m³ BGF 588m² NUF 400m²



Baujahr: 1911
Bauzustand: gut
Aufwand: mittel
Nutzung während der Bauzeit: ja
Nutzungsänderung: nein
Grundrissänderungen: wenige
Tragwerkseingriffe: einige

Land: Hamburg
Kreis: Hamburg, Stadt
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 30 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
vorgesehen: BKI Objektdaten A12

BGF 3.857€/m²



Planung: Ostermann Architekten; Hamburg
Mehrfamilienhaus

Bauwerk – Baukonstruktionen

Herstellen: Dachbeläge 10%, Deckenkonstruktionen 8%, Gerüste 8%, Tragende Innenwände 7%, Dachkonstruktionen 6%, Deckenbeläge 6%, Baustelleneinrichtung 6%, Elementierte Deckenkonstruktionen 5%, Zusätzliche Maßnahmen 5%, Innenwandbekleidungen 5%, Tragende Außenwände 5%, Außenwandbekleidungen, außen 3%, Nichttragende Innenwände 3%

Sonstige: 22%

Bauwerk – Technische Anlagen

Herstellen: Aufzugsanlagen 33%, Wasseranlagen 13%, Niederspannungsinstallationsanlagen 10%, Raumheizflächen 9%, Abwasseranlagen 7%, Wärmeverteilnetze 7%

Sonstige: 21%

6100-1404 Mehrfamilienhaus, Aufstockung (2 WE)

BRI 849m³ BGF 259m² NUF 198m²



Baujahr: 1955
Bauzustand: mittel
Aufwand: hoch
Nutzung während der Bauzeit: ja
Nutzungsänderung: ja
Grundrissänderungen: umfangreiche
Tragwerkseingriffe: wenige

Land: Hamburg
Kreis: Hamburg, Stadt
Standard: über Durchschnitt
Bauzeit: 118 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten A11

BGF 4.282€/m²



Planung: sw la sternberg werner architekten; Ahrensburg
Aufstockung eines Mehrfamilienhauses.

Bauwerk – Baukonstruktionen

Herstellen: Dachbeläge 16%, Deckenbeläge 10%, Dachkonstruktionen 9%, Zusätzliche Maßnahmen 9%, Gerüste 8%, Außenwandbekleidungen, außen 8%, Baustelleneinrichtung 5%, Tragende Außenwände 5%, Dachöffnungen 4%, Außenwandöffnungen 4%

Sonstige: 22%

Bauwerk – Technische Anlagen

Abbrechen: Sonstiges zur KG 420 5%

Herstellen: Sonstiges zur KG 420 28%, Wasseranlagen 13%, Niederspannungsinstallationsanlagen 11%, Wärmeerzeugungsanlagen 10%, Lüftungsanlagen 9%

Sonstige: 25%

6100-1379 Wohn- und Geschäftshaus (1WE) - Effizienzhaus ~34% BRI 2.225m³ BGF 762m² NUF 476m²



Baujahr: 1933/1966
Bauzustand: mittel
Aufwand: hoch
Nutzung während der Bauzeit: nein
Nutzungsänderung: ja
Grundrissänderungen: umfangreiche
Tragwerkseingriffe: umfangreiche

Land: Sachsen
Kreis: Dresden, Stadt
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 65 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
vorgesehen: BKI Objektdaten A12

BGF 1.623 €/m²

Planung: BAUatelier Deutscher; Dresden
Einfamilienhaus mit Büro.

Bauwerk – Baukonstruktionen

Abbrechen: Tragende Außenwände 4%
Herstellen: Außenwandöffnungen 15%, Außenwandbekleidungen, außen 10%, Deckenbeläge 8%, Deckenkonstruktionen 7%, Dachbeläge 7%, Tragende Außenwände 4%, Innenwandöffnungen 3%, Dachkonstruktionen 3%, Innenwandbekleidungen 3%, Lichtschutz zur KG 330 3%, Herstellung 2%, Gerüste 2%, Tragende Innenwände 2%, Baustelleneinrichtung 2%
Wiederherstellen: Tragende Außenwände 3%
Sonstige: 21%

Bauwerk – Technische Anlagen

Herstellen: Wärmeerzeugungsanlagen 21%, Niederspannungsinstallationsanlagen 17%, Wasseranlagen 15%, Teilklimaanlagen 13%, Raumheizflächen 11%
Sonstige: 23%

6100-1375 Mehrfamilienhaus, Aufstockung (1 WE) BRI 519m³ BGF 183m² NUF 122m²



Baujahr: 1952
Bauzustand: mittel
Aufwand: hoch
Nutzung während der Bauzeit: ja
Nutzungsänderung: ja
Grundrissänderungen: umfangreiche
Tragwerkseingriffe: umfangreiche

Land: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Köln, Stadt
Standard: über Durchschnitt
Bauzeit: 31 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten A11

BGF 2.655 €/m²

Planung: Jan Tenbücken Architekt; Köln
Aufstockung eines Mehrfamilienhauses (Baujahr 1952).

Bauwerk – Baukonstruktionen

Abbrechen: Abbruchmaßnahmen 5%
Herstellen: Außenwandbekleidungen, außen 11%, Dachbeläge 10%, Außenwandöffnungen 9%, Deckenbeläge 8%, Tragende Außenwände 8%, Baustelleneinrichtung 7%, Gerüste 6%, Dachkonstruktionen 5%, Außenwandbekleidungen, innen 5%, Deckenkonstruktionen 5%
Sonstige: 23%

Bauwerk – Technische Anlagen

Herstellen: Wärmeerzeugungsanlagen 20%, Niederspannungsinstallationsanlagen 18%, Wasseranlagen 17%, Sonstiges zur KG 420 14%, Raumheizflächen 7%
Sonstige: 24%

Wohngebäude
Aufstockung

€/m² BGF

min	780 €/m²
von	1.325 €/m²
Mittel	2.115 €/m²
bis	3.220 €/m²
max	4.280 €/m²

Kosten:
Stand 2. Quartal 2023
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Objektübersicht zur Gebäudeart

6100-1175 Mehrfamilienhaus (6 WE) - Passivhaus

BRI 2.024m³ BGF 742m² NUF 553m²



Baujahr: 1971
Bauzustand: mittel
Aufwand: hoch
Nutzung während der Bauzeit: ja
Nutzungsänderung: nein
Grundrissänderungen: einige
Tragwerkseingriffe: wenige

Land: Hamburg
Kreis: Hamburg, Stadt
Standard: über Durchschnitt
Bauzeit: 17 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten E6

BGF 1.011€/m²



Planung: Hans-Jörg Peter Dipl.-Ing. Architekt hh-Energieberatung.de; Hamburg
Mehrfamilienhaus (6 WE), Staffelgeschoss-Aufstockung.

