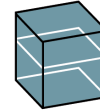


# 2025

# Baukosten Gebäude Altbau

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



6100-0508



6100-0708



6100-1013



9100-0044

| KG  | Kostengruppen der 2. Ebene                     | Einheit       | >   | €/Einheit | <   |
|-----|------------------------------------------------|---------------|-----|-----------|-----|
| 310 | Baugrube / Einbau                              | m³ BGF        | 32  | 50        | 80  |
| 320 | Gründung, Unterbau                             | m³ BGF        | 138 | 226       | 341 |
| 330 | Außenwände / vertikal außen                    | m² AWP        | 261 | 407       | 616 |
| 340 | Innenwände / vertikal innen                    | m² IWP        | 150 | 217       | 263 |
| 350 | Decken / horizontal                            | m² DEF        | 239 | 381       | 790 |
| 360 | Dächer                                         | m² DAF        | 257 | 347       | 450 |
| 370 | Infrastrukturanlagen                           | m³ BGF        | –   | –         | –   |
| 380 | Baukonstruktive Einbauten                      | m³ BGF        | 9   | 20        | 85  |
| 390 | Sonst. Maßnahmen für Baukonst.                 | m³ BGF        | 33  | 60        | 89  |
| 300 | <b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>             | <b>m³ BGF</b> |     |           |     |
| 410 | Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen                 | m³ BGF        | 13  | 32        | 66  |
| 420 | Wärmeversorgungsanlagen                        | m³ BGF        | 25  | 48        | 77  |
| 430 | Raumlufttechnische Anlagen                     | m³ BGF        | 23  | 73        | 107 |
| 440 | Elektrische Anlagen                            | m³ BGF        | 67  | 106       | 146 |
| 450 | Kommunikationstechnische Anlagen               | m³ BGF        | 18  | 41        | 72  |
| 460 | Fördereinrichtungen                            | m³ BGF        | –   | 6         | –   |
| 470 | Nutzungsgerätschaften u. verfahrenstechn. Anl. | m³ BGF        | 1   | 13        | 25  |
| 480 | Gebäude- und Anlagenautomation                 | m³ BGF        | –   | 29        | –   |
| 490 | Sonst. Maßnahmen f. techn. Anlagen             | m³ BGF        | 1   | 6         | 10  |
| 400 | <b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>            | <b>m³ BGF</b> |     |           |     |

**BKI Baukosten 2025 Altbau:**  
**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, Irmgard Schauer, Sibylle Vogelmann  
Produktmanagement: Tabea Wessel  
Wolfgang Mandl, Patrick Jeske, Thomas Schmid  
Jeannette Sturm

**Fachautoren:**

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

**Layout, Satz:**

Marvin Bisceglie  
Hans-Peter Freund  
Thomas Fütterer

**Fachliche Begleitung:**

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

Alle Rechte vorbehalten. Zahlenangaben ohne Gewähr.  
© Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH

**Anschrift:**

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

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

# Vorwort

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

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

Nach aktueller DIN 276 müssen bereits bei der Kostenschätzung die Gesamtkosten nach Kostengruppen in der zweiten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden. Für die Kostenberechnung wird die 3. Ebene der DIN benötigt. Der vorliegende Band „BKI Baukosten 2025 Altbau Gebäude“ enthält Kostenkennwerte für jede dieser Kostenermittlungsstufen. Darüber hinaus können die Kennwerte der Elementarten für die weiteren Kostenermittlungsstufen angewendet werden. Sämtliche Kennwerte zu den Gebäudearten 1.-3. Ebene sowie die Elementarten liegen mit dieser Ausgabe in komplett aktualisierter Fassung vor.

Die Fachbuch-/eBook-Reihe BKI Baukosten Altbau 2025 (Statistische Kostenkennwerte) besteht aus den zwei Teilen:  
BKI Baukosten Gebäude Altbau 2025  
BKI Baukosten Positionen Altbau 2025

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

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

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

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

Wir wünschen allen Anwender\*innen des Fachbuchs/eBooks 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 unserer BKI-Veröffentlichungen sind uns jederzeit willkommen.

*Hannes Spielbauer - Geschäftsführer  
Brigitte Lechler - Prokuristin*

*Baukosteninformationszentrum  
Deutscher Architektenkammern GmbH  
Stuttgart, im August 2025*

## Benutzerhinweise

### Einführung / Benutzerhinweise

#### Erläuterungen der Seitentypen (Musterseiten)

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

#### FAQs - Häufig gestellte Fragen

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

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

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

#### Abkürzungsverzeichnis

#### Gliederung in Leistungsbereiche nach STLB-Bau

## Übersicht Gebäudearten nach 1. und 2. Ebene DIN 276

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

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

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

**1 Erweiterungen**

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

**2 Umbauten**

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

**3 Modernisierungen**

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

**4 Instandsetzungen**

Wohngebäude  
Nichtwohngebäude  
mit Restaurierungsarbeiten  
Sakralbauten  
Sakralbauten mit Restaurierungsarbeiten  
Schwammsanierung

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

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

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

### **Elementarten für die 3.Ebene DIN 276 KG 300+400 - Abbrechen**

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

|     |                                |
|-----|--------------------------------|
| 410 | Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen |
| 420 | Wärmeversorgungsanlagen        |

### **Elementarten für die 3.Ebene DIN 276 KG 300 - Wiederherstellen**

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

### **Elementarten für die 3.Ebene DIN 276 KG 300+400 - Herstellen**

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

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

410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen

420 Wärmeversorgungsanlagen

430 Raumluftechnische Anlagen

440 Elektrische Anlagen

460 Förderanlagen

### Anhang

Regionalfaktoren 2025 für Deutschland

Regionalfaktoren 2025 für Österreich und den Europa-Raum

Leseprobe

Das eBook enthält nach erfolgtem Kauf statistische Auswertungen zu 37 Gebäudearten. Exemplarisch für alle statistischen Auswertungen ist auf den Folgeseiten beispielhaft die statistische Auswertung der Gebäudeart „Erweiterungen, Schulen“ dargestellt. Des Weiteren werden Auszüge von statistischen Kostenkennwerten auf 3. Ebene der DIN 276 sortiert nach Kostengruppen für die Kostengruppen 300-400 dargestellt.

# Einführung

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

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

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

# Benutzerhinweise

## 1. Definitionen

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

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

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

## 2. Kostenstand und Mehrwertsteuer

Kostenstand aller Kennwerte ist das 2. Quartal 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 Obergrenze angewendet werden.

## 3. Datengrundlage - Haftung

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

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



wortlich prüfen und entsprechend dem jeweiligen Verwendungszweck anpassen.

#### 4. Anwendungsbereiche

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

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

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

#### 5. Geltungsbereiche

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

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

#### 6. Berechnung der Kostenkennwerte

Im Fachbuch Baukosten Gebäude Altbau wird eine Berechnung der Streubereiche der in der jeweiligen Gebäudeart vorhandenen Kostenkennwerte durchgeführt. Dadurch ergeben sich „von-/bis-Werte“.

Auf der ersten Seite jeder Gebäudeart wird in der Grafik „Vergleichsobjekte“ einerseits der Streubereich für alle Kostenkennwerte dieser Gebäudeart als heller Balken und andererseits der Bereich zwischen den „von-/bis-Werten“ als dunkler Balken angegeben. 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 als Durchschnittswert nicht zwingend in der Mitte des Streubereiches (z. B. 25 27 31). In den Grafiken mit den Vergleichsobjekten 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. Nachfolgend werden die Berechnungsprinzipien der einzelnen statistischen Kostenkennwerte erläutert:

Min = Minimaler Kostenkennwert:

Dieser Kostenkennwert bezieht sich auf den Wert innerhalb einer Stichprobe, der den minimalen Kostenkennwert aller Werte in dieser Stichprobe aufweist. Der minimale Kostenkennwert wird nur bei Kostenkennwerten von Positionen angegeben (Baukosten Positionen Neubau/Altbau und Baupreise kompakt Neubau/Altbau).

Von = Mittelwert abzüglich Standardabweichung der Daten unterhalb des Mittelwerts: Dieser Kostenkennwert berücksichtigt die Standardabweichung als Maß für die Streubreite aller Kostenkennwerte unterhalb des Mittelwerts. Dadurch ist dies ein gewichteter Wert, der den Abstand der Kostenkennwerte zum Mittelwert berücksichtigt. Das bedeutet, dass unter Umständen besonders günstige Gebäude in der Stichprobe einen geringeren Einfluss auf den „Von“ Wert haben als Gebäude, deren Kostenkennwerte näher am Mittelwert liegen.

Mittelwert = mittlerer Kostenkennwert pro Gebäudeart:

Dieser Kostenkennwert wird als arithmetischer Mittelwert durch Addition aller vorhandenen Kostenkennwerte und Teilung der dadurch entstandenen Summe der Kostenkennwerte durch die Anzahl der Kostenkennwerte ermittelt.

Bis = Mittelwert zuzüglich Standardabweichung der Daten oberhalb des Mittelwerts: Dieser Kostenkennwert berücksichtigt die Standardabweichung als Maß für die Streubreite aller Kostenkennwerte oberhalb des Mittelwerts. Dadurch ist dies ein gewichteter Wert, der den Abstand der Kostenkennwerte zum Mittelwert berücksichtigt. Das bedeutet, dass unter Umständen besonders teure Gebäude in der Stichprobe einen geringeren Einfluss auf den „Bis“ Wert haben als Gebäude, deren Kostenkennwerte näher am Mittelwert liegen.

Max = Maximaler Kostenkennwert: Dieser Kostenkennwert bezieht sich auf den Wert innerhalb einer Stichprobe, der den maximalen Kostenkennwert aller Werte in dieser Stichprobe aufweist. Der maximale Kostenkennwert wird nur bei Kostenkennwerten von Positionen angegeben (Baukosten Positionen Neubau/Altbau und Baupreise kompakt Neubau/Altbau).

