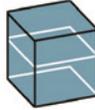


1

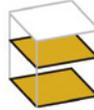
Büro- und Verwaltungsgebäude, einfacher Standard

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



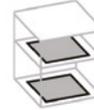
BRI 525 €/m³

von 435 €/m³
bis 685 €/m³



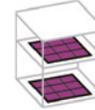
BGF 1.705 €/m²

von 1.450 €/m²
bis 2.090 €/m²



NUF 2.520 €/m²

von 2.115 €/m²
bis 3.135 €/m²



NE 67.050 €/NE

von 49.290 €/NE
bis 134.535 €/NE
NE: Arbeitsplätze

2

Kosten:
Stand 1. Quartal 2025
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Objektbeispiele



1300-0102



1300-0097



1300-0139



1300-0276



1300-0089



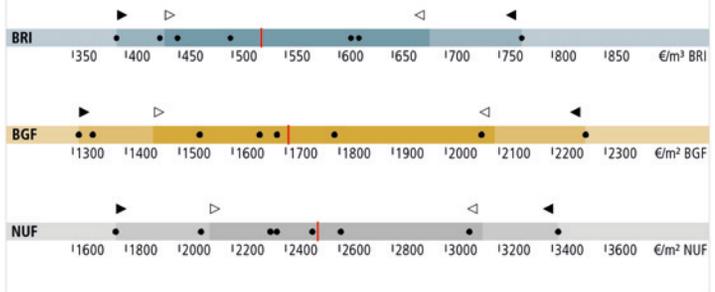
1300-0099

3

Kosten der 8 Vergleichsobjekte

Seiten 164 bis 165

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



4

© BKI Baukosteninformationszentrum

Kostenstand: 1. Quartal 2025, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.

Erläuterung nebenstehender Tabellen und Abbildungen

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

①

Bezeichnung der Gebäudeart

②

Kostenkennwerte für Bauwerkskosten inkl. MwSt. mit Kostenstand 1. Quartal 2025.
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.

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 (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Rauminhalte nach DIN 277)
- BGF: Brutto-Grundfläche (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Rauminhalte nach DIN 277)
- NUF: Nutzungsfläche (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Rauminhalte nach DIN 277)
- NE: Nutzeinheit

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. Diese Objektnummer ermöglicht es, bei Bedarf von der Kostenkennwertmethode zur Objektvergleichsmethode zu wechseln. Weitere Objektnachweise finden sich in der Objektübersicht zu dieser Gebäudeart.

Vergleichsobjekte

④

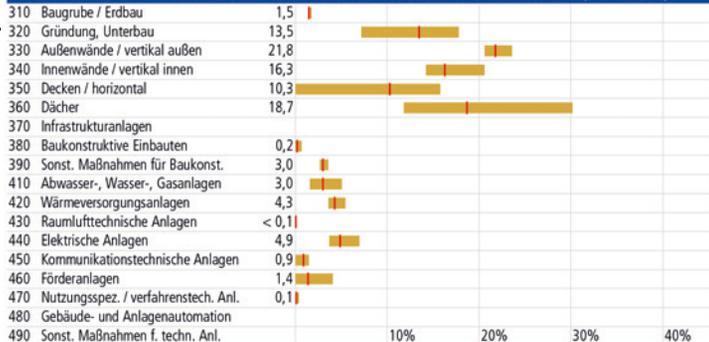
Die Punkte zeigen auf die objektbezogenen Kostenkennwerte €/m³ BRI, €/m² BGF und €/m² NUF der Vergleichsobjekte. Diese Tabelle verdeutlicht den Sachverhalt, dass die Kostenkennwerte realer und abgerechneter Einzelobjekte auch außerhalb des statistisch ermittelten Streubereichs (Standardabweichung) liegen können. Der farbintensive innere Bereich stellt diesen Streubereich (von-bis) grafisch mit der Angabe des Mittelwerts dar. Von allen Vergleichsobjekten können beim BKI bei Bedarf die ausführlichen Kostendokumentationen angefordert werden. Die Breiten der Streubereiche variieren bei den unterschiedlichen Gebäudearten. Eine Übersicht über alle Gebäudearten mit einheitlicher Skala befindet sich auf Seite 148-154.