Bauwerk – Baukonstruktionen

Abbrechen: Dachbeläge 2%
Herstellen: Außenwandbekleidungen, außen 16%, Dachbeläge 14%, Außenwandöffnungen 13%, Dachkonstruktionen 13%, Deckenbeläge 6%, Deckenkonstruktionen 5%, Tragende Außenwände 4%, Lichtschutz zur KG 360 3%, Gerüste 3%
Sonstige: 21%

Bauwerk – Technische Anlagen

Herstellen: Niederspannungsinstallationsanlagen 21%, Wasseranlagen 19%, Wärmeerzeugungsanlagen 18%, Lüftungsanlagen 13%, Abwasseranlagen 6%
Sonstige: 23%

6100-1143 Mehrfamilienhaus (5 WE), Büro

BRI 1.276m³ BGF 484m² NUF 312m²



Baujahr: 1967
Bauzustand: mittel
Aufwand: hoch
Nutzung während der Bauzeit: ja
Nutzungsänderung: nein
Grundrissänderungen: einige
Tragwerkseingriffe: einige

Land: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Rhein-Sieg-Kreis
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 48 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten A10

BGF 1.295€/m²



Planung: Concavis Architekten + Ingenieure; Bornheim
Erweiterung eines Mehrfamilienhauses mit Büro von zwei auf fünf Wohneinheiten (WFL 229m²).

Bauwerk – Baukonstruktionen

Herstellen: Deckenbeläge 10%, Deckenkonstruktionen 9%, Dachbeläge 8%, Innenwandbekleidungen 8%, Tragende Außenwände 6%, Außenwandbekleidungen, außen 6%, Nichttragende Innenwände 5%, Baustelleneinrichtung 4%, Dachkonstruktionen 4%, Innenwandöffnungen 4%, Elementierte Deckenkonstruktionen 3%, Gerüste 3%, Dachbekleidungen 3%, Deckenbekleidungen 3%, Außenwandöffnungen 3%
Sonstige: 20%

Bauwerk – Technische Anlagen

Herstellen: Niederspannungsinstallationsanlagen 28%, Wärmeerzeugungsanlagen 18%, Wasseranlagen 17%, Raumheizflächen 10%, Wärmeverteilnetze 8%
Sonstige: 20%

6100-0850 Mehrfamilienhaus (5 WE), Gewerbe

BRI 2.100m³

BGF 735m²

NUF 445m²



Baujahr: 1969
Bauzustand: mittel
Aufwand: hoch
Nutzung während der Bauzeit: ja
Nutzungsänderung: nein
Grundrissänderungen: wenige
Tragwerkseingriffe: wenige

Land: Hamburg
Kreis: Hamburg, Stadt
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 22 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten A9

BGF 1.108€/m²

Planung: Buss Architektur Dipl. Ing. Architekt Christian Buss; Hamburg

Modernisierung eines Mehrfamilienhauses mit 4 bestehenden Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten und Aufstockung um ein weiteres Dachgeschoss.

Bauwerk – Baukonstruktionen

Abbrechen: Nichttragende Außenwände 2%

Herstellen: Außenwandbekleidungen, außen 19%, Außenwandöffnungen 12%, Dachbeläge 11%, Deckenbeläge 8%, Innenwandbekleidungen 6%, Tragende Außenwände 5%, Deckenkonstruktionen 4%, Außenwandbekleidungen, innen 3%, Dachkonstruktionen 3%, Dachbekleidungen 3%, Gerüste 3%

Sonstige: 22%

Bauwerk – Technische Anlagen

Herstellen: Lüftungsanlagen 33%, Wärmeerzeugungsanlagen 22%, Wasseranlagen 13%, Niederspannungsinstallationsanlagen 6%, Wärmeverteilnetze 5%

Sonstige: 21%

6100-0791 Mehrfamilienhaus (11 WE)

BRI 3.719m³

BGF 1.203m²

NUF 747m²



Baujahr: 1955
Bauzustand: schlecht
Aufwand: hoch
Nutzung während der Bauzeit: nein
Nutzungsänderung: nein
Grundrissänderungen: einige
Tragwerkseingriffe: einige

Land: Bayern
Kreis: Rosenheim
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 35 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten A8

BGF 1.600€/m²

Planung: Dipl.-Ing. Architekt Energieberater Martin Schaub; Rosenheim

Modernisierung des Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen aus dem Baujahr 1955. DG-Aufstockung mit drei weiteren Wohnungen erfolgte als Dickholzkonstruktion.

Bauwerk – Baukonstruktionen

Herstellen: Außenwandbekleidungen, außen 17%, Außenwandöffnungen 10%, Nichttragende Innenwände 9%, Tragende Außenwände 8%, Innenwandbekleidungen 7%, Deckenbeläge 6%, Dachkonstruktionen 6%, Innenwandöffnungen 5%, Elementierte Deckenkonstruktionen 5%, Dachbeläge 3%, Deckenkonstruktionen 3%

Sonstige: 21%

Bauwerk – Technische Anlagen

Herstellen: Lüftungsanlagen 25%, Wasseranlagen 20%, Wärmeerzeugungsanlagen 15%, Niederspannungsinstallationsanlagen 9%, Wärmeverteilnetze 6%

Sonstige: 24%

Wohngebäude
Aufstockung

€/m² BGF

min	780 €/m²
von	1.325 €/m²
Mittel	2.115 €/m²
bis	3.220 €/m²
max	4.280 €/m²

Kosten:
Stand 2. Quartal 2023
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Objektübersicht zur Gebäudeart

6100-0984 Mehrfamilienhaus, Aufstockung - Effizienzhaus 70 BRI 3.125m³ BGF 875m² NUF 642m²



Baujahr: 1972
Bauzustand: mittel
Aufwand: mittel
Nutzung während der Bauzeit: ja
Nutzungsänderung: nein
Grundrissänderungen: wenige
Tragwerkseingriffe: wenige

Land: Bayern
Kreis: München, Stadt
Standard: über Durchschnitt
Bauzeit: 65 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten A9

BGF 2.766€/m²



Planung: Planungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Hanns-Peter Benl; Neuötting
Mehrfamilienhaus, Aufstockung, als Effizienzhaus 70.