## 7. Kosteneinflüsse

In den Bandbreiten der Kostenkennwerte spiegeln sich die vielfältigen Kosteneinflüsse

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

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

## 8. Budgetierung nach Kostengruppen

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

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

## 9. Budgetierung nach Vergabeeinheiten

In den Tabellen „Kostenkennwerte für Leistungsbereiche“ sind nur die Leistungsbe-

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

#### **10. Regionalisierung der Daten**

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

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

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

#### **11. ABC-Analyse**

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

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

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

#### **12. Baunebenkosten**

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

Die überschlägige Ermittlung der Baunebenkosten wird in dem Fachartikel „Orientierungswerte und frühzeitige Ermittlung der

Baunebenkosten ausgewählter Gebäudearten“ von Univ.-Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche und Dr.-Ing. Sebastian Herke erläutert (erschieden im Fachbuch „BKI Baukosten Gebäude Neubau 2025“).

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

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

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

### **14. Urheberrechte**

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

Erläuterungen

Leseprobe

1

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

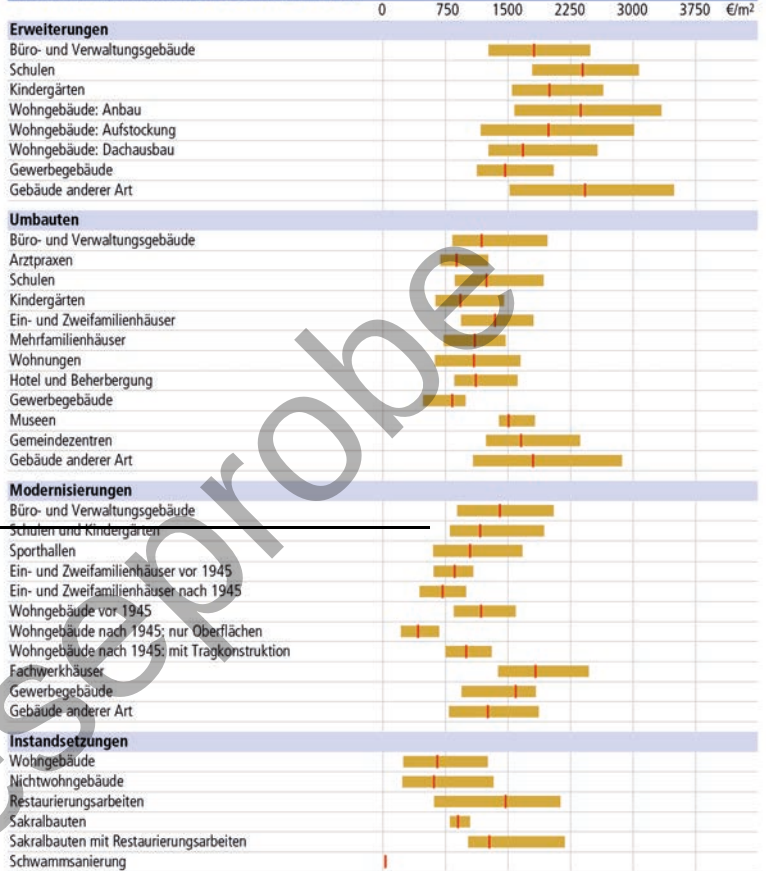
**Kosten:**  
Stand 2. Quartal 2025  
Bundesdurchschnitt  
inkl. 19% MwSt.

Einheit: m²  
Brutto-Grundfläche (BGF)

2

3

**Übersicht Kostenkennwerte 1.Ebene DIN 276**



## **Erläuterung nebenstehender Tabellen und Abbildungen**

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 2. Quartal 2025.  
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.

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

---

①

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

②

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

③

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

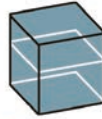
Die Skalierung der Kostengruppe wurde den Wertebereichen angepasst. Daher gibt es unterschiedliche Skalierung in den verschiedenen Kostengruppen. Der Mittelwert liegt nicht zwingend in der Mitte des Streubereichs. Nähere Erläuterungen hierzu enthält das Kapitel Benutzerhinweise unter: 6. Berechnung der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

1

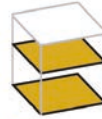
## Modernisierungen

Wohngebäude  
nach 1945  
mit Tragkonstruktion

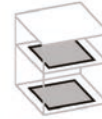
## Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)



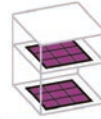
**BRI 475 €/m³**  
von 345 €/m³  
bis 575 €/m³



**BGF 1.340 €/m²**  
von 1.000 €/m²  
bis 1.940 €/m²



**NUF 2.105 €/m²**  
von 1.550 €/m²  
bis 3.115 €/m²



**NE 2.615 €/NE**  
von 1.960 €/NE  
bis 3.205 €/NE  
NE: Wohnfläche

2

## Objektbeispiele

**Kosten:**  
Stand 2. Quartal 2025  
Bundesdurchschnitt  
inkl. 19% MwSt.

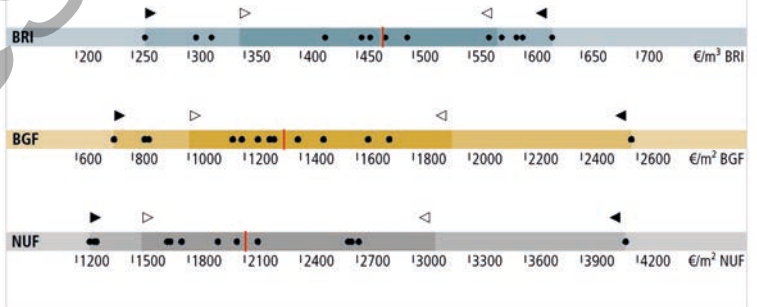


3

## Kosten der 13 Vergleichsobjekte

Seiten 406 bis 412

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



4



## Erläuterung nebenstehender Tabellen und Abbildungen

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 2. Quartal 2025.  
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.

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

---

①

Bezeichnung der Gebäudeart

②

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

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

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

- Kostengruppe 300: Bauwerk-Baukonstruktionen

- Kostengruppe 400: Bauwerk-Technische Anlagen

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

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

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

Auf volle 5 bzw. 10€ gerundete Werte

③

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

### Vergleichsobjekte

---

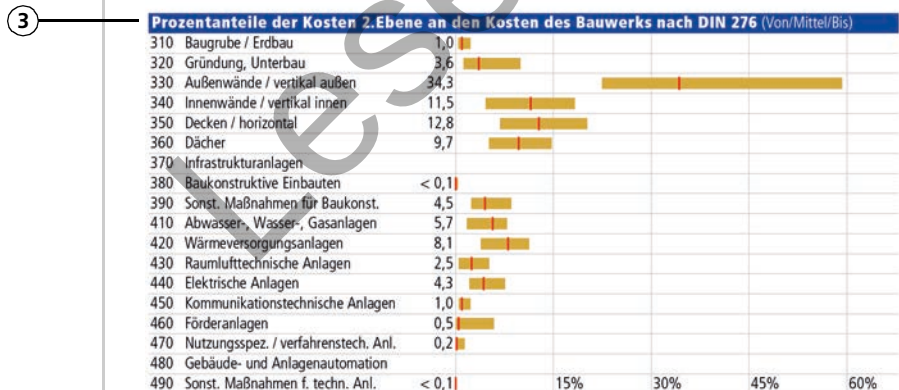
④

Die Punkte zeigen auf die objektbezogenen Kostenkennwerte €/m<sup>2</sup> BGF der Vergleichsobjekte. Diese Tabelle verdeutlicht den Sachverhalt, dass die Kostenkennwerte realer und abgerechneter Einzelobjekte auch außerhalb des statistisch ermittelten Streubereichs (Standardabweichung) liegen können. Der farbintensive innere Bereich stellt diesen Streubereich (von-bis) grafisch mit der Angabe des Mittelwerts dar. Von den statistisch ausgewerteten Vergleichsobjekten können beim BKI bei Bedarf die ausführlichen Kostendokumentationen angefordert werden. Die Breiten der Streubereiche variieren bei den unterschiedlichen Gebäudearten.

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

| KG  | Kostengruppen der 1. Ebene   | Einheit | ▷     | €/Einheit | ◁     | ▷     | % an 300+400 | ◁     |
|-----|------------------------------|---------|-------|-----------|-------|-------|--------------|-------|
| 100 | Grundstück                   | m²GF    | –     | –         | –     | –     | –            | –     |
| 200 | Vorbereitende Maßnahmen      | m²GF    | < 1   | 6         | 17    | 0,1   | 0,5          | 1,2   |
| 300 | Bauwerk – Baukonstruktionen  | m²BGF   | 751   | 997       | 1.306 | 68,3  | 76,1         | 85,4  |
| 400 | Bauwerk – Technische Anlagen | m²BGF   | 189   | 343       | 594   | 14,6  | 23,9         | 31,7  |
|     | Bauwerk 300+400              | m²BGF   | 1.002 | 1.340     | 1.938 | 100,0 | 100,0        | 100,0 |
| 500 | Außenanlagen und Freiflächen | m²AF    | 74    | 182       | 691   | 2,7   | 6,4          | 18,9  |
| 600 | Ausstattung und Kunstwerke   | m²BGF   | 7     | 33        | 121   | 0,5   | 1,9          | 6,9   |
| 700 | Baunebenkosten               | m²BGF   | –     | –         | –     | –     | –            | –     |
| 800 | Finanzierung                 | m²BGF   | –     | –         | –     | –     | –            | –     |