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

KG	Kostengruppen der 1.Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m²GF	-	-	-	-	-	-
200	Vorbereitende Maßnahmen	m²GF	4	14	23	1,0	2,6	7,3
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m²BGF	1.111	1.415	1.642	79,1	83,0	87,4
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m²BGF	205	290	393	12,6	17,0	20,9
	Bauwerk 300+400	m²BGF	1.451	1.705	2.092	100,0	100,0	100,0
500	Außenanlagen und Freiflächen	m²AF	64	125	289	2,0	6,0	13,9
600	Ausstattung und Kunstwerke	m²BGF	70	170	229	5,2	9,9	12,2
700	Baunebenkosten*	m²BGF	402	449	495	23,6	26,3	29,1
800	Finanzierung	m²BGF	-	-	-	-	-	-

KG	Kostengruppen der 2.Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 1.Ebene	◁
310	Baugrube / Erdbau	m²BGI	16	37	49	1,5	1,8	2,3
320	Gründung, Unterbau	m²GRF	330	424	609	9,0	15,6	19,9
330	Außenwände / vertikal außen	m²AWF	401	460	490	23,6	25,7	29,8
340	Innenwände / vertikal innen	m²WVF	190	297	355	16,0	19,4	26,0
350	Decken / horizontal	m²DEF	308	393	478	0,0	12,3	18,7
360	Dächer	m²DAF	368	482	674	14,3	21,4	33,4
370	Infrastrukturanlagen		-	-	-	-	-	-
380	Baukonstruktive Einbauten	m²BGF	< 1	4	10	< 0,1	0,3	0,8
390	Sonst. Maßnahmen für Baukonst.	m²BGF	44	51	64	3,0	3,5	3,9
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m²BGF					100,0	
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	m²BGF	28	48	79	11,6	18,6	22,9
420	Wärmeversorgungsanlagen	m²BGF	57	73	98	21,2	34,5	55,6
430	Raumlufttechnische Anlagen	m²BGF	-	2	-	0,0	0,5	0,8
440	Elektrische Anlagen	m²BGF	63	80	107	32,4	33,3	33,8
450	Kommunikationstechnische Anlagen	m²BGF	5	15	29	1,9	6,0	13,3
460	Förderanlagen	m²BGF	-	63	-	0,0	6,5	19,6
470	Nutzungsspez. / verfahrenstech. Anl.	m²BGF	-	5	-	0,0	0,6	1,7
480	Gebäude- und Anlagenautomation	m²BGF	-	-	-	-	-	-
490	Sonst. Maßnahmen f. techn. Anl.	m²BGF	-	-	-	-	-	-
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m²BGF					100,0	

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



© BKI Baukosteninformationszentrum

Kostenstand: 1.Quartal 2025, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.

◁ * Auf Grundlage der HOAI 2021 berechnete Werte nach §§ 35, 52, 56. Weitere Informationen siehe Seite 56

1

2

3

Verwaltung

Wissenschaft

Gesundheit

Bildung

Sport

Wohnen

Gewerbe

Versorgung

Kultur

Erläuterung nebenstehender Baukostentabellen

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 1. Quartal 2025.
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.
Die Bezugseinheiten der Kostenkennwerte entsprechen 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 der 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 Büro- und Verwaltungsgebäude, einfacher Standard nicht immer eine Förderanlage enthalten, ergibt sich bezogen auf die gesamte Stichprobe der geringe mittlere Prozentanteil von nur 6,5% an den Kosten der Technischen Anlagen. Diesem Prozentsatz steht der Kostenkennwert von 63€/m² BGF gegenüber, ermittelt aus den 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 senkrechte Strich markiert den durchschnittlichen Prozentanteil (Mittelwert); der farbige Balken visualisiert den „Streubereich“ (Standardabweichung). Bei der Aufsummierung aller Prozentanteile der Kostengruppen sind Abweichungen zu 100% rundungsbedingt.