Bauwerk – Baukonstruktionen

Abbrechen: Dachbeläge 5%
Herstellen: Dachbeläge 21%, Außenwandöffnungen 12%,
Dachkonstruktionen 9%, Innenwandöffnungen 8%, Decken-
beläge 8%, Allgemeine Einbauten 7%, Innenwandbeklei-
dungen 5%, Tragende Innenwände 5%
Sonstige: 21%

Bauwerk – Technische Anlagen

Herstellen: Wasseranlagen 31%, Niederspannungsinstalla-
tionsanlagen 25%, Lüftungsanlagen 13%, Raumheizflächen
11%
Sonstige: 21%

6100-0652 Mehrfamilienhaus (9 WE)

BRI 792m³ BGF 308m² NUF 225m²



Baujahr: 1965
Bauzustand: mittel
Aufwand: mittel
Nutzung während der Bauzeit: ja
Nutzungsänderung: ja
Grundrissänderungen: wenige
Tragwerkseingriffe: wenige

Land: Bayern
Kreis: München
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 48 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten A7

BGF 2.249€/m²



Planung: Planungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Hanns-Peter Benl; Neuötting

Ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen wurde durch eine Dachaufstockung um 3 Wohnungen erweitert. **Kosteneinfluss**
Nutzung: Die Flächenangaben der DIN 277 und die Wohnflächenangaben gelten nur für die Dachaufstockung und die Balkone.
Die Wohnungen erreichen den KfW 60 Standard.

Bauwerk – Baukonstruktionen

Abbrechen: Dachkonstruktionen 4%
Herstellen: Dachbeläge 17%, Dachkonstruktionen 16%,
Dachbekleidungen 11%, Deckenbeläge 10%, Elementierte
Deckenkonstruktionen 9%, Innenwandbekleidungen 6%,
Tragende Innenwände 5%
Sonstige: 22%

Bauwerk – Technische Anlagen

Herstellen: Niederspannungsinstallationsanlagen 31%,
Wasseranlagen 25%, Raumheizflächen 16%
Sonstige: 29%

6100-0787 Mehrfamilienhaus

BRI 1.123m³ BGF 427m² NUF 279m²



© Architekt Alexander Böhm

Baujahr: 1960
Bauzustand: mittel
Aufwand: hoch
Nutzung während der Bauzeit: ja
Nutzungsänderung: nein
Grundrissänderungen: einige
Tragwerkseingriffe: einige

Land: Baden-Württemberg
Kreis: Heidelberg, Stadt
Standard: über Durchschnitt
Bauzeit: 35 Wochen
Kennwerte: bis 4. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten A7

BGF 2.096 €/m²



Planung: Architekt Dipl.-Ing. Alexander Böhm; Heidelberg
Wohnraumerweiterung durch Aufstockung und Dachgeschossausbau.

Bauwerk – Baukonstruktionen

Herstellen: Tragende Außenwände 11%, Innenwandöffnungen 9%, Deckenbeläge 9%, Dachbeläge 9%, Deckenkonstruktionen 8%, Innenwandbekleidungen 8%, Außenwandbekleidungen, innen 6%, Dachkonstruktionen 5%, Baustelleneinrichtung 5%, Außenwandbekleidungen, außen 4%, Lichtschutz zur KG 330 3%
Sonstige: 22%

Bauwerk – Technische Anlagen

Herstellen: Wärmeversorgungsanlagen 36%, Elektrische Anlagen 30%, Wasseranlagen 16%
Sonstige: 17%

6100-0786 Einfamilienhaus

BRI 1.259m³ BGF 294m² NUF 200m²



© Basqué & Partner

Baujahr: 1948
Bauzustand: mittel
Aufwand: hoch
Nutzung während der Bauzeit: ja
Nutzungsänderung: nein
Grundrissänderungen: umfangreiche
Tragwerkseingriffe: umfangreiche

Land: Bayern
Kreis: Amberg-Weilburg
Standard: über Durchschnitt
Bauzeit: 22 Wochen
Kennwerte: bis 4. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten A7

BGF 3.138 €/m²



Planung: Basqué & Partner Architektur Design Raumkonzept; Regensburg
Erweiterung des Wohnhauses durch Aufstockung des Dachgeschosses. **Kosteneinfluss Nutzung:** Die Flächenangaben der DIN 277 und die Wohnflächenangabe gelten nur für den Dachgeschossausbau.

Bauwerk – Baukonstruktionen

Abbrechen: Dachkonstruktionen 5%
Herstellen: Dachbeläge 12%, Deckenbeläge 10%, Außenwandöffnungen 9%, Dachkonstruktionen 8%, Innenwandbekleidungen 7%, Tragende Außenwände 6%, Dachbekleidungen 6%, Lichtschutz zur KG 330 6%, Außenwandbekleidungen, außen 4%, Gerüste 3%, Außenwandbekleidungen, innen 3%
Sonstige: 22%

Bauwerk – Technische Anlagen

Herstellen: Wasseranlagen 38%, Niederspannungsinstallationsanlagen 18%, Beleuchtungsanlagen 14%
Sonstige: 30%

Wohngebäude
Aufstockung

€/m² BGF

min	780 €/m²
von	1.325 €/m²
Mittel	2.115 €/m²
bis	3.220 €/m²
max	4.280 €/m²

Kosten:
Stand 2. Quartal 2023
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Objektübersicht zur Gebäudeart

6100-1346 Wohnung, Dachaufstockung

BRI 476m³ BGF 180m² NUF 133m²



Baujahr: 1962
Bauzustand: mittel
Aufwand: mittel
Nutzung während der Bauzeit: ja
Nutzungsänderung: nein
Grundrissänderungen: wenige
Tragwerkseingriffe: umfangreiche

Land: Bayern
Kreis: München, Stadt
Standard: unter Durchschnitt
Bauzeit: 4 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten A11
BGF 780€/m²

Planung: Stefan Giers Architektur & Landschaft; München
Aufstockung einer Wohnung.

6100-1386 Reihenendhaus, Kinderzimmer*

BRI 67m³ BGF 24m² NUF 21m²



Baujahr: 2013

Land: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Düren
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 22 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten A11
BGF 4.485€/m²

Planung: FRANKE Architektur I Innenarchitektur; Düren

Erweiterung eines Reihenendhauses um ein Kinderzimmer durch Aufstockung der Garage mit einem modernen Flachdachkubus als Einraum-Baukörper.

