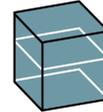


2025

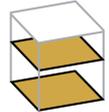
Baukosten Gebäude Neubau

Statistische Kostenkennwerte

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

Objektbeispiele



6200-0036



6200-0037

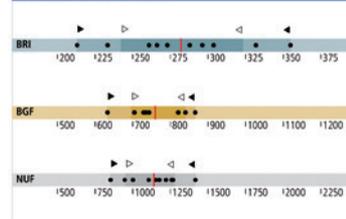


3400-0020



3400-0018

Kosten der 10 Vergleichsobjekte



BKI Baukosten 2025 Neubau
Statistische Kostenkennwerte für Gebäude

BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.)
Stuttgart: BKI, 2025

Mitarbeit:

Hannes Spielbauer (Geschäftsführer)
Brigitte Lechler (Prokuristin)

Dokumentation: Catrin Baumeister, Julia Bellmann, Anna Bertling, Heike Elsäßer,
Sabine Egenberger, Virginia Lammet, Irmgard Schauer, Sibylle Vogelmann
Produktmanagement: Tabea Wessel
Jeannette Sturm

Fachautoren:

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

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

Die Planung der Baukosten bildet einen wesentlichen Bestandteil der Leistung der Architektenschaft. Kompetente Kostenermittlungen beruhen auf qualifizierten Vergleichsdaten und Methoden. Daher gehört die Bereitstellung aktueller Daten zur Baukostenermittlung zu den wichtigsten Aufgaben des BKI seit seiner Gründung im Jahr 1996.

Nach DIN 276:2018-12, der wichtigsten Norm für die Kostenplanung im Bauwesen, müssen bereits bei der Kostenschätzung, die zur Entscheidung über die Vorplanung dient, die Gesamtkosten nach Kostengruppen in der zweiten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden. Der vorliegende Band „BKI Baukosten 2025 Neubau Gebäude“ enthält Kostenkennwerte bis zur 2. Ebene der DIN 276.

Die Fachbuchreihe „Baukosten Neubau“ erscheint jährlich. Dabei werden alle Kostenkennwerte auf Basis neu dokumentierter Objekte und neuer statistischer Auswertungen aktualisiert. Die Kosten, Kostenkennwerte und Positionen dieser neuen Objekte tragen in allen drei Bänden zur Aktualisierung bei. Mit den integrierten „BKI Regionalfaktoren 2025“ kann der Nutzer eine Anpassung der Bundesdurchschnittswerte an den jeweiligen Stadt- bzw. Landkreis seines Bauorts vornehmen.

Neben der Aktualisierung der einzelnen Stichproben zu jeder Gebäudeart baut das BKI auch das Angebot der verschiedenen Gebäudearten stetig aus. Somit konnten für die diesjährige Ausgabe des Statistikbandes Gebäude durch gezielte Akquisition neuer Objekte erneut eine neue Gebäudeart gebildet werden.

Neben den Einzel- und Doppelgaragen, Mehrfachgaragen, Hochgaragen und Carports gibt es nun auch die Fahrradparkhäuser als neue Gebäudeart.

Die Fachbuchreihe Baukosten Neubau 2025 (Statistische Kostenkennwerte) besteht aus den drei Teilen:
Baukosten Gebäude 2025 (Teil 1)
Baukosten Bauelemente 2025 (Teil 2)
Baukosten Positionen 2025 (Teil 3)

Die Bände sind aufeinander abgestimmt und unterstützen bei der Anwendung in allen Planungsphasen. Je Band sind ausführliche Erläuterung zur fachgerechten Anwendung enthalten. Weitere Praxistipps und Hinweise zum Verfahren werden in den BKI-Workshops und im "BKI Handbuch Kostenplanung im Hochbau" vermittelt. Bei der einfachen Zuordnung der Baukosten nach Kostengruppen unterstützt der "BKI Bildkommentar DIN 276 / DIN 277".

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

Zur Pflege der Baukostendatenbanken sucht BKI weitere Objekte aus allen Bundesländern. Bewerbungsbögen zur Objekt-Veröffentlichung von Hochbauten und Freianlagen werden im Internet unter www.bki.de/projekt-einreichen zur Verfügung gestellt. Auch die Bereitstellung von Leistungsverzeichnissen mit Positionen und Vergabepreisen ist möglich, mehr Info dazu finden Sie unter www.bki.de/lv-daten.

Besonderer Dank gilt abschließend auch dem BKI-Beirat, der mit seiner Expertise aus der Praxis der Architektenschaft, den Architekten- und Ingenieurkammern, Normausschüssen und Universitäten zum Gelingen der BKI-Fachinformationen beiträgt.

Wir wünschen allen Anwender*innen der neuen Fachbuchreihe 2025 viel Erfolg in allen Phasen der Kostenplanung und vor allem eine große Übereinstimmung zwischen geplanten und realisierten Baukosten im Sinne zufriedener Bauherr*innen. Anregungen und Kritik zur Verbesserung der BKI-Fachbücher sind uns jederzeit willkommen.

*Hannes Spielbauer - Geschäftsführer
Brigitte Lechler - Prokuristin*

*Baukosteninformationszentrum
Deutscher Architektenkammern GmbH
Stuttgart, im Mai 2025*

Vorbemerkungen und Erläuterungen

Einführung

Benutzerhinweise

Neue BKI Neubau-Dokumentationen 2024-2025

Erläuterungen zur Fachbuchreihe BKI Baukosten Neubau

Erläuterungen der Seitentypen (Musterseiten)

Kostenkennwerte für Kosten des Bauwerks

Kostenkennwerte für Kostengruppen (1. und 2. Ebene)

Kostenkennwerte für die Kostengruppe 700 Baunebenkosten

Prozentanteile der Kosten für Leistungsbereiche nach STLB

Planungskennwerte für Flächen und Rauminhalte DIN 277

Objektübersicht

Standardeinordnung

Auswahl kostenrelevanter Baukonstruktionen und Technischer Anlagen

Erläuterungen Baukostensimulationsmodell

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

„Anteil der Wohnfläche an der Gesamtfläche von Mehrfamilienhäusern“

Fachartikel von Univ.-Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche

„Die Kosten der Technischen Anlagen von Gebäuden im Wandel der Zeit“

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

„Orientierungswerte und frühzeitige Ermittlung der Baunebenkosten ausgewählter Gebäudearten“

Abkürzungsverzeichnis

Gliederung in Leistungsbereiche nach STLB-Bau

Kostenkennwerte für Gebäude

Übersicht Kostenkennwerte für Gebäudearten

Übersicht Kosten des Bauwerks (KG 300+400 DIN 276) in €/m² BGF

Übersicht Kosten des Bauwerks (KG 300+400 DIN 276) in €/m³ BRI

1 Büro- und Verwaltungsgebäude

Standardeinordnung bei Büro- und Verwaltungsgebäuden

Büro- und Verwaltungsgebäude, einfacher Standard

Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard

Büro- und Verwaltungsgebäude, hoher Standard

Büro- und Verwaltungsgebäude, Holzbauweise

2 Gebäude für Forschung und Lehre

Instituts- und Laborgebäude

3 Gebäude des Gesundheitswesens

Medizinische Einrichtungen
Pflegeheime
Gebäude für Erholungszwecke

4 Schulen und Kindergärten

Schulen

Allgemeinbildende Schulen
Schulen, Holzbauweise
Berufliche Schulen
Förder- und Sonderschulen
Weiterbildungseinrichtungen

Kindergärten

Kindergärten, nicht unterkellert
 Standardeinordnung bei Kindergärten, nicht unterkellert
 Kindergärten, nicht unterkellert, einfacher Standard
 Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard
 Kindergärten, nicht unterkellert, hoher Standard
Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
Kindergärten, unterkellert

5 Sportbauten

Sport- und Mehrzweckhallen

Sport- und Mehrzweckhallen
Sporthallen (Einfeldhallen)
Sporthallen (Dreifeldhallen)
Schwimmbhallen

6 Wohngebäude

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert
 Standardeinordnung bei unterkellerten Ein- und Zweifamilienhäusern
 Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, einfacher Standard
 Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, mittlerer Standard
 Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, hoher Standard
Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht unterkellert
 Standardeinordnung bei nicht unterkellerten Ein- und Zweifamilienhäusern
 Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht unterkellert, einfacher Standard
 Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht unterkellert, mittlerer Standard
 Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht unterkellert, hoher Standard
Ein- und Zweifamilienhäuser, Passivhausstandard
 Ein- und Zweifamilienhäuser, Passivhausstandard, Massivbauweise
 Ein- und Zweifamilienhäuser, Passivhausstandard, Holzbauweise
Ein- und Zweifamilienhäuser, Holzbauweise
 Ein- und Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, unterkellert
 Ein- und Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, nicht unterkellert

Doppel- und Reihenend- / Reihenhäuser

Doppel- und Reihenendhäuser
 Standardeinordnung bei Doppel- und Reihenendhäusern
 Doppel- und Reihenendhäuser, einfacher Standard
 Doppel- und Reihenendhäuser, mittlerer Standard
 Doppel- und Reihenendhäuser, hoher Standard
Doppel- und Reihenendhäuser, Holzbauweise

6 Wohngebäude (Fortsetzung)

Reihenhäuser

Standardeinordnung bei Reihenhäusern

Reihenhäuser, einfacher Standard

Reihenhäuser, mittlerer Standard

Reihenhäuser, hoher Standard

Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE

Standardeinordnung bei Mehrfamilienhäusern, mit bis zu 6 WE

Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, einfacher Standard

Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, mittlerer Standard

Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, hoher Standard

Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE

Standardeinordnung bei Mehrfamilienhäusern, mit 6 bis 19 WE

Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, einfacher Standard

Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard

Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, hoher Standard

Mehrfamilienhäuser, mit 20 und mehr WE

Standardeinordnung bei Mehrfamilienhäusern, mit 20 und mehr WE

Mehrfamilienhäuser, mit 20 und mehr WE, einfacher Standard

Mehrfamilienhäuser, mit 20 und mehr WE, mittlerer Standard

Mehrfamilienhäuser, mit 20 und mehr WE, hoher Standard

Mehrfamilienhäuser, Passivhäuser

Mehrfamilienhäuser, Holzbauweise

Wohnhäuser, mit bis zu 15% Mischnutzung

Standardeinordnung bei Wohnhäusern, mit bis zu 15% Mischnutzung

Wohnhäuser, mit bis zu 15% Mischnutzung, einfacher Standard

Wohnhäuser, mit bis zu 15% Mischnutzung, mittlerer Standard

Wohnhäuser, mit bis zu 15% Mischnutzung, hoher Standard

Wohnhäuser, mit mehr als 15% Mischnutzung

Seniorenwohnungen

Standardeinordnung bei Seniorenwohnungen

Seniorenwohnungen, mittlerer Standard

Seniorenwohnungen, hoher Standard

Beherbergung

Wohnheime und Internate

Hotels

7 Gewerbegebäude

Gaststätten und Kantinen

Gaststätten, Kantinen und Mensen

Gebäude für Produktion

Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise

Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise

Betriebs- und Werkstätten, eingeschossig

Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, geringer Hallenanteil

Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil

Gebäude für Handel und Lager

Geschäftshäuser, mit Wohnungen

Geschäftshäuser, ohne Wohnungen

Verbrauchermärkte

Autohäuser

7 Gewerbegebäude (Fortsetzung)

Lagergebäude, ohne Mischnutzung
Lagergebäude, mit bis zu 25% Mischnutzung
Lagergebäude, mit mehr als 25% Mischnutzung

Garagen

Einzel- und Doppelgaragen
Mehrfachgaragen
Hochgaragen
Fahrradparkhäuser
Carports
Tiefgaragen

Bereitschaftsdienste

Feuerwehrlhäuser
Öffentliche Bereitschaftsdienste

8 Bauwerke für technische Zwecke

9 Kulturgebäude

Gebäude für kulturelle Zwecke

Bibliotheken, Museen und Ausstellungen
Theater
Gemeindezentren
Standardeinordnung bei Gemeindezentren
Gemeindezentren, einfacher Standard
Gemeindezentren, mittlerer Standard
Gemeindezentren, hoher Standard
Gemeindezentren, Holzbauweise

Gebäude für religiöse Zwecke

Sakralbauten
Friedhofsgebäude

BKI-NHK 2025

Erläuterungen
Wohngebäude, Gebäudetyp 1-3
Wohngebäude, Gebäudetyp 1-5
Nichtwohngebäude, Gebäudetyp 6-13
Nichtwohngebäude, Gebäudetyp 14-17

Anhang

Regionalfaktoren 2025 für Deutschland
Regionalfaktoren 2025 für Österreich und den Europa-Raum

Einführung

Dieses Fachbuch wendet sich an Architekt*innen, Ingenieure*innen, Sachverständige und an alle sonstigen Fachleute, die mit Kostenermittlungen von Hochbaumaßnahmen in den frühen Planungsphasen befasst sind. Es deckt den dafür erforderlichen Bedarf an Orientierungswerten ab, die bei der Grundlagenermittlung und Vorplanung benötigt werden, um die Baukosten zu ermitteln. Im Tabellenteil werden Kostenkennwerte und Planungskennwerte für 87 Gebäudearten angegeben.

Alle Kennwerte basieren auf der Analyse realer, abgerechneter Vergleichsobjekte, die derzeit in den BKI-Baukostendatenbanken verfügbar sind. Zu jeder Gebäudeart sind alle Objekte dargestellt, die zur Kennwertbildung herangezogen wurden. Diese wurden an die DIN 276:2018-12 angepasst bzw. nach DIN 276:2018 erhoben. Die Darstellung erlaubt es dem 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 BKI angefordert werden.

Dieses Fachbuch erscheint jährlich neu, so dass der Benutzer*in stets aktuelle Kostenkennwerte zur Hand hat. Differenziertere Kostenkennwerte der 3. Ebene DIN 276 und BKI Elementarten enthält der dieses Fachbuch ergänzende Teil 2: Statistische Kostenkennwerte für Bauelemente. Im Teil 3: Statistische Kostenkennwerte für Positionen werden außer Positionspreisen auch Mustertexte und Kurztexte fertiggestellter Objekte in leistungsbereichsorientierter Anordnung veröffentlicht.

Benutzerhinweise

1. Definitionen

Kostenkennwerte sind Werte, die das Verhältnis von Kosten bestimmter Kostengruppen nach DIN 276:2018-12 zu bestimmten Bezugseinheiten nach DIN 277:2021-08 darstellen.

Planungskennwerte im Sinne dieser Veröffentlichung sind Werte, die das Verhältnis bestimmter Flächen und Rauminhalte zueinander darstellen, angegeben als Prozentsätze oder als Faktoren.

2. Kostenstand und Mehrwertsteuer

Kostenstand aller Kennwerte ist das 1. Quartal 2025. 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 Unter- oder Obergrenze angewendet werden.

3. Datengrundlage - Haftung

Grundlage der Tabellen 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 Herausgebenden 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.

Angesichts der vielfältigen Kosteneinflussfaktoren müssen Anwender*innen die genannten Orientierungswerte eigenverantwortlich prüfen und entsprechend dem jeweiligen Verwendungszweck anpassen.

4. Betrachtung der Kostenauswirkungen aktueller Energiestandards

Gerade im Hinblick auf die wiederholte Verschärfung gesetzgeberischer Anforderungen an die energetische Qualität, insbesondere von Neubauten, wird von Kunden-

seite die Frage nach dem Energiestandard der statistischen Fachbuchreihe BKI Baukosten gestellt.

BKI hat Untersuchungen zu den kostenmäßigen Auswirkungen der erhöhten energetischen Qualität von Neubauten vorgenommen. Die Untersuchungen zeigen, dass energetisch bedingte Kostensteigerungen durch Rationalisierungseffekte größtenteils kompensiert werden.

BKI dokumentiert derzeit ca. 200 neue Objekte pro Jahr, die zur Erneuerung der statistischen Auswertungen verwendet werden. Etwa im gleichen Maße werden ältere Objekte aus den Auswertungen entfernt. Mit den hohen Dokumentationszahlen der letzten Jahre wurden die BKI-Datenbanken damit noch aktueller.

In nahezu allen energetisch relevanten Gebäudearten sind zudem Objekte enthalten, die über den gesetzlich geforderten energetischen Standard hinausgehen. Diese Objekte kompensieren einzelne Objekte, die den aktuellen energetischen Standard nicht erreichen. Insgesamt wird daher ein ausgeglichenes Objektgefüge pro Gebäudeart erreicht.

Obwohl BKI fertiggestellte und schlussabgerechnete Objekte dokumentiert, können durch die Dokumentation von Objekten, die über das gesetzgeberisch geforderte Maß energetischer Qualität hinausgehen, Kostenkennwerte für aktuell geforderte energetische Standards ausgewiesen werden. Die Kostenkennwerte der Fachbuchreihe BKI Baukosten 2025 entsprechen somit dem aktuell gesetzlich geforderten energetischem Niveau.

5. Anwendungsbereiche

Die Kostenkennwerte dienen als Orientierungswerte für Kostenermittlungen in den frühen Planungsphasen, z. B. zur Aufstellung eines „Kostenrahmens“ auf der Grundlage von Bedarfsplänen oder Baumassenkonzepten und bei Kostenschätzungen auf der Grundlage von Vorplanungen, für Mittelbedarfsplanungen von Investor*innen, für Plausibili-

tätsprüfungen von Kostenermittlungen Dritter, für Begutachtungen von Beilehungsanträgen durch Kreditinstitute, für Wertermittlungsgutachten u.ä. Zwecke.

Für die Projektentwicklung und die frühen Planungsphasen werden auch die Kostenkennwerte für Vorbereitende Maßnahmen, Außenanlagen und Freiflächen, sowie Ausstattung und Kunstwerke ausgewiesen. Gleiches gilt für die Kosten und den Flächenbedarf für Nutzeinheiten und den Bauzeitbedarf bezogen auf die Brutto-Grundfläche.

Die formalen Anforderungen hinsichtlich der Darstellung der Ergebnisse einer Kostenermittlung sind in DIN 276-1:2018-12 unter Ziffer 4 Grundsätze der Kostenplanung festgelegt.

6. 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 objektbezogene Kostenkennwerte angegeben, die teilweise außerhalb des statistisch ermittelten „Streubereichs“ (Standardabweichung) liegen. Es empfiehlt sich daher in Einzelfällen, ergänzend die Kostendokumentationen bestimmter Objekte beim BKI zu beschaffen, um die Ermittlungsergebnisse ggf. anhand der Daten dieser Vergleichsobjekte anzupassen.

7. Berechnung der „von-/bis-Werte“

Im Fachbuch „BKI Baukosten Gebäude, Statistische Kostenkennwerte (Teil 1)“ wird eine Berechnung der Streubereiche (auch als „von-/bis-Werte“ bezeichnet) durchgeführt. Der Streubereich wird in der Grafik „Vergleichsobjekte“ als Balken 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 Mittelwerts.

Der Mittelwert liegt daher nicht zwingend in der Mitte des Streubereiches (z. B. 25 27 31). In den Tabellen wird kenntlich gemacht, ob nur ein Einzelwert vorliegt (z. B. - 27 -), oder ob mehrere Werte vorliegen, die aber noch keine Berechnung der Bandbreite zulassen (z. B. 27 27 27).

Der Vorteil dieser Betrachtungsweise liegt in der genaueren Wiedergabe der Realitäten im Bauwesen.

8. 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
- Standortbedingungen (Erschließung, Immission, Topografie, Bodenbeschaffenheit)
- Bauwerksgeometrie (Grundrissform, Geschosszahlen, Geschosshöhen, Dachform, Dachaufbauten)
- Bauwerksqualität (gestalterische, funktionale und konstruktive Besonderheiten),
- Baumarkt (Zeit, regionaler Baumarkt, Vergabeart).

9. 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 büroeigenen 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).

10. 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 und Freiflächen) 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.

11. Planungskennwerte /

Baukostensimulationsmodell

Neben den Kosten werden von BKI auch die Flächen und Rauminhalte der abgerechneten Objekte dokumentiert. Aus den einzelnen Flächen und Rauminhalten werden Planungskennwerte gebildet. Ein Planungskennwert stellt das Verhältnis bestimmter Flächen und Rauminhalte zueinander dar, z. B. der Anteil der Verkehrsfläche an der Nutzungsfläche, angegeben als Proz-

entwert oder als Faktor. Die Planungskennwerte aller Objekte einer Gebäudeart werden statistisch ausgewertet und auf der vierten Seite jeder Gebäudeart dargestellt. Sie erlauben z. B. die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit einer Entwurfslösung.