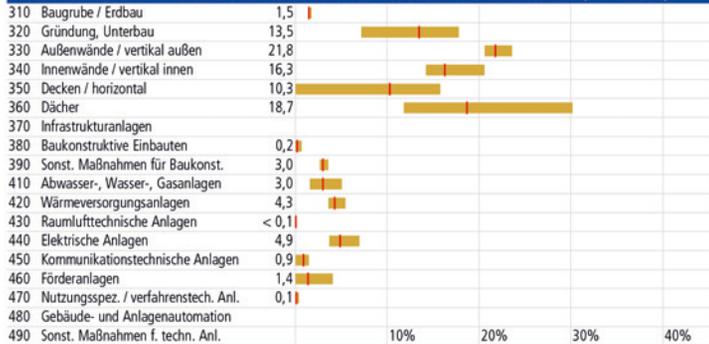
Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1.Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m²GF	-	-	-	-	-	-
200	Vorbereitende Maßnahmen	m²GF	4	14	23	1,0	2,6	7,3
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m²BGF	1.111	1.415	1.642	79,1	83,0	87,4
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m²BGF	205	290	393	12,6	17,0	20,9
	Bauwerk 300+400	m²BGF	1.451	1.705	2.092	100,0	100,0	100,0
500	Außenanlagen und Freiflächen	m²AF	64	125	289	2,0	6,0	13,9
600	Ausstattung und Kunstwerke	m²BGF	70	170	229	5,2	9,9	12,2
700	Baunebenkosten*	m²BGF	402	449	495	23,6	26,3	29,1
800	Finanzierung	m²BGF	-	-	-	-	-	-

* Auf Grundlage der HOAI 2021 berechnete Werte nach §§ 35, 52, 56. Weitere Informationen siehe Seite 56

KG	Kostengruppen der 2.Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 1.Ebene	◁
310	Baugrube / Erdbau	m²BGI	16	37	49	1,5	1,8	2,3
320	Gründung, Unterbau	m²GRF	330	424	609	9,0	15,6	19,9
330	Außenwände / vertikal außen	m²AWF	401	460	490	23,6	25,7	29,8
340	Innenwände / vertikal innen	m²WVF	190	297	355	16,0	19,4	26,0
350	Decken / horizontal	m²DEF	308	393	478	0,0	12,3	18,7
360	Dächer	m²DAF	368	482	674	14,3	21,4	33,4
370	Infrastrukturanlagen		-	-	-	-	-	-
380	Baukonstruktive Einbauten	m²BGF	< 1	4	10	< 0,1	0,3	0,8
390	Sonst. Maßnahmen für Baukonst.	m²BGF	44	51	64	3,0	3,5	3,9
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m²BGF					100,0	
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	m²BGF	28	48	79	11,6	18,6	22,9
420	Wärmeversorgungsanlagen	m²BGF	57	73	98	21,2	34,5	55,6
430	Raumlufttechnische Anlagen	m²BGF	-	2	-	0,0	0,5	0,8
440	Elektrische Anlagen	m²BGF	63	80	107	32,4	33,3	33,8
450	Kommunikationstechnische Anlagen	m²BGF	5	15	29	1,9	6,0	13,3
460	Förderanlagen	m²BGF	-	63	-	0,0	6,5	19,6
470	Nutzungsspez. / verfahrenstech. Anl.	m²BGF	-	5	-	0,0	0,6	1,7
480	Gebäude- und Anlagenautomation	m²BGF	-	-	-	-	-	-
490	Sonst. Maßnahmen f. techn. Anl.	m²BGF	-	-	-	-	-	-
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m²BGF					100,0	

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



© BKI Baukosteninformationszentrum

Kostenstand: 1.Quartal 2025, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.

1

Verwaltung
Wissenschaft
Gesundheit
Bildung
Sport
Wohnen
Gewerbe
Versorgung
Kultur

Erläuterung nebenstehender Baukostentabellen

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 1. Quartal 2025.
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.
Die Bezugseinheiten der Kostenkennwerte entsprechen der DIN 276:2018-12: Mengen und Bezugseinheiten.

Kostenkennwerte für die Kostengruppe 700 Baunebenkosten

①

Im Fachbuch „BKI Baukosten 2025 - Gebäude“ werden die Honorare für die Architekten- und Ingenieurleistungen rechnerisch ermittelt. Als Grundlage dienen die Bauwerkskosten (KG 300 und 400) der jeweiligen Objekte, welche eine detaillierte Berechnung ermöglichen.

Für jedes in der Gebäudeart enthaltene Objekt wurden anhand der jeweils anrechenbaren Kosten:

- die Honorare für Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräumen (Honorartafel § 35),
- die Honorare für Grundleistungen bei Tragwerksplanungen (Honorartafel §52),
- die Honorare für Grundleistungen der Technischen Ausrüstung (Honorartafel §56).