| KG  | Kostengruppen der 2. Ebene           | Einheit | ▷   | €/Einheit | ◁   | ▷     | % an 1. Ebene | ◁    |
|-----|--------------------------------------|---------|-----|-----------|-----|-------|---------------|------|
| 310 | Baugrube / Erdbau                    | m²BGI   | 67  | 156       | 432 | 0,6   | 1,3           | 2,8  |
| 320 | Gründung, Unterbau                   | m²GRF   | 162 | 481       | 889 | 1,6   | 4,8           | 13,4 |
| 330 | Außenwände / vertikal außen          | m²AWF   | 327 | 443       | 518 | 29,1  | 42,8          | 63,0 |
| 340 | Innenwände / vertikal innen          | m²IWF   | 175 | 264       | 394 | 6,0   | 15,7          | 25,4 |
| 350 | Decken / horizontal                  | m²DEF   | 227 | 348       | 460 | 8,1   | 17,1          | 26,1 |
| 360 | Dächer                               | m²DAF   | 305 | 474       | 630 | 5,8   | 12,7          | 18,8 |
| 370 | Infrastrukturanlagen                 | –       | –   | –         | –   | –     | –             | –    |
| 380 | Baukonstruktive Einbauten            | m²BGF   | < 1 | 6         | 11  | < 0,1 | < 0,1         | 0,6  |
| 390 | Sonst. Maßnahmen für Baukonst.       | m²BGF   | 27  | 55        | 87  | 3,2   | 5,6           | 9,7  |
| 300 | Bauwerk – Baukonstruktionen          | m²BGF   |     |           |     |       | 100,0         |      |
| 410 | Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen       | m²BGF   | 48  | 91        | 173 | 4,3   | 23,0          | 29,8 |
| 420 | Wärmeversorgungsanlagen              | m²BGF   | 44  | 101       | 130 | 21,2  | 36,3          | 51,3 |
| 430 | Raumlufttechnische Anlagen           | m²BGF   | 16  | 45        | 106 | 2,0   | 9,6           | 19,0 |
| 440 | Elektrische Anlagen                  | m²BGF   | 27  | 61        | 129 | 13,4  | 22,3          | 42,8 |
| 450 | Kommunikationstechnische Anlagen     | m²BGF   | 7   | 17        | 68  | 2,6   | 5,2           | 9,6  |
| 460 | Förderanlagen                        | m²BGF   | –   | 50        | –   | 0,0   | 2,0           | 21,9 |
| 470 | Nutzungsspez. / verfahrenstech. Anl. | m²BGF   | 4   | 27        | 50  | 0,0   | 0,7           | 4,6  |
| 480 | Gebäude- und Anlagenautomation       | m²BGF   | –   | –         | –   | –     | –             | –    |
| 490 | Sonst. Maßnahmen f. techn. Anl.      | m²BGF   | < 1 | 2         | 5   | < 0,1 | 0,9           | 6,1  |
| 400 | Bauwerk – Technische Anlagen         | m²BGF   |     |           |     |       | 100,0         |      |



© BKI Baukosteninformationszentrum

Kostenstand: 2. Quartal 2025, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.

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

## Erläuterung nebenstehender Baukostentabellen

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 2. Quartal 2025.  
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.  
Die Bezugseinheiten der Kostenkennwerte entsprechen der DIN 277:2021-08 bzw. der DIN 276:2018-12 Mengen und Bezugseinheiten.

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

---

①

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

②

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

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

Zur Berechnung der Prozentanteile wurden jedoch alle Objekte herangezogen, zwischen den Kostenkennwerten und den Prozentanteilen kann daher kein direkter Bezug hergeleitet werden. Beispiel: Da Wohngebäude nicht immer eine Förderanlage enthalten, ergibt sich bezogen auf die gesamte Stichprobe der geringe mittlere Prozentanteil von nur 2,0% an den Kosten der Technischen Anlagen. Diesem Prozentsatz steht der Kostenkennwert von 50€/m<sup>2</sup> BGF gegenüber, ermittelt aus den wenigen Objekten, bei denen Kosten für Förderanlagen abgerechnet worden sind.

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

---

③

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

# Modernisierungen

Wohngebäude  
nach 1945  
mit Tragkonstruktion

**Kosten:**  
Stand 2. Quartal 2025  
Bundesdurchschnitt  
inkl. 19% MwSt.

## Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 3.Ebene DIN 276

| KG  | Kostengruppen der 3.Ebene         | Einheit | ▷     | €/Einheit | ◁     | ▷   | €/m²BGF | ◁   |
|-----|-----------------------------------|---------|-------|-----------|-------|-----|---------|-----|
| 335 | Außenwandbekleidungen, außen      | m²      | 142   | 209       | 302   | 105 | 154     | 272 |
| 323 | Tiefgründungen                    | m²      | –     | 690       | –     | –   | 148     | –   |
| 334 | Außenwandöffnungen                | m²      | 764   | 932       | 1.237 | 69  | 108     | 150 |
| 412 | Wasseranlagen                     | m²      | 46    | 74        | 140   | 46  | 74      | 140 |
| 353 | Deckenbeläge                      | m²      | 156   | 246       | 507   | 29  | 73      | 114 |
| 345 | Innenwandbekleidungen             | m²      | 47    | 66        | 95    | 42  | 69      | 94  |
| 363 | Dachbeläge                        | m²      | 193   | 271       | 497   | 36  | 66      | 102 |
| 331 | Tragende Außenwände               | m²      | 280   | 430       | 790   | 26  | 60      | 112 |
| 361 | Dachkonstruktionen                | m²      | 147   | 283       | 461   | 26  | 56      | 74  |
| 442 | Eigenstromversorgungsanlagen      | m²      | 9     | 56        | 103   | 9   | 56      | 103 |
| 351 | Deckenkonstruktionen              | m²      | 206   | 596       | 1.297 | 24  | 55      | 107 |
| 421 | Wärmeerzeugungsanlagen            | m²      | 15    | 52        | 89    | 15  | 52      | 89  |
| 461 | Aufzugsanlagen                    | m²      | –     | 50        | –     | –   | 50      | –   |
| 471 | Küchentechnische Anlagen          | m²      | –     | 50        | –     | –   | 50      | –   |
| 344 | Innenwandöffnungen                | m²      | 549   | 713       | 1.045 | 22  | 48      | 107 |
| 444 | Niederspannungsinstallationsanl.  | m²      | 29    | 48        | 97    | 29  | 48      | 97  |
| 431 | Lüftungsanlagen                   | m²      | 16    | 45        | 106   | 16  | 45      | 106 |
| 341 | Tragende Innenwände               | m²      | 214   | 409       | 604   | 15  | 33      | 75  |
| 337 | Elem. Außenwandkonstruktionen     | m²      | –     | 747       | –     | –   | 32      | –   |
| 336 | Außenwandbekleidungen, innen      | m²      | 52    | 67        | 104   | 23  | 32      | 47  |
| 342 | Nichttragende Innenwände          | m²      | 140   | 187       | 277   | 16  | 32      | 54  |
| 338 | Lichtschutz zur KG 330            | m²      | 266   | 453       | 990   | 18  | 31      | 42  |
| 322 | Flachgründungen und Bodenplatten  | m²      | 311   | 425       | 756   | 10  | 30      | 97  |
| 422 | Wärmeverteilmnetze                | m²      | 16    | 26        | 61    | 16  | 26      | 61  |
| 354 | Deckenbekleidungen                | m²      | 30    | 56        | 85    | 13  | 25      | 52  |
| 423 | Raumheizflächen                   | m²      | 16    | 25        | 30    | 16  | 25      | 30  |
| 392 | Gerüste                           | m²      | 14    | 24        | 50    | 14  | 24      | 50  |
| 393 | Sicherungsmaßnahmen               | m²      | –     | 24        | –     | –   | 24      | –   |
| 355 | Elementierte Deckenkonstruktionen | m²      | –     | 2.704     | –     | –   | 22      | –   |
| 391 | Baustelleneinrichtung             | m²      | 9     | 21        | 42    | 9   | 21      | 42  |
| 411 | Abwasseranlagen                   | m²      | 9     | 20        | 34    | 9   | 20      | 34  |
| 324 | Gründungsbeläge                   | m²      | 103   | 139       | 230   | 10  | 19      | 29  |
| 359 | Sonstiges zur KG 350              | m²      | 11    | 40        | 83    | 4   | 17      | 45  |
| 364 | Dachbekleidungen                  | m²      | 72    | 104       | 164   | 7   | 16      | 25  |
| 311 | Herstellung                       | m³      | 67    | 151       | 428   | 5   | 13      | 28  |
| 339 | Sonstiges zur KG 330              | m²      | 3     | 12        | 23    | 3   | 11      | 22  |
| 456 | Gefahrenmelde- und Alarmanlagen   | m²      | < 1   | 11        | 30    | < 1 | 11      | 30  |
| 362 | Dachöffnungen                     | m²      | 1.350 | 2.654     | 3.664 | 5   | 11      | 19  |
| 457 | Datenübertragungsnetze            | m²      | 2     | 9         | 13    | 2   | 9       | 13  |
| 429 | Sonstiges zur KG 420              | m²      | 2     | 9         | 18    | 2   | 9       | 18  |
| 419 | Sonstiges zur KG 410              | m²      | 4     | 8         | 15    | 4   | 8       | 15  |
| 445 | Beleuchtungsanlagen               | m²      | 3     | 8         | 17    | 3   | 8       | 17  |
| 333 | Außenstützen                      | m       | 130   | 235       | 459   | 2   | 8       | 17  |
| 325 | Abdichtungen und Bekleidungen     | m²      | 16    | 51        | 108   | < 1 | 7       | 24  |
| 397 | Zusätzliche Maßnahmen             | m²      | 2     | 7         | 14    | 2   | 7       | 14  |
| 343 | Innenstützen                      | m       | 195   | 266       | 337   | 1   | 7       | 18  |
| 452 | Such- und Signalanlagen           | m²      | 3     | 6         | 27    | 3   | 6       | 27  |
| 349 | Sonstiges zur KG 340              | m²      | 3     | 7         | 11    | 1   | 6       | 16  |
| 381 | Allgemeine Einbauten              | m²      | < 1   | 6         | 11    | < 1 | 6       | 11  |
| 494 | Abbruchmaßnahmen                  | m²      | –     | 5         | –     | –   | 5       | –   |

▷ von  
Ø Mittel  
◁ bis

## Erläuterung nebenstehender Baukostentabelle

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 2. Quartal 2025.  
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.