Es werden auch die Flächen der Grobelemente (2. Ebene nach DIN 276) ausgewertet und ihr Anteil an der Nutzungsfläche (NUF) und der Brutto-Grundfläche (BGF) dokumentiert. Diese Planungskennwerte können dazu dienen, die Grobelementflächen einer Planung statistisch zu ermitteln, solange konkrete Planungen oder Skizzen noch nicht vorliegen. Anhand der Brutto-Grundfläche kann somit z. B. eine statistische Aussage über die zu erwartende Menge der Außenwandfläche getroffen werden. Multipliziert mit dem Kostenkennwert der Außenwand können dadurch die Kosten der Außenwand ermittelt werden. BKI spricht bei diesem Verfahren vom „Baukostensimulationsmodell“. Eine komplett ausgeführte Baukostensimulation liefert als Ergebnis einen Kostenrahmen mit Kosten für die 1. und 2. Ebene DIN 276 der Kostengruppen 300 und 400.

Für die Baukostensimulation hat BKI eine Excel-Tabelle vorbereitet. Diese wird kostenfrei im Internet unter: www.bki.de/kostensimulationsmodell zur Verfügung gestellt. Hier werden auch weitere Informationen zu den Grundlagen des Verfahrens und der Handhabung der Tabelle angeboten.

12. 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 Anwender 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 Landkreisfaktoren befinden sich im Anhang des Buchs.

13. 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 Neubau-Dokumentationen
2024-2025

Leseprobe



1300-0313 Verwaltungsgebäude, Archiv (134 AP)
Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard
JSP ARCHITEKTEN Gesell. für Gesamtplanung mbH
Dresden



1300-0314 Bürogebäude (31 AP)
Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard
Björnßen Beratende Ingenieure GmbH
Koblenz



1300-0315 Bürogebäude (45 AP)
Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard
STUDIO SOZIA Calavetta Häberle Architekten BDA
PartGmbB



1300-0316 Verwaltungsgebäude (191 AP)
Büro- und Verwaltungsgebäude, hoher Standard
RSE+ Architekten Ingenieure GmbH
Kassel



1300-0317 Bürogebäude (29 AP)
Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard
Architektur & Planung Plum & Schlemmer
Mainz



1300-0318 Bürogebäude (29 AP), Forschung (5 AP)
Büro- und Verwaltungsgebäude, Holzbauweise
pwpMAS Architekten PartG mbB
Darmstadt



© Planungsring Mumm + Partner
1300-0319 Amtsverwaltung (36 AP)
 Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard
 Planungsring Mumm + Partner GbR
 Treia



© Architekturbüro Habbig
1300-0321 Bürogebäude (30 AP)
 Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard
 Architekturbüro Christoph Habbig
 Neuss



© NEXT Bielefeld GmbH
1300-0325 Verwaltungsgebäude (90 AP)
 Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard
 NEXT Bielefeld GmbH
 Bielefeld



© Schmidt Thüner Architekten
1300-0326 Bürogebäude (43 AP)
 Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard
 Schmidt Thüner Architekten PartG mbB
 Schnallenberg



© Matthias Wittig
1300-0327 Bürogebäude (260 AP), TG (115 STP)
 Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard
 ruby³ architekten BDA
 Darmstadt



© STANTIEN Film + Fotostudio
2200-0066 Fakultätsgebäude (45 AP, 580 Studierende)
 Berufliche Schulen
 springmeier architekten gbr
 Braunschweig



2200-0067 Seminargebäude
Schulen, Holzbauweise

meuer - planen beraten Architekten GmbH
München



4100-0239 Grundschule (10 Klassen, 200 Schüler)
Allgemeinbildende Schulen

Kleine + Potthoff Architekten
Korbach



4100-0241 Schule (9 Klassen, 235 Schüler)
Allgemeinbildende Schulen

NPC Naumann Petersen Conrad Joesten Architekten
und beratende Ingenieure mbB, Bremen



4100-0242 Schule (31 Klassen, 650 Schüler)
Allgemeinbildende Schulen

weicken architekten partmbB
Unna



4100-0245 Gymnasium, Lernzentrum (150 Schüler)
Allgemeinbildende Schulen

jup.arc weinert jegenhorst juraschek architekten
partmbb, Winsen/Luhe



4100-0248 Grundschule (8 Klassen, 200 Schüler)
Allgemeinbildende Schulen

Architektur.SCHÖN
Wiesbaden



4100-0251 Grundschule (18 Klassen, 450 Schüler)
Allgemeinbildende Schulen

⌋ Heidacker Architekten PartG mbB, Bischofsheim & Sinopoli Architekten, Alzey



4100-0252 Grundschule (16 Klassen, 260 Schüler)
Allgemeinbildende Schulen

⌋ AG5 Architekten + Stadtplaner PartGmbH Darmstadt



4100-0257 Ganztagschule (4 Kl), Mensa (135 Sitzplätze)
Schulen, Holzbauweise

⌋ Goergens Miklautz Partner GmbH & dreier + lauterbach architekten und ingenieure gmbh, München



4200-0042 Akademiegebäude (160 Auszubildende)
Schulen, Holzbauweise

⌋ Numrich Albrecht Klumpp Gesell. von Architekten mbH, Berlin



4200-0043 Pflegeschule (14 Klassen, 285 Schüler)
Berufliche Schulen

⌋ Architekten BDA Naujack.Rind.Hof GmbH, Koblenz & Arch. brüchner-hüttemann pasch GmbH, Bielefeld



4300-0027 Schule für Kinder mit Sehbehinderung
Förder- und Sonderschulen

⌋ Georg Scheel Wetzel Architekten GmbH, Berlin & Seitz Architektur, Aschaffenburg



© Architekt Helmle

4400-0333 Kindertagesstätte (3 Gruppen, 35 Kinder)
Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
Wolfgang Helmle Freier Architekt
Ellwangen



© Yohan Zerdoum

4400-0367 Kindergarten (7 Gruppen, 130 Kinder)
Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
K9 Architekten Borgards Lösch Pichl Piribauer
BDA DWB, Freiburg



© Thilo Ross Fotografie

4400-0389 Kindertagesstätte (6 Gruppen, 100 Kinder)
Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
Hochbaumt Heidelberg und AAg Architekten GmbH
Heidelberg



© Michael Nást

4400-0392 Kindertagesstätte (4 Gruppen, 70 Kinder)
Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
ZIEBELL + PARTNER Architektur- und Planungs GmbH
Lübeck



© Gerhard Hagen

4400-0393 Kindertagesstätte (7 Gruppen, 136 Kinder)
Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
Schmitt Vogels Architekten GmbH
Bamberg



© Planungsring Mumm + Partner

4400-0394 Kindertagesstätte (6 Gruppen, 77 Kinder)
Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard
Planungsring Mumm + Partner GbR
Treia



© 9 sekunden, Patrick Voigt

4400-0395 Kindertagesstätte (6 Gruppen, 130 Kinder)
Kindergärten, nicht unterkellert, hoher Standard

🏠 OKF Architekten GmbH
Osnabrück



© Klaus Friedel

4400-0397 Kindertagesstätte (6 Gruppen, 111 Kinder)
Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert

🏠 lucas architekten GmbH
Hainburg



© Steffen Niendorf

4400-0398 Kindertagesstätte (6 Gruppen, 60 Kinder)
Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard

🏠 cubus plan gmbh
Berlin



© Thomas Ott, www.o2t.de

4400-0399 Kindertagesstätte (4 Gruppen, 100 Kinder)
Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard

🏠 raum-z architekten gmbh
Frankfurt a.M.



© Thomas Ott, www.o2t.de

4400-0400 Kindertagesstätte (4 Gr), Wohnungen (10 WE)
Kindergärten, unterkellert

🏠 HY Architekten Birli Fritsch Part GmbH
Griesheim



© Peter Ziegner

4400-0401 Kindertagesstätte (7 Gr), Familienzentrum
Kindergärten, unterkellert

🏠 Fischer Rüdener Architekten PartmbB
Stuttgart



© Tobias Gabel

4400-0402 Kindertagesstätte (5 Gruppen, 90 Kinder)
Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard
MICHAEL KOPPETSCH ARCHITEKT
Burscheid



© Matthias Ibele

4400-0403 Kindertagesstätte (4 Gruppen, 75 Kinder)
Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
abelkader architekten bda Partnerschaft mbB
Münster



© Mario Wezel / ra plus

4400-0407 Kindertagesstätte (4 Gruppen, 90 Kinder)
Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
ra plus | mevißen hillmann harder hille architekten-
partnerschaft mbB, Hannover



© Kerstin Wegmann Fotografin

4400-0408 Kinderhaus (6 Gruppen, 174 Kinder)
Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
HILGARTH Architekten-Stadtplaner
Marktredwitz



© Schnabel Architekten GmbH

4400-0411 Kinderhaus (3 Gruppen)
Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard
Schnabel Architekten GmbH
Bad Kötzing



© JANIÄK + LIPPERT GmbH

4400-0412 Kindergarten (3 Gruppen, 40 Kinder)
Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard
JANIÄK + LIPPERT Architekten und Ingenieure GmbH
Fockbek



4400-0413 Kindertagesstätte (6 Gruppen, 130 Kinder)
Kindergärten, nicht unterkellert, hoher Standard
Hüdepohl . Ferner Architektur- und Ingenieurgesellschaft mbH, Osnabrück



4400-0414 Kindertagesstätte (4 Gruppen, 77 Kinder)
Kindergärten, nicht unterkellert, einfacher Standard
Böll Architekten GmbH
Essen



4400-0415 Kindergarten (2 Gruppen, 20 Kinder)
Kindergärten, nicht unterkellert, hoher Standard
Architekturbüro Silke Zanter, Heide & FB-Architekten, Gettorf



4400-0416 Kindertagesstätte (4 Gruppen, 74 Kinder)
Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard
HAAS + HAAS Architekten | Stadtplaner | Beratender Ingenieur PartGmbH, Eibelstadt



4400-0417 Kindergarten (4 Gruppen, 100 Kinder)
Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
köhler architekten + beratende Ingenieure GmbH
Gauting



4400-0418 Kindertagesstätte (8 Gruppen, 120 Kinder)
Kindergärten, nicht unterkellert, hoher Standard
Dipl.-Ing. (FH) Christian Gerhardy, Stadtverwaltung
Wittlich



© Hans Engels
4400-0419 Kinderhaus (2 Gruppen, 40 Kinder)
 Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert

🏠 Goergens Miklautz Partner GmbB & dreier + lauterbach architekten und ingenieure gmbh, München



© Rahel Welsen, Fotografie
4500-0021 Bildungsgebäude, Sportcampus
 Weiterbildungseinrichtungen

🏠 prosa Architektur + Stadtplanung BDA
 Darmstadt



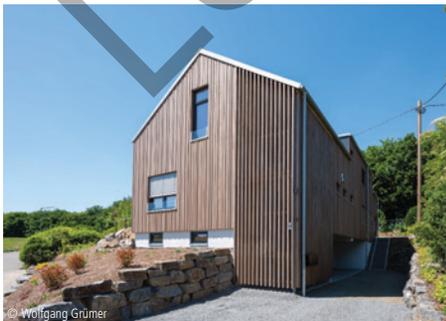
© KRAMPITZ Architekten
4500-0022 Seminarhaus (60 Sitzplätze)
 Weiterbildungseinrichtungen

🏠 KRAMPITZ Architekten GbR
 Soltau



© ams architekten
5300-0024 Umkleide-, Personalgebäude Freizeitbad (10 AP)
 Gebäude für Erholungszwecke

🏠 ams architekten gbr
 Hamburg



© Wolfgang Grüner
6100-1593 Mehrfamilienhaus (3 WE)
 Mehrfamilienhäuser, Holzbauweise

🏠 bonfanti ARCHITEKTEN Anke und Ralph Bonfanti
 Wiehl-Weiershagen



© Marco Laske
6100-1668 Wohnanlage (3 Gebäude, 24 WE)
 Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, mittl. Standard

🏠 mayerwittig Architektur und Stadtplanung
 Cottbus



© Herbert Bueher
6100-1671 Einfamilienhaus
 Ein- u. Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, nicht unterkellert
 BUCHER | HÜTTINGER - ARCHITEKTUR INNEN
 ARCHITEKTUR, Betzenstein



© sw | a sternberg werner
6100-1683 Ferienhaus
 Ein- u. Zweifamilienhäuser, nicht unterkell., hoher Standard
 sw | a sternberg werner architekten PartG mbB
 Ahrensburg



© Julian Martitz
6100-1684 Mehrfamilienhäuser (3 Gebäude, 34 WE), TG
 Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, mittl. Standard
 Architekturbüro pk nord Blencke und Knoll BDA
 Hannover



© Casper Sessler
6100-1685 Mehrfamilienhäuser, Kita (9 WE, 120 Kinder)
 Wohnhäuser, mit mehr als 15% Mischnutzung
 ZRS Architekten GvA mbH
 Berlin



© Angela Elbing
6100-1687 Wohnheim (27 WE, 31 Betten)
 Wohnheime und Internate
 Fountis Jeschonnek Gesellschaft von Architekten mbH
 Berlin



© MZ Architektur Meier + Zeug
6100-1688 Mehrgenerationenhaus (2 WE, 1 GE)
 Wohnhäuser, mit bis zu 15% Mischnutzung, hoh. Standard
 MZ Architektur Meier + Zeug
 Rostock



© kmg PartG mbB
6100-1689 Wohn- und Geschäftshaus (9 WE, 1 GE)
 Wohnhäuser, mit mehr als 15% Mischnutzung
 kmg Architekten und Ingenieure Kablitz-Meinel-Guderian PartG mbB, Wittenberg



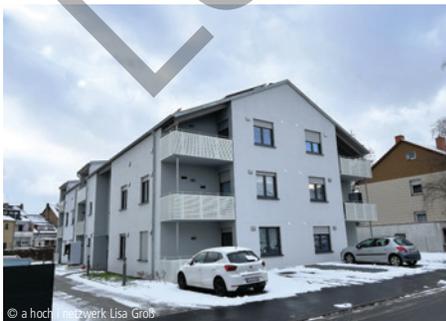
© wening.architekten
6100-1690 Einfamilienhaus
 Ein- und Zweifamilienhäuser unterkellert, hoher Standard
 wening.architekten
 Groß Glienicke



© Andreas Friedel
6100-1691 Mehrfamilienhaus (17 WE, 2 GE)
 Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard
 Praeger Richter Architekten BDA
 Berlin



© Ronald Borgmann
6100-1692 Mehrfamilienhaus (10 WE), TG (10 STP)
 Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard
 BERGHAUS ARCHITEKTEN
 Hamm



© a hoch i netzwerk Lisa Groß
6100-1695 Mehrfamilienhaus (21 WE)
 Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, mittl. Standard
 a hoch i netzwerk Lisa Groß
 Dillingen



© grotheer architektur
6100-1696 Zweifamilienhaus
 Ein- und Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, unterkellert
 grotheer architektur
 Wyk auf Föhr



© sunder plaßmann . noll
6100-1698 Zweifamilienhaus (2 WE)
 Ein- u. Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, nicht unterkellert
 sunder plaßmann . noll plan + bau gmbh
 Kassel



© Herbert Schindler
6100-1699 Mehrfamilienhaus (13 WE)
 Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard
 nentwig.notbohm ARCHITEKTEN
 Hamburg



© Daniel Wieser...Architekturfotografie
6100-1701 Mehrfamilienhaus (18 WE), TG (22 STP)
 Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard
 P4_ARCHITEKTEN BDA
 Frankenthal



© Veia Gröbmayr
6100-1702 Mini-Wohnhaus
 Ein- u. Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, nicht unterkellert
 Peter Gröbmayr GmbH & Co.KG
 Glonn



© Mackus Büttner
6100-1703 Mehrfamilienhaus (6 WE), Carport
 Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard
 vorndran design André Vorndran
 Hollstadt



© Martina Pipprich
6100-1705 Wohnanlage (40 WE), Kita (77 Kinder), TG
 Wohnhäuser, mit bis zu 15% Mischnutzung, hoh. Standard
 Wohnbau Mainz GmbH
 Mainz



© Piet Niemann
6100-1706 Wohnanlage (10 Gebäude, 148 WE), TG
 Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, mittl. Standard
 Architekten PETER + PASCHEN GmbH
 Hamburg



© Moritz Bernoulli
6100-1707 Mehrfamilienhäuser (7 Gebäude, 96 WE), TG
 Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, mittl. Standard
 happarchitecture Jjh Architektengesellschaft mbH
 Frankfurt am Main



© +studio moeve
6100-1708 Einfamilienhaus
 Ein- u. Zweifamilienhäuser, unterkellert, mittlerer Standard
 +studio moeve Planungsbüro bda GmbH & Co. KG
 Darmstadt



© +studio moeve
6100-1709 Einfamilienhaus, Doppelgarage
 Ein- u. Zweifamilienhäuser, unterkellert, mittlerer Standard
 +studio moeve Planungsbüro bda GmbH & Co. KG
 Darmstadt



© Martin Doll
6100-1710 Einfamilienhaus
 Ein- und Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, unterkellert
 Martin Wäsler Architekturbüro
 Glonn



© Studion 095-Manuel Theodor Kreuzer
6100-1714 Einfamilienhaus, Sportraum, Doppelgarage
 Ein- u. Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, nicht unterkellert
 Studio Hofmann Architektur und Umgebung
 Passau



6100-1715 Einfamilienhaus, Doppelgarage
Ein- und Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, unterkellert
pfanzelt architekten GmbH
Lechbruck am See



6100-1717 Einfamilienhaus, Einliegerwohnung
Ein- u. Zweifamilienhäuser, nicht unterkell., mittl. Standard
Schweikert Schilling Architektur und Gestaltung
PartGmbH, Karlsruhe



6100-1719 Doppelhaus
Doppel- und Reihenhendhäuser, mittlerer Standard
MuG Architekten
München



6100-1722 Mehrfamilienhaus (12 WE)
Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, hoher Standard
as2architektur schomers.schürmann
Bremen



6100-1723 Mehrfamilienhaus (5 WE)
Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, hoher Standard
Architekturbüro Ullrich Runge
Delmenhorst



6100-1724 Wohn- und Geschäftshaus (19 WE, 3 GE)
Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, hoher Standard
k+a architekten partg mbb bda
Hannover



© Jörg Struwe
6100-1725 Mehrfamilienhaus (31 WE), TG (26 STP)
 Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, hoh. Standard
 schüch & cassau architekten bda + beratender
 Ingenieur PartGmB, Stade



© Daniela Sabani Photography
6100-1727 Mehrfamilienhaus (4 WE)
 Mehrfamilienhäuser, Holzbauweise
 Freie Architektin Carina Zoth
 Westernohe



© Eichenseher Architektur + Stadtplanung
6100-1728 Einfamilienhaus, Büro
 Ein- und Zweifamilienhäuser unterkellert, hoher Standard
 Eichenseher Architektur + Stadtplanung
 Niederviehbach



© Butzlaff Tewes Architekten + Ingenieure
6100-1729 Mehrfamilienhaus (29 WE)
 Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, mittl. Standard
 Butzlaff Tewes Architekten + Ingenieure
 Brande-Hörnerkirchen



© Celia Uhalde
6100-1730 Einfamilienhaus, Gästewohnung
 Ein- und Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, unterkellert
 Architekturbüro Huber
 Kempten



© amirmschmitz architekt bda
6100-1732 Einfamilienhaus
 Ein- u. Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, nicht unterkellert
 amirmschmitz architekt bda
 Bad Neuenahr-Ahrweiler



© Caspar Sessler
6100-1734 Einfamilienhaus
 Ein- u. Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, nicht unterkellert
 Wirth Architekten BDA PartgmbB
 Bremen



© Jürgen Voss
6100-1735 Wohnanlage (104 WE), Kita (5 Gr), TG (92 STP)
 Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, mittl. Standard
 HÜBOTTER + STÜRKEN + DIMITROVA Architektur &
 Stadtplanung BDA Partnerschaftsgesell. MBB, Hannover



© Thomas Mayer Archive
6100-1736 Mehrfamilienhaus (10 WE), TG (9 STP)
 Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard
 Böll Architekten GmbH
 Essen



© Zimmerer Müller GmbH
6100-1740 Einfamilienhaus
 Ein- u. Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, nicht unterkellert
 Zimmerer Müller GmbH, Merle Müller, Architektin
 Soest



© Norbert Mäguletz, Frankfurt
6100-1742 Einfamilienhaus
 Ein- u. Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, nicht unterkellert
 Regina Bruchhäuser Architektin
 Alzenau



© LRW Architektur
6100-1743 Mehrfamilienhaus (16 WE), TG (17 STP)
 Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, hoher Standard
 LRW Architektur und Stadtplanung PartG mbB
 Hamburg