Es handelt sich dabei um regelmäßig anfallende Leistungsbilder der HOAI. Die berechneten Honorare beinhalten jeweils alle Grundleistungen (100%) des Leistungsbildes und keine besonderen Leistungen.

Je nach Anforderung können weitere Leistungsbilder (z.B. für Freianlagen, Umweltverträglichkeitsstudien, Bauphysik, Geotechnik, Ingenieurvermessung und weitere) und besondere Leistungen erforderlich werden. Diese müssen bei Kostenermittlungen separat ermittelt und kostenplanerisch erfasst werden. Dafür kann der Artikel „Orientierungswerte und frühzeitige Ermittlung der Baunebenkosten ausgewählter Gebäudearten“ von Univ.-Prof. Dr.-Ing. Wolf-dietrich Kalusche und Dr.-Ing. Sebastian Herke (ab Seite 122) eine wesentliche Hilfestellung geben, oder die ebenfalls bei BKI erhältliche Software „BKI Honorarermittler“.

Die Honorarberechnungen wurden jeweils für den Mindest-, Mittel- und Höchstsatz der entsprechenden Leistungsbilder berechnet und in der BKI Systematik bei den Von-, Mittel-, und Bis-Werten eingetragen. Bei mehreren möglichen Honorarzonen wurde die jeweils niedrigere gewählt.

Für die rechnerisch ermittelten Kostenkennwerte der KG 700 wurde eine blaue Schriftfarbe verwendet, um diese von den empirisch erhobenen Werten der anderen Kostengruppen abzuheben. Damit soll auch verdeutlicht werden, dass der hier abgebildete Kostenkennwert nicht die gesamten Kosten der KG 700 abbildet. Es werden ausschließlich die Honorare nach den Paragraphen 35, 52, 56 der HOAI 2013 ermittelt. Für eine überschlägige Berechnung der weiteren Bestandteile der Baunebenkosten wird die Tabelle 10 im Artikel „Orientierungswerte und frühzeitige Ermittlung der Baunebenkosten ausgewählter Gebäudearten“ empfohlen.

Büro- und Verwaltungsgebäude, einfacher Standard

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

1

Kosten:
Stand 1.Quartal 2025
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

2

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

3

LB	Leistungsbereiche	7,5%	15%	22,5%	30%	▷	% an 300+400	◁
000	Baustellen-, Verkehrssich.- u. Sicher.eintr. inkl. 001					0,6	1,9	3,2
002	Erdarbeiten					1,5	1,9	2,5
006	Spezialtiefbauarbeiten inkl. 005					-	-	-
009	Entwässerungskanalarbeiten inkl. 011					0,3	0,5	0,9
010	Drän- und Versickerarbeiten					0,0	0,1	0,6
012	Mauerarbeiten					1,3	5,0	8,4
013	Betonarbeiten					16,0	20,2	23,5
014	Natur-, Betonwerksteinarbeiten					< 0,1	0,2	0,5
016	Zimmer- und Holzbauarbeiten					0,8	3,3	5,6
017	Stahlbauarbeiten					0,6	3,7	11,9
018	Abdichtungsarbeiten					0,4	1,1	2,8
020	Dachdeckungsarbeiten					2,1	3,5	4,6
021	Dachabdichtungsarbeiten					0,0	0,3	1,2
022	Klempnerarbeiten					0,8	2,0	3,3
	Rohbau					40,1	43,6	50,7
023	Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme					1,6	4,6	7,0
024	Fliesen- und Plattenarbeiten					1,4	2,8	7,0
025	Estricharbeiten					1,4	2,6	6,3
026	Fenster, Außentüren inkl. 029, 032					5,0	7,1	9,5
027	Tischlerarbeiten					2,4	4,2	8,7
028	Parkettarbeiten, Holzplasterarbeiten					-	-	-
030	Rollladenarbeiten					1,2	2,6	4,4
031	Metallbauarbeiten inkl. 035					2,0	7,0	12,7
034	Maler- und Lackierarbeiten inkl. 037					1,7	2,6	3,9
036	Bodenbelagarbeiten					2,3	3,0	5,1
038	Vorgehängte hinterlüftete Fassaden					-	-	-
039	Trockenbauarbeiten					3,2	5,8	11,9
	Ausbau					38,2	42,5	46,3
040	Wärmeversorgungsanl. - Betriebseinr. inkl. 041					3,3	4,7	6,1
042	Gas- und Wasserinstallation, Leitungen inkl. 043					0,6	1,1	2,5
044	Abwasseranlagen - Leitungen, Abläufe, Armaturen					< 0,1	0,2	0,5
045	GWÉ - Einrichtungsgegenstände inkl. 046					0,2	0,8	1,4
047	Dämm- und Brandschutzarbeiten an techn. Anlagen					< 0,1	0,2	0,6
049	Feuerlöschanlagen, Feuerlöschgeräte					-	-	-
050	Blitzschutz- und Erdungsanlagen					< 0,1	0,2	0,3
052	Mittelspannungsanlagen					-	-	-
053	Niederspannungsanlagen inkl. 054					2,1	3,4	4,6
055	Sicherheits- und Ersatzstromversorgungsanlagen					-	-	-
057	Gebäudesystemtechnik					-	-	-
058	Leuchten und Lampen inkl. 059					< 0,1	1,4	2,6
060	Such-, Signal-, elektroakust. Anl., Med. inkl. 064					< 0,1	0,2	0,5
061	Kommunikations- und Übertragungsnetze inkl. 062					< 0,1	0,3	1,2
063	Gefahrenmeldeanlagen					-	-	-
069	Aufzüge					0,0	1,0	4,0
070	Gebäudeautomation					-	-	-
075	Raumlufttechnische Anlagen inkl. 078					0,0	< 0,1	0,1
	Gebäudetechnik					11,2	13,5	18,1
	Sonstige Leistungsbereiche inkl. 008, 033, 051					0,0	0,5	1,8