* Nicht in der Auswertung enthalten

6100-1144 Zweifamilienhaus - Effizienzhaus 85

BRI 1.842m³ BGF 495m² NUF 329m²



Baujahr: 1986
Bauzustand: mittel
Aufwand: mittel
Nutzung während der Bauzeit: nein
Nutzungsänderung: nein
Grundrissänderungen: einige
Tragwerkseingriffe: wenige

Land: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Euskirchen
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 39 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten A9
BGF 1.233€/m²

Planung: Concavis Architekten + Ingenieure; Bornheim

Umbau eines Einfamilienhauses mit Lehrlingswohnungen und Erweiterung in ein Zweifamilienhaus (316m² WFL) mit Aufstockung und energetischer Sanierung.

Objektübersicht zur Gebäudeart

6100-1110 Mehrfamilienhaus (13 WE), Umbau DG

BRI 3.024m³ BGF 1.118m² NUF 728m²



Baujahr: 1963
Bauzustand: schlecht
Aufwand: hoch
Nutzung während der Bauzeit: ja
Nutzungsänderung: nein
Grundrissänderungen: einige
Tragwerkseingriffe: wenige

Land: Hamburg
Kreis: Hamburg, Stadt
Standard: über Durchschnitt
Bauzeit: 61 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten A9

BGF 1.700 €/m²

Planung: AISLINGER + BRACHT | ARCHITEKTEN | and8; Hamburg
Mehrfamilienhaus (624m² WFL) mit 13 WE. Neues DG als Penthouse.

6100-1180 Einfamilienhaus

BRI 1.001m³ BGF 362m² NUF 212m²



Baujahr: 1937
Bauzustand: gut
Aufwand: hoch
Nutzung während der Bauzeit: nein
Nutzungsänderung: nein
Grundrissänderungen: umfangreiche
Tragwerkseingriffe: umfangreiche

Land: Berlin
Kreis: Berlin, Stadt
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 52 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten A10

BGF 1.828 €/m²

Planung: wening.architekten; Potsdam
Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses (Baujahr 1937).

6100-1089 Aufstockung Wohnhaus (2 WE) - Passivhaus

BRI 866m³ BGF 263m² NUF 202m²



Baujahr: 1925
Bauzustand: schlecht
Aufwand: hoch
Nutzung während der Bauzeit: ja
Nutzungsänderung: nein
Grundrissänderungen: umfangreiche
Tragwerkseingriffe: einige

Land: Hamburg
Kreis: Hamburg, Stadt
Standard: über Durchschnitt
Bauzeit: 26 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten E6

BGF 2.540 €/m²

Planung: Johannes Walther Architekt und Passivhausplaner; Hamburg
Aufstockung (2 WE) im Passivhausstandard (209 m² WFL) auf ein Wohngebäude aus den 1920er Jahren.

Übersicht-
1. + 2. Ebene

Erweiterung

Umbau

Moderni-
sierung

Instand-
setzung

Bau-
elemente

Abbrechen

Wieder-
herstellen

Herstellen

Wohngebäude
Aufstockung

€/m² BGF	
min	780 €/m²
von	1.325 €/m²
Mittel	2.115 €/m²
bis	3.220 €/m²
max	4.280 €/m²

Kosten:
Stand 2. Quartal 2023
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Objektübersicht zur Gebäudeart

6100-0474 Einfamilienhaus	BRI 222m³	BGF 77m²	NUF 55m²
---------------------------	-----------	----------	----------



Baujahr: 1972
Bauzustand: gut
Aufwand: hoch
Nutzung während der Bauzeit: ja
Nutzungsänderung: nein
Grundrissänderungen: wenige
Tragwerkseingriffe: wenige

Land: Niedersachsen
Kreis: Braunschweig, Stadt
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 35 Wochen
Kennwerte: bis 2. Ebene DIN 276
veröffentlicht: www.bki.de

BGF 2.316€/m²



Planung: Jean-Elie Hamesse Architekt + Planer; Braunschweig

Erweiterung eines eingeschossigen Einfamilienhauses durch Aufstockung in Holzständerbauweise mit flach geneigtem begrüntem Dach.

Altbau Bauelemente

**Kostenkennwerte der Gebäudearten
für die Kostengruppen 300+400**

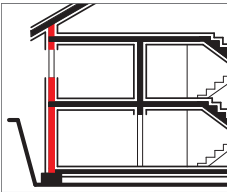
Leseprobe

Das eBook enthält nach erfolgtem Kauf Kostenkennwerte für die im eBook enthaltenen Gebäudearten für die Kostengruppen 300+400.

331

Tragende

Außenwände



Kosten:

Stand 2. Quartal 2023

Bundesdurchschnitt

inkl. 19% MwSt.

Einheit: m²

Außenwandfläche,

tragend

▷ von

Ø Mittel

◁ bis

Gebäudeart	▷	€/Einheit	◁	KG an 300
Erweiterungen				
Büro- und Verwaltungsgebäude	237	474	1.069	7,1%
Schulen	170	276	723	6,1%
Kindergärten	162	236	312	6,0%
Wohngebäude: Anbau	258	486	942	8,7%
Wohngebäude: Aufstockung	217	309	405	6,4%
Wohngebäude: Dachausbau	246	1.148	2.949	1,5%
Gewerbegebäude	175	326	801	4,1%
Gebäude anderer Art	200	549	1.184	8,6%
Umbauten				
Büro- und Verwaltungsgebäude	24	383	629	3,6%
Arztpraxen	–	–	–	< 0,1%
Schulen	261	445	699	5,0%
Kindergärten	123	400	705	2,6%
Ein- und Zweifamilienhäuser	222	427	776	4,5%
Mehrfamilienhäuser	217	418	784	4,2%
Wohnungen	239	244	249	2,0%
Hotel und Beherbergung	228	305	383	3,0%
Gewerbegebäude	340	485	631	1,7%
Museen	292	364	500	9,6%
Gemeindezentren	294	369	476	4,8%
Gebäude anderer Art	–	99	–	< 0,1%
Modernisierungen				
Büro- und Verwaltungsgebäude	150	204	258	2,1%
Schulen und Kindergärten	322	510	732	1,7%
Sporthallen	130	376	723	1,7%
Ein- und Zweifamilienhäuser vor 1945	340	895	2.293	1,8%
Ein- und Zweifamilienhäuser nach 1945	173	682	1.237	1,7%
Wohngebäude vor 1945	206	351	747	3,5%
Wohngebäude nach 1945: nur Oberflächen	212	535	941	1,1%
Wohngebäude nach 1945: mit Tragkonstruktion	264	406	745	5,8%
Fachwerkhäuser	390	426	496	5,5%
Gewerbegebäude	–	249	–	2,0%
Gebäude anderer Art	293	437	634	2,9%
Instandsetzungen				
Wohngebäude	142	324	754	6,8%
Nichtwohngebäude	525	676	826	1,3%
Restaurierungsarbeiten	193	681	1.218	12,1%
Sakralbauten	–	87	–	0,6%
Sakralbauten mit Restaurierungsarbeiten	249	785	2.278	6,8%
Schwammsanierung	76	121	194	25,8%