© Fa. Lorenz
6100-1744 Mehrfamilienhaus (12 WE)
 Mehrfamilienhäuser, Holzbauweise
 Christoph Harney Architekt
 Kassel



© Peter Lippsmeier
6100-1745 Einfamilienhaus, Garage
 Ein- u. Zweifamilienhäuser, nicht unterkell., mittl. Standard
 Gütig Architektur
 Bornheim-Hersel



© planungsgruppe DREI
6100-1749 Mehrfamilienhäuser (131 WE), Kita, TG (132 STP)
 Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, hoh. Standard
 planungsgruppe DREI Part GmbB
 Mühlthal



© BRATHUHN + KÖNIG
6200-0124 Carport, Fahrradabstellraum
 Carports
 BRATHUHN + KÖNIG Architektur- u. Ingenieur-
 PartGmbB, Braunschweig



© Angela Eibing
6200-0128 Seniorenwohnanlage (2 Gebäude, 36 WE)
 Seniorenwohnungen, mittlerer Standard
 Fountis Jeschonnek Gesellschaft von Architekten mbH
 Berlin



© Planungsring Mumm + Partner
6200-0129 Hospiz (12 Betten)
 Pflegeheime
 Planungsring Mumm + Partner GbR
 Treia



© Oliver Pohl

6200-0130 Betreutes Wohnen (31 WE), Tagespflege (17 Pl)
Seniorenwohnungen, hoher Standard

soleo* GmbH
Düsseldorf



© Helen Abraham

6200-0131 Wohnanlage für Menschen mit Behinderung
Seniorenwohnungen, mittlerer Standard

consilio pro
Möhnesee-Günne



© Sigurd Steinprinz

6200-0134 Studierendenwohnheim (174 WE)
Wohnheime und Internate

ACMS Architekten GmbH
Wuppertal



© DE RIX-Gruppe

6200-0135 Übergangswohnheim (48 Betten)
Wohnheime und Internate

W. u. J. Derix GmbH & Co.
Niederkrüchten



© DERIX-Gruppe

6200-0136 Übergangswohnheim (120 Betten)
Wohnheime und Internate

W. u. J. Derix GmbH & Co.
Niederkrüchten



© Tom Bauer

6400-0120 Jugendfreizeitstätte (3 Gruppen, 100 Kinder)
Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
brück.jordan architekten ingenieure PartGmbB
Würzburg



6400-0126 Gemeindehaus (140 Sitzplätze)
Gemeindezentren, Holzbauweise
Bindhammer Architekten, Stadtplaner und Beratender
Ingenieur Part mbB, Bayerbach



6400-0128 Gemeindehaus, Gruppenpfarramt (6 AP)
Gemeindezentren, höher Standard
MoRe Architekten PartGmbH
Freiburg



6400-0129 Dorfgemeinschaftshaus
Gemeindezentren, Holzbauweise
HILGARTH Architekten-Stadtplaner
Marktrechwitz



6400-0130 Gemeindehaus (199 Sitzplätze)
Gemeindezentren, Holzbauweise
PLAN@K Architekten Kress PartGmbH
Erlangen



6400-0132 Dorfgemeinschaftshaus (120 Sitzplätze)
Gemeindezentren, mittlerer Standard
Haas + Haas Architekt | Stadtplaner | Beratender
Ingenieur PartGmbH, Eibelstadt



6500-0062 Multifunktionsgebäude, Mensa (199 Sitze)
Gemeindezentren, mittlerer Standard
Paskopulos Architekten
Lüneburg



© atelier05
6500-0063 Verwaltungsgebäude (20 AP), Betriebsrestaurant
 Gaststätten, Kantinen und Mensen
 atelier05 Architektur + Innenarchitektur
 Jürgenshagen



© A-Z Architekten BDA
6600-0038 Gästehaus, Seminarhotel (28 Betten)
 Hotels
 A-Z Architekten BDA
 Wiesbaden



© Studio Stempny
6600-0039 Boardinghouse (40 Zimmer)
 Hotels
 ACMS Architekten GmbH
 Wuppertal



© Florian Holzherr
7100-0074 Produktionshalle (22 AP)
 Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbau
 K + H Architekten PartG mbB
 Hildesheim



© SVS Sports GmbH
7300-0113 Gewerbehalle, Showroom
 Lagergebäude, mit mehr als 25% Mischnutzung
 Schmidt Thüner Architekten PartG mbB
 Schmallenberg



© Matthias Baumgartner
7600-0089 Rettungswache (2 Fahrzeuge)
 Feuerwehrrhäuser
 brack architekten
 Kempten



© Marc Jung
7600-0103 Feuerwehrgerätehaus (3 Fahrzeuge)
 Feuerwehrhäuser
 Architekturbüro Michaeli & Jung
 St. Ingbert Rohrbach



© Butzlaff Tewes Architekten + Ingenieure
7600-0104 Feuerwehrhaus (3 Fahrzeuge)
 Feuerwehrhäuser
 Butzlaff Tewes Architekten + Ingenieure
 Brande-Hörmerkirchen



© Melke Hansen Archimage
7600-0105 Feuerwehrzentrum (36 AP, 10 Fahrzeuge)
 Feuerwehrhäuser
 eggersmende architekten PartG mbB
 Braunschweig



© Jürgen Krall Photographie
7600-0106 Feuerwehrhaus (2 Fahrzeuge)
 Feuerwehrhäuser
 Schnabel Architekten GmbH
 Bad Kötzting



© Hallmann Architekten
7700-0095 Schüttgutlager
 Lagergebäude, ohne Mischnutzung
 Hallmann Architekten
 Havelberg



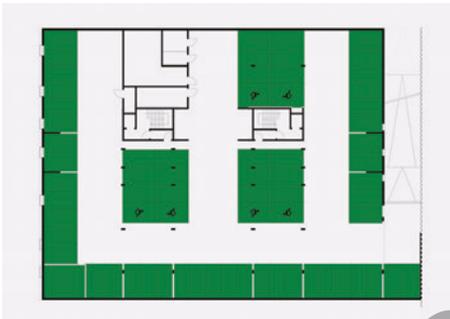
© Acconci Architekten GmbH
7700-0097 Lagerhalle, Werkstattgebäude (16 AP)
 Lagergebäude, ohne Mischnutzung
 Acconci Architekten GmbH
 Soest



© SCHOYERER ARCHITEKTEN_SYRA
7800-0035 Fahrradparkhaus (1.032 STP)
 Fahrradparkhäuser
 SCHOYERER ARCHITEKTEN_SYRA
 Mainz



© Andreas Wiese
7800-0037 Parkhaus (77 STP)
 Hochgaragen
 kg5 architekten Küstermeier | Gentner
 Düsseldorf



7800-0039 Tiefgarage (68 STP) für Bürogebäude
 Tiefgaragen
 Plan. Concept Architekten GmbH
 Osnabrück



© SOKA-BAU, Urlaubs- und Lohnausgleichskasse der Bauwirtschaft
7800-0040 Tiefgarage (53 STP) für Wohnanlage
 Tiefgaragen
 BIWERMAU Architekten BDA
 Hamburg



© SOKA-BAU, Urlaubs- und Lohnausgleichskasse der Bauwirtschaft
7800-0041 Tiefgaragen (55 STP) für Wohnanlage
 Tiefgaragen
 BIWERMAU Architekten BDA
 Hamburg



© Rolf Sturm
7800-0042 Tiefgarage (31 STP) für Wohnanlage
 Tiefgaragen
 NEUMEISTER & PARINGER ARCHITEKTEN BDA



7800-0043 Tiefgarage (13 STP) für Mehrfamilienhaus
Tiefgaragen

🏠 Sommer + Sommer Architekten BDA
Berlin



7800-0044 Tiefgarage (19 STP) für Landratsamt
Tiefgaragen

🏠 ArGe Gurland+Seher+Rapp Architekten
Biberach a.d. Riss



9100-0199 Kirchenzentrum (199 Sitzplätze)
Gemeindezentren, mittlerer Standard

🏠 ksw architekten + stadtplaner gmbh
Hannover



9100-0217 Stadtarchiv (7 AP)
Bibliotheken, Museen und Ausstellungen

🏠 CODE UNIQUE Architekten GmbH
Dresden



9100-0219 Musikschule
Schulen, Holzbauweise

🏠 SIEKER ARCHITEKTEN
Bielefeld



9100-0223 Stadtteilzentrum, Veranstaltungsraum
Gemeindezentren, mittlerer Standard

🏠 pätzold kremer architekten PartG mbB
Offenbach am Main



© gmp International GmbH

9100-0226 Konzertsaal (1.956 Sitzplätze)

Theater

gmp International GmbH
Berlin

Leseprobe

Leseprobe

Erläuterungen zur Fachbuchreihe
BKI Baukosten Neubau

Leseprobe

Erläuterungen zur Fachbuchreihe BKI Baukosten Neubau

Die Fachbuchreihe BKI Baukosten besteht aus drei Bänden:

- Baukosten Gebäude Neubau 2025, Statistische Kostenkennwerte (Teil 1)
- Baukosten Bauelemente Neubau 2025, Statistische Kostenkennwerte (Teil 2)
- Baukosten Positionen Neubau 2025, Statistische Kostenkennwerte (Teil 3)

Die drei Fachbücher für den Neubau sind für verschiedene Stufen der Kostenermittlungen vorgesehen. Daneben gibt es noch eine vergleichbare Buchreihe für den Altbau (Bauen im Bestand), gegliedert in zwei Fachbücher. Nähere Informationen dazu erscheinen in den entsprechenden Büchern. Die nachfolgende Schnellübersicht erläutert Inhalt und Verwendungszweck:

BKI FACHBUCHREIHE Baukosten Neubau 2025		
		
BKI Baukosten Gebäude	BKI Baukosten Bauelemente	BKI Baukosten Positionen
Inhalt: Kosten des Bauwerks, 1. und 2. Ebene nach DIN 276 von 87 Gebäudearten	Inhalt: 3. Ebene DIN 276 und Elementarten nach BKI, außerdem Lebensdauern von Bauteilen, Grobelementarten und Kosten im Stahlbau	Inhalt: Positionen nach Leistungsbereichsgliederung für Rohbau, Ausbau, Technische Gebäudeausrüstung und Freianlagen
Geeignet ¹ für Kostenrahmen, Kostenschätzung	Geeignet für Kostenberechnung und Kostenvoranschlag	Geeignet für bepreiste Leistungsverzeichnisse und Kostenanschlag
HOAI Phasen 1 und 2	HOAI Phasen 3 bis 6	HOAI Phasen 6 und 8
¹ BKI empfiehlt, bereits ab Vorlage erster Skizzen oder Vorentwürfe Kosten in der 2. Ebene nach DIN 276 zu ermitteln (Grobelementmethode).		

Die Buchreihe BKI Baukosten enthält für die verschiedenen Stufen der Kostenermittlung unterschiedliche Tabellen und Grafiken. Ihre Anwendung soll nachfolgend kurz dargestellt werden.

Für die Ermittlung der „ersten Zahl“ werden auf der ersten Seite jeder Gebäudeart die Kosten des Bauwerks insgesamt angegeben. Je nach Informationsstand kann der Kostenkennwert (KKW) pro m³ BRI (Brutto-Rauminhalt), m² BGF (Brutto-Grundfläche) oder m² NUF (Nutzungsfläche) verwendet werden.

Diese Kennwerte sind geeignet, um bereits ohne Vorentwurf erste Kostenaussagen auf der Grundlage von Bedarfsberechnungen treffen zu können.

Für viele Gebäudearten existieren zusätzlich Kostenkennwerte pro Nutzeinheit. In allen Büchern der Reihe BKI Baukosten werden die statistischen Kostenkennwerte mit Mittelwert (Fettdruck) und Streubereich (von- und bis-Wert) angegeben (Abb. 1; BKI Baukosten Gebäude).

In der unteren Grafik der ersten Seite zu einer Gebäudeart sind die Kostenkennwerte der an der Stichprobe beteiligten Objekte zur Erläuterung der Bandbreite der Kostenkennwerte abgebildet. In allen Büchern wird in der Fußzeile der Kostenstand und die Mehrwertsteuer angegeben. (Abb. 2; BKI Baukosten Gebäude)



Abb. 1 aus BKI Baukosten Gebäude: Kostenkennwerte des Bauwerks

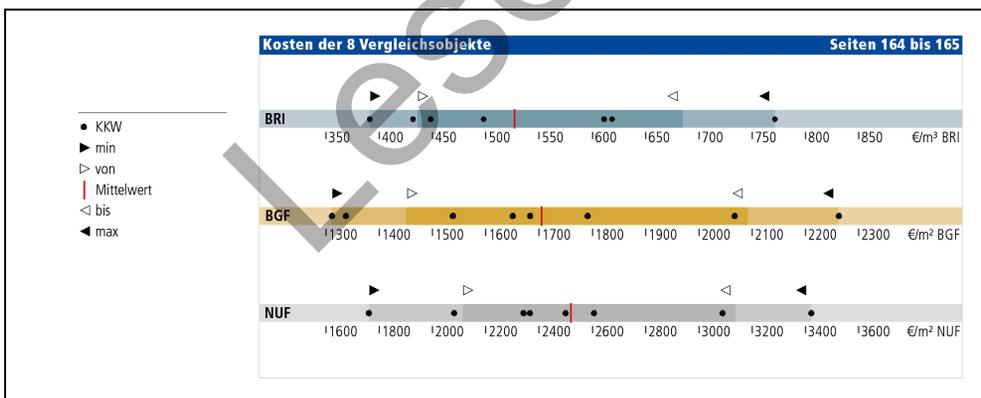


Abb. 2 aus BKI Baukosten Gebäude: Kostenkennwerte der Objekte einer Gebäudeart

Kostenrahmen, Kostenschätzung

Die obere Tabelle der zweiten Seite zu einer Gebäudeart differenziert die Kosten des Bauwerks in die Kostengruppen der 1. Ebene für den Kostenrahmen. Es werden nicht nur die Kostenkennwerte für das Bauwerk – getrennt nach Baukonstruktionen und Technische Anlagen – sondern ebenfalls für „Vorbereitende Maßnahmen“ des Grundstücks, „Außenanlagen und Freiflächen“, „Ausstattung und Kunstwerke“, „Baunebenkosten“ genannt. Für Plausibilitätsprüfungen sind zusätzlich die Prozentanteile der einzelnen Kostengruppen ausgewiesen. (Abb. 3; BKI Baukosten Gebäude)

Für die Kostenschätzung müssen nach neuer DIN 276 die Gesamtkosten nach Kostengruppen in der 2. Ebene der Kostengliederung ermittelt werden. Dazu müssen die Mengen der Kostengruppen 310 Baugrube/Erdbau bis 360 Dächer und die BGF ermittelt werden. Eine Kostenermittlung auf der 2. Ebene ist somit bereits durch Ermittlung von lediglich sieben Mengen möglich. (Abb. 4; BKI Baukosten Gebäude)

In den Benutzerhinweisen am Anfang des Fachbuchs „BKI Baukosten Gebäude, Statistische Kostenkennwerte Teil 1“ ist eine „Auswahl kostenrelevanter Baukonstruktionen und Technischer Anlagen“ aufgelistet. Sie unterstützen bei der Standardeinordnung einzelner Projekte. Weiterhin gibt die Auflistung Hinweise, welche Ausführungen in den Kostengruppen der 2. Ebene kostenmindernd bzw. kostensteigernd wirken. Dementsprechend sind Kostenkennwerte über oder unter dem Durchschnittswert auszuwählen. Eine rein systematische Verwendung des Mittelwerts reicht für eine qualifizierte Kostenermittlung nicht aus. (Abb. 5; BKI Baukosten Gebäude)

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

Abb. 3 aus BKI Baukosten Gebäude: Kostenkennwerte der 1. Ebene

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷ % an 1. Ebene	◁
310	Baugrube / Erdbau	m³BGI	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	m²IWF	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

Abb. 4 aus BKI Baukosten Gebäude: Kostenkennwerte der 2. Ebene

Auswahl kostenrelevanter Baukonstruktionen

310 Baugrube/Erdbau

- kostenmindernd:

Nur Oberboden abtragen, Wiederverwertung des Aushubs auf dem Grundstück, keine Deponiegebühr, kurze Transportwege, wiederverwertbares Aushubmaterial für Verfüllung

+ kostensteigernd:

Wasserhaltung, Grundwasserabsenkung, Baugrubenverbau, Spundwände, Baugrubensicherung mit Großbohrpfählen, Felsbohrungen, schwer lösbare Bodenarten oder Fels

320 Gründung, Unterbau

- kostenmindernd:

Kein Fußbodenaufbau auf der Gründungsfläche, keine Dämmmaßnahmen auf oder unter der Gründungsfläche

+ kostensteigernd:

Teurer Fußbodenaufbau auf der Gründungsfläche, Bodenverbesserung, Bodenkanäle, Perimeterdämmung oder sonstige, teure Dämmmaßnahmen, versetzte Ebenen, hoher Wasserandrang

330 Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen

mauerwerk, Ganzglastüren, Vollholztüren Brandschutztüren, sonstige hochwertige Türen, hohe Anforderungen an Statik, Brandschutz, Schallschutz, Raumakustik und Optik, Edelstahlgeländer, raumhohe Verflieszung

350 Decke/Horizontale Baukonstruktionen

- kostenmindernd:

Einfache Bodenbeläge, wenige und einfache Treppen, geringe Spannweiten

+ kostensteigernd:

Doppelboden, hochwertige Holz- und Natursteinbeläge, Metall- und Holzbekleidungen, Edelstahltreppen, hohe Anforderungen an Brandschutz, Schallschutz, Raumakustik und Optik, hohe Spannweiten

360 Dächer

- kostenmindernd:

Einfache Geometrie, wenig Durchdringungen

+ kostensteigernd:

Aufwändige Geometrie wie Mansarddach, Gauben, Metalldeckung, Glasdächer oder Glasoberlichter, begehbare/befahrbare Flachdächer, Begrünung, Schützelemente wie Edelstahl-Geländer

Abb. 5 aus BKI Baukosten Gebäude: Kostenrelevante Baukonstruktionen

Die Mengen der 2. Ebene können alternativ statistisch mit den Planungskennwerten auf der vierten Seite jeder Gebäudeart näherungsweise ermittelt werden. (Abb. 6; aus BKI Baukosten Gebäude: Planungskennwerte)

Eine Tabelle zur Anwendung dieser Planungskennwerte ist unter:

www.bki.de/kostensimulationsmodell für Neubau als Excel-Tabelle erhältlich. Die Anwendung dieser Tabelle ist dort ebenfalls beschrieben.

Die Werte, die über dieses statistische Verfahren ermittelt werden, sind für die weitere Verwendung auf Plausibilität zu prüfen und anzupassen.

In BKI Baukosten Gebäude befindet sich auf der dritten Seite zu jeder Gebäudeart eine Aufschlüsselung nach Leistungsbereichen für eine überschlägige Aufteilung der Bauwerkskosten. (Abb. 7; BKI Baukosten Gebäude)

Für die Kostenaufstellung nach Leistungsbereichen existiert folgender Ansatz:

Bereits nach Kostengruppen ermittelte Kosten können prozentual, mit Hilfe der Angaben in den Prozenspalten, in die voraussichtlich anfallenden Leistungsbereiche aufgeteilt werden.

Die Ergebnisse dieser „Budgetierung“ können die positionsorientierte Aufstellung der Leistungsbereichskosten nicht ersetzen. Für Plausibilitätsprüfungen bzw. grobe Kostenaussagen z. B. für Finanzierungsanfragen sind sie jedoch gut geeignet.