Erläuterung nebenstehender Baukostentabelle

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 1. Quartal 2025.
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 S. 146

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“.

Planungskennwerte für Flächen und Rauminhalte nach DIN 277

Grundflächen	Fläche/NUF (%)	Fläche/BGF (%)
NUF Nutzungsfläche	100,0 100,0	66,7 68,0
TF Technikfläche	2,3 2,9	1,6 1,9
VF Verkehrsfläche	18,5 21,8	12,5 14,6
NRF Netto-Raumfläche	122,6 124,7	82,2 84,5
KGF Konstruktions-Grundfläche	20,1 22,9	14,3 15,5
BGF Brutto-Grundfläche	145,2 147,6	100,0 100,0

1

Brutto-Rauminhalte	BRI/NUF (m)	BRI/BGF (m)
BRI Brutto-Rauminhalt	4,55 4,86	3,19 3,30

2

Flächen von Nutzeinheiten	NUF/Einheit (m²)	BGF/Einheit (m²)
Nutzeinheit: Arbeitsplätze	23,95 26,96	37,34 40,14

3

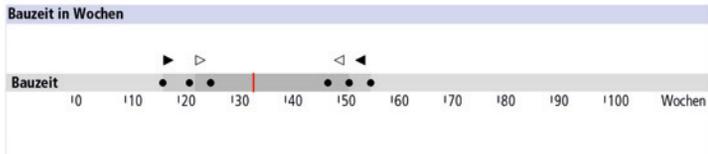
Lufttechnisch behandelte Flächen	Fläche/NUF (%)	Fläche/BGF (%)
Entlüftete Fläche	2,8 2,8	2,0 2,0
Be- und entlüftete Fläche	95,1 95,1	61,9 61,9
Teilklimatisierte Fläche	-	-
Klimatisierte Fläche	-	-

4

KG Kostengruppen (2. Ebene)	Einheit	Menge/NUF	Menge/BGF
310 Baugrube / Erdbau	m³BGI	1,29 1,39	0,86 0,93
320 Gründung, Unterbau	m²GRF	0,82 0,82	0,56 0,58
330 Außenwände / vertikal außen	m²AWF	1,14 1,14	0,79 0,79
340 Innenwände / vertikal innen	m²IWF	1,40 1,40	0,82 0,97
350 Decken / horizontal	m²DEF	0,94 0,94	0,64 0,64
360 Dächer	m²DAF	0,93 0,98	0,68 0,69
370 Infrastrukturanlagen	-	-	-
380 Baukonstruktive Einbauten	m²BGF	1,45 1,48	1,00 1,00
390 Sonst. Maßnahmen für Baukonst.	m²BGF	1,45 1,48	1,00 1,00
300 Bauwerk – Baukonstruktionen	m²BGF	1,45 1,48	1,00 1,00