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

---

①

Kostengruppen-Nummer nach DIN 276:2018-12

②

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

③

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

④

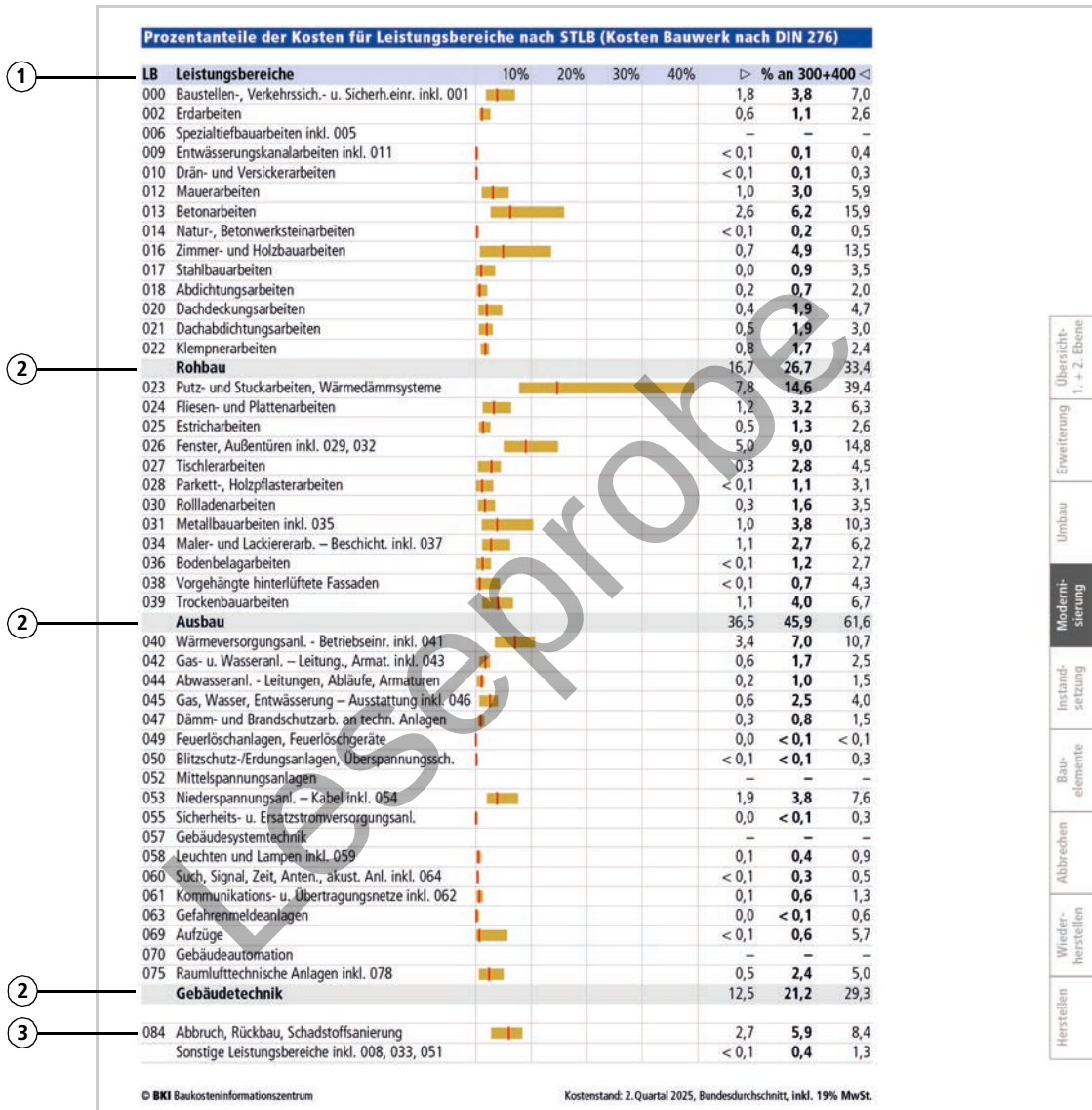
Kostenkennwerte der jeweiligen Kostengruppen in € bezogen auf die Einheit  
Mittelwerte: siehe Spalte „€/Einheit“  
Standardabweichung: siehe Spalten „von/bis“

⑤

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

Die Kostengruppen wurden nach dem Mittelwert der Spalte €/m<sup>2</sup> BGF absteigend sortiert.  
Dadurch ergibt sich eine Gewichtung. Die unter Kostengesichtspunkten wichtigsten Kosten-  
gruppen erscheinen zu Beginn der Tabelle. Der Anwender hat dadurch die Möglichkeit schnell  
zu erkennen, in welchen Kostengruppen die meisten Kosten angefallen sind. Es werden auch  
Kostenaussagen in einem sehr frühen Planungsstadium ermöglicht, da nur die BGF als Bezugs-  
größe vorliegen muss.

Bei manchen Kostengruppen, vor allem aus der Gebäudetechnik, ist als Bezugsmenge die BGF  
vorgegeben. In diesen Fällen sind die Kostenkennwerte in den linken Spalten (€/Einheit) und in  
den rechten Spalten (€/m<sup>2</sup> BGF) identisch.



## Erläuterung nebenstehender Baukostentabelle

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 2. 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 Seite 62.

③

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

Anmerkung:

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

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



| Modernisierungen |   | Objektübersicht zur Gebäudeart                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                | 2 |                                                                                           | Baujahr: 1975<br>Bauzustand: schlecht<br>Aufwand: mittel<br>Nutzung während der Bauzeit: ja<br>Nutzungsänderung: nein<br>Grundrissänderungen: wenige<br>Tragwerkseingriffe: wenige | a) Land: Saarland<br>b) Kreis: Saarbrücken, Regionalverband<br>c) Standard: hoch<br>d) Bauzeit: 52 Wochen<br>e) Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276<br>veröffentlicht: BKI Objektdaten A12<br><b>BGF 734 €/m²</b>                      |
| 3                | 3 |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4                | 4 |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5                | 5 |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 6                | 6 | <b>Wohngebäude nach 1945 mit Tragkonstruktion</b><br><br><b>€/m² BGF</b><br>min 735 €/m²<br>von 1.000 €/m²<br>Mittel <b>1.340 €/m²</b><br>bis 1.940 €/m²<br>max 2.580 €/m² | <b>6200-0098 Studentenwohnheim (213 WE)</b><br><br>BRI 19.018m³ BGF 6.761m² NUF 3.905m²                                                                                            | a) <b>Planung:</b> Prof. Rollmann + Partner Architekten PartGmbH; Homburg<br>b) Energetische Fassaden- und Dachsanierung des Studierendenwohnheims.                                                                                |
|                  |   | <b>Kosten:</b><br>Stand 2. Quartal 2025<br>Bundesdurchschnitt<br>inkl. 19% MwSt.                                                                                           | <b>Bauwerk – Baukonstruktionen</b><br><b>Herstellen:</b> Außenwandbekleidungen, außen 54%, Außenwandöffnungen 20%, Gerüste 9%<br><b>Sonstige:</b> 17%                              | <b>Bauwerk – Technische Anlagen</b><br><b>Herstellen:</b> Blitzschutz- und Erdungsanlagen 26%, Sonstiges zur KG 420 19%<br><b>Wiederherstellen:</b> Beleuchtungsanlagen 29%<br><b>Sonstige:</b> 26%                                |
| 7                | 8 |                                                                                           | <b>6100-1345 Einfamilienhaus, Dachsanierung*</b><br><br>BRI 665m³ BGF 293m² NUF 180m²                                                                                              | Land: Nordrhein-Westfalen<br>Kreis: Münster, Stadt<br>Standard: hoch<br>Bauzeit: 13 Wochen<br>Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276<br>veröffentlicht: BKI Objektdaten A11<br><b>BGF 202 €/m²</b><br>* Nicht in der Auswertung enthalten |
|                  |   | <b>Planung:</b> planungsbüro bau.RAUM Petra L. Müller; Münster<br>Dachsanierung eines Einfamilienhauses mit 128m² WFL                                                      | <b>Bauwerk – Baukonstruktionen</b><br><b>Herstellen:</b> Dachbeläge 55%, Dachöffnungen 15%, Gerüste 8%<br><b>Sonstige:</b> 22%                                                     | <b>Bauwerk – Technische Anlagen</b><br><b>Abbrechen:</b> Sonstiges zur KG 420 22%<br><b>Herstellen:</b> Sonstiges zur KG 420 78%                                                                                                   |



## Erläuterung nebenstehender Baukostentabellen

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 2. Quartal 2025.  
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.

### Tabellen zur Objektübersicht

---

①

Objektnummer und Objektbezeichnung

②

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

③

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

④

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

⑤

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

⑥

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

⑦

Kosten des Bauwerks (KG 300+400) in €/m<sup>2</sup> BGF.

⑧

Lineare Skala mit Angabe der Kosten des Objekts (KG 300+400 in €/m<sup>2</sup> BGF) als schwarzer Punkt und Angabe der „min-/max-“-Werte und des Mittelwertes (Ø) der zugehörigen Gebäudeart als farbige Bereiche.