Planungskennwerte für Flächen und Rauminhalte nach DIN 277								
Grundflächen			▷	Fläche/NUF (%)	◁	▷	Fläche/BGF (%)	◁
NUF	Nutzungsfläche	100,0		100,0	100,0	66,7	68,0	69,2
TF	Technikfläche	2,3		2,9	4,3	1,6	1,9	2,8
VF	Verkehrsfläche	18,5		21,8	23,4	12,5	14,6	16,3
NRF	Netto-Raumfläche	122,6		124,7	127,6	82,2	84,5	85,7
KGF	Konstruktions-Grundfläche	20,1		22,9	26,8	14,3	15,5	17,8
BGF	Brutto-Grundfläche	145,2		147,6	150,6	100,0	100,0	100,0
Brutto-Rauminhalte			▷	BRI/NUF (m)	◁	▷	BRI/BGF (m)	◁
BRI	Brutto-Rauminhalt	4,55		4,86	5,40	3,19	3,30	3,83
Flächen von Nutzeinheiten			▷	NUF/Einheit (m²)	◁	▷	BGF/Einheit (m²)	◁
Nutzeinheit:	Arbeitsplätze	23,95		26,96	26,96	37,34	40,14	40,14
Lufttechnisch behandelte Flächen			▷	Fläche/NUF (%)	◁	▷	Fläche/BGF (%)	◁
	Entlüftete Fläche	2,8		2,8	2,8	2,0	2,0	2,0
	Be- und entlüftete Fläche	95,1		95,1	95,1	61,9	61,9	61,9
	Teilklimatisierte Fläche	-		-	-	-	-	-
	Klimatisierte Fläche	-		-	-	-	-	-
KG	Kostengruppen (2. Ebene)	Einheit	▷	Menge/NUF	◁	▷	Menge/BGF	◁
310	Baugrube / Erdbau	m³BGI	1,29	1,39	1,39	0,86	0,93	0,93
320	Gründung, Unterbau	m²GRF	0,82	0,82	0,82	0,56	0,58	0,58
330	Außenwände / vertikal außen	m²AWF	1,14	1,14	1,14	0,79	0,79	0,82
340	Innenwände / vertikal innen	m²IWF	1,40	1,40	1,57	0,82	0,97	0,97
350	Decken / horizontal	m²DEF	0,94	0,94	0,94	0,64	0,64	0,64
360	Dächer	m²DAF	0,93	0,98	0,98	0,68	0,69	0,69
370	Infrastrukturanlagen							
380	Baukonstruktive Einbauten	m²BGF	1,45	1,48	1,51	1,00	1,00	1,00
390	Sonst. Maßnahmen für Baukonst.	m²BGF	1,45	1,48	1,51	1,00	1,00	1,00
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m²BGF	1,45	1,48	1,51	1,00	1,00	1,00

Abb. 6 aus BKI Baukosten Gebäude: Planungskennwerte

Büro- und Verwaltungsgebäude, einfacher Standard		Prozentanteile der Kosten für Leistungsbereiche nach STLB (Kosten Bauwerk nach DIN 276)						
LB	Leistungsbereiche	7,5%	15%	22,5%	30%	▷	% an 300+400	◁
000	Baustellen-, Verkehrssich.- u. Sicherh.einr. 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	Abdeckungsarbeiten					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

Abb. 7 aus BKI Baukosten Gebäude: Kostenkennwerte für Leistungsbereiche

Kostenberechnung

In der DIN 276 wird für Kostenberechnungen festgelegt, dass die Kosten bis zur 3. Ebene der Kostengliederung ermittelt werden müssen. (Abb. 8; BKI Baukosten Bauelemente)

Für die Kostengruppen 380, 390 und 410 bis 490 ist lediglich die BGF zu ermitteln, da hier sämtliche Kostenkennwerte auf die BGF bezogen sind. Da in der Regel nicht in allen Kostengruppen Kosten anfallen und viele Mengenermittlungen mehrfach verwendet werden können, ist die Mengenermittlung der 3. Ebene ebenfalls mit relativ wenigen Mengen (ca. 15 bis 25) möglich. (Abb. 9; BKI Baukosten Bauelemente)

Eine besondere Bedeutung kann der 3. Ebene der DIN 276 beim Bauen im Bestand im Rahmen der Bewertung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zukommen, die auch in der aktualisierten HOAI 2021 enthalten ist. Denn erst in der 3. Ebene DIN 276 ist eine Differenzierung der Bauteile in die tragende Konstruktion und die Oberflächen (innen und außen) gegeben. Beim Bauen im Bestand sind häufig die Oberflächen zu erneuern. Wesentliche Teile der Gründung und der Tragkonstruktion bleiben faktisch unverändert, werden planerisch aber erfasst und mitverarbeitet. Deren Kostenanteile werden erst durch die Differenzierung der Kosten ab der 3. Ebene ablesbar. Daher können die Neubaukosten der 3. Ebene oft wichtige Kennwerte für die Bewertung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz darstellen.

334 Außenwand- öffnungen	Gebäudeart	€/Einheit			KG an 300
 <p>Einheit: m² Außenwandöffnungs- fläche</p>	1 Büro- und Verwaltungsgebäude				
	Büro- und Verwaltungsgebäude, einfacher Standard	419,00	491,00	621,00	7,3%
	Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard	785,00	1.123,00	2.043,00	11,7%
	Büro- und Verwaltungsgebäude, hoher Standard	880,00	1.287,00	1.756,00	12,7%
	Büro- und Verwaltungsgebäude, Holzbauweise	713,00	874,00	990,00	8,7%
	2 Gebäude für Forschung und Lehre				
	Instituts- und Laborgebäude	1.121,00	1.514,00	2.668,00	13,5%
	3 Gebäude des Gesundheitswesens				
	Medizinische Einrichtungen	481,00	762,00	903,00	8,9%
	Pflegeheime	705,00	956,00	1.247,00	7,6%
	Gebäude für Erholungszwecke	1.193,00	1.442,00	2.288,00	12,0%
	4 Schulen und Kindergärten				
	Allgemeinbildende Schulen	825,00	1.186,00	1.829,00	15,2%
	Schulen, Holzbauweise	1.073,00	1.437,00	2.997,00	9,3%
	Berufliche Schulen	876,00	1.152,00	1.593,00	10,9%
	Förder- und Sonderschulen	924,00	3.268,00	12.597,00	13,0%
	Weiterbildungseinrichtungen	1.315,00	1.375,00	1.469,00	19,0%
	Kindergärten, nicht unterkellert, einfacher Standard	704,00	911,00	1.015,00	8,9%
	Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard	879,00	1.048,00	1.605,00	11,0%
	Kindergärten, nicht unterkellert, hoher Standard	840,00	1.052,00	1.264,00	11,0%
	Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert	790,00	1.003,00	1.224,00	8,1%
	Kindergärten, unterkellert	967,00	1.045,00	1.240,00	10,0%

Abb. 8 aus BKI Baukosten Bauelemente: Kostenkennwerte der 3. Ebene

444 Niederspannungs- installationsanlagen	Gebäudeart	€/Einheit		KG an 400
		▷	◁	
1 Büro- und Verwaltungsgebäude				
	Büro- und Verwaltungsgebäude, einfacher Standard	28,00	46,00	57,00 19,9%
	Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard	85,00	119,00	175,00 18,8%
	Büro- und Verwaltungsgebäude, hoher Standard	94,00	125,00	191,00 14,1%
	Büro- und Verwaltungsgebäude, Holzbauweise	58,00	105,00	150,00 18,7%
2 Gebäude für Forschung und Lehre				
	Instituts- und Laborgebäude	48,00	107,00	158,00 8,2%
3 Gebäude des Gesundheitswesens				
	Medizinische Einrichtungen	97,00	140,00	222,00 18,1%
	Pflegeheime	69,00	104,00	125,00 11,5%
	Gebäude für Erholungszwecke	103,00	149,00	217,00 8,2%
4 Schulen und Kindergärten				
	Allgemeinbildende Schulen	61,00	92,00	121,00 16,6%
	Schulen, Holzbauweise	66,00	98,00	134,00 16,7%
	Berufliche Schulen	97,00	151,00	197,00 17,4%
	Förder- und Sonderschulen	92,00	141,00	306,00 22,3%
	Weiterbildungseinrichtungen	91,00	176,00	345,00 20,0%

Abb. 9 aus BKI Baukosten Bauelemente: Kostenkennwerte der 3. Ebene für Kostengruppe 400

Kostenvoranschlag

Mit dem Begriff „Kostenvoranschlag“ wird in der neuen DIN 276 gegenüber der Vorgängernorm ein neuer Begriff eingeführt. Der Kostenvoranschlag wird als die Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Ausführungsplanung und der Vorbereitung der Vergabe definiert. Die neue Kostenermittlungsstufe entspricht dem bisherigen „Kostenanschlag“. Die DIN 276 fordert, dass die Gesamtkosten nach Kostengruppen in der 3. Ebene der Kostengliederung ermittelt und darüber hinaus nach technischen Merkmalen oder herstellungsmäßigen Gesichtspunkten weiter untergliedert werden. Anschließend sollen die Kosten in Vergabeeinheiten nach der für das jeweilige Bauprojekt vorgesehenen Vergabe- und Ausführungsstruktur geordnet werden. Diese Ordnung erleichtert es in den nachfolgenden Kostenermittlungen, dass die Angebote, Aufträge und Abrechnungen zusammengestellt, kontrolliert und verglichen werden können.

Für die geforderte Untergliederung der 3. Ebene sind die im Band „Bauelemente“ enthaltenen BKI Elementarten besonders geeignet. Die darin enthaltene Aufteilung in Leistungsbereiche ermöglicht eine ausführungsorientierte Gliederung. Diese Leistungsbereiche können dann zu den geforderten projektspezifischen Vergabeeinheiten zusammengestellt werden.

334.20 Fenstertüren				
01	AW Fenstertür, Holz, einflügelig, Fensterbank	1.218,00	1.388,00	1.643,00
	Einheit: St Öffnung			
	026 Fenster, Außentüren			91,1%
02	AW Fenstertür, Holz, zweiflügelig, Fensterbank	2.443,00	2.690,00	2.941,00
	Einheit: St Öffnung			
	026 Fenster, Außentüren			92,4%

Abb. 10 aus BKI Baukosten Bauelemente: Kostenkennwerte für Elementarten

Kostenanschlag

Der Kostenanschlag ist nach Kostenrahmen, Kostenschätzung, Kostenberechnung und Kostenvoranschlag die fünfte Stufe der Kostenermittlungen nach DIN 276. Er dient den Entscheidungen über die Vergaben und die Ausführung. Die HOAI-Novelle 2013 beinhaltet in der Leistungsphase 6 „Vorbereitung der Vergabe“ eine wesentliche Änderung: Als Grundleistung wird hier das „Ermitteln der Kosten auf Grundlage vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse“ aufgeführt. Auch in der HOAI 2021 ist die Grundleistung unverändert enthalten. Nach der Begründung zur 7. HOAI-Novelle wird durch diese präzisierte Kostenermittlung und -kontrolle der Kostenanschlag entbehrlich. Dies heißt jedoch nicht, dass auf die 3. Ebene der DIN 276 verzichtet werden kann. Die 3. Ebene der DIN 276 und die BKI Elementarten sind wichtige Zwischenschritte auf dem Weg zu bepreisten Leistungsverzeichnissen.

335 Außenwand- bekleidungen, außen	KG.OZ	€/Einheit		LB an EA
				
335.10 Unterkonstruktion				
01 AW Sockelabdichtung, MDS, Sockelprofil		59,00	63,00	72,00
Einheit: m² Sockelfläche				
018 Abdichtungsarbeiten				66,4%
023 Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme				33,6%
02 AW Abdichtung Bodenfeuchte, MDS		50,00	53,00	61,00
Einheit: m² Abdichtungsfläche				
018 Abdichtungsarbeiten				100,0%
03 AW Abdichtung Bodenfeuchte, PMBC		57,00	61,00	70,00
Einheit: m² Abdichtungsfläche				
018 Abdichtungsarbeiten				100,0%
04 AW Wärmedämmung, XPS 100, Noppenbahn		74,00	80,00	91,00
Einheit: m² Bekleidungsfläche				
018 Abdichtungsarbeiten				100,0%
05 AW Wärmedämmung, XPS 120, Noppenbahn		77,00	83,00	93,00
Einheit: m² Bekleidungsfläche				
018 Abdichtungsarbeiten				100,0%

Abb. 11 aus BKI Baukosten Bauelemente: Kostenkennwerte für Elementarten

Positionspreise

Zum Bepreisen von Leistungsverzeichnissen, Vorbereitung der Vergabe sowie Prüfen von Preisen eignet sich der Band BKI Baukosten Positionen, Statistische Kostenkennwerte (Teil 3). In diesem Band werden Positionen aus den BKI-Positionsdatenbanken ausgewertet und tabellarisch mit Minimal-, Von-, Mittel-, Bis- sowie Maximalpreisen aufgelistet. Aufgeführt sind jeweils Brutto- und Nettopreise. (Abb. 12; BKI Baukosten Positionen)

Die Von-, Mittel-, Bis-Preise stellen dabei die übliche Bandbreite der Positionspreise dar. Minimal- und Maximalpreise bezeichnen die kleinsten und größten aufgetretenen Preise einer in den BKI-Positionsdatenbanken dokumentierten Position. Sie stellen jedoch keine absolute Unter- oder Obergrenze dar. Die Positionen sind gegliedert nach den Leistungsbereichen des Standardleistungsbuchs. Es werden Positionen für Rohbau, Ausbau, Technische Gebäudeausrüstung und Freianlagen dokumentiert.

Ergänzt werden die statistisch ausgewerteten Baupreise durch Mustertexte für die Ausschreibung von Bauleistungen. Diese werden von Fachautoren verfasst und i.d.R. von Fachverbänden geprüft. Die Verbände sind in der Fußzeile für den jeweiligen Leistungsbereich benannt. (Abb. 13; BKI Baukosten Positionen)

LB 012 Mauerarbeiten		Mauerarbeiten				Preise €	
Nr.	Positionen	Einheit	o brutto €		o netto €		
1	Querschnittsabdichtung, Mauerwerk bis 15cm	m	1	3	4	5	8
			1	3	3	4	6
2	Querschnittsabdichtung, Mauerwerk bis 17,5cm	m	2	5	6	7	10
			2	4	5	6	8
3	Querschnittsabdichtung, Mauerwerk bis 24cm	m	3	5	6	8	13
			3	5	5	7	11
4	Querschnittsabdichtung, Mauerwerk bis 36,5cm	m	5	8	9	11	16
			4	7	8	9	13
5	Dämmstein, Mauerwerk, 11,5cm	m	33	46	52	61	80
			27	39	44	51	67
6	Dämmstein, Mauerwerk, 17,5cm	m	40	58	65	80	117
			33	48	55	67	99
7	Dämmstein, Mauerwerk, 24cm	m	55	77	86	109	159
			46	65	72	92	133
8	Dämmstein, KS-Mauerwerk, 11,5cm	m	32	38	40	43	47
			27	32	33	36	40

Abb. 12 aus BKI Baukosten Positionen: Positionspreise

LB 012 Mauerarbeiten		Nr.	Kurztext / Langtext			Kostengruppe	
		o netto €		[Einheit]	Ausf.-Dauer	Positionsnummer	
		A 1	Querschnittsabdichtung, Mauerwerk	Beschreibung für Pos. 1-4			
		Querschnittsabdichtung in/unter Mauerwerkswänden aus Bitumenbahnen, gegen Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser gem. DIN 18533; inkl. Abgleichen der Auflagerfläche.					
		Raumnutzungsklasse: RN1-E (geringe Anforderung)					
		Wassereinwirkungsklasse: W4-E (Bodenfeuchte am Wandsockel, sowie Kapillarwasser in und unter Wänden)					
		Rissklasse: R1-E (gering)					
		Rissüberbrückungsklasse: RÜ1-E (geringe Rissüberbrückung bis 0,2 mm)					
		1	Querschnittsabdichtung, Mauerwerk bis 15cm	KG 342			
		Wie Ausführungsbeschreibung A 1					
		Mauerdicke: bis 15 cm					
		Abdichtung: Bitumendichtungsbahn G 200 DD					
1€	3€	3€	4€	6€	[m]	0,04h/m	012.000.093

Abb. 13 aus BKI Baukosten Positionen: Mustertexte

Detaillierte Kostenangaben zu einzelnen Objekten

In BKI Baukosten Gebäude existiert zu jeder Gebäudeart eine Objektübersicht mit den ausgewerteten Objekten, die zu den Stichproben beigetragen haben. (Abb. 14; BKI Baukosten Gebäude)

Diese Übersicht erlaubt den Übergang von der Kostenkennwertmethode auf der Grundlage einer statistischen Auswertung, wie sie in der Buchreihe "BKI Baukosten" gebildet wird, zur Objektvergleichsmethode auf der Grundlage einer objektorientierten Darstellung, wie sie in den "BKI Objektdaten" enthalten ist. Alle Objekte sind mit einer Objektnummer versehen, unter der eine Einzeldokumentation bei BKI geführt wird. Weiterhin ist angegeben, in welchem Fachbuch der Reihe BKI Objektdaten das betreffende Objekt veröffentlicht wurde.

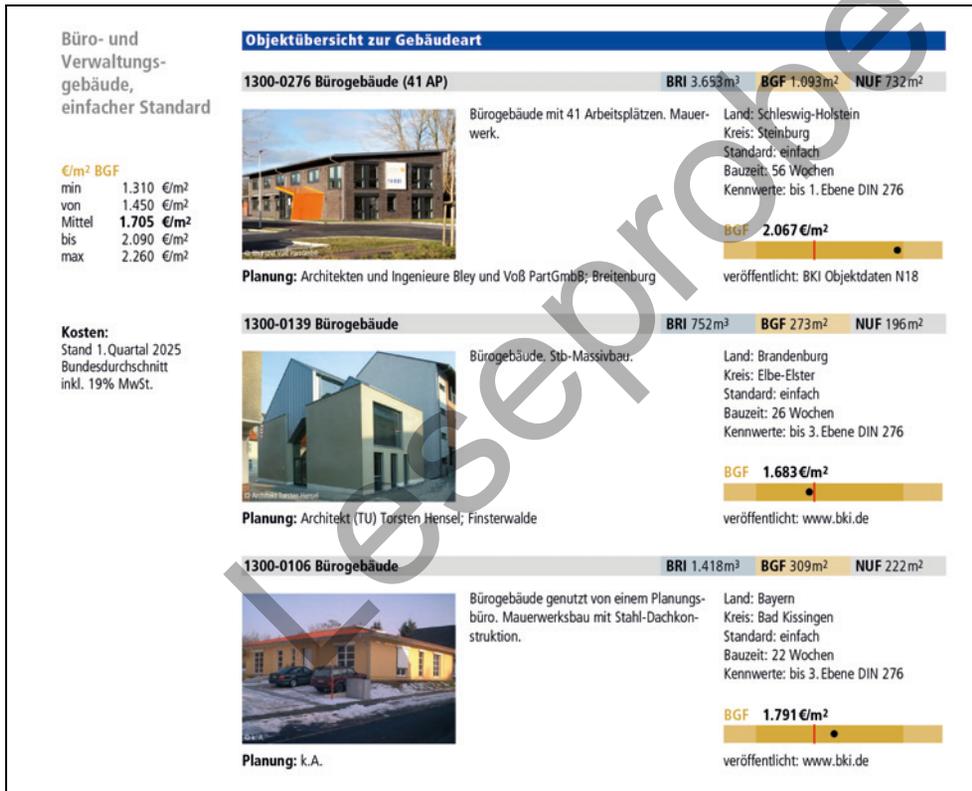


Abb. 14 aus BKI Baukosten Gebäude: Objektübersicht

Leseprobe

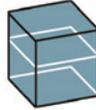
Erläuterungen

Leseprobe

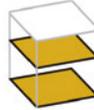
1

Büro- und Verwaltungsgebäude, einfacher Standard

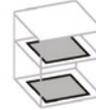
Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300-400 nach DIN 276)



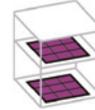
BRI 525 €/m³
von 435 €/m³
bis 685 €/m³



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



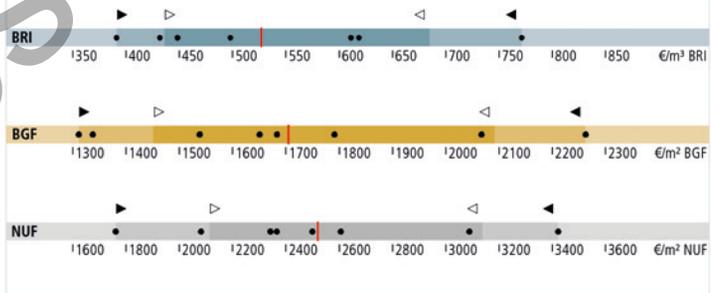
1300-0099

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.

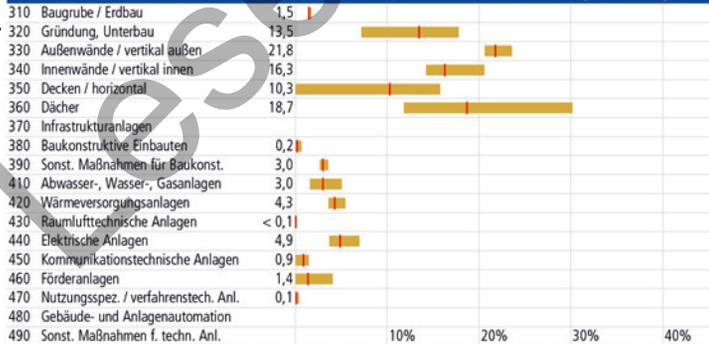
Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

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	-	-	-	-	-	-

◁ * 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	m³BGI	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

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.