5

Planungskennwerte für Bauzeiten 8 Vergleichsobjekte



6

Verwaltung
Wissenschaft
Gesundheit
Bildung
Sport
Wohnen
Gewerbe
Versorgung
Kultur

Erläuterung nebenstehender Planungskennwerttabellen

Planungskennwerte für Grundflächen und Rauminhalte DIN 277

In Ergänzung der Kostenkennwerttabellen werden für jede Gebäudeart Planungskennwerte angegeben, die die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit einer Entwurfslösung anhand nicht-monetärer Kennwerte ermöglichen.

Ein Planungskennwert im Sinne dieser Veröffentlichung ist ein Wert, der das Verhältnis bestimmter Flächen und Rauminhalte darstellt, angegeben als Prozentwert oder als Faktor (Mengenverhältnis).

①

Grundflächen im Verhältnis zur Nutzungsfläche (NUF = 100%) und Brutto-Grundfläche (BGF = 100%) in Prozent. Angegeben sind Mittelwerte und Streubereich (Spalten „von“ bzw. „bis“). Die „von-/bis“-Werte sind aus statistischen Gründen nicht addierbar, sonstige Abweichungen sind entweder rundungsbedingt oder es lagen bei einzelnen Objekten nicht alle Flächenangaben vor.

②

Verhältnis von BRI zur Nutzungsfläche und zur Brutto-Grundfläche (mittlere Geschosshöhe), angegeben als Faktor (in Meter).

③

Verhältnis der Nutzeinheiten (NE) zur Nutzungsfläche und Brutto-Grundfläche.

④

Verhältnis von lufttechnisch behandelten Flächen (nach BKI) zur Nutzungsfläche und zur Brutto-Grundfläche in Prozent. Diese Angaben sind nicht bei allen Objekten verfügbar. Wenn in der Tabelle kein Streubereich angegeben ist, handelt es sich bei dem Mittelwert um den Wert eines einzelnen Objekts.

⑤

Verhältnis der Mengen dieser Kostengruppen nach DIN 276 („Grobelemente“) zur Nutzungs- und Brutto-Grundfläche, angegeben als Faktor. Wenn aus der Grundlagenermittlung die Nutzungsfläche oder Brutto-Grundfläche für ein Projekt bekannt ist, ein Vorentwurf als Grundlage für Mengenermittlungen aber noch nicht vorliegt, so können mit diesen Faktoren die Grobelementmengen überschlägig ermittelt werden.

⑥

Die statistische Auswertung der Bauzeiten der einzelnen Objekte zeigt die mittlere Bauzeit, sowie den Von-Bis-Bereich und die Minimal- und Maximal-Zeiten jeweils in Wochen. Die Skala wechselt, um die unterschiedliche Zeitdauer bei wechselnden Gebäudearten darstellen zu können. Untypische Objekte werden nicht in die Auswertung einbezogen.

Büro- und Verwaltungsgebäude, einfacher Standard

€/m² BGF

min	1.310	€/m ²
von	1.450	€/m ²
Mittel	1.705	€/m²
bis	2.090	€/m ²
max	2.260	€/m ²

Kosten:
Stand 1. Quartal 2025
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Objektübersicht zur Gebäudeart

1300-0276 Bürogebäude (41 AP) **BRI 3.653m³** **BGF 1.093m²** **NUF 732m²**



Bürogebäude mit 41 Arbeitsplätzen. Mauerwerk.

Land: Schleswig-Holstein
Kreis: Steinburg
Standard: einfach
Bauzeit: 56 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276

BGF 2.067 €/m²

veröffentlicht: BKI Objektdaten N18

1300-0139 Bürogebäude **BRI 752m³** **BGF 273m²** **NUF 196m²**



Bürogebäude. Stb-Massivbau.

Land: Brandenburg
Kreis: Elbe-Elster
Standard: einfach
Bauzeit: 26 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276

BGF 1.683 €/m²

veröffentlicht: www.bki.de

1300-0106 Bürogebäude **BRI 1.418m³** **BGF 309m²** **NUF 222m²**



Bürogebäude genutzt von einem Planungsbüro. Mauerwerksbau mit Stahl-Dachkonstruktion.