Altbau Ausführungsarten

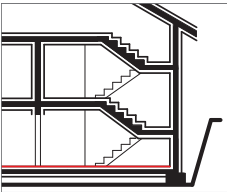
Abbrechen

**Ausführungsarten
zur 3. Ebene DIN 276
für die Kostengruppen 300+400**

Leseprobe

Das eBook enthält nach erfolgtem Kauf Ausführungsarten zur
3. Ebene DIN 276 für Abbrechen für die Kostengruppen 300+400.

324
Gründungsbeläge



Kosten:
Stand 2. Quartal 2023
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

▷ von
Ø Mittel
◁ bis

KG.OZ Abbrechen		▷	€/Einheit	◁	LB an AA
324.20 Estrich					
01	GR Estrich, Verbundestrich, bis 25 mm, abbrechen	28,00	31,00	38,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten				100,0%
02	GR Estrich, Verbundestrich, bis 50 mm, abbrechen	31,00	38,00	48,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten				100,0%
03	GR Estrich, Verbundestrich, bis 70 mm, abbrechen	38,00	47,00	59,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten				100,0%
04	GR Estrich, schwimmend, abbrechen	36,00	44,00	53,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten				100,0%
05	GR Estrich, bewehrt, schwimmend, abbrechen	49,00	60,00	73,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten				100,0%
06	GR Heizestrich, mit Dämmung, abbrechen	59,00	67,00	81,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten				100,0%
07	GR Heizestrich, bewehrt, mit Heizrohren, abbrechen	79,00	86,00	103,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten				100,0%
324.30 Fliesen und Platten					
01	GR Fliesen, Estrich, Unterbau, Sockelfliesen, abbrechen	64,00	74,00	91,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten				100,0%
02	GR Fliesen, Mörtelbett, Sockelfliesen, abbrechen	38,00	46,00	55,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten				100,0%
03	GR Fliesen, geklebt, Sockelfliesen, abbrechen	33,00	38,00	47,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten				100,0%
324.40 Naturstein					
01	GR Natursteinbelag, Mörtelbett, Sockelleisten, abbrechen	43,00	47,00	58,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten				100,0%
02	GR Natursteinbelag, Unterbeton, Sockelleisten, abbrechen	68,00	76,00	95,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten				100,0%

Altbau Ausführungsarten

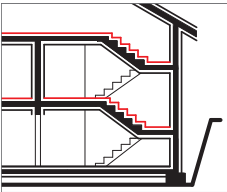
Wiederherstellen

**Ausführungsarten
zur 3. Ebene DIN 276
für die Kostengruppe 300**

Leseprobe

Das eBook enthält nach erfolgtem Kauf Ausführungsarten zur 3. Ebene DIN 276 für Wiederherstellen für die Kostengruppen 300+400.

353
Deckenbeläge



Kosten:
Stand 2. Quartal 2023
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

KG.OZ Wiederherstellen		▷	€/Einheit	◁	LB an AA
353.20 Estrich					
01	DE Kratzspachtelung, Estrich, Betonboden, instandsetzen	12,00	14,00	18,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	025 Estricharbeiten				100,0%
02	DE Nivellierestrich, bis 10mm, Betonboden, instandsetzen	29,00	35,00	44,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	025 Estricharbeiten				100,0%
03	DE Nivellierestrich, bis 20mm, Betonboden, instandsetzen	42,00	51,00	60,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	025 Estricharbeiten				100,0%
353.30 Fliesen und Platten					
01	DE Ausgleichsspachtelung, 10mm	12,00	13,00	17,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	024 Fliesen- und Plattenarbeiten				100,0%
353.60 Textil					
01	DE Klebereste entfernen, Bodenbelag	7,30	8,50	10,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	036 Bodenbelagarbeiten				100,0%
02	DE Ausgleichsspachtelung, 2mm	9,90	11,00	13,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	036 Bodenbelagarbeiten				100,0%
03	DE Ausgleichsspachtelung, 10mm	11,00	12,00	15,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	036 Bodenbelagarbeiten				100,0%
353.70 Holz					
01	DE Ausgleichsspachtelung, 5mm	13,00	15,00	19,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	028 Parkett-, Holzpflasterarbeiten				0,0%
	036 Bodenbelagarbeiten				29,0%
02	DE Parkett, schleifen, ölen, wachsen	52,00	62,00	76,00	
	Einheit: m² Belagfläche				
	028 Parkett-, Holzpflasterarbeiten				100,0%

▷ von
Ø Mittel
◁ bis

Altbau Ausführungsarten

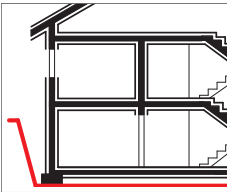
Herstellen

**Ausführungsarten
zur 3. Ebene DIN 276
für die Kostengruppen 300+400**

Leseprobe

Das eBook enthält nach erfolgtem Kauf Ausführungsarten zur
3. Ebene DIN 276 für Herstellen für die Kostengruppen 300+400.