1

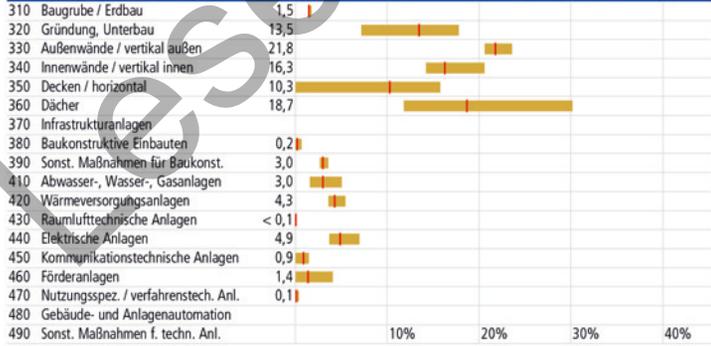
Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

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	m³BGI	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.

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
Verwaltungs-
gebäude,
einfacher Standard

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

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

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

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. - Betriebseintr. 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	GWE - 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	66,7
TF Technikfläche	2,3	1,6
VF Verkehrsfläche	18,5	12,5
NRF Netto-Raumfläche	122,6	82,2
KGF Konstruktions-Grundfläche	20,1	14,3
BGF Brutto-Grundfläche	145,2	100,0

1

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

2

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

3

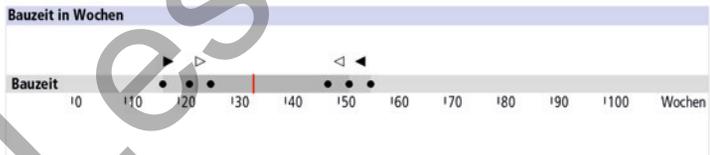
Lufttechnisch behandelte Flächen	Fläche/NUF (%)	Fläche/BGF (%)
Entlüftete Fläche	2,8	2,0
Be- und entlüftete Fläche	95,1	61,9
Teilklimatisierte Fläche	-	-
Klimatisierte Fläche	-	-

4

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

① ②

③

④

⑤

€/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.

⑥

⑦

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

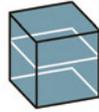
Lineare Skala mit Angabe der Kosten des Objekts als schwarzer Punkt • (Kostengruppe 300+400 in €/m² BGF), der „von-/bis-“-Werte (dunkler Bereich) und Angabe der „min-/max-“-Werte (heller Bereich) und des Mittelwertes (roter Strich) der zugehörigen Gebäudeart.

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

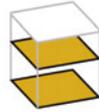
Kosten:
Stand 1. Quartal 2025
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

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

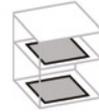
Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)



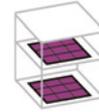
BRI 790 €/m³
von 610 €/m³
bis 1.030 €/m³



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:

Obenstehende 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.

310 Baugrube/Erdbau

- kostenmindernd:

Nur Oberboden abtragen, Wiederverwertung des Aushubs auf dem Grundstück, keine Deponiegebühr, kurze Transportwege, wiederverwertbares Aushubmaterial für Verfüllung

+ kostensteigernd:

Wasserhaltung, Grundwasserabsenkung, Baugrubenverbau, Spundwände, Baugrubensicherung mit Großbohrpfählen, Felsbohrungen, schwer lösbare Bodenarten oder Fels

320 Gründung, Unterbau

- kostenmindernd:

Kein Fußbodenaufbau auf der Gründungsfläche, keine Dämmmaßnahmen auf oder unter der Gründungsfläche

+ kostensteigernd:

Teurer Fußbodenaufbau auf der Gründungsfläche, Bodenverbesserung, Bodenkanäle, Perimeterdämmung oder sonstige, teure Dämmmaßnahmen, versetzte Ebenen, hoher Wasserandrang

330 Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen

- kostenmindernd:

(Monolithisches) Mauerwerk, Putzfassade, geringe Anforderungen an Statik, Brandschutz, Schallschutz und Optik

+ kostensteigernd:

Vorhangfassaden, Natursteinfassade, Pfosten-Riegel-Konstruktionen, Sichtmauerwerk, Passivhausfenster, Verblendmauerwerk, hochwertige Fenster oder Sonderverglasungen, Lärmschutzmaßnahmen, Sonnenschutzanlagen

340 Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen

- kostenmindernd:

Großer Anteil an Kellertrennwänden, Sanitärrennwänden, einfachen Montagewänden, sparsame Verfließung

+ kostensteigernd:

Hoher Anteil an mobilen Trennwänden, Schrankwänden, verglasten Wänden, Sicht-

mauerwerk, Ganzglastüren, Vollholztüren Brandschutztüren, sonstige hochwertige Türen, hohe Anforderungen an Statik, Brandschutz, Schallschutz, Raumakustik und Optik, Edelstahlgeländer, raumhohe Verfließung

350 Decke/Horizontale Baukonstruktionen

- kostenmindernd:

Einfache Bodenbeläge, wenige und einfache Treppen, geringe Spannweiten

+ kostensteigernd:

Doppelboden, hochwertige Holz- und Natursteinbeläge, Metall- und Holzbekleidungen, Edeltreppen, hohe Anforderungen an Brandschutz, Schallschutz, Raumakustik und Optik, hohe Spannweiten

360 Dächer

- kostenmindernd:

Einfache Geometrie, wenig Durchdringungen

+ kostensteigernd:

Aufwändige Geometrie wie Mansarddach, Gauben, Metalldeckung, Glasdächer oder Glasoberlichter, begehbare Flachdächer, Begrünung, Schutzelemente wie Edelstahl-Geländer

380 Baukonstruktive Einbauten

+ kostensteigernd:

Hoher Anteil Einbauschränke, -regale und andere fest eingebaute Bauteile

390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen

+ kostensteigernd:

Baustraße, Baustellenbüro, Schlechtwetterbau, Notverglasungen, provisorische Beheizung, aufwändige Gerüstarbeiten, lange Vorhaltzeiten

410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen

- kostenmindernd:

Wenige, günstige Sanitärobjekte, zentrale Anordnung von Ent- und Versorgungsleitungen

+ kostensteigernd:

Barrierefreie Sanitärausstattung, Regenwassernutzungsanlage, Schmutzwasserhebeanlage, Benzinabscheider, Fett- und Stärkeabscheider, Druckerhöhungsanlagen, Enthärtungsanlagen

420 Wärmeversorgungsanlagen

+ kostensteigernd:

Solkollektoren, Blockheizkraftwerk, Fußbodenheizung, Wärmepumpen mit Erdsonden/Erdkollektoren

430 Raumlufttechnische Anlagen

- kostenmindernd:

Einzelraumlüftung

+ kostensteigernd:

Klimaanlage, Wärmerückgewinnung

440 Elektrische Anlagen

- kostenmindernd:

Wenig Steckdosen, Schalter und Brennstellen

+ kostensteigernd:

Blitzschutzanlagen, Sicherheits- und Notbeleuchtungsanlage, Elektroleitungen in Leerrohren, Photovoltaikanlagen, Unterbrechungsfreie Ersatzstromanlagen, Zentralbatterieanlagen

450 Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen

+ kostensteigernd:

Brandmeldeanlagen, Einbruchmeldeanlagen, Video-Überwachungsanlage, Lautsprecheranlage, EDV-Verkabelung, Konferenzanlage, Personensuchanlage, Zeiterfassungsanlage

460 Förderanlagen

+ kostensteigernd:

Personenaufzüge (mit Glaskabinen), Lastenaufzug, Doppelparkanlagen, Fahrtreppen, Hydraulikanlagen

470 Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen

+ kostensteigernd:

Feuerlösch- und Meldeanlagen, Sprinkleranlagen, Feuerlöschgeräte, Küchentechnische Anlagen, Wasseraufbereitungsanlagen, Desinfektions- und Sterilisations-einrichtungen

480 Gebäude- und Anlagenautomation

+ kostensteigernd:

Überwachungs-, Steuer-, Regel- und Optimierungseinrichtungen zur automatischen Durchführung von technischen Funktionsabläufen

Leseprobe

Erläuterung Baukostensimulationstabelle

Leseprobe

Baukosten-Simulationsmodell

Die Baukostensimulation kann für die 87 Gebäudearten aus dem Fachbuch „BKI Baukosten Gebäude Neubau“ angewendet werden und liefert schnelle Ergebnisse für einen Kostenrahmen in der Struktur der DIN 276.

Die Ergebnisse werden nach der Kostengliederung der DIN 276 in der 2. Ebene dargestellt. Dies hat den Vorteil, dass die Ergebnisse nachfolgender Kostenermittlungsstufen damit verglichen werden können. Um verlässliche und exakte Kostenschätzungen nach DIN 276 durchzuführen, bedarf es einer genauen Mengen- und Kostenkennwert-Ermittlung mit Hilfe der BKI-Baukostendatenbanken.

Kostensimulationsmodell						
KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	Mengen mit PlanungskennWerten		KostenKennWerte	Kosten
Berechnungsmethode:						
			$BGF \cdot PKW/BGF = Simulation \rightarrow gew\ddot{a}hlt \cdot KKW \text{ € gew\ddot{a}hlt} = \text{Kosten €}$			
310	Baugrube / Erdbau	m³ BGI		0,00		0,00
320	Gründung, Unterbau	m² GRF		0,00		0,00
330	Außenwände / Vertikale Baukonstruktionen, außen	m² AWF		0,00		0,00
340	Innenwände / Vertikale Baukonstruktionen, innen	m² IWF		0,00		0,00
350	Decken / Horizontale Baukonstruktionen	m² DEF		0,00		0,00
360	Dächer	m² DAF		0,00		0,00
370	Infrastrukturanlagen			0,00		0,00
380	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00
300	Bauwerk - Baukonstruktionen					€300: 0,00
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00
430	Raumlufttechnische Anlagen	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00
440	Elektrische Anlagen	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00
460	Förderanlagen	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00
480	Gebäude- und Anlagenautomation	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen					€400: 0,00
Summe 300+400						€300+400: 0,00

BGF für alle Zeilen

■ BGF eintragen
■ Werte aus "BKI Baukosten Gebäude" übertragen
■ Zellen, in denen Angaben vom Anwender erwartet werden, sind farbig markiert!

Download zu finden unter: www.bki.de/kostensimulationsmodell

Zum besseren Verständnis sei an dieser Stelle kurz der fachliche Hintergrund der BKI-Berechnungsmethodik zum Baukosten-Simulationsmodell erläutert:

Die abgerechneten Objekte der Neubau BKI-Baukostendatenbanken sind 87 Gebäudearten zu geordnet. Eine Gebäudeart umfasst beispielsweise die Objektgruppe „Sport- und Mehrzweckhallen“. Für die abgerechneten Objekte dieser Gruppe liegen unter anderem Baukostenauswertungen und Planungskennzahlen vor. Die BKI-Baukostenauswertungen beinhalten für diese Objektgruppe beispielsweise statistische Mittelwerte für:

- Baukosten 1. Ebene DIN 276 (z. B. für KG 300 Bauwerk- Baukonstruktionen)
- Baukosten 2. Ebene DIN 276 (z. B. für KG 330 Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen)
- Baukosten nach Leistungsbereichen (z. B. für LB 012 Mauerarbeiten)

Diese gründlichen Baukostenauswertungen in Verbindung mit den objektbezogenen Planungskennzahlen sind die Grundlage für die BKI-Baukostensimulation.

Die Planungskennzahlen liefern Mengenansätze für die kostenentscheidenden Grobelemente im Verhältnis zu Brutto-Grundfläche z. B. für:

- Baugrube (m³ BGI Baugrubeninhalte / Erdbauminhalt)
- Gründung (m² GRF Gründungsfläche / Unterbaufläche)
- Außenwände (m² AWF Außenwandfläche / Fläche der vertikalen Baukonstruktionen, außen)
- Innenwände (m² IWF Innenwandfläche / Fläche der vertikalen Baukonstruktionen, innen)
- Decken (m² DEF Deckenfläche / Fläche der horizontalen Baukonstruktionen)
- Dächer (m² DAF Dachfläche)

Mit Angaben der Brutto-Grundfläche kann somit eine statistische Aussage über die zu erwartende Menge z. B. Außenwandfläche getroffen werden. Multipliziert mit z. B. dem mittleren Kostenkennwert (KKW z. B. 736€/m² AWF für KG 330 Außenwände / Vertikale Baukonstruktionen, außen) wird dadurch die Baukostensimulation für dieses Grobelement wie auch für alle anderen Grobelemente durchgeführt.

Eine komplett ausgeführte Baukosten-Simulation liefert als Ergebnis einen Kostenrahmen mit Kosten:

- für die 1. Ebene DIN 276
- für die 2. Ebene DIN 276 Kostengruppe 300 (Grobelemente)
- für die 2. Ebene DIN 276 Kostengruppe 400

Die so ermittelten Kosten können mit der Tabelle „Prozentanteile der Kosten für Leistungsbereiche nach STLB“ und deren Angaben in der Spalte „% an 300+400“ dann noch den Leistungsbereichen nach STLB zugeordnet werden.

Kostensimulationsmodell									
KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	Mengen mit Plankennwerten	Simulation	gewählt	Kennwerte	Werte	Kosten	
Berechnungsmethode:									
			BGF *	PKW/BGF	Simulation →	gewählt *	KKW €	gewählt =	Kosten €
310	Baugrube / Erdbau	m² BGI	1.450	1,01	1.465	1.465	54		79.110
320	Gründung, Unterbau	m² GRF		0,84	1.218	1.220	457		557.540
330	Außenwände / Vertikale Baukonstruktionen, außen	m² AWF		1,00	1.450	1.450	736		1.067.200
340	Innenwände / Vertikale Baukonstruktionen, innen	m² IWF		0,51	740	740	388		287.120
350	Decken / Horizontale Baukonstruktionen	m² DEF		0,24	348	350	714		249.900
360	Dächer	m² DAF		1,00	1.450	1.450	734		1.064.300
370	Infrastrukturanlagen			0,00	0	0	0		0
380	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF		1,00	1.450	1.450	22		31.900
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	m² BGF		1,00	1.450	1.450	82		118.900
300 Bauwerk - Baukonstruktionen							Σ300:		3.455.970
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	m² BGF		1,00	1.450	1.450	113		163.850
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF		1,00	1.450	1.450	105		152.250
430	Raumlufttechnische Anlagen	m² BGF		1,00	1.450	1.450	82		118.900
440	Elektrische Anlagen	m² BGF		1,00	1.450	1.450	205		297.250
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	m² BGF		1,00	1.450	1.450	35		50.750
460	Förderanlagen	m² BGF		1,00	1.450	1.450	0		0
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	m² BGF		1,00	1.450	1.450	2		2.900
480	Gebäude- und Anlagenautomation	m² BGF		1,00	1.450	1.450	35		50.750
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	m² BGF		1,00	1.450	1.450	1		1.450
400 Bauwerk - Technische Anlagen							Σ400:		838.100
Summe 300+400							Σ300+400:		4.294.070

= BGF entragen
 = Werte aus "BR Baukosten Gebäude" übertragen
 Zellen, in denen Angaben vom Anwender erwartet werden, sind farbig markiert!

Baukosten-Simulationsmodell 2.Ebene ausgefüllt anhand der Gebäudeart „Sport- und Mehrzweckhallen“

Erläuterung nebenstehender Baukostensimulationstabelle

Erläuterung der Tabelle „Baukosten-Simulationsmodell“ 2.Ebene anhand der Gebäudeart Sport- und Mehrzweckhallen (S. 382)

①

Die Überschriftenzeile gliedert in die Berechnungsschritte:

- Kostengruppen der 2. Ebene wählen
- Mengen mit Planungskennwerten ermitteln
- Kostenkennwerte wählen
- Kosten errechnen.

②

Die Methodenzeile erläutert die Rechenschritte des Modells.

③

Die BGF muss nur einmal eingetragen werden und gilt für alle folgenden Zeilen der Tabelle.

④

Die Planungskennwerte/BGF werden mit der BGF multipliziert (S. 385; Planungskennwerte der 2. Ebene der Gebäudeart Sport- und Mehrzweckhallen)

⑤

Das errechnete Ergebnis wird in der Spalte „Simulation“ eingetragen.

⑥

Die simulierten Ergebnisse aus der Spalte „Simulation“ werden auf Plausibilität geprüft, wenn erforderlich korrigiert und dann in der Spalte „gewählt“ eingetragen.

⑦

In die Spalte „KKW € gewählt“ werden die Kostenkennwerte der entsprechenden Kostengruppe eingetragen (S. 383; Kostenkennwerte der 2. Ebene).

⑧

In der Spalte „Kosten“ werden die Einträge der Spalten „gewählt“ und „KKW € gewählt“ von Excel multipliziert und in den Summenzeilen zu Zwischensummen und Endsumme addiert.

Kostensimulationsmodell Zusammenfassung					
KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Menge	Einh.	KKW €	Kosten €
100	Grundstück		m ² GF		0
200	Vorbereitende Maßnahmen	6.000	m ² GF	13	78.000
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	1.450	m ² BGF	2.383	3.455.970
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.450	m ² BGF	578	838.100
	Bauwerk	1.450	m ² BGF	2.961	4.294.070
500	Außenanlagen und Freiflächen	1.400	m ² AF	299,0	418.600
600	Ausstattung und Kunstwerke	1.450	m ² BGF	84,0	121.800
700	Baunebenkosten	1.450	m ² BGF		1.073.518
800	Finanzierung	1.450	m ² BGF		107.352
Gesamtkosten				Σ100 bis 800:	6.093.339
①	Regionalfaktor (Land- oder Stadtkreis)	Rottweil		0,962	5.861.792
②	Anpassung Baupreisindex (Basisjahr 2021)	Kostenstand Buch	aktuelles Quartal	aktueller Index	
		132,6	1. Quartal 2025	132,6	5.861.792
③	Prognose bis zur Vergabe			1,03%	5.922.169
		= Übertrag der BGF aus Tabelle "2. Ebene"			
		= Werte aus "BKI Baukosten Gebäude" übertragen			
Zellen, in denen Angaben vom Anwender erwartet werden, sind farbig markiert!					

Baukosten-Simulationsmodell 1. Ebene ausgefüllt anhand der Gebäudeart „Sport- und Mehrzweckhallen“

Erläuterung nebenstehender Baukostensimulationstabelle

Erläuterung der Tabelle „Baukosten-Simulationsmodell“ 1.Ebene

Die Zusammenfassung der Kosten auf der ersten Ebene der DIN 276 nutzen Sie um die verbleibenden Kostengruppen zu ergänzen und so die Gesamtkosten zu erhalten.

Das Ergebnis der Kostenermittlung kann hier mit dem Regionalfaktor (aus dem Anhang der BKI Baukosten Gebäude) und dem aktuellen Baupreisindex fortgeschrieben werden.

Zur Fortschreibung der Baukosten benutzt BKI den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt (inkl. MwSt.) mit der Basis 2021=100.

Es wird auch die Möglichkeit einer Prognose in die Zukunft angeboten, um die Bauherrschaft umfassend zu informieren.

①

Gewünschten Regionalfaktor aus dem Buchanhang einfügen, in diesem Beispiel: Rottweil 0,962.

②

Neuesten Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt (inkl. MwSt.), Basis 2021=100 eintragen: www.bki.de/baupreisindex

③

Mögliche Kostenprognose von der Kostenschätzung bis zur Vergabe in Abstimmung mit der Bauherrschaft als prozentuale Steigerung.

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 BK1 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.
---	--

<p>16. Wo muss ich die Kosten des Aushubs für Abwasser- oder Wasserleitungen zuordnen?</p>	<p>Diese Kosten werden wie auch alle anderen Rohrgraben- und Schachtaushubskosten der KG 311 zugeordnet, sofern der Aushub unterhalb des Gebäudes anfällt.</p> <p>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.</p>
---	---

<p>17. Wie werden Eigenleistungen bewertet?</p>	<p>Nach DIN 276:2018-12, gilt:</p> <p>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.</p> <p>Nach HOAI §4 (2) gilt: Als anrechenbare Kosten nach Absatz 2 gelten ortsübliche Preise, wenn der Auftraggeber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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:

<p>18. Welchen Einfluss hat die Konjunktur auf die Baukosten?</p>	<p>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.</p>
--	---

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, 12. Regionalisierung der Daten (Seite 11).