1

2

3

4

## 324 Gründungsbeläge



**Kosten:**  
Stand 2. Quartal 2025  
Bundesdurchschnitt  
inkl. 19% MwSt.

Einheit: m<sup>2</sup>  
Gründungsbelagsfläche

▷ von  
Ø Mittel  
◁ bis

| Gebäudeart                                  | € / Einheit |     | KG an 300 |
|---------------------------------------------|-------------|-----|-----------|
| <b>Erweiterungen</b>                        |             |     |           |
| Büro- und Verwaltungsgebäude                | 149         | 191 | 234 2,3%  |
| Schulen                                     | 133         | 201 | 265 3,9%  |
| Kindergärten                                | 166         | 200 | 218 8,8%  |
| Wohngebäude: Anbau                          | 179         | 300 | 445 4,5%  |
| Wohngebäude: Aufstockung                    | –           | 62  | – < 0,1%  |
| Wohngebäude: Dachausbau                     | –           | –   | –         |
| Gewerbegebäude                              | 71          | 128 | 203 5,7%  |
| Gebäude anderer Art                         | 189         | 285 | 460 5,6%  |
| <b>Umbauten</b>                             |             |     |           |
| Büro- und Verwaltungsgebäude                | 101         | 201 | 304 3,3%  |
| Arztpraxen                                  | –           | –   | –         |
| Schulen                                     | 125         | 213 | 357 4,1%  |
| Kindergärten                                | 128         | 204 | 289 8,2%  |
| Ein- und Zweifamilienhäuser                 | 132         | 216 | 260 2,8%  |
| Mehrfamilienhäuser                          | 78          | 164 | 254 1,0%  |
| Wohnungen                                   | 236         | 276 | 315 1,0%  |
| Hotel und Beherbergung                      | 254         | 271 | 288 1,5%  |
| Gewerbegebäude                              | 16          | 116 | 167 7,0%  |
| Museen                                      | 179         | 301 | 539 3,9%  |
| Gemeindezentren                             | 223         | 360 | 538 4,6%  |
| Gebäude anderer Art                         | 125         | 215 | 322 9,9%  |
| <b>Modernisierungen</b>                     |             |     |           |
| Büro- und Verwaltungsgebäude                | 81          | 165 | 249 2,3%  |
| Schulen und Kindergärten                    | 130         | 215 | 275 3,0%  |
| Sporthallen                                 | 85          | 182 | 239 8,8%  |
| Ein- und Zweifamilienhäuser vor 1945        | 113         | 251 | 432 3,7%  |
| Ein- und Zweifamilienhäuser nach 1945       | 66          | 148 | 262 1,3%  |
| Wohngebäude vor 1945                        | 96          | 207 | 296 2,8%  |
| Wohngebäude nach 1945: nur Oberflächen      | 22          | 39  | 82 0,1%   |
| Wohngebäude nach 1945: mit Tragkonstruktion | 103         | 139 | 230 1,3%  |
| Fachwerkhäuser                              | –           | 110 | – 0,4%    |
| Gewerbegebäude                              | 78          | 100 | 122 0,1%  |
| Gebäude anderer Art                         | 166         | 345 | 513 3,5%  |
| <b>Instandsetzungen</b>                     |             |     |           |
| Wohngebäude                                 | 75          | 136 | 209 0,7%  |
| Nichtwohngebäude                            | 100         | 161 | 288 6,8%  |
| Restaurierungsarbeiten                      | 17          | 252 | 376 1,0%  |
| Sakralbauten                                | 271         | 533 | 796 7,1%  |
| Sakralbauten mit Restaurierungsarbeiten     | 175         | 292 | 515 7,4%  |
| Schwammsanierung                            | –           | –   | –         |

## Erläuterung nebenstehender Tabelle

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 2. Quartal 2025.  
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.

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

---

①

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

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

②

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

③

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

Bei Gebäudearten mit noch schmaler Datenbasis wird nur der Mittelwert angegeben.

Insbesondere in diesen Fällen wird empfohlen, die Kosten projektbezogen über Elementarten bzw. positionsweise zu ermitteln.

④

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

| KG.OZ Abbrechen                                             |       | €/Einheit | LB an EA |
|-------------------------------------------------------------|-------|-----------|----------|
| <b>324.20 Estrich</b>                                       |       |           |          |
| 01 GR Estrich, Verbundestrich, bis 25mm, abbrechen          | 32,00 | 35,00     | 43,00    |
| Einheit: m² Belagfläche                                     |       |           |          |
| 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten     |       |           | 100,0%   |
| 02 GR Estrich, Verbundestrich, bis 50mm, abbrechen          | 35,00 | 42,00     | 54,00    |
| Einheit: m² Belagfläche                                     |       |           |          |
| 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten     |       |           | 100,0%   |
| 03 GR Estrich, Verbundestrich, bis 70mm, abbrechen          | 44,00 | 53,00     | 67,00    |
| Einheit: m² Belagfläche                                     |       |           |          |
| 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten     |       |           | 100,0%   |
| 04 GR Estrich, schwimmend, abbrechen                        | 40,00 | 49,00     | 59,00    |
| Einheit: m² Belagfläche                                     |       |           |          |
| 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten     |       |           | 100,0%   |
| 05 GR Estrich, bewehrt, schwimmend, abbrechen               | 53,00 | 65,00     | 79,00    |
| Einheit: m² Belagfläche                                     |       |           |          |
| 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten     |       |           | 100,0%   |
| 06 GR Heizestrich, mit Dämmung, abbrechen                   | 67,00 | 76,00     | 91,00    |
| Einheit: m² Belagfläche                                     |       |           |          |
| 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten     |       |           | 100,0%   |
| 07 GR Heizestrich, bewehrt, mit Heizrohren, abbrechen       | 90,00 | 98,00     | 117,00   |
| Einheit: m² Belagfläche                                     |       |           |          |
| 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten     |       |           | 100,0%   |
| <b>324.30 Fliesen und Platten</b>                           |       |           |          |
| 01 GR Fliesen, Estrich, Unterbau, Sockelfliesen, abbrechen  | 71,00 | 83,00     | 101,00   |
| Einheit: m² Belagfläche                                     |       |           |          |
| 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten     |       |           | 100,0%   |
| 02 GR Fliesen, Mörtelbett, Sockelfliesen, abbrechen         | 44,00 | 50,00     | 58,00    |
| Einheit: m² Belagfläche                                     |       |           |          |
| 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten     |       |           | 100,0%   |
| 03 GR Fliesen, geklebt, Sockelfliesen, abbrechen            | 37,00 | 43,00     | 52,00    |
| Einheit: m² Belagfläche                                     |       |           |          |
| 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten     |       |           | 100,0%   |
| <b>324.40 Naturstein</b>                                    |       |           |          |
| 01 GR Natursteinbelag, Mörtelbett, Sockelleisten, abbrechen | 47,00 | 52,00     | 65,00    |
| Einheit: m² Belagfläche                                     |       |           |          |
| 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten     |       |           | 100,0%   |
| 02 GR Natursteinbelag, Unterbeton, Sockelleisten, abbrechen | 77,00 | 86,00     | 108,00   |
| Einheit: m² Belagfläche                                     |       |           |          |
| 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten     |       |           | 100,0%   |
| <b>324.60 Textil</b>                                        |       |           |          |
| 01 GR Bodenbelag, lose verlegt, Sockelleisten, abbrechen    | 17,00 | 20,00     | 24,00    |
| Einheit: m² Belagfläche                                     |       |           |          |
| 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten     |       |           | 100,0%   |



324  
Gründungsbeläge

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

## Erläuterung nebenstehender Tabelle

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 2. Quartal 2025.  
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.

### Kostenkennwerte für Elementarten

---

①

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

②

Ordnungszahl (5-stellig) für Elementarten (EA), darin bedeutet:

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

③

Angaben zu Elementarten in der Reihenfolge von oben nach unten

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

④

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

⑤

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

# Häufig gestellte Fragen

## Fragen zur Flächenberechnung (DIN 277):

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

---

**7. Zählt eine Außentreppe zum Keller zur BGF?**

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

---

**8. Ist eine Abstellkammer mit Heizung eine Technikfläche?**

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

---

**9. Ist die NUF gleich der Wohnfläche?**

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

---

**Fragen zur Wohnflächenberechnung (WoFIV):**

---

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

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

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

#### Fragen zur Kostengruppenzuordnung (DIN 276):

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



|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>16. Wo muss ich die Kosten des Aushubs für Abwasser- oder Wasserleitungen zuordnen?</b> | <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>17. Wie werden Eigenleistungen bewertet?</b>                                            | <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"> <li>• selbst Lieferungen oder Leistungen übernimmt</li> <li>• von bauausführenden Unternehmern oder von Lieferanten sonst nicht übliche Vergünstigungen erhält</li> <li>• Lieferungen oder Leistungen in Gegenrechnung ausführt oder</li> <li>• vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe oder Bauteile einbauen lässt.</li> </ul> |

#### Fragen zu Kosteneinflussfaktoren:

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>18. Welchen Einfluss hat die Konjunktur auf die Baukosten?</b> | <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, 10. 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><b>21. Wie gehe ich mit der aktuellen Baukostenentwicklung um?</b></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 <a href="http://www.bki.de/baukostenentwicklungen">www.bki.de/baukostenentwicklungen</a>. 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><b>22. Ist die MwSt. in den Kostenkennwerten enthalten?</b></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><b>23. Hat das Baujahr der Objekte einen Einfluss auf die angegebenen Kosten?</b></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><b>24. Wo finde ich weitere Informationen zu den einzelnen Objekten einer Gebäudeart?</b></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><b>25. Was mache ich, wenn ich keine passende Gebäudeart finde?</b></p>                       | <p>In aller Regel findet man verwandte Gebäudearten, deren Kostenkennwerte der 2. Ebene (Grobelemente) wegen ähnlicher Konstruktionsart übernommen werden können.</p>                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26. Wo findet man Kostenkennwerte für Abbruch?                                                                                                                                | <p>Im Fachbuch „BKI Baukosten Gebäude Altbau - Statistische Kostenkennwerte“ gibt es Elementarten zu Abbruch und Demontagarbeiten.</p> <p>Im Fachbuch „BKI Baukosten Positionen Altbau - Statistische Kostenkennwerte“ gibt es Mustertexte für Teilleistungen zu „LB 384 - Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten“.</p> <p>Im Fachbuch „BKI Baupreise kompakt Altbau“ gibt es Positionspreise und Kurztexte zu „LB 384 - Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten“.</p> <p>Die Mustertexte für Teilleistungen zu „LB 384 - Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten“ und deren Positionspreise sind auch auf der DVD BKI Positionen und im BKI Kostenplaner enthalten.</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>In den Kostengruppen 310-390 ändern sich die Einheiten (310 Baugrube/Erdbau gemessen in m<sup>3</sup>, 320 Gründung, Unterbau gemessen in m<sup>2</sup>); eine Addition der Kostenkennwerte ist nicht möglich. In den Kostengruppen 410-490 ist die Bezugsgröße immer BGF, dadurch ist eine Addition prinzipiell möglich.</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>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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 29. Nutzungskosten, Lebenszykluskosten                                                                                                                                        | <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 30. Lohn- und Materialkosten                                                                                                                                                  | <p>BKI dokumentiert Baukosten nicht getrennt nach Lohn- und Materialanteil.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 31. Gibt es Angaben zu Kostenflächenarten?                                                                                                                                    | <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 im Fachbuch „BKI Baukosten Gebäude Altbau“ angegebenen Mengenwerte Mengen nach DIN 276, oder die tatsächlich jeweils bearbeiteten Mengen?**