Land: Bayern
Kreis: Bad Kissingen
Standard: einfach
Bauzeit: 22 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276

BGF 1.791 €/m²

veröffentlicht: www.bki.de

1300-0102 Verwaltungsgebäude, Wohnung (1 WE) **BRI 1.604m³** **BGF 528m²** **NUF 393m²**



Bürogebäude für 15 Mitarbeitende, Empfangsbüro, Verkaufsraum, Ausstellungshalle, Betriebswohnung (110m² WFL). Mauerwerksbau.

Land: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Köln, Stadt
Standard: einfach
Bauzeit: 52 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276

BGF 1.311 €/m²

veröffentlicht: www.bki.de

Erläuterung nebenstehender Baukostentabellen

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 1. Quartal 2025.
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.
Die Bezugseinheiten der Kostenkennwerte entsprechen der DIN 276:2018-12: Mengen und Bezugseinheiten.

Tabellen zur Objektübersicht

①

Objektnummer und Objektbezeichnung. Unter der Objektnummer kann die komplette Kostendokumentation beim BKI erworben werden.

②

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

③

Abbildung und Nutzungsbeschreibung des Objektes mit Nennung des überwiegenden Konstruktionsprinzips dieses Objekts z. B. Massivbau, Stahlskelettbau, Holzbau usw.

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: Eine Kurzdokumentation enthält Kosteninformationen bis zur 1. Ebene DIN 276, eine Grobdokumentation bis zur 2. Ebene DIN 276 und eine Langdokumentation bis zur 3. Ebene und teilweise darüber hinaus bis zu den Elementarten einzelner Kostengruppen.

⑤

Planendes und/oder ausführendes Architektur- oder Planungsbüro.

⑥

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

⑦

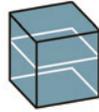
Lineare Skala mit Angabe der Kosten des Objekts als schwarzer Punkt • (Kostengruppe 300+400 in €/m² BGF), der „von-/bis-“-Werte (dunkler Bereich) und Angabe der „min-/max-“-Werte (heller Bereich) und des Mittelwertes (roter Strich) der zugehörigen Gebäudeart.

**Arbeitsblatt zur
Standardeinordnung
bei
Büro- und
Verwaltungs-
gebäuden**

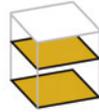
Kosten:
Stand 1. Quartal 2025
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

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

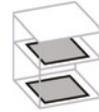
Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)



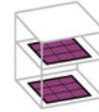
BRI 790 €/m³
von 610 €/m³
bis 1.030 €/m³



BGF 2.905 €/m²
von 2.195 €/m²
bis 3.835 €/m²

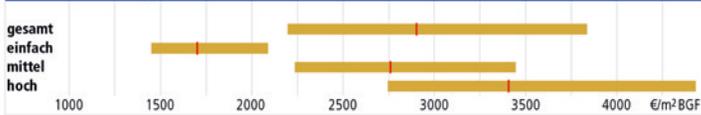


NUF 4.585 €/m²
von 3.305 €/m²
bis 6.160 €/m²



NE 121.890 €/NE
von 73.355 €/NE
bis 218.020 €/NE
NE: Arbeitsplätze

Standardzuordnung



Standardeinordnung für Ihr Projekt:

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	niedrig	mittel	hoch	Punkte
310	Baugrube / Erdbau				
320	Gründung, Unterbau	2	3	4	
330	Außenwände/Vert. Baukonstrukt., außen	6	7	9	
340	Innenwände/Vert. Baukonstrukt., innen	3	4	6	
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	3	4	5	
360	Dächer	2	3	5	
370	Infrastrukturanlagen				
380	Baukonstruktive Einbauten	0	0	1	
390	Sonst. Maßnahmen für Baukonstrukt.				
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	1	1	1	
420	Wärmeversorgungsanlagen	1	2	2	
430	Raumlufttechnische Anlagen	0	1	2	
440	Elektrische Anlagen	2	2	3	
450	Kommunikationstechnische Anlagen	0	1	1	
460	Förderanlagen	0	1	1	
470	Nutzungsspez. u. verfahrenstechn. Anl.	0	0	0	
480	Gebäude- und Anlagenautomation	0	1	1	
490	Sonst. Maßnahmen für techn. Anlagen				