311
Herstellung



Kosten:
Stand 2. Quartal 2023
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

▷ von
Ø Mittel
◁ bis

KG.OZ	Herstellen	▷	€/Einheit	◁	LB an AA
311.10 Oberbodenabtrag					
01	BG Oberboden abschieben, 20cm, lagern	6,50	7,20	8,80	
	Einheit: m² Abtragsfläche				
	002 Erdarbeiten				100,0%
02	BG Oberboden abschieben, 30cm, lagern	8,00	9,70	11,00	
	Einheit: m² Abtragsfläche				
	002 Erdarbeiten				100,0%
03	BG Oberboden abschieben, über 30cm, lagern	8,70	11,00	13,00	
	Einheit: m² Abtragsfläche				
	002 Erdarbeiten				100,0%
04	BG Oberboden abschieben, lagern, andecken, 30cm	12,00	15,00	17,00	
	Einheit: m² Abtragsfläche				
	002 Erdarbeiten				67,0%
	003 Landschaftsbauarbeiten				33,0%
05	BG Oberboden abschieben, 30cm, abfahren	8,70	9,30	9,90	
	Einheit: m² Abtragsfläche				
	002 Erdarbeiten				100,0%
06	BG Oberboden abschieben, abfahren, liefern, andecken, 30cm	23,00	25,00	26,00	
	Einheit: m² Abtragsfläche				
	002 Erdarbeiten				37,8%
	003 Landschaftsbauarbeiten				62,2%
311.20 Aushub normal lösbar					
01	BG Baugrube händisch ausheben, lagern	128,00	134,00	149,00	
	Einheit: m³ Aushub				
	002 Erdarbeiten				100,0%
02	BG Baugrube ausheben, lagern	22,00	24,00	26,00	
	Einheit: m³ Aushub				
	002 Erdarbeiten				100,0%
03	BG Fundament ausheben, lagern	44,00	47,00	53,00	
	Einheit: m³ Aushub				
	002 Erdarbeiten				100,0%
04	BG Baugrube händisch ausheben, entsorgen	162,00	170,00	188,00	
	Einheit: m³ Aushub				
	002 Erdarbeiten				100,0%
05	BG Baugrube ausheben, entsorgen	37,00	42,00	47,00	
	Einheit: m³ Aushub				
	002 Erdarbeiten				100,0%
06	BG Fundament ausheben, entsorgen	53,00	55,00	61,00	
	Einheit: m³ Aushub				
	002 Erdarbeiten				100,0%

Anhang

Regionalfaktoren

Leseprobe

Regionalfaktoren Deutschland

Diese Faktoren geben Aufschluss darüber, inwieweit die Baukosten in einer bestimmten Region Deutschlands teurer oder günstiger liegen als im Bundesdurchschnitt. Sie können dazu verwendet werden, die BKI Baukosten an das besondere Baupreisniveau einer Region anzupassen.

Hinweis: Alle Angaben wurden durch Untersuchungen des BKI weitgehend verifiziert. Dennoch können Abweichungen zu den angegebenen Werten entstehen. In Grenznähe zu einem Land-/Stadtkreis mit anderen Baupreisfaktoren sollte dessen Baupreisniveau mit berücksichtigt werden, da die Übergänge zwischen den Land-/Stadtkreisen fließend sind. Die Besonderheiten des Einzelfalls können ebenfalls zu Abweichungen führen.

Für die größeren Inseln Deutschlands wurden separate Regionalfaktoren ermittelt. Dazu wurde der zugehörige Landkreis in Festland und Inseln unterteilt. Alle Inseln eines Landkreises erhalten durch dieses Verfahren den gleichen Regionalfaktor. Der Regionalfaktor des Festlandes erhält keine Inseln mehr und ist daher gegenüber früheren Ausgaben verringert.

Land- / Stadtkreis / Insel Bundeskorrekturfaktor

Aachen, Städteregion.....	0,937
Ahrweiler.....	0,970
Aichach-Friedberg.....	1,051
Alb-Donau-Kreis.....	0,981
Altenburger Land.....	0,909
Altenkirchen (Westerwald).....	0,964
Altmarkkreis Salzwedel.....	0,857
Altötting.....	0,990
Alzey-Worms.....	0,942
Amberg, Stadt.....	1,060
Amberg-Weizsach.....	1,039
Ammerland.....	0,833
Amrum, Insel.....	1,394
Anhalt-Bitterfeld.....	0,809
Ansbach.....	1,028
Ansbach, Stadt.....	1,062
Aschaffenburg.....	1,094
Aschaffenburg, Stadt.....	1,103
Augsburg.....	1,089

Augsburg, Stadt.....	1,189
Aurich, Festlandanteil.....	0,729
Aurich, Inselanteil.....	1,254
Bad Dürkheim.....	1,009
Bad Kissingen.....	1,028
Bad Kreuznach.....	0,947
Bad Tölz-Wolfratshausen.....	1,172
Baden-Baden, Stadtkreis.....	0,979
Baltrum, Insel.....	1,254
Bamberg.....	1,058
Bamberg, Stadt.....	1,204
Barnim.....	0,908
Bautzen.....	0,892
Bayreuth.....	1,081
Bayreuth, Stadt.....	1,058
Berchtesgadener Land.....	1,090
Bergstraße.....	1,025
Berlin, Stadt.....	1,119
Bernkastel-Wittlich.....	1,024
Biberach.....	1,008
Bielefeld, Stadt.....	0,903
Birkenfeld.....	1,023
Bochum, Stadt.....	0,871
Bodenseekreis.....	0,999
Bonn, Stadt.....	0,928
Borken.....	0,912
Borkum, Insel.....	1,049
Bottrop, Stadt.....	0,843
Brandenburg an der Havel, Stadt.....	0,975
Braunschweig, Stadt.....	0,849
Breisgau-Hochschwarzwald.....	1,101
Bremen, Stadt.....	0,964
Bremerhaven, Stadt.....	0,937
Burgenlandkreis.....	0,896
Böblingen.....	1,098
Börde.....	0,853
Calw.....	1,082
Celle.....	0,876
Cham.....	0,865
Chemnitz, Stadt.....	0,808
Cloppenburg.....	0,760
Coburg.....	0,977
Coburg, Stadt.....	1,096
Cochem-Zell.....	0,978
Coesfeld.....	0,935
Cottbus, Stadt.....	0,893
Cuxhaven.....	0,816
Dachau.....	1,179
Dahme-Spreewald.....	0,927
Darmstadt, Stadt.....	1,067