Die im Fachbuch „BKI Baukosten Gebäude Altbau“ angegebenen Mengenwerte sind anders als im Fachbuch „BKI Baukosten Gebäude Neubau“ nicht Mengen nach DIN 276, sondern die abgerechneten Mengen, die bei den jeweiligen Objekten gemäß der Maßnahme nach der jeweiligen Kostengruppe tatsächlich bearbeitet wurden.

**Fragen zu weiteren BKI Produkten:**

**33. 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.

**34. 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.

---

**35. In welchen Produkten dokumentiert BKI  
Positionspreise?**

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

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

Ausgewählte Positionspreise enthalten die Fachbücher „Konstruktionsdetails K1 bis K4“, „Objektdaten Gebäudetechnik G1 bis G7“ sowie die BKI „Objektdaten Freianlagen“ und „Objektdaten Innenräume“.

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

---

**36. Worin unterscheiden sich die Bände N1 bis  
N21 (A1 bis A12)**

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

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

---

**37. 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](http://www.bki.de/faq-kostenplanung.html) veröffentlicht.

# Bauen im Bestand – Regelwerke, Begriffe, Verfahren und Beispiele

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

## **Anmerkung:**

Diese Leseprobe ist nur ein Ausschnitt aus dem Fachbeitrag. Der vollständige Fachartikel umfasst insgesamt 17 Seiten und beschäftigt sich mit der Differenzierung zwischen den Maßnahmen Erweiterungen, Umbauten, Modernisierungen und Instandsetzungen – essentiell für die präzise Kostenplanung, Investitionsberechnung und Zuschussbeantragung, insbesondere im Mietwohnungsbau. Der Artikel geht auf Zuschussanträge und mögliche Mieterhöhungen für bestimmte Maßnahmen, sowie die hohe Relevanz von Altbauten im deutschen Wohnungsbestand und die häufigen Baumaßnahmen in diesem Bereich ein. Der Fachartikel definiert umfassend die verschiedenen Instandhaltungsmaßnahmen und gibt dazu praktische Beispiele. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Bedeutung der präzisen Kostenplanung und Abrechnung gemäß den Regelungen der HOAI 2021, was für die erfolgreiche Finanzierung und Durchführung von Baumaßnahmen im Bestand unerlässlich ist.



# Bauen im Bestand – Regelwerke, Begriffe, Verfahren und Beispiele

von Univ.-Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche und Dr.-Ing. Sebastian Herke  
- 14. Fassung, August 2025

Das Fachbuch „BKI Baukosten Gebäude, Statistische Kostenkennwerte Altbau“ und die Reihe BKI Objektdaten Altbau A1 bis A12 enthalten Kostenkennwerte, Erläuterungen und Abbildungen zu den Maßnahmen im Bestand. Die vorhandenen Daten wurden auf Objektebene der jeweiligen hauptsächlichen Maßnahme, also Erweiterung, Umbau, Modernisierung oder Instandsetzung zugeordnet. Das schließt nicht aus, dass im Einzelnen auch andere Maßnahmen durchgeführt wurden.

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

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

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

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

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

## Abkürzungsverzeichnis

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

## Abkürzungsverzeichnis (Fortsetzung)

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

## BKI Abkürzung Bezeichnung BKI Bücher

|     |                                                                     |
|-----|---------------------------------------------------------------------|
| A6  | BKI Objektdaten A6 Altbau, 2. Auflage, erschienen 2011              |
| A7  | BKI Objektdaten A7 Altbau, erschienen 2011*                         |
| A8  | BKI Objektdaten A8 Altbau, erschienen 2013                          |
| A9  | BKI Objektdaten A9 Altbau, erschienen 2015                          |
| A10 | BKI Objektdaten A10 Altbau, erschienen 2016                         |
| A11 | BKI Objektdaten A11 Altbau, erschienen 2021                         |
| A12 | BKI Objektdaten A12 Altbau, erschienen 2024                         |
| A13 | BKI Objektdaten A13 Altbau, erscheint 2026                          |
| E2  | BKI OBJEKTE E2 Energieeffizientes Bauen im Altbau, erschienen 2002* |
| E4  | BKI Objektdaten E4 Energieeffizientes Bauen, erschienen 2011        |
| E5  | BKI Objektdaten E5 Energieeffizientes Bauen, erschienen 2013        |
| E6  | BKI Objektdaten E6 Energieeffizientes Bauen, erschienen 2015        |
| E7  | BKI Objektdaten E7 Energieeffizientes Bauen, erschienen 2017        |
| E8  | BKI Objektdaten E8 Energieeffizientes Bauen, erschienen 2020        |
| E9  | BKI Objektdaten E9 Energieeffizientes Bauen, erschienen 2021        |
| N1  | BKI OBJEKTE N1 Neubau/Altbau, erschienen 1998*                      |
| N2  | BKI OBJEKTE N2 Neubau/Altbau, erschienen 1999*                      |
| IR1 | BKI Objektdaten IR1 Innenräume, erschienen 2016                     |
| IR2 | BKI Objektdaten IR2 Innenräume, erschienen 2025                     |

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

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

|                                                                               |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 000 Baustelleneinrichtungen; Verkehrssicherungs- und Sicherheitseinrichtungen | 040 Wärmeversorgungsanlagen - Betriebseinrichtungen                                  |
| 001 Gerüstarbeiten                                                            | 041 Wärmeversorgungsanlagen - Leitungen, Armaturen, Heizflächen                      |
| 002 Erdarbeiten                                                               | 042 Gas- und Wasseranlagen - Leitungen, Armaturen                                    |
| 003 Landschaftsbauarbeiten                                                    | 043 Druckrohrleitungen für Gas, Wasser und Abwasser                                  |
| 004 Landschaftsbauarbeiten, Pflanzen                                          | 044 Abwasseranlagen - Leitungen, Abläufe, Armaturen                                  |
| 005 Brunnenbauarbeiten und Aufschlussbohrungen                                | 045 Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen<br>- Ausstattung, Elemente, Fertigbäder   |
| 006 Spezialtiefbauarbeiten                                                    | 046 Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen<br>- 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 Kabelleitungstiefbauarbeiten                                                     |
| 011 Abscheider- und Kleinkläranlagen                                          | 052 Mittelspannungsanlagen                                                           |
| 012 Mauerarbeiten                                                             | 053 Niederspannungsanlagen - Kabel / Leitungen, Verlegesysteme, Installationsgeräte  |
| 013 Betonarbeiten                                                             | 054 Niederspannungsanlagen - Verteilersysteme und Einbaugeräte                       |
| 014 Natur-, Betonwerksteinarbeiten                                            | 055 Sicherheits- und Ersatzstromversorgungsanlagen                                   |
| 016 Zimmer- und Holzbauarbeiten                                               | 057 Gebäudesystemtechnik                                                             |
| 017 Stahlbauarbeiten                                                          | 058 Leuchten und Lampen                                                              |
| 018 Abdichtungsarbeiten                                                       | 059 Sicherheitsbeleuchtungsanlagen                                                   |
| 019 Kampfmittelräumarbeiten                                                   | 060 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 Raumlufttechnische Anlagen                                                       |
| 027 Tischlerarbeiten                                                          | 078 Kälteanlagen für raumlufttechnische Anlagen                                      |
| 028 Parkettarbeiten, Holzpflasterarbeiten                                     | 080 Straßen, Wege, Plätze                                                            |
| 029 Beschlagarbeiten                                                          | 081 Beton Erhaltungsarbeiten                                                         |
| 030 Rollladenarbeiten                                                         | 082 Bekämpfender Holzschutz                                                          |
| 031 Metallbauarbeiten                                                         | 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten                              |
| 032 Verglasungsarbeiten                                                       | 085 Rohrvortriebsarbeiten                                                            |
| 033 Baureinigungsarbeiten                                                     | 087 Abfallentsorgung, Verwertung und Beseitigung                                     |
| 034 Maler- und Lackierarbeiten - Beschichtungen                               | 090 Baulogistik                                                                      |
| 035 Korrosionsschutzarbeiten an Stahlbauten                                   | 091 Stundenlohnarbeiten                                                              |
| 036 Bodenbelagsarbeiten                                                       | 096 Bauarbeiten an Bahnübergängen                                                    |
| 037 Tapezierarbeiten                                                          | 097 Bauarbeiten an Gleisen und Weichen                                               |
| 038 Vorgehängte hinterlüftete Fassaden                                        | 098 Witterungsschutzmaßnahmen                                                        |
| 039 Trockenbauarbeiten                                                        |                                                                                      |

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

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

Leseprobe

300  
Bauwerk —  
Baukonstruktionen  
in €/m³ BRI

Kosten:  
Stand 2. Quartal 2025  
Bundesdurchschnitt  
inkl. 19% MwSt.