Punkte: 20 bis 26 = einfach 27 bis 34 = mittel 35 bis 41 = hoch Ihr Projekt (Summe):

Erläuterung:

Oberstehende Tabelle soll Ihnen die Zuordnung zu den Gebäudearten mit einfachem, mittlerem und hohem Standard erleichtern. Schätzen Sie für jedes Grobelement ab, ob die Aufwendungen niedrig, mittel oder hoch sein werden und übertragen Sie die Punkte in die rechte Spalte. Bilden Sie die Summe der rechten Spalte und ordnen Sie Ihr Projekt nach dem Schema der untersten Zeile ein. Nehmen Sie dieses Schema auch als Hinweis darauf, bei welchen Kostengruppen Sie den Mittelwert nach oben oder unten anpassen sollten.

Erläuterung nebenstehender Tabellen

Arbeitsblatt zur Standardeinordnung bei verschiedenen Gebäudearten

Einige Gebäudearten werden vom BKI nach Standard unterteilt.

Unter Standard versteht BKI nicht nur Unterschiede in der Ausstattung eines Gebäudes, auch hochwertige Außenbauteile, wie z. B. eine Natursteinfassade, können die Standardeinordnung eines Gebäudes beeinflussen. Auch an die Konstruktion können durch den Standard erhöhte Anforderungen gestellt werden, z. B. wenn ein Flachdach befahrbar sein muss. Kostenintensive Aufwendungen im Bereich der Baugrube erhöhen zwar die Kosten des Bauwerks; wirken sich aber nicht auf den Standard des Gebäudes aus. Alle diese projektspezifischen Besonderheiten wirken zusammen. Es gibt also keine eindeutige „Wenn-dann-Beziehung“.

Der Standard eines Objektes hat Auswirkungen auf seinen Kostenkennwert.

Allerdings besteht in der Praxis oft das Problem, die richtige Einordnung zu finden. Genügt z. B. die schon erwähnte Natursteinfassade, um ein ansonsten eher durchschnittliches Gebäude in die Kategorie „hoher Standard“ einzuordnen?

Um eine gewisse Hilfestellung zu geben, wenn es darum geht, das eigene Projekt einer Gebäudeart zuzuordnen, wurde bei allen nach Standards unterteilten Gebäudearten eine Gebäudeklasse vorangestellt. Diese Gebäudeklasse ist eine Zusammenfassung der drei nach Standards unterteilten Gebäudearten. Die Gebäudeklassen erlauben es, einfach und schnell die Bandbreite von Kostenkennwerten festzustellen, die die Gebäudeart ohne Unterteilung in Standards aufweisen würde. Zusätzlich wird in der Gebäudeklasse eine Methode vorgestellt, die es erlaubt das eigene Projekt anhand einer Matrix einer der nachfolgenden unterteilten Gebäudearten zuzuordnen. Der Nutzer kann in dieser Matrix die einzelnen Grobelemente wie in einem Fragebogen bewerten. Eine Auswahl von Baumaßnahmen, die kostenmindernd oder kostensteigernd wirken, wird in der Übersicht auf Seite 66-68 dargestellt (Die Maßnahmen sind beispielhaft gewählt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit). Die Gesamtpunktzahl zeigt am Ende bei welchem Standard das Projekt am besten einzuordnen ist. Besonders sinnvoll ist diese Vorgehensweise, wenn noch mit den Kostenkennwerten der ersten Ebene gearbeitet wird und eine differenziertere Betrachtung auf der zweiten Ebene nicht möglich oder nicht gewollt ist.

Bei der Bearbeitung der zweiten Ebene kann dieses Schema zusätzlich ein Hinweis darauf sein, welche Kostengruppen evtl. nach oben oder unten angepasst werden sollten. Ein Projekt, das beispielsweise überwiegend beim mittleren Standard einzuordnen ist, aber bei den Außenwänden einen hohen Standard aufweist, wird insgesamt zwar der Gebäudeart „mittlerer Standard“ zugeordnet. Es ist aber in diesem Fall empfehlenswert, die Kostenkennwerte der Außenwand nach oben anzupassen.