20. Standardzuordnung

Einige Gebäudearten werden vom BKI nach ihrem Standard in „einfach“, „mittel“ und „hoch“ unterteilt. Diese Unterteilung wurde immer dann vorgenommen, wenn der Standard als ein wesentlicher Kostenfaktor festgestellt wurde. Grundsätzlich gilt, dass immer mehrere Kosteneinflussfaktoren auf die Kosten und damit auf die Kostenkennwerte einwirken. Einige dieser vielen Faktoren seien hier aufgelistet:

- Zeitpunkt der Ausschreibung
 - Art der Ausschreibung
 - Regionale Konjunktur
 - Gebäudegröße
 - Lage der Baustelle, Erreichbarkeit
- usw.

Wenn bei einem Gebäude große Mengen an Bauteilen hoher Qualität die übrigen Kosteneinflussfaktoren überlagern, dann wird von einem „hohen Standard“ gesprochen.

Für Gebäudearten mit Standardunterteilung gibt es in „BKI Baukosten Gebäude, Statistische Kostenkennwerte“ zu Beginn der jeweiligen Gebäudeart ein Arbeitsblatt zur Standardeinordnung.

<p>21. Wie gehe ich mit der aktuellen Baukostenentwicklung um?</p>	<p>Zur Bewertung aktueller Baukostenentwicklungen führen wir zusätzlich Befragungen zu 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.</p>
---	---

Fragen zur Handhabung der von BKI herausgegebenen Bücher:

<p>22. Ist die MwSt. in den Kostenkennwerten enthalten?</p>	<p>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.</p>
<p>23. Hat das Baujahr der Objekte einen Einfluss auf die angegebenen Kosten?</p>	<p>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.</p>
<p>24. Wo finde ich weitere Informationen zu den einzelnen Objekten einer Gebäudeart?</p>	<p>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.</p>
<p>25. Was mache ich, wenn ich keine passende Gebäudeart finde?</p>	<p>In aller Regel findet man verwandte Gebäudearten, deren Kostenkennwerte der 2. Ebene (Grobelemente) wegen ähnlicher Konstruktionsart übernommen werden können.</p>

<p>26. Wo findet man Kostenkennwerte für Abbruch?</p>	<p>Im Fachbuch „BKI Baukosten Gebäude Altbau - Statistische Kostenkennwerte“ gibt es Elementarten zu Abbruch und Demontagearbeiten. 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 DVD BKI Positionen und im BKI Kostenplaner enthalten.</p>
<p>27. 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?</p>	<p>In den Kostengruppen 310-390 ändern sich die Einheiten (310 Baugrube/Erdbau gemessen in m³, 320 Gründung, Unterbau gemessen in m²); eine Addition der Kostenkennwerte ist nicht möglich. In den Kostengruppen 410-490 ist die Bezugsgröße immer BGF, dadurch ist eine Addition prinzipiell möglich.</p>
<p>28. Manchmal stimmt die Summe der Kostenkennwerte der 2. Ebene der Kostengruppe 400 trotzdem nicht mit dem Kostenkennwert der 1. Ebene überein; warum nicht?</p>	<p>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).</p>
<p>29. Nutzungskosten, Lebenszykluskosten</p>	<p>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.</p>
<p>30. Lohn- und Materialkosten</p>	<p>BKI dokumentiert Baukosten nicht getrennt nach Lohn- und Materialanteil.</p>
<p>31. Gibt es Angaben zu Kostenflächenarten?</p>	<p>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).</p>

32. 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 Elementarten enthalten. Darüber hinaus ermöglicht der BKI Kostenplaner den Zugriff auf alle Einzeldokumentationen von tausenden Objekten.

33. 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.

**34. 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“, „Objekt-daten Technische Gebäudeausrüstung G1 bis G7“ sowie die BKI „Objekt-daten Freianlagen“.

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

**35. Worin unterscheiden sich die Bände N1 bis
N20 (A1 bis A12)**

Die Bücher unterscheiden sich lediglich durch die Auswahl der dokumentierten Einzelobjekte. Der Aufbau der Bände ist gleich. In der BKI Fachbuchreihe Objekt-daten erscheinen in unregelmäßigen Abständen Folgebände mit neu dokumentierten Einzelobjekten. Speziell bei den Altbaubänden A1 bis A12 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 Objekt-daten sollten deshalb langfristig aufbewahrt werden.

Leseprobe

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:

36. 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.

Leseprobe

Leseprobe

Anteil der Wohnfläche an der Gesamtfläche von Mehrfamilienhäusern

von Univ.-Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche

Leseprobe

Anteil der Wohnfläche an der Gesamtläche von Mehrfamilienhäusern

ein Beitrag von Wolfdietrich Kalusche

2. Aktualisierte Fassung, Stand 2025

„Die Untersuchung zum Anteil der Wohnfläche an der Gesamtläche von Mehrfamilienhäusern wurde in dieser Form erstmals im Jahr 2022 durchgeführt und im Frühjahr 2023 veröffentlicht. Grundlage waren 223 Vergleichsobjekte. Für die 2. Fassung in diesem Jahr standen 271 Vergleichsobjekte zur Verfügung. Die aktuellen aus den Grundflächen gebildeten Planungskennwerte, z.B. Wohnfläche / Brutto-Grundfläche, unterscheiden sich nur geringfügig gegenüber denen der ersten Untersuchung. Somit können die empfohlenen Orientierungswerte für die Planung von Mehrfamilienhäusern bestätigt werden.“

Anmerkung:

Diese Leseprobe ist nur ein Ausschnitt aus dem Fachbeitrag. Der vollständige Fachartikel umfasst gesamt 15 Seiten. Den Tabellen, Abbildungen und Grafiken sind Auswertungen aus über 223 Vergleichsobjekten der BKI-Datenbanken zugrunde gelegt. Das Thema "Anteil der Wohnfläche an der Gesamtläche von Mehrfamilienhäusern" wird vom Autor Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche unter verschiedenen Gesichtspunkten wie Wirtschaftsermittlungen, realistische Aufgabenstellungen und die Optimierung der Planung beleuchtet.

Vorbemerkung

Die vorliegende Untersuchung geht der Frage nach, wie hoch der Anteil der Wohnfläche an der Gesamtläche von Mehrfamilienhäusern sein kann. Im Gespräch mit Vertreter*innen der Bauherrenseite einerseits und Architekt*innen andererseits werden schon einmal Werte genannt, die sehr hoch erscheinen. Sind 80 % Wohnfläche möglich? Und wie wurde das gerechnet? Sind Planungen mit einem Anteil von 50 % Ergebnis einer mangelhaften Architekturplanung?

Es werden entsprechende Überlegungen ange stellt und umfangreich Daten ausgewertet. Grundlage hierfür sind vor allem Vergleichsobjekte und deren Planungskennwerte von 271 Mehrfamilienhäusern, die vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) dokumentiert wurden. Die Vergleichsobjekte werden in mehrere Gebäudearten unterteilt. Es werden die Größe der Gebäude – Anzahl der Wohneinheiten (WE) – und der Standard des Objekts – einfach, mittel, hoch – unterschieden. Neben den Wohneinheiten sind häufig auch Kfz-Stellplätze zu berücksichtigen.

Mehrfamilienhäuser – Wohneinheiten, Standard und Kfz-Stellplätze

(→ Tab. 1)

Die Mehrzahl der Gebäude hat nur eine Nutzung: das Wohnen. Hierzu gehören neben den Wohneinheiten auch Abstellflächen, zum Beispiel im Keller. Zum Teil enthalten die Mehrfamilienhäuser Kfz-Stellplätze, auch Tiefgaragen. Hierzu liegen dem Verfasser die Mengen und Grundflächen nicht vor. Die Grundflächen von Kfz-Stellplätzen beanspruchen je Einheit wenigstens 25 m² Netto-Raumfläche, etwa zu gleichen Teilen Nutzungsfläche und Verkehrsfläche. Da sich die Stellplätze überwiegend in Keller- oder Tiefgeschossen befinden, welche für Wohnungen nicht in Betracht kommen, wird diesbezüglich kein entscheidender Einfluss auf den Anteil der Wohnfläche gesehen.

Einige Gebäudearten, so auch Mehrfamilienhäuser, werden von BKI nach Standards unterteilt. Unter Standard versteht BKI nicht nur Unterschiede in der Qualität der Baumaterialien. Auch Grundflächen, Bauwerkskosten oder Bauzeiten können unterschiedlich sein. Die Vergleichsobjekte mit geringem Standard verfügen durchweg über sehr wenige Kfz-Stellplätze.

Die Kosten der Technischen Anlagen von Gebäuden im Wandel der Zeit

von Univ.-Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche

Leseprobe

Die Kosten der Technischen Anlagen von Gebäuden im Wandel der Zeit

ein Beitrag von Wolfdietrich Kalusche

Anmerkung:

Diese Leseprobe ist nur ein Ausschnitt aus dem Fachbeitrag. Der vollständige Fachartikel umfasst gesamt 17 Seiten. Den Tabellen, Abbildungen und Grafiken sind Auswertungen aus den Planungs- und Kostenwerten von Gebäuden aus den Jahren 1998 und 2024 zugrunde gelegt. Das Thema "Die Kosten der Technischen Anlagen von Gebäuden im Wandel der Zeit" wird vom Autor Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche unter verschiedenen Gesichtspunkten wie die Betrachtung unterschiedlicher Gebäudearten, die Thematik im Verhältnis zur Technikfläche und die wirtschaftliche Planung von Gebäuden beleuchtet.

Vorbemerkung

„Nichts ist beständiger als der Wandel.“

Das trifft auch auf die Anforderungen an Gebäude zu. Hierbei handelt es sich einerseits um Gesetze, Verordnungen sowie Normen und andererseits um unterschiedlichste Nutzeranforderungen. Zur Erfüllung der Anforderungen dienen unter anderem Technische Anlagen in Gebäuden. Deren Anteil an den Bauwerkskosten nimmt in den letzten Jahren teilweise deutlich zu.

Die vorliegende Untersuchung soll folgende Fragen beantworten:

1. Nimmt der Anteil der Technischen Anlagen an den Bauwerkskosten grundsätzlich oder bei bestimmten Gebäudearten zu?
2. Sind auch die Technikflächen betroffen?
3. Was sollen Auftraggebende beim Aufstellen eines Kostenrahmens beachten?
4. Worauf ist bei der wirtschaftlichen Planung von Gebäuden zu achten?
5. Ist die Koordination der an der Planung fachlich Beteiligten durch Architekt*innen betroffen?

Für die Beantwortung vor allem der ersten Fragestellung liegen unter anderem Planungs- und Kostenwerte von Gebäuden aus den Jahren 1998 und 2024 vor.

Orientierungswerte und frühzeitige Ermittlung der Baunebenkosten ausgewählter Gebäudearten

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

Leseprobe

Orientierungswerte und frühzeitige Ermittlung der Baunebenkosten ausgewählter Gebäudearten

Autoren: Wolfdietrich Kalusche
Sebastian Herke

Anmerkung:

Diese Leseprobe ist nur ein Ausschnitt aus dem Fachbeitrag. Der vollständige Fachartikel umfasst gesamt 22 Seiten. Vom Autor Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche werden zu allen Kostengruppen der Baunebenkosten KG 700 sowohl auf 1. als auch auf 2.Ebene der DIN 276 Erläuterungen gegeben. Auch das Thema Finanzierungskosten KG 800 ist Teil des Fachbeitrags.

Die Baunebenkosten (KG 700) und die Kosten der Finanzierung (KG 800) machen einen nicht unerheblichen Teil an den Gesamtkosten (KG 100–800) eines Bauprojekts aus. Die Erhebung von Kostendaten und die Bildung von Kostenkennwerten der entsprechenden Aufwendungen sind wesentlich schwieriger als die der Bauwerkskosten (KG 300 und 400). Das liegt unter anderem daran, dass häufig Anteile nicht erfasst oder nicht offengelegt werden. Jedoch gelten als Kosten im Bauwesen nach DIN 276 „Aufwendungen, insbesondere für Güter, Leistungen, Steuern und Abgaben, die mit der Vorbereitung, Planung und Ausführung von Bauprojekten verbunden sind.“ [DIN 276:2018-12, Ziffer 3.1] Weiter heißt es: „Die Gesamtkosten sind vollständig zu erfassen und zu dokumentieren“. [DIN 276:2018-12, Ziffer 4.2.3]

Viele Kostenermittlungen sind unvollständig. Die ermittelten Kosten dürfen in solchen Fällen deswegen nicht als Gesamtkosten bezeichnet werden. Die genaue Ermittlung der Gesamtkosten (Investition) ist eine unabdingbare Voraussetzung für die Kostensicherheit und die ausreichende Mittelbereitstellung (Finanzierung) eines Bauvorhabens.

Das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) hat über viele Jahre Kostenwerte der Baunebenkosten erhoben. Es konnten zwar in den meisten Fällen die Kosten der Objekt- und Fachplanung (KG 730 und 740) oder die Allgemeinen Baunebenkosten (KG 760) dokumentiert werden, aber vor allem die Kosten der Bauherrenaufgaben (KG 710) und der Finanzierung (KG 800) wurden nur selten ermittelt oder bereitgestellt.

Es kommt hinzu, dass mit der 7. Novelle der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure im Jahr 2013 die Leistungsbilder und die Honorartabellen verändert wurden. Statistische Kostenkennwerte der Baunebenkosten aus abgerechneten Honorarverträgen nach der HOAI 2009 sind deswegen als Grundlage für die Kostenermittlung aktuell geplanter Baumaßnahmen nicht ohne Weiteres geeignet. Denn die Honorare nach der HOAI 2013 fallen zum überwiegenden Teil höher aus, als in den vorangegangenen Jahren.

Aufgrund der wenigen und nicht aussagekräftigen Daten wurde in den früheren Veröffentlichungen die Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) nicht als Kostenkennwert in den Datensammlungen des BKI abgebildet.

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bezeichnung
AF	Außenanlagenfläche
AP	Arbeitsplätze
APP	Appartement
AWF	Außenwandfläche
BGF	Brutto-Grundfläche (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Flächen nach DIN 277)
BGI	Baugrubeninhalt
bis	oberer 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
DAF	Dachfläche
DEF	Deckenfläche
DIN 276	Kosten im Bauwesen (DIN 276:2018-12)
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (DIN 277:2021-08)
DHH	Doppelhaushälfte
ELW	Einliegerwohnung
ETW	Etagenwohnung
€/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
GF	Grundstücksfläche
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
IWF	Innenwandfläche
Kfz	Kraftfahrzeug
KG	Kostengruppe
KGF	Konstruktions-Grundfläche (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Flächen nach DIN 277)
Kita	Kindertagesstätte
LB	Leistungsbereich
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
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 der BKI-Baukostendatenbanken
RH	Reihenhaus
STP	Stellplatz
STLB	Standardleistungsbuch
TF	Technikfläche (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Flächen nach DIN 277)
TG	Tiefgarage
VF	Verkehrsfläche (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Flächen nach DIN 277)
von	unterer Grenzwert des Streubereichs um einen Mittelwert
WE	Wohneinheit
WFL	Wohnfläche
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-Baukonstruktion
% an 400	Kostenanteil der jeweiligen Kostengruppe an der Kostengruppe Bauwerk-Technische Anlagen

Abkürzungsverzeichnis (Fortsetzung)

Abkürzung	Bezeichnung
N13	BKI OBJEKTDATEN N13 Neubau, erschienen 2015
N15	BKI OBJEKTDATEN N15 Neubau, erschienen 2017
N16	BKI OBJEKTDATEN N16 Neubau, erschienen 2018
N17	BKI OBJEKTDATEN N17 Neubau, erschienen 2021*
N18	BKI OBJEKTDATEN N18 Neubau, erschienen 2022
N19	BKI OBJEKTDATEN N19 Neubau, erschienen 2023
N20	BKI OBJEKTDATEN N20 Neubau, erschienen 2024
N21	BKI OBJEKTDATEN N21 Neubau - Mauerwerk, Stahl und Stahlbeton, erscheint 2025
N22	BKI OBJEKTDATEN N22 Neubau - Holzbau, erscheint 2026
E5	BKI OBJEKTDATEN E5 Energieeffizientes Bauen im Neubau und Altbau, erschienen 2013
E6	BKI OBJEKTDATEN E6 Energieeffizientes Bauen im Neubau und Altbau, erschienen 2015
E7	BKI OBJEKTDATEN E7 Energieeffizientes Bauen im Neubau, erschienen 2017
E8	BKI OBJEKTDATEN E8 Energieeffizientes Bauen im Neubau, erschienen 2020
E9	BKI OBJEKTDATEN E9 Energieeffizientes Bauen im Neubau, erschienen 2021
F7	BKI OBJEKTDATEN F7 Freianlagen, erschienen 2016
S2	BKI OBJEKTDATEN S2 - Sonderband Barrierefreies Bauen, erschienen 2017
S6	BKI OBJEKTDATEN S2 - Sonderband Holzbau, erschienen 2024

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

KG Nummer	Abkürzung	Kostengruppen-Bezeichnung
330	Außenwände / vertikal außen	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen
340	Innenwände / vertikal innen	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen
350	Decken / horizontal	Decken / Horizontale Baukonstruktionen
450	Kommunikationstechnische Anlagen	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen
470	Nutzungsspez. u. verfahrenstech. Anl.	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen

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

000 Baustelleneinrichtungen; Verkehrssicherungs- und Sicherheitseinrichtungen	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- / Erdungsanlagen, Überspannungsschutz
010 Drän- und Versickerungsarbeiten	051 Kabelleistungstiefbauarbeiten
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 Such-, Signal-, Zeitdienst-, Antennen-, elektroakustische Anlagen, Medientechnik
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 Raumluftechnische Anlagen
027 Tischlerarbeiten	078 Kälteanlagen für raumluftechnische Anlagen
028 Parkettarbeiten, Holzpflasterarbeiten	080 Straßen, Wege, Plätze
029 Beschlagarbeiten	081 Betonhaltungsarbeiten
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	

Übersicht Kostenkennwerte für Gebäudearten nach BGF und BRI

Leseprobe

Übersicht Kosten des Bauwerks (KG 300+400 DIN 276) in €/m² BGF

X X X X X X X €/m²

Kosten des Bauwerks in €/m² BGF

Wohngebäude (Fortsetzung)

Ein- und Zweifamilienhäuser, Passivhausstandard

- Ein- und Zweifamilienhäuser, Passivhausstandard, Massivbauweise
- Ein- und Zweifamilienhäuser, Passivhausstandard, Holzbauweise

Ein- und Zweifamilienhäuser, Holzbauweise

- Ein- und Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, unterkellert
- Ein- und Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, nicht unterkellert

Doppel- und Reihenend- / Reihenhäuser

Doppel- und Reihenendhäuser

- Doppel- und Reihenendhäuser, einfacher Standard
- Doppel- und Reihenendhäuser, mittlerer Standard
- Doppel- und Reihenendhäuser, hoher Standard
- Doppel- und Reihenendhäuser, Holzbauweise

Reihenhäuser

- Reihenhäuser, einfacher Standard
- Reihenhäuser, mittlerer Standard
- Reihenhäuser, hoher Standard

Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE

- Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, einfacher Standard
- Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, mittlerer Standard
- Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, hoher Standard

Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE

- Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, einfacher Standard
- Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard
- Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, hoher Standard

Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE

- Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, einfacher Standard
- Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, mittlerer Standard
- Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, hoher Standard
- Mehrfamilienhäuser, Passivhäuser
- Mehrfamilienhäuser, Holzbauweise

Wohnhäuser, mit bis zu 15% Mischnutzung

- Wohnhäuser, mit bis zu 15% Mischnutzung, einfacher Standard
- Wohnhäuser, mit bis zu 15% Mischnutzung, mittlerer Standard
- Wohnhäuser, mit bis zu 15% Mischnutzung, hoher Standard
- Wohnhäuser, mit mehr als 15% Mischnutzung

Seniorenwohnungen und Beherbergungen

- Seniorenwohnungen, mittlerer Standard
- Seniorenwohnungen, hoher Standard
- Wohnheime und Internate
- Hotels