Einheit: m³  
Brutto-Rauminhalt (BRI)

| Übersicht Kostenkennwerte 1.Ebene DIN 276   |  |  |  |  |  |  | €/m³ |
|---------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|------|
|                                             |  |  |  |  |  |  | xxx  |
| Erweiterungen                               |  |  |  |  |  |  | xxx  |
| Büro- und Verwaltungsgebäude                |  |  |  |  |  |  |      |
| Schulen                                     |  |  |  |  |  |  |      |
| Kindergärten                                |  |  |  |  |  |  |      |
| Wohngebäude: Anbau                          |  |  |  |  |  |  |      |
| Wohngebäude: Aufstockung                    |  |  |  |  |  |  |      |
| Wohngebäude: Dachausbau                     |  |  |  |  |  |  |      |
| Gewerbegebäude                              |  |  |  |  |  |  |      |
| Gebäude anderer Art                         |  |  |  |  |  |  |      |
| Umbauten                                    |  |  |  |  |  |  |      |
| Büro- und Verwaltungsgebäude                |  |  |  |  |  |  |      |
| Arztpraxen                                  |  |  |  |  |  |  |      |
| Schulen                                     |  |  |  |  |  |  |      |
| Kindergärten                                |  |  |  |  |  |  |      |
| Ein- und Zweifamilienhäuser                 |  |  |  |  |  |  |      |
| Mehrfamilienhäuser                          |  |  |  |  |  |  |      |
| Wohnungen                                   |  |  |  |  |  |  |      |
| Hotel und Beherbergung                      |  |  |  |  |  |  |      |
| Gewerbegebäude                              |  |  |  |  |  |  |      |
| Museen                                      |  |  |  |  |  |  |      |
| Gemeindezentren                             |  |  |  |  |  |  |      |
| Gebäude anderer Art                         |  |  |  |  |  |  |      |
| Modernisierungen                            |  |  |  |  |  |  |      |
| Büro- und Verwaltungsgebäude                |  |  |  |  |  |  |      |
| Schulen und Kindergärten                    |  |  |  |  |  |  |      |
| Sporthallen                                 |  |  |  |  |  |  |      |
| Ein- und Zweifamilienhäuser vor 1945        |  |  |  |  |  |  |      |
| Ein- und Zweifamilienhäuser nach 1945       |  |  |  |  |  |  |      |
| Wohngebäude vor 1945                        |  |  |  |  |  |  |      |
| Wohngebäude nach 1945: nur Oberflächen      |  |  |  |  |  |  |      |
| Wohngebäude nach 1945: mit Tragkonstruktion |  |  |  |  |  |  |      |
| Fachwerkhäuser                              |  |  |  |  |  |  |      |
| Gewerbegebäude                              |  |  |  |  |  |  |      |
| Gebäude anderer Art                         |  |  |  |  |  |  |      |
| Instandsetzungen                            |  |  |  |  |  |  |      |
| Wohngebäude                                 |  |  |  |  |  |  |      |
| Nichtwohngebäude                            |  |  |  |  |  |  |      |
| Restaurierungsarbeiten                      |  |  |  |  |  |  |      |
| Sakralbauten                                |  |  |  |  |  |  |      |
| Sakralbauten mit Restaurierungsarbeiten     |  |  |  |  |  |  |      |
| Schwammsanierung                            |  |  |  |  |  |  |      |

Übersicht Kostenkennwerte 1.Ebene DIN 276

|                                             | xxx | xxx | xxx | xxx | xxx | xxx | €/m² |
|---------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| <b>Erweiterungen</b>                        |     |     |     |     |     |     |      |
| Büro- und Verwaltungsgebäude                |     |     |     |     |     |     |      |
| Schulen                                     |     |     |     |     |     |     |      |
| Kindergärten                                |     |     |     |     |     |     |      |
| Wohngebäude: Anbau                          |     |     |     |     |     |     |      |
| Wohngebäude: Aufstockung                    |     |     |     |     |     |     |      |
| Wohngebäude: Dachausbau                     |     |     |     |     |     |     |      |
| Gewerbegebäude                              |     |     |     |     |     |     |      |
| Gebäude anderer Art                         |     |     |     |     |     |     |      |
| <b>Umbauten</b>                             |     |     |     |     |     |     |      |
| Büro- und Verwaltungsgebäude                |     |     |     |     |     |     |      |
| Arztpraxen                                  |     |     |     |     |     |     |      |
| Schulen                                     |     |     |     |     |     |     |      |
| Kindergärten                                |     |     |     |     |     |     |      |
| Ein- und Zweifamilienhäuser                 |     |     |     |     |     |     |      |
| Mehrfamilienhäuser                          |     |     |     |     |     |     |      |
| Wohnungen                                   |     |     |     |     |     |     |      |
| Hotel und Beherbergung                      |     |     |     |     |     |     |      |
| Gewerbegebäude                              |     |     |     |     |     |     |      |
| Museen                                      |     |     |     |     |     |     |      |
| Gemeindezentren                             |     |     |     |     |     |     |      |
| Gebäude anderer Art                         |     |     |     |     |     |     |      |
| <b>Modernisierungen</b>                     |     |     |     |     |     |     |      |
| Büro- und Verwaltungsgebäude                |     |     |     |     |     |     |      |
| Schulen und Kindergärten                    |     |     |     |     |     |     |      |
| Sporthallen                                 |     |     |     |     |     |     |      |
| Ein- und Zweifamilienhäuser vor 1945        |     |     |     |     |     |     |      |
| Ein- und Zweifamilienhäuser nach 1945       |     |     |     |     |     |     |      |
| Wohngebäude vor 1945                        |     |     |     |     |     |     |      |
| Wohngebäude nach 1945: nur Oberflächen      |     |     |     |     |     |     |      |
| Wohngebäude nach 1945: mit Tragkonstruktion |     |     |     |     |     |     |      |
| Fachwerkhäuser                              |     |     |     |     |     |     |      |
| Gewerbegebäude                              |     |     |     |     |     |     |      |
| Gebäude anderer Art                         |     |     |     |     |     |     |      |
| <b>Instandsetzungen</b>                     |     |     |     |     |     |     |      |
| Wohngebäude                                 |     |     |     |     |     |     |      |
| Nichtwohngebäude                            |     |     |     |     |     |     |      |
| Restaurierungsarbeiten                      |     |     |     |     |     |     |      |
| Sakralbauten                                |     |     |     |     |     |     |      |
| Sakralbauten mit Restaurierungsarbeiten     |     |     |     |     |     |     |      |
| Schwammsanierung                            |     |     |     |     |     |     |      |

Einheit: m²  
Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Leseprobe



# Gebäudearten

mit Kostenkennwerten  
der 1. und 2.Ebene DIN 276

Erweiterungen

Umbauten

Modernisierungen

Instandsetzungen

Leseprobe

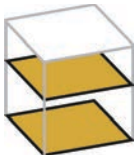
Das eBook enthält nach erfolgtem Kauf statistische Auswertungen zu 37 Gebäudearten. Exemplarisch für alle statistischen Auswertungen ist auf den Folgeseiten beispielhaft die statistische Auswertung der Gebäudeart „Erweiterungen, Schulen“ dargestellt.

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



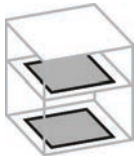
**BRI 740 €/m³**

von 570 €/m³  
bis 920 €/m³



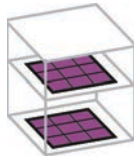
**BGF 3.100 €/m²**

von 2.425 €/m²  
bis 3.980 €/m²



**NUF 4.970 €/m²**

von 3.730 €/m²  
bis 6.450 €/m²



**NE 28.585 €/NE**

von 16.610 €/NE  
bis 54.435 €/NE  
NE: Schüler

Objektbeispiele

**Kosten:**  
Stand 2. Quartal 2025  
Bundesdurchschnitt  
inkl. 19% MwSt.



4100-0254



4100-0210

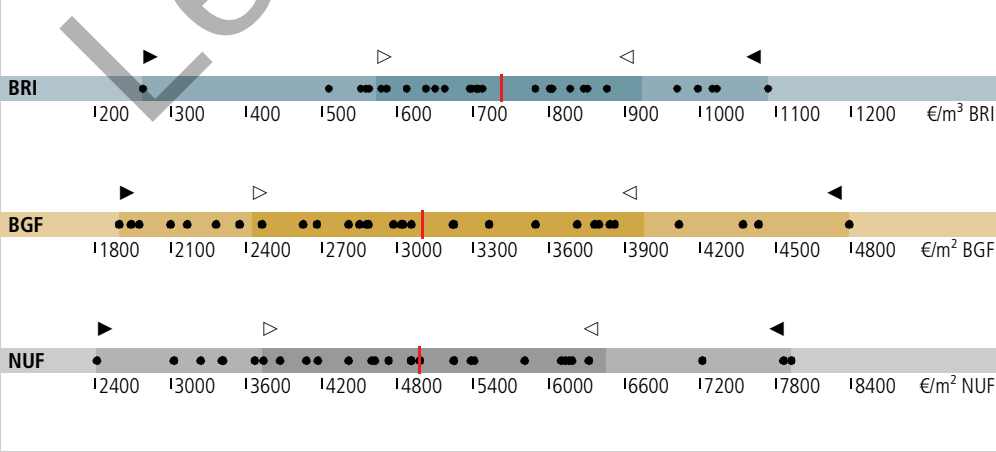


4500-0015

Kosten der 31 Vergleichsobjekte

Seiten 102 bis 114

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



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

| KG  | Kostengruppen der 1.Ebene    | Einheit | ▷     | €/Einheit    | ◁     | ▷     | % an 300+400 | ◁     |
|-----|------------------------------|---------|-------|--------------|-------|-------|--------------|-------|
| 100 | Grundstück                   | m² GF   | –     | –            | –     | –     | –            | –     |
| 200 | Vorbereitende Maßnahmen      | m² GF   | 3     | <b>14</b>    | 45    | 0,6   | <b>1,9</b>   | 4,6   |
| 300 | Bauwerk – Baukonstruktionen  | m² BGF  | 1.789 | <b>2.395</b> | 3.070 | 68,3  | <b>77,6</b>  | 88,0  |
| 400 | Bauwerk – Technische Anlagen | m² BGF  | 394   | <b>704</b>   | 1.163 | 12,0  | <b>22,4</b>  | 31,7  |
|     | Bauwerk 300+400              | m² BGF  | 2.424 | <b>3.098</b> | 3.979 | 100,0 | <b>100,0</b> | 100,0 |
| 500 | Außenanlagen und Freiflächen | m² AF   | 56    | <b>167</b>   | 372   | 2,3   | <b>5,5</b>   | 8,8   |
| 600 | Ausstattung und Kunstwerke   | m² BGF  | 30    | <b>110</b>   | 278   | 0,8   | <b>3,0</b>   | 6,1   |
| 700 | Baunebenkosten               | m² BGF  | –     | –            | –     | –     | –            | –     |
| 800 | Finanzierung                 | m² BGF  | –     | –            | –     | –     | –            | –     |