Darmstadt-Dieburg	0,987
Deggendorf	0,977
Delmenhorst, Stadt	0,821
Dessau-Roßlau, Stadt	0,919
Diepholz	0,856
Dillingen a.d.Donau	1,069
Dingolfing-Landau	0,973
Dithmarschen	0,997
Donau-Ries	1,031
Donnersbergkreis	0,988
Dortmund, Stadt	0,822
Dresden, Stadt	0,868
Duisburg, Stadt	0,968
Düren	0,960
Düsseldorf, Stadt	0,990
Ebersberg	1,264
Eichsfeld	0,897
Eichstätt	1,062
Eifelkreis Bitburg-Prüm	0,991
Elbe-Elster	0,885
Emden, Stadt	0,720
Emmendingen	1,099
Emsland	0,802
Ennepe-Ruhr-Kreis	0,936
Enzkreis	1,036
Erding	1,150
Erfurt, Stadt	0,855
Erlangen, Stadt	1,140
Erlangen-Höchstädt	1,077
Erzgebirgskreis	0,869
Essen, Stadt	0,912
Esslingen	1,035
Euskirchen	0,925
Fehmarn, Insel	1,196
Flensburg, Stadt	0,801
Forchheim	1,114
Frankenthal (Pfalz), Stadt	0,918
Frankfurt (Oder), Stadt	0,833
Frankfurt am Main, Stadt	0,982
Freiburg im Breisgau, Stadtkreis	1,143
Freising	1,071
Freudenstadt	1,052
Freyung-Grafenau	0,984
Friesland, Festlandanteil	0,850
Friesland, Inselanteil	1,650
Fulda	0,995
Föhr, Insel	1,394
Fürstenfeldbruck	1,250
Fürth	1,110
Fürth, Stadt	1,011

Garmisch-Partenkirchen	1,174
Gelsenkirchen, Stadt	0,869
Gera, Stadt	0,934
Germersheim	1,002
Gießen	0,952
Gifhorn	0,869
Goslar	0,913
Gotha	0,873
Grafschaft Bentheim	0,830
Greiz	0,913
Groß-Gerau	0,991
Göppingen	1,001
Görlitz	0,853
Göttingen	0,892
Günzburg	1,096
Gütersloh	0,918
Hagen, Stadt	0,853
Halle (Saale), Stadt	0,809
Hamburg, Freie und Hansestadt	1,179
Hameln-Pyrmont	0,845
Hamm, Stadt	0,916
Hannover, Region	0,893
Harburg	0,985
Harz	0,842
Havelland	0,979
Haßberge	1,054
Heidekreis	0,879
Heidelberg, Stadtkreis	1,061
Heidenheim	1,032
Heilbronn	1,007
Heilbronn, Stadtkreis	1,015
Heinsberg	0,942
Helgoland, Insel	1,981
Helmstedt	0,862
Herford	0,881
Herne, Stadt	0,911
Hersfeld-Rotenburg	0,993
Herzogtum Lauenburg	0,948
Hiddensee, Insel	1,142
Hildburghausen	0,900
Hildesheim	0,851
Hochsauerlandkreis	0,929
Hochtaunuskreis	1,016
Hof	1,106
Hof, Stadt	1,118
Hohenlohekreis	1,039
Holzminde	0,776
Höxter	0,929
Ilm-Kreis	0,845
Ingolstadt, Stadt	1,168

Jena, Stadt.....	0,968	Mainz, Stadt.....	1,021
Jerichower Land.....	0,827	Mainz-Bingen.....	1,014
Juist, Insel.....	1,254	Mannheim, Stadtkreis.....	0,986
Kaiserslautern.....	0,965	Mansfeld-Südharz.....	0,865
Kaiserslautern, Stadt.....	0,956	Marburg-Biedenkopf.....	0,986
Karlsruhe.....	1,044	Mayen-Koblenz.....	1,005
Karlsruhe, Stadtkreis.....	1,148	Mecklenburgische Seenplatte.....	0,941
Kassel.....	0,968	Meißen.....	0,947
Kassel, Stadt.....	1,013	Memmingen.....	1,049
Kaufbeuren.....	1,023	Merzig-Wadern.....	0,982
Kelheim.....	1,011	Mettmann.....	0,908
Kempten (Allgäu).....	0,963	Miesbach.....	1,262
Kiel, Stadt.....	1,036	Miltenberg.....	1,108
Kitzingen.....	1,026	Minden-Lübbecke.....	0,857
Kleve.....	0,921	Mittelsachsen.....	0,929
Koblenz, Stadt.....	0,932	Märkisch-Oderland.....	0,918
Konstanz.....	1,102	Märkischer Kreis.....	0,957
Krefeld, Stadt.....	0,860	Mönchengladbach, Stadt.....	0,879
Kronach.....	1,139	Mühl Dorf a. Inn.....	1,042
Kulmbach.....	1,062	Mülheim an der Ruhr, Stadt.....	0,872
Kusel.....	0,934	München.....	1,319
Kyffhäuserkreis.....	0,882	München, Stadt.....	1,606
Köln, Stadt.....	0,975	Münster, Stadt.....	0,877
Lahn-Dill-Kreis.....	0,968	Neckar-Odenwald-Kreis.....	1,048
Landau in der Pfalz, Stadt.....	0,923	Neu-Ulm.....	1,073
Landsberg am Lech.....	1,150	Neuburg-Schrobenhausen.....	1,033
Landshut.....	0,998	Neumarkt i.d.OPf.....	0,975
Landshut, Stadt.....	1,123	Neumünster, Stadt.....	0,878
Langeoog, Insel.....	1,385	Neunkirchen.....	0,988
Leer, Festlandanteil.....	0,749	Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim.....	1,117
Leer, Inselanteil.....	1,049	Neustadt a.d.Waldnaab.....	1,032
Leipzig.....	0,911	Neustadt an der Weinstraße, Stadt.....	0,968
Leipzig, Stadt.....	0,800	Neuwied.....	0,951
Leverkusen, Stadt.....	0,887	Nienburg (Weser).....	0,727
Lichtenfels.....	1,047	Norderney, Insel.....	1,254
Limburg-Weilburg.....	1,015	Nordfriesland, Festlandanteil.....	1,044
Lindau (Bodensee).....	1,072	Nordfriesland, Inselanteil.....	1,394
Lippe.....	0,931	Nordhausen.....	0,860
Ludwigsburg.....	1,041	Nordsachsen.....	0,936
Ludwigshafen am Rhein, Stadt.....	0,935	Nordwest-Mecklenburg, Inselanteil.....	1,180
Ludwigslust-Parchim.....	0,914	Nordwestmecklenburg, Festlandanteil.....	0,930
Lörrach.....	1,065	Northeim.....	0,864
Lübeck, Hansestadt.....	0,972	Nürnberg, Stadt.....	1,075
Lüchow-Dannenberg.....	0,875	Nürnberger Land.....	1,099
Lüneburg.....	0,901	Oberallgäu.....	1,077
Magdeburg, Stadt.....	0,846	Obergbergischer Kreis.....	0,910
Main-Kinzig-Kreis.....	0,994	Oberhausen, Stadt.....	0,935
Main-Spessart.....	1,018	Oberhavel.....	0,952
Main-Tauber-Kreis.....	1,040	Oberspreewald-Lausitz.....	0,876
Main-Taunus-Kreis.....	0,992	Odenwaldkreis.....	1,000
		Oder-Spree.....	0,922