Einheit: m²BGF
Brutto-Grundfläche

Kosten des Bauwerks in €/m²BGF

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

Einheit: m²BGF
Brutto-Grundfläche

Von-Mittel-Bis-Werte

Übersicht Kosten des Bauwerks (KG 300+400 DIN 276) in €/m²BGF

	X	X	X	X	X	X	X	€/m²
Gewerbe-, Lager- und Garagen								
Gaststätten und Kantinen								
Gaststätten, Kantinen und Mensen								
Gebäude für Produktion								
Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise								
Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise								
Betriebs- und Werkstätten, eingeschossig								
Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, geringer Hallenanteil								
Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil								
Gebäude für Handel und Lager								
Geschäftshäuser, mit Wohnungen								
Geschäftshäuser, ohne Wohnungen								
Verbrauchermärkte								
Autohäuser								
Lagergebäude, ohne Mischnutzung								
Lagergebäude, mit bis zu 25% Mischnutzung								
Lagergebäude, mit mehr als 25% Mischnutzung								
Garagen und Bereitschaftsdienste								
Garagen								
Einzel- und Doppelgaragen								
Mehrfachgaragen								
Hochgaragen								
Fahrradparkhäuser								
Carports								
Tiefgaragen								
Bereitschaftsdienste								
Feuerwehnhäuser								
Öffentliche Bereitschaftsdienste								
Gebäude für kulturelle und religiöse Zwecke								
Gebäude für kulturelle Zwecke								
Bibliotheken, Museen und Ausstellungen								
Theater								
Gemeindezentren								
Gemeindezentren, einfacher Standard								
Gemeindezentren, mittlerer Standard								
Gemeindezentren, hoher Standard								
Gemeindezentren, Holzbauweise								
Gebäude für religiöse Zwecke								
Sakralbauten								
Friedhofsgebäude								

Leseprobe

Kosten des Bauwerks in €/m³BRI

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

Einheit: m³BRI
Brutto-Rauminhalt

Von-Mittel-Bis-Werte

Übersicht Kosten des Bauwerks (KG 300+400 DIN 276) in €/m³BRI

	X	X	X	X	X	X	X	€/m³
Büro- und Verwaltungsgebäude								
Büro- und Verwaltungsgebäude, einfacher Standard								
Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard								
Büro- und Verwaltungsgebäude, hoher Standard								
Büro- und Verwaltungsgebäude, Holzbauweise								
Gebäude für Forschung und Lehre								
Instituts- und Laborgebäude								
Gebäude des Gesundheitswesens								
Medizinische Einrichtungen								
Pflegeheime								
Gebäude für Erholungszwecke								
Schulen und Kindergärten								
Schulen								
Allgemeinbildende Schulen								
Schulen, Holzbauweise								
Berufliche Schulen								
Förder- und Sonderschulen								
Weiterbildungseinrichtungen								
Kindergärten								
Kindergärten, nicht unterkellert								
Kindergärten, nicht unterkellert, einfacher Standard								
Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard								
Kindergärten, nicht unterkellert, hoher Standard								
Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert								
Kindergärten, unterkellert								
Sportbauten								
Sport- und Mehrzweckhallen								
Sport- und Mehrzweckhallen								
Sporthallen (Einfeldhallen)								
Sporthallen (Dreifeldhallen)								
Schwimmhallen								
Wohngebäude								
Ein- und Zweifamilienhäuser								
Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert								
Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, einfacher Standard								
Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, mittlerer Standard								
Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, hoher Standard								
Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht unterkellert								
Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht unterkellert, einfacher Standard								
Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht unterkellert, mittlerer Standard								
Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht unterkellert, hoher Standard								

Übersicht Kosten des Bauwerks (KG 300+400 DIN 276) in €/m³ BRI

X X X X X X X €/m³

Kosten des Bauwerks in €/m³ BRI

Wohngebäude (Fortsetzung)

Ein- und Zweifamilienhäuser, Passivhausstandard

- Ein- und Zweifamilienhäuser, Passivhausstandard, Massivbauweise
- Ein- und Zweifamilienhäuser, Passivhausstandard, Holzbauweise

Ein- und Zweifamilienhäuser, Holzbauweise

- Ein- und Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, unterkellert
- Ein- und Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, nicht unterkellert

Doppel- und Reihendend- / Reihenhäuser

Doppel- und Reihendendhäuser

- Doppel- und Reihendendhäuser, einfacher Standard
- Doppel- und Reihendendhäuser, mittlerer Standard
- Doppel- und Reihendendhäuser, hoher Standard
- Doppel- und Reihendendhäuser, Holzbauweise

Reihenhäuser

- Reihenhäuser, einfacher Standard
- Reihenhäuser, mittlerer Standard
- Reihenhäuser, hoher Standard

Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE

- Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, einfacher Standard
- Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, mittlerer Standard
- Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, hoher Standard

Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE

- Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, einfacher Standard
- Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard
- Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, hoher Standard

Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE

- Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, einfacher Standard
- Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, mittlerer Standard
- Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, hoher Standard
- Mehrfamilienhäuser, Passivhäuser
- Mehrfamilienhäuser, Holzbauweise

Wohnhäuser, mit bis zu 15% Mischnutzung

- Wohnhäuser, mit bis zu 15% Mischnutzung, einfacher Standard
- Wohnhäuser, mit bis zu 15% Mischnutzung, mittlerer Standard
- Wohnhäuser, mit bis zu 15% Mischnutzung, hoher Standard
- Wohnhäuser, mit mehr als 15% Mischnutzung

Seniorenwohnungen und Beherbergungen

- Seniorenwohnungen, mittlerer Standard
- Seniorenwohnungen, hoher Standard
- Wohnheime und Internate
- Hotels

Einheit: m³BRI
Brutto-Rauminhalt

Kosten des Bauwerks in €/m³BRI

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

Einheit: m³BRI
Brutto-Rauminhalt

Von-Mittel-Bis-Werte

Übersicht Kosten des Bauwerks (KG 300+400 DIN 276) in €/m³BRI

X X X X X X X X €/m³

Gewerbe-, Lager- und Garagen

Gaststätten und Kantinen

Gaststätten, Kantinen und Mensen

Gebäude für Produktion

Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise

Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise

Betriebs- und Werkstätten, eingeschossig

Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, geringer Hallenanteil

Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil

Gebäude für Handel und Lager

Geschäftshäuser, mit Wohnungen

Geschäftshäuser, ohne Wohnungen

Verbrauchermärkte

Autohäuser

Lagergebäude, ohne Mischnutzung

Lagergebäude, mit bis zu 25% Mischnutzung

Lagergebäude, mit mehr als 25% Mischnutzung

Garagen und Bereitschaftsdienste

Garagen

Einzel- und Doppelgaragen

Mehrfachgaragen

Hochgaragen

Fahrradparkhäuser

Carports

Tiefgaragen

Bereitschaftsdienste

Feuerwehnhäuser

Öffentliche Bereitschaftsdienste

Gebäude für kulturelle und religiöse Zwecke

Gebäude für kulturelle Zwecke

Bibliotheken, Museen und Ausstellungen

Theater

Gemeindezentren

Gemeindezentren, einfacher Standard

Gemeindezentren, mittlerer Standard

Gemeindezentren, hoher Standard

Gemeindezentren, Holzbauweise

Gebäude für religiöse Zwecke

Sakralbauten

Friedhofsgebäude

Kostenkennwerte für Gebäude

Büro- und Verwaltungsgebäude

Gebäude für Forschung und Lehre

Gebäude des Gesundheitswesens

Schulen und Kindergärten

Sportbauten

Wohngebäude

Gewerbegebäude

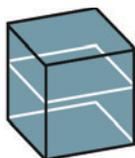
Bauwerke für technische Zwecke

Kulturgebäude

Das eBook enthält nach erfolgtem Kauf insgesamt 87 Gebäudearten aus den hier angeführten Kategorien.

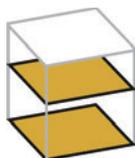
Exemplarisch für alle Gebäudearten ist auf den Folgeseiten eine Gebäudeart "Schulen, Holzbauweise" dargestellt. Die Kennwerte sind ausschließlich für die Gebäudeart "Schulen, Holzbauweise" und nicht auf andere Gebäudearten anzuwenden.

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



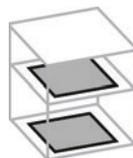
BRI 695 €/m³

von 580 €/m³
bis 870 €/m³



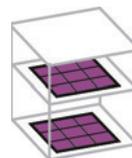
BGF 2.870 €/m²

von 2.245 €/m²
bis 3.530 €/m²



NUF 4.405 €/m²

von 3.275 €/m²
bis 5.870 €/m²



NE 22.640 €/NE

von 12.625 €/NE
bis 36.405 €/NE
NE: Schüler

Objektbeispiele

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



© Marion Simmer
2200-0067



© Daniel Sietler
9100-0219

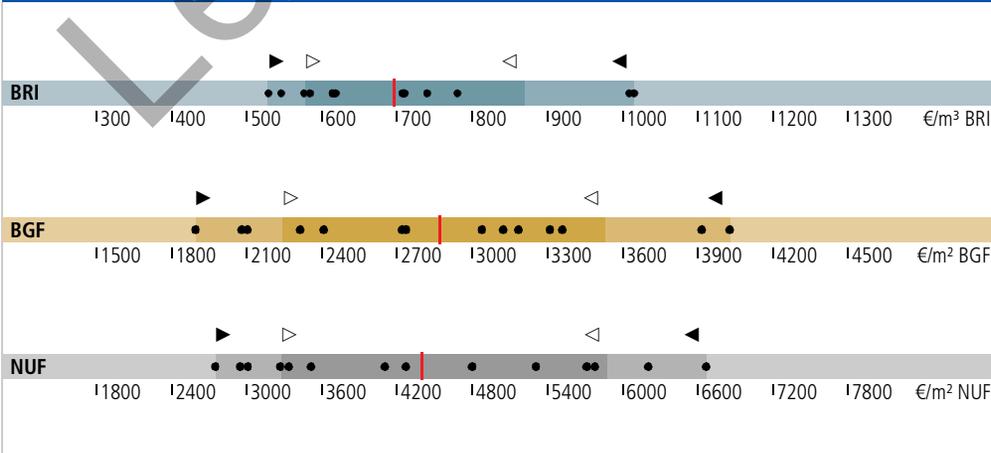


© Hans Engels
4100-0257

Kosten der 14 Vergleichsobjekte

Seiten 280 bis 283

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



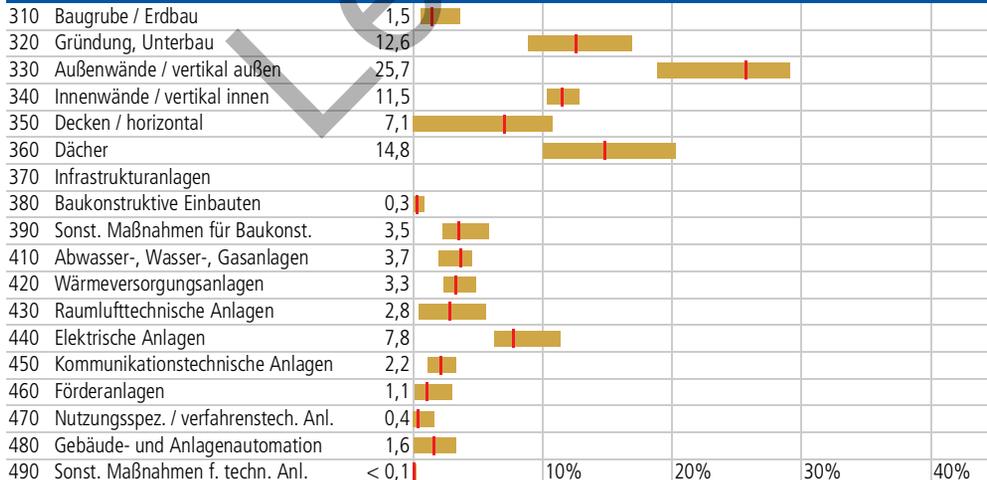
Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1.Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m²GF	–	–	–	–	–	–
200	Vorbereitende Maßnahmen	m²GF	2	6	31	0,5	1,7	3,9
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m²BGF	1.847	2.226	2.909	71,2	77,9	84,3
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m²BGF	408	646	912	15,7	22,1	28,8
	Bauwerk 300+400	m²BGF	2.245	2.872	3.531	100,0	100,0	100,0
500	Außenanlagen und Freiflächen	m²AF	27	181	1.065	1,1	5,3	10,2
600	Ausstattung und Kunstwerke	m²BGF	5	65	227	0,2	2,3	8,1
700	Baunebenkosten*	m²BGF	568	633	698	19,9	22,2	24,5
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	m³BGI	29	93	166	0,9	1,9	4,7
320	Gründung, Unterbau	m²GRF	450	536	687	12,8	16,1	21,5
330	Außenwände / vertikal außen	m²AWF	646	872	1.061	24,2	33,1	35,1
340	Innenwände / vertikal innen	m²IWF	351	382	420	12,4	15,0	16,6
350	Decken / horizontal	m²DEF	438	607	767	0,0	9,8	15,3
360	Dächer	m²DAF	451	615	837	14,0	18,9	24,3
370	Infrastrukturanlagen		–	–	–	–	–	–
380	Baukonstruktive Einbauten	m²BGF	2	8	22	< 0,1	0,4	1,2
390	Sonst. Maßnahmen für Baukonst.	m²BGF	50	97	144	3,0	4,7	8,0
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m²BGF					100,0	
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	m²BGF	64	101	168	9,1	18,3	27,2
420	Wärmeversorgungsanlagen	m²BGF	65	84	117	10,6	15,4	26,9
430	Raumluftechnische Anlagen	m²BGF	11	77	152	2,4	10,3	19,2
440	Elektrische Anlagen	m²BGF	135	214	307	25,1	35,8	45,7
450	Kommunikationstechnische Anlagen	m²BGF	26	56	86	5,3	9,1	12,6
460	Förderanlagen	m²BGF	36	62	112	0,5	3,8	9,9
470	Nutzungsspez. / verfahrenstech. Anl.	m²BGF	6	27	66	< 0,1	1,4	5,2
480	Gebäude- und Anlagenautomation	m²BGF	59	84	97	0,0	5,5	12,1
490	Sonst. Maßnahmen f. techn. Anl.	m²BGF	2	4	6	< 0,1	0,3	1,7
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m²BGF					100,0	

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



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

LB	Leistungsbereiche	7,5%	15%	22,5%	30%	>	% an 300+400	<
000	Baustellen-, Verkehrssich.- u. Sicherh.einr. inkl. 001					1,9	3,1	5,2
002	Erdarbeiten					1,1	1,9	3,8
006	Spezialtiefbauarbeiten inkl. 005					–	–	–
009	Entwässerungskanalarbeiten inkl. 011					0,0	0,3	0,5
010	Drän- und Versickerarbeiten					0,0	< 0,1	0,4
012	Mauerarbeiten					0,0	1,6	3,6
013	Betonarbeiten					7,2	10,8	15,1
014	Natur-, Betonwerksteinarbeiten					< 0,1	0,1	0,6
016	Zimmer- und Holzbauarbeiten					7,8	17,0	28,9
017	Stahlbauarbeiten					–	–	–
018	Abdichtungsarbeiten					0,5	1,4	2,2
020	Dachdeckungsarbeiten					0,0	2,4	5,3
021	Dachabdichtungsarbeiten					0,0	2,5	4,4
022	Klempnerarbeiten					0,6	1,7	3,0
	Rohbau					38,2	42,8	51,0
023	Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme					0,9	3,8	10,1
024	Fliesen- und Plattenarbeiten					0,7	1,2	2,1
025	Estricharbeiten					0,5	1,7	3,0
026	Fenster, Außentüren inkl. 029, 032					6,9	9,4	11,6
027	Tischlerarbeiten					2,1	3,0	3,4
028	Parkettarbeiten, Holzpflasterarbeiten					< 0,1	1,3	3,9
030	Rollladenarbeiten					0,3	0,8	1,5
031	Metallbauarbeiten inkl. 035					0,2	1,5	3,1
034	Maler- und Lackiererarbeiten inkl. 037					1,1	1,9	3,2
036	Bodenbelagarbeiten					0,3	1,5	2,6
038	Vorgehängte hinterlüftete Fassaden					0,0	3,7	5,9
039	Trockenbauarbeiten					2,8	4,9	7,2
	Ausbau					31,3	34,7	38,9
040	Wärmeversorgungsanl. - Betriebseinr. inkl. 041					2,4	3,1	4,8
042	Gas- und Wasserinstallation, Leitungen inkl. 043					0,4	0,8	2,1
044	Abwasseranlagen - Leitungen, Abläufe, Armaturen					0,3	0,6	1,0
045	GWE - Einrichtungsgegenstände inkl. 046					1,3	2,1	3,0
047	Dämm- und Brandschutzarbeiten an techn. Anlagen					< 0,1	0,5	0,9
049	Feuerlöschanlagen, Feuerlöschgeräte					< 0,1	< 0,1	0,2
050	Blitzschutz- und Erdungsanlagen					0,4	0,6	0,9
052	Mittelspannungsanlagen					–	–	–
053	Niederspannungsanlagen inkl. 054					3,4	4,7	6,8
055	Sicherheits- und Ersatzstromversorgungsanlagen					–	–	–
057	Gebäudesystemtechnik					< 0,1	0,4	2,6
058	Leuchten und Lampen inkl. 059					2,1	2,9	4,7
060	Such-, Signal-, elektroakust. Anl., Med. inkl. 064					0,2	0,4	0,9
061	Kommunikations- und Übertragungsnetze inkl. 062					0,4	0,6	1,0
063	Gefahrenmeldeanlagen					0,3	0,9	1,5
069	Aufzüge					0,0	0,8	1,6
070	Gebäudeautomation					0,0	0,9	3,0
075	Raumlufttechnische Anlagen inkl. 078					0,4	2,7	5,5
	Gebäudetechnik					16,6	21,9	27,5
	Sonstige Leistungsbereiche inkl. 008, 033, 051					0,2	0,5	2,0

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

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

Planungskennwerte für Flächen und Rauminhalte nach DIN 277

Grundflächen		Fläche/NUF (%)		Fläche/BGF (%)	
NUF	Nutzungsfläche	100,0	100,0	59,1	67,6
TF	Technikfläche	5,2	7,0	3,1	4,1
VF	Verkehrsfläche	16,4	22,3	10,6	13,7
NRF	Netto-Raumfläche	121,1	128,8	75,6	85,2
KGF	Konstruktions-Grundfläche	19,8	25,2	11,9	14,8
BGF	Brutto-Grundfläche	142,5	154,0	100,0	100,0

Brutto-Rauminhalte		BRI/NUF (m)		BRI/BGF (m)	
BRI	Brutto-Rauminhalt	5,94	6,32	3,94	4,14

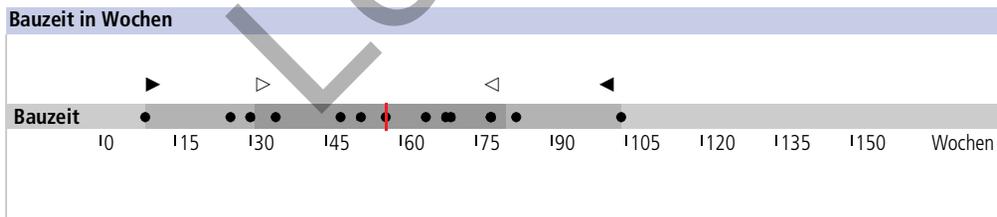
Flächen von Nutzeinheiten		NUF/Einheit (m²)		BGF/Einheit (m²)	
Nutzeinheit: Schüler		4,63	5,61	7,00	8,76

Lufttechnisch behandelte Flächen		Fläche/NUF (%)		Fläche/BGF (%)	
Entlüftete Fläche		-	-	-	-
Be- und entlüftete Fläche		136,7	136,7	53,0	53,0
Teilklimatisierte Fläche		-	-	-	-
Klimatisierte Fläche		-	-	-	-

KG	Kostengruppen (2.Ebene)	Einheit	Menge/NUF		Menge/BGF	
310	Baugrube / Erdbau	m³ BGI	0,54	0,75	0,94	0,41
320	Gründung, Unterbau	m² GRF	0,83	0,94	1,03	0,57
330	Außenwände / vertikal außen	m² AWF	1,12	1,23	1,37	0,76
340	Innenwände / vertikal innen	m² IWF	1,12	1,23	1,51	0,71
350	Decken / horizontal	m² DEF	0,75	0,80	0,80	0,42
360	Dächer	m² DAF	0,84	0,98	1,06	0,56
370	Infrastrukturanlagen	-	-	-	-	-
380	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF	1,43	1,54	1,89	1,00
390	Sonst. Maßnahmen für Baukonst.	m² BGF	1,43	1,54	1,89	1,00
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m² BGF	1,43	1,54	1,89	1,00

Planungskennwerte für Bauzeiten

14 Vergleichsobjekte



Objektübersicht zur Gebäudeart

€/m² BGF

min	1.895 €/m ²
von	2.245 €/m ²
Mittel	2.870 €/m²
bis	3.530 €/m ²
max	4.025 €/m ²

Kosten:

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

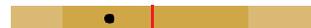
2200-0067 Seminargebäude* **BRI** 8.276m³ **BGF** 2.120m² **NUF** 1.395m²



Seminargebäude mit Hörsälen, Laborenu und Entrepreneurbereich sowie Büroräumen. Holzbau.