Offenbach	0,984
Offenbach am Main, Stadt	0,996
Oldenburg	0,856
Oldenburg (Oldb), Stadt	0,847
Olpe	0,977
Ortenaukreis	1,035
Osnabrück	0,827
Osnabrück, Stadt	0,823
Ostalbkreis	1,063
Ostallgäu	1,037
Osterholz	0,853
Ostholstein, Festlandanteil	0,946
Ostholstein, Inselanteil	1,196
Ostprignitz-Ruppin	0,932
Paderborn	0,925
Passau	0,938
Passau, Stadt	1,051
Peine	0,857
Pellworm, Insel	1,394
Pfaffenhofen a.d. Ilm	1,058
Pforzheim, Stadtkreis	1,037
Pinneberg, Festlandanteil	0,981
Pinneberg, Inselanteil	1,981
Pirmasens, Stadt	0,981
Plön	0,978
Poel, Insel	1,180
Potsdam, Stadt	1,074
Potsdam-Mittelmark	0,952
Prignitz	0,786
Rastatt	1,006
Ravensburg	1,042
Recklinghausen	0,870
Regen	0,957
Regensburg	1,056
Regensburg, Stadt	1,093
Rems-Murr-Kreis	1,031
Remscheid, Stadt	0,895
Rendsburg-Eckernförde	0,902
Reutlingen	0,993
Rhein-Erft-Kreis	0,958
Rhein-Hunsrück-Kreis	0,967
Rhein-Kreis Neuss	0,900
Rhein-Lahn-Kreis	0,986
Rhein-Neckar-Kreis	1,058
Rhein-Pfalz-Kreis	0,934
Rhein-Sieg-Kreis	0,945
Rheingau-Taunus-Kreis	0,995
Rheinisch-Bergischer Kreis	0,956
Rhön-Grabfeld	1,045
Rosenheim	1,250
Rosenheim, Stadt	1,150

Rostock	0,982
Rostock, Stadt	1,014
Rotenburg (Wümme)	0,787
Roth	1,056
Rottal-Inn	0,954
Rottweil	1,004
Rügen, Insel	1,142
Saale-Holzland-Kreis	0,847
Saale-Orla-Kreis	0,846
Saalekreis	0,868
Saalfeld-Rudolstadt	0,944
Saarbrücken, Regionalverband	0,938
Saarlouis	0,956
Saarpfalz-Kreis	0,973
Salzgitter, Stadt	0,827
Salzlandkreis	0,829
Schaumburg	0,859
Schleswig-Flensburg	0,943
Schmalkalden-Meiningen	0,938
Schwabach, Stadt	1,118
Schwalm-Eder-Kreis	0,972
Schwandorf	1,001
Schwarzwald-Baar-Kreis	0,994
Schweinfurt	1,088
Schweinfurt, Stadt	1,033
Schwerin, Stadt	1,032
Schwäbisch Hall	0,964
Segeberg	0,927
Siegen-Wittgenstein	0,987
Sigmaringen	1,081
Soest	0,925
Solingen, Stadt	0,915
Sonneberg	0,954
Speyer, Stadt	1,143
Spiekeroog, Insel	1,385
Spree-Neiße	0,787
St. Wendel	0,970
Stade	0,881
Starnberg	1,274
Steinburg	0,932
Steinfurt	0,898
Stendal	0,730
Stormarn	0,942
Straubing, Stadt	1,267
Straubing-Bogen	1,026
Stuttgart, Stadtkreis	1,151
Suhl, Stadt	0,926
Sylt, Insel	1,394
Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	0,986
Sömmerda	0,856
Südliche Weinstraße	1,003
Südwestpfalz	0,977

Teltow-Fläming.....	0,952
Tirschenreuth.....	1,005
Traunstein.....	1,106
Trier, Stadt.....	1,023
Trier-Saarburg.....	1,048
Tuttlingen.....	1,008
Tübingen.....	1,064

Uckermark.....	0,850
Uelzen.....	0,891
Ulm, Stadtkreis.....	1,017
Unna.....	0,880
Unstrut-Hainich-Kreis.....	0,842
Unterallgäu.....	0,982
Usedom, Insel.....	1,138

Vechta.....	0,831
Verden.....	0,857
Viersen.....	0,952
Vogelsbergkreis.....	0,979
Vogtlandkreis.....	0,909
Vorpommern-Greifswald, Festlandanteil.....	0,888
Vorpommern-Greifswald, Inselanteil.....	1,138
Vorpommern-Rügen, Festlandanteil.....	0,892
Vorpommern-Rügen, Inselanteil.....	1,142
Vulkaneifel.....	0,985

Waldeck-Frankenberg.....	0,999
Waldshut.....	1,067
Wangerooge, Insel.....	1,650
Warendorf.....	0,884
Wartburgkreis.....	0,942
Weiden i.d.OPf., Stadt.....	1,031
Weilheim-Schongau.....	1,111
Weimar, Stadt.....	0,972
Weimarer Land.....	0,915
Weißenburg-Gunzenhausen.....	1,067
Werra-Meißner-Kreis.....	0,939
Wesel.....	0,913
Wesermarsch.....	0,834
Westerwaldkreis.....	0,985
Wetteraukreis.....	0,994
Wiesbaden, Stadt.....	0,980
Wilhelmshaven, Stadt.....	0,855
Wittenberg.....	0,812
Wittmund, Festlandanteil.....	0,754
Wittmund, Inselanteil.....	1,385
Wolfenbüttel.....	0,904
Wolfsburg, Stadt.....	0,900
Worms, Stadt.....	0,989
Wunsiedel i.Fichtelgebirge.....	1,115
Wuppertal, Stadt.....	0,850
Würzburg.....	1,118
Würzburg, Stadt.....	1,267

Zingst, Insel.....	1,142
Zollernalbkreis.....	1,053
Zweibrücken, Stadt.....	1,041
Zwickau.....	0,924

Regionalfaktoren Österreich

Bundesland	Korrekturfaktor
Burgenland.....	0,994
Kärnten.....	1,119
Niederösterreich.....	0,995
Oberösterreich.....	1,114
Salzburg.....	1,140
Steiermark.....	1,095
Tirol.....	1,143
Vorarlberg.....	1,166
Wien.....	1,199