Land: Bayern
Kreis: Ingolstadt, Stadt
Standard: mittel
Bauzeit: 26 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276

BGF 2.573€/m²



Planung: meuer - planen beraten Architekten GmbH; München

vorgesehen: BKI Objektdate N21
* Nicht in der Auswertung enthalten

9100-0219 Musikschule **BRI** 1.019m³ **BGF** 240m² **NUF** 166m²



Musikräume zur musikalischen Förderung von Menschen mit Behinderung. Holzrahmenbau.

Land: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Bielefeld, Stadt
Standard: hoch
Bauzeit: 78 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276

BGF 3.309€/m²



Planung: SIEKER ARCHITEKTEN; Bielefeld

vorgesehen: BKI Objektdate N21

4200-0042 Akademiegebäude (160 Auszubildende)* **BRI** 4.231m³ **BGF** 1.053m² **NUF** 548m²



Seminarräume und großer E-Prüfungssaal für Weiterbildende der Verwaltungsakademie. Holzrahmenbau.

Land: Berlin
Kreis: Berlin, Stadt
Standard: mittel
Bauzeit: 126 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276

BGF 5.657€/m²



Planung: Numrich Albrecht Klumpp Gesellschaft von Architekten mbH; Berlin

veröffentlicht: BKI Objektdate S6
* Nicht in der Auswertung enthalten

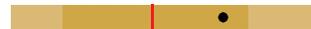
4100-0257 Ganztagschule (4 Klassen), Mensa (135 Sitzplätze) **BRI** 6.288m³ **BGF** 1.328m² **NUF** 781m²



Erweiterung der Ganztagschule um vier Klassenräumen für 125 Schüler, eine Mensa mit 135 Sitzplätzen. Holzbau.

Land: Bayern
Kreis: Ebersberg
Standard: mittel
Bauzeit: 78 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276

BGF 3.359€/m²



Planung: Goergens Miklantz dreier + lauterbach; München

vorgesehen: BKI Objektdate N21

Objektübersicht zur Gebäudeart

4100-0224 Schule (6 Klassen, 180 Schüler)

BRI 3.685m³ BGF 949m² NUF 558m²



© Frank Aussicker

Interims-Schulgebäude mit sechs Klassen und 180 Schülern. Holzbau.

Land: Niedersachsen
Kreis: Hannover, Region
Standard: mittel
Bauzeit: 35 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276

BGF 3.916€/m²



veröffentlicht: BKI Objektdaten N19

Planung: MOSAIK architekt:innen bda; Hannover

4200-0039 Bildungszentrum Holzbauberufe (4 Klassen)

BRI 18.752m³ BGF 3.556m² NUF 2.635m²

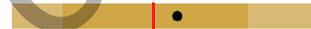


© Daniel Visser

Bildungszentrum Holzbau, vier Klassen. Holzbau.

Land: Baden-Württemberg
Kreis: Biberach
Standard: hoch
Bauzeit: 57 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276

BGF 3.038€/m²



veröffentlicht: BKI Objektdaten N19

Planung: Lieb Architekten BDA; Freudenstadt

4100-0204 Unterrichtsgebäude (2 Klassen, 56 Schüler)

BRI 872m³ BGF 220m² NUF 167m²



© Klaus Tübber

Unterrichtsgebäude mit zwei Klassenräumen für 28 Schüler. Holzbau.

Land: Sachsen
Kreis: Leipzig, Stadt
Standard: mittel
Bauzeit: 30 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276

BGF 4.027€/m²



veröffentlicht: BKI Objektdaten N18

Planung: MURZIK architekten; Leipzig

4100-0200 Selbstlernzentrum (60 Schüler)

BRI 1.170m³ BGF 260m² NUF 236m²

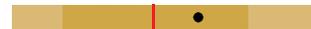


© Meike Hansen, Archimage

Selbstlernzentrum eines reinen Oberstufen-Standorts zweier Schulen. Holzskelettbau, Holzrahmenbau.

Land: Hamburg
Kreis: Hamburg, Stadt
Standard: mittel
Bauzeit: 26 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276

BGF 3.183€/m²



veröffentlicht: BKI Objektdaten N17

Planung: tun-architektur PartGmbH; Hamburg

Objektübersicht zur Gebäudeart

€/m² BGF

min	1.895 €/m ²
von	2.245 €/m ²
Mittel	2.870 €/m²
bis	3.530 €/m ²
max	4.025 €/m ²

Kosten:

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

4100-0192 Ganztagschule (96 Schüler) - Passivhaus **BRI** 3.952m³ **BGF** 1.165m² **NUF** 452m²



Jahrgangshaus mit vier Klassen und 96 Schüler als Passivhaus. Massivbau, Holzrahmenbau.

Land: Bremen
Kreis: Bremen, Stadt
Standard: mittel
Bauzeit: 69 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276

BGF 2.406€/m²

veröffentlicht: BKI Objektdaten E9

4100-0198 Gesamtschule Tanz- und Atelierräume (3 Klassen) **BRI** 2.439m³ **BGF** 575m² **NUF** 452m²



Ateliergebäude mit drei Unterrichtsräumen für Waldorfschule. Holzrahmenbau.

Land: Sachsen-Anhalt
Kreis: Magdeburg, Stadt
Standard: mittel
Bauzeit: 83 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276

BGF 2.312€/m²

veröffentlicht: BKI Objektdaten N17

4100-0175 Grundschule (4 Klassen, 160 Schüler) **BRI** 9.671m³ **BGF** 2.170m² **NUF** 1.780m²



Grundschule mit vier Klassen für 160 Schüler. Mischkonstruktion: Holzrahmenbau, Mauerwerk, Stahlbeton.

Land: Niedersachsen
Kreis: Lüchow-Dannenberg
Standard: mittel
Bauzeit: 70 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276

BGF 2.735€/m²

veröffentlicht: BKI Objektdaten E8

4100-0183 Mittelschule (5 Klassen, 125 Schüler) **BRI** 6.921m³ **BGF** 1.883m² **NUF** 1.200m²



Mittelschule mit fünf Klassen für 125 Schüler. Massivholzbau, Stahlbeton.

Land: Bayern
Kreis: Eichstätt
Standard: hoch
Bauzeit: 52 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276

BGF 2.719€/m²

veröffentlicht: BKI Objektdaten E8

Planung: ABHD Architekten Beck und Denzinger; Neuburg

Objektübersicht zur Gebäudeart

4100-0167 Oberschule (2 Klassen, 40 Schüler)

BRI 606m³

BGF 178m²

NUF 125m²



Oberschule mit zwei Klassen für 40 Schüler. Holzrahmenbau.

Land: Niedersachsen
Kreis: Harburg
Standard: mittel
Bauzeit: 9 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276

BGF 2.102€/m²



veröffentlicht: BKI Objektdaten N16

Planung: Bosse Westphal Schäffer Architekten; Winsen/Luhe

4100-0174 Gesamtschule (10 Klassen, 188 Schüler)

BRI 2.180m³

BGF 608m²

NUF 419m²



Gesamtschule für zehn Gruppen mit 188 Kindern. Holzrahmenbau, Massivbau.

Land: Thüringen
Kreis: Saalfeld-Rudolstadt
Standard: mittel
Bauzeit: 48 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276

BGF 1.895€/m²



veröffentlicht: BKI Objektdaten E8

Planung: Tectum Hille Kobelt Architekten BDA; Weimar

4100-0179 Gymnasium, Sporthalle - Plusenergiehaus

BRI 81.390m³

BGF 16.046m²

NUF 8.672m²



Gymnasium mit 32 Klassen für 960 Schüler, mit Aula und Dreifeldhalle, als Plusenergiehaus. Holzrahmenbau, Holzskelettbau.

Land: Bayern
Kreis: Augsburg
Standard: mittel
Bauzeit: 104 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276

BGF 3.122€/m²



veröffentlicht: BKI Objektdaten E8

Planung: H. Kaufmann ZT GmbH & F. Nagler Architekten GmbH; München

4100-0160 Grundschule (150 Schüler), Hort (100 Kinder)

BRI 4.371m³

BGF 1.227m²

NUF 782m²



Grundschule (6 Klassen) für 150 Schüler und Hort (100 Kinder). Holzbau.

Land: Sachsen-Anhalt
Kreis: Magdeburg, Stadt
Standard: mittel
Bauzeit: 65 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276

BGF 2.080€/m²



veröffentlicht: BKI Objektdaten N13

Planung: qbatur Planungsbüro GmbH; Quedlinburg

Leseprobe

BKI-NHK 2025

Leseprobe

Leseprobe

Erläuterung

Die BKI-NHK 2025 wurden auf Anregung aus der Bewertungspraxis speziell für die Belange der Beileihungswertermittlung entwickelt. Untersuchungen zeigen, dass Bewertungen auf Basis NHK 2010 im Vergleich zu Bewertungen mit aktuellen BKI Kostenkennwerten zu häufig erheblichen Abweichungen führen.

Die BKI-NHK basieren auf der Auswertung realer, abgerechneter Neubauten aus der BKI Neubau Datenbanken. Diese wurden den Gebäudetypen nach NHK zugeordnet und ausgewertet. Die Gliederung und die Strukturen entsprechen daher weitgehend der gewohnten NHK Darstellung.

Für die Gebäudetypen 1-3 sind neben den empirischen Daten zur Feingliederung auch Faktoren zur Bildung unterschiedlicher Standards, Gebäudetypen mit nicht ausgebautem Dach und Gebäudetypen mit Flachdach erforderlich.

Die Faktoren zur Bildung der Standardstufen der Gebäudetypen 1-3 beruhen auf einer Analyse der NHK 2010 Faktoren. Diese wurden überprüft, für brauchbar befunden und für BKI NHK angewendet.

Die Bildung von Faktoren zur Differenzierung in nicht ausgebaute Dachgeschosse und Flachdachtypen wurden auf Grundlage von Analysen entsprechender Gebäuden aus der BKI Neubau Datenbanken vorgenommen.

Für die Gebäudetypen 1-3 wurden die Kosten besonderer Bauteile untersucht und in Abzug gebracht. Kosten besonderer Bauteile (Terrassen, Balkone, Vordächer u. ä.) sind bei diesen Gebäudetypen daher gesondert zu berechnen. Bei den übrigen Gebäudetypen sind bei den BKI Objekten besondere Bauteile nicht in einem relevanten Anteil enthalten.

Die Baunebenkosten enthalten Honorare (KG 730) und Gebühren (KG 771) im üblichen Umfang. Zur Berechnung des BKI-NHK Honoraranteils wurde vom Basis Honorarersatz der geringstmöglichen Honorarzone (nach HOAI 2021) ausgegangen.

Die BKI-NHK erscheinen jährlich in Verbindung mit der Fachbuchreihe BKI Baukosten Neubau. Sie beinhalten dann auch die jeweils zu den Datenbanken neu hinzugekommenen Neubau-Objekte. Durch die jährliche Überarbeitung, Anpassung und Veröffentlichung ist eine ständige Aktualität der Daten gewährleistet.

Anmerkung:

Das eBook enthält nach erfolgtem Kauf alle Kennwerte der Standardstufen 1-5 (Wohngebäude Gebäudetyp 1-3) sowie die Standardstufen 3-5 bei den Gebäudearten 4 Mehrfamilienhäuser - 17 Sonstige Gebäude

Dachgeschoss,
voll ausgebaut

Keller-, Erdgeschoss		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
1.01	freistehende Einfamilienhäuser	1.795	1.995	2.300	2.755	3.460
2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	1.470	1.635	1.885	2.255	2.835
3.01	Reihenmittelhäuser	1.230	1.370	1.580	1.890	2.375

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
1.11	freistehende Einfamilienhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
2.11	Doppel- und Reihenendhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
3.11	Reihenmittelhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
1.21	freistehende Einfamilienhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
2.21	Doppel- und Reihenendhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
3.21	Reihenmittelhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
1.31	freistehende Einfamilienhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
2.31	Doppel- und Reihenendhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
3.31	Reihenmittelhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx

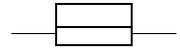
Dachgeschoss,
nicht ausgebaut

Keller-, Erdgeschoss		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
1.02	freistehende Einfamilienhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
2.02	Doppel- und Reihenendhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
3.02	Reihenmittelhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
1.12	freistehende Einfamilienhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
2.12	Doppel- und Reihenendhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
3.12	Reihenmittelhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
1.22	freistehende Einfamilienhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
2.22	Doppel- und Reihenendhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
3.22	Reihenmittelhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
1.32	freistehende Einfamilienhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
2.32	Doppel- und Reihenendhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
3.32	Reihenmittelhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx

Flachdach oder
flach geneigtes Dach

Flachdach oder flach geneigtes Dach	Keller-, Erdgeschoss		Standardstufe				
			1	2	3	4	5
	1.03	freistehende Einfamilienhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
	2.03	Doppel- und Reihenendhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
3.03	Reihenmittelhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	

Flachdach oder flach geneigtes Dach	Keller-, Erd-, Obergeschoss		Standardstufe				
			1	2	3	4	5
	1.13	freistehende Einfamilienhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
	2.13	Doppel- und Reihenendhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
3.13	Reihenmittelhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	

Flachdach oder flach geneigtes Dach	Erdgeschoss, nicht unterkellert		Standardstufe				
			1	2	3	4	5
	1.23	freistehende Einfamilienhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
	2.23	Doppel- und Reihenendhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
3.23	Reihenmittelhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	

Flachdach oder flach geneigtes Dach	Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Standardstufe				
			1	2	3	4	5
	1.33	freistehende Einfamilienhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
	2.33	Doppel- und Reihenendhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
3.33	Reihenmittelhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 21%

4 Mehrfamilienhäuser		Standardstufe		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE	xxx	xxx	xxx
4.2	Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE	xxx	xxx	xxx
4.3	Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE	xxx	xxx	xxx

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 22%

5 Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken / Geschäftshäuser		Standardstufe		
		3	4	5
5.1	Wohnhäuser mit Mischnutzung	xxx	xxx	xxx
5.2	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen	xxx	xxx	xxx
5.3	Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen	xxx	xxx	xxx

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 23%

6 Bürogebäude			Standardstufe		
			3	4	5
6.1	Bürogebäude, Massivbau		xxx	xxx	xxx
6.2	Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau		xxx	xxx	xxx

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 22%

7 Gemeindezentren, Saalbauten / Veranstaltungsgebäude			Standardstufe		
			3	4	5
7.1	Gemeindezentren		xxx	xxx	xxx
7.2	Saalbauten / Veranstaltungsgebäude		xxx	xxx	xxx

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 26% für 7.1 und 22% für 7.2

8 Kindergärten / Schulen			Standardstufe		
			3	4	5
8.1	Kindergärten		xxx	xxx	xxx
8.2	Allgemeinbildende Schulen, Berufsbildende Schulen		xxx	xxx	xxx
8.3	Sonderschulen		xxx	xxx	xxx

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 22% für 8.1 und 23% für 8.2 bis 8.3

9 Wohnheime, Alten- / Pflegeheime			Standardstufe		
			3	4	5
9.1	Wohnheime / Internate		xxx	xxx	xxx
9.2	Alten- / Pflegeheime		xxx	xxx	xxx

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 22%

10 Krankenhäuser, Tageskliniken			Standardstufe		
			3	4	5
10.1	Krankenhäuser / Kliniken		xxx	xxx	xxx
10.2	Tageskliniken / Ärztehäuser		xxx	xxx	xxx

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 24%

11 Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen			Standardstufe		
			3	4	5
11.1	Hotels		xxx	xxx	xxx

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 22%

12 Sporthallen, Freizeitbäder / Heilbäder			Standardstufe		
			3	4	5
12.1	Sporthallen (Einfeldhallen)		xxx	xxx	xxx
12.2	Sporthallen (Dreifeldhallen / Mehrfeldhallen)		xxx	xxx	xxx
12.3	Tennishallen		xxx	xxx	xxx
12.4	Freizeitbäder / Heilbäder		xxx	xxx	xxx

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 22% für 12.1, 23% für 12.2, 21% für 12.3 und 26% für 12.4

13 Verbrauchermärkte, Kauf- / Warenhäuser, Autohäuser			Standardstufe		
			3	4	5
13.1	Verbrauchermärkte		xxx	xxx	xxx
13.2	Kauf- / Warenhäuser		xxx	xxx	xxx
13.3	Autohäuser ohne Werkstatt		xxx	xxx	xxx

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 21% für 13.1, 24% für 13.2 und 23% für 13.3

14 Garagen			Standardstufe		
			3	4	5
14.1	Einzelgaragen / Mehrfachgaragen		xxx	xxx	xxx
14.2	Hochgaragen		xxx	xxx	xxx
14.3	Tiefgaragen		xxx	xxx	xxx
14.4	Nutzfahrzeuggaragen		xxx	xxx	xxx

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 15% für 14.1, 20% für 14.2 bis 14.4

15 Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäude			Standardstufe		
			3	4	5
15.1	Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig		xxx	xxx	xxx
15.2	Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, ohne Hallenanteil		xxx	xxx	xxx
15.3	Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil		xxx	xxx	xxx
15.4	Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise		xxx	xxx	xxx
15.5	Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise		xxx	xxx	xxx

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 23%

16 Lagergebäude			Standardstufe		
			3	4	5
16.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager		xxx	xxx	xxx
16.2	Lagergebäude mit bis zu 25% Mischnutzung		xxx	xxx	xxx
16.3	Lagergebäude mit mehr als 25% Mischnutzung		xxx	xxx	xxx

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 20% für 16.1, 19% für 16.2 und 20% für 16.3

17 Sonstige Gebäude			Standardstufe		
			3	4	5
17.1	Museen		xxx	xxx	xxx
17.2	Theater		xxx	xxx	xxx
17.3	Sakralbauten		xxx	xxx	xxx
17.4	Friedhofsgebäude		xxx	xxx	xxx

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 23% für 17.1, 25% für 17.2, 24% für 17.3 und 28% für 17.4

Leseprobe

Anhang

Regionalfaktoren

Leseprobe

Das eBook enthält nach erfolgtem Kauf alle Regionalfaktoren für die Inseln, Stadt- und Landkreise Deutschlands, sowie die Bundesländer Österreichs und Länder des Europa-Raums.

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	0,935
Ahrweiler	0,985
Aichach-Friedberg	1,085
Alb-Donau-Kreis	1,040
Altenburger Land	0,881
Altenkirchen (Westerwald)	1,009
Altmarkkreis Salzwedel	0,855
Altötting	1,009
Alzey-Worms	0,942
Amberg, Stadt	1,075
Amberg-Weizsach	1,023
Ammerland	0,823
Amrum, Insel	1,278
Anhalt-Bitterfeld	0,833
Ansbach	1,080
Ansbach, Stadt	1,108
Aschaffenburg	1,103
Aschaffenburg, Stadt	1,047
Augsburg	1,049
Augsburg, Stadt	1,239
Aurich, Festlandanteil	0,732

Aurich, Inselanteil	1,201
Bad Dürkheim	1,005
Bad Kissingen	1,064
Bad Kreuznach	0,972
Bad Tölz-Wolfratshausen	1,225
Baden-Baden, Stadtkreis	1,039
Baltrum, Insel	1,201
Bamberg	1,078
Bamberg, Stadt	1,170
Barnim	0,859
Bautzen	0,889
Bayreuth	1,080
Bayreuth, Stadt	1,011
Berchtesgadener Land	1,100
Bergstraße	1,002
Berlin, Stadt	1,128
Bernkastel-Wittlich	1,070
Biberach	1,052
Bielefeld, Stadt	0,836
Birkenfeld	1,053
Bochum, Stadt	0,894
Bodenseekreis	0,969
Bonn, Stadt	0,918
Borken	0,918
Borkum, Insel	1,099
Bottrop, Stadt	0,826
Brandenburg an der Havel, Stadt	1,022
Braunschweig, Stadt	0,697
Breisgau-Hochschwarzwald	1,088
Bremen, Stadt	0,937
Bremerhaven, Stadt	0,914
Burgenlandkreis	0,894
Böblingen	1,127
Börde	0,867
Calw	1,030
Celle	0,876
Cham	0,872
Chemnitz, Stadt	0,850
Cloppenburg	0,759
Coburg	1,027
Coburg, Stadt	1,098
Cochem-Zell	1,035
Coesfeld	0,921
Cottbus, Stadt	0,971
Cuxhaven	0,773
Dachau	1,227
Dahme-Spreewald	0,930
Darmstadt, Stadt	1,025
Darmstadt-Dieburg	0,979
Deggendorf	1,004