| KG         | Kostengruppen der 2.Ebene            | Einheit       | ▷   | €/Einheit  | ◁     | ▷     | % an 1.Ebene | ◁    |
|------------|--------------------------------------|---------------|-----|------------|-------|-------|--------------|------|
| 310        | Baugrube / Erdbau                    | m³ BGI        | 51  | <b>79</b>  | 115   | 0,8   | <b>2,5</b>   | 5,0  |
| 320        | Gründung, Unterbau                   | m² GRF        | 282 | <b>478</b> | 856   | 6,7   | <b>11,7</b>  | 20,7 |
| 330        | Außenwände / vertikal außen          | m² AWF        | 559 | <b>739</b> | 851   | 32,4  | <b>36,3</b>  | 43,2 |
| 340        | Innenwände / vertikal innen          | m² IWF        | 305 | <b>429</b> | 652   | 5,6   | <b>10,4</b>  | 16,6 |
| 350        | Decken / horizontal                  | m² DEF        | 293 | <b>514</b> | 680   | 3,7   | <b>12,8</b>  | 24,0 |
| 360        | Dächer                               | m² DAF        | 516 | <b>687</b> | 1.212 | 14,1  | <b>18,5</b>  | 26,4 |
| 370        | Infrastrukturanlagen                 |               | –   | –          | –     | –     | –            | –    |
| 380        | Baukonstruktive Einbauten            | m² BGF        | 5   | <b>52</b>  | 147   | < 0,1 | <b>0,7</b>   | 5,4  |
| 390        | Sonst. Maßnahmen für Baukonst.       | m² BGF        | 98  | <b>157</b> | 202   | 5,5   | <b>7,0</b>   | 7,9  |
| <b>300</b> | <b>Bauwerk – Baukonstruktionen</b>   | <b>m² BGF</b> |     |            |       |       | <b>100,0</b> |      |
| 410        | Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen       | m² BGF        | 41  | <b>76</b>  | 141   | 5,1   | <b>16,8</b>  | 33,4 |
| 420        | Wärmeversorgungsanlagen              | m² BGF        | 39  | <b>97</b>  | 176   | 9,1   | <b>20,9</b>  | 34,7 |
| 430        | Raumluftechnische Anlagen            | m² BGF        | 23  | <b>95</b>  | 153   | 1,0   | <b>9,1</b>   | 25,3 |
| 440        | Elektrische Anlagen                  | m² BGF        | 106 | <b>180</b> | 250   | 27,0  | <b>41,1</b>  | 74,9 |
| 450        | Kommunikationstechnische Anlagen     | m² BGF        | 19  | <b>56</b>  | 93    | 1,8   | <b>6,8</b>   | 16,0 |
| 460        | Förderanlagen                        | m² BGF        | 26  | <b>28</b>  | 29    | 0,0   | <b>0,9</b>   | 4,2  |
| 470        | Nutzungsspez. / verfahrenstech. Anl. | m² BGF        | 5   | <b>10</b>  | 19    | 0,0   | <b>0,5</b>   | 1,7  |
| 480        | Gebäude- und Anlagenautomation       | m² BGF        | 24  | <b>46</b>  | 70    | 0,3   | <b>3,6</b>   | 10,6 |
| 490        | Sonst. Maßnahmen f. techn. Anl.      | m² BGF        | < 1 | <b>1</b>   | 2     | < 0,1 | <b>0,2</b>   | 0,5  |
| <b>400</b> | <b>Bauwerk – Technische Anlagen</b>  | <b>m² BGF</b> |     |            |       |       | <b>100,0</b> |      |

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

|     |                                      |       |  |     |     |     |     |
|-----|--------------------------------------|-------|--|-----|-----|-----|-----|
| 310 | Baugrube / Erdbau                    | 2,1   |  |     |     |     |     |
| 320 | Gründung, Unterbau                   | 9,6   |  |     |     |     |     |
| 330 | Außenwände / vertikal außen          | 29,6  |  |     |     |     |     |
| 340 | Innenwände / vertikal innen          | 8,1   |  |     |     |     |     |
| 350 | Decken / horizontal                  | 10,5  |  |     |     |     |     |
| 360 | Dächer                               | 15,1  |  |     |     |     |     |
| 370 | Infrastrukturanlagen                 |       |  |     |     |     |     |
| 380 | Baukonstruktive Einbauten            | 0,6   |  |     |     |     |     |
| 390 | Sonst. Maßnahmen für Baukonst.       | 5,7   |  |     |     |     |     |
| 410 | Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen       | 2,4   |  |     |     |     |     |
| 420 | Wärmeversorgungsanlagen              | 3,7   |  |     |     |     |     |
| 430 | Raumluftechnische Anlagen            | 2,5   |  |     |     |     |     |
| 440 | Elektrische Anlagen                  | 6,9   |  |     |     |     |     |
| 450 | Kommunikationstechnische Anlagen     | 1,6   |  |     |     |     |     |
| 460 | Förderanlagen                        | 0,3   |  |     |     |     |     |
| 470 | Nutzungsspez. / verfahrenstech. Anl. | 0,1   |  |     |     |     |     |
| 480 | Gebäude- und Anlagenautomation       | 1,0   |  |     |     |     |     |
| 490 | Sonst. Maßnahmen f. techn. Anl.      | < 0,1 |  | 10% | 20% | 30% | 40% |

**Kosten:**  
Stand 2. Quartal 2025  
Bundesdurchschnitt  
inkl. 19% MwSt.

# Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 3. Ebene DIN 276

| KG  | Kostengruppen der 3. Ebene        | Einheit | ▷     | €/Einheit    | ◁      | ▷   | €/m² BGF   | ◁   |
|-----|-----------------------------------|---------|-------|--------------|--------|-----|------------|-----|
| 337 | Elem. Außenwandkonstruktionen     | m²      | 647   | <b>924</b>   | 1.198  | 214 | <b>389</b> | 569 |
| 334 | Außenwandöffnungen                | m²      | 1.082 | <b>1.301</b> | 1.785  | 107 | <b>246</b> | 557 |
| 351 | Deckenkonstruktionen              | m²      | 241   | <b>451</b>   | 965    | 86  | <b>207</b> | 462 |
| 335 | Außenwandbekleidungen, außen      | m²      | 204   | <b>271</b>   | 394    | 121 | <b>203</b> | 309 |
| 363 | Dachbeläge                        | m²      | 223   | <b>322</b>   | 513    | 120 | <b>199</b> | 303 |
| 361 | Dachkonstruktionen                | m²      | 179   | <b>250</b>   | 311    | 82  | <b>146</b> | 276 |
| 331 | Tragende Außenwände               | m²      | 180   | <b>292</b>   | 767    | 66  | <b>140</b> | 333 |
| 322 | Flachgründungen und Bodenplatten  | m²      | 224   | <b>1.470</b> | 11.392 | 69  | <b>136</b> | 225 |
| 353 | Deckenbeläge                      | m²      | 173   | <b>189</b>   | 207    | 79  | <b>110</b> | 185 |
| 324 | Gründungsbeläge                   | m²      | 133   | <b>201</b>   | 265    | 53  | <b>106</b> | 188 |
| 444 | Niederspannungsinstallationsanl.  | m²      | 60    | <b>99</b>    | 158    | 60  | <b>99</b>  | 158 |
| 445 | Beleuchtungsanlagen               | m²      | 68    | <b>97</b>    | 151    | 68  | <b>97</b>  | 151 |
| 391 | Baustelleneinrichtung             | m²      | 41    | <b>96</b>    | 170    | 41  | <b>96</b>  | 170 |
| 431 | Lüftungsanlagen                   | m²      | 23    | <b>95</b>    | 153    | 23  | <b>95</b>  | 153 |
| 341 | Tragende Innenwände               | m²      | 136   | <b>309</b>   | 589    | 71  | <b>89</b>  | 120 |
| 344 | Innenwandöffnungen                | m²      | 813   | <b>979</b>   | 1.133  | 47  | <b>66</b>  | 106 |
| 345 | Innenwandbekleidungen             | m²      | 45    | <b>68</b>    | 112    | 38  | <b>63</b>  | 84  |
| 364 | Dachbekleidungen                  | m²      | 61    | <b>125</b>   | 167    | 33  | <b>63</b>  | 104 |
| 311 | Herstellung                       | m³      | 45    | <b>78</b>    | 114    | 16  | <b>58</b>  | 116 |
| 354 | Deckenbekleidungen                | m²      | 51    | <b>107</b>   | 171    | 16  | <b>55</b>  | 136 |
| 423 | Raumheizflächen                   | m²      | 28    | <b>48</b>    | 98     | 28  | <b>48</b>  | 98  |
| 392 | Gerüste                           | m²      | 31    | <b>48</b>    | 66     | 31  | <b>48</b>  | 66  |
| 422 | Wärmeverteilnetze                 | m²      | 14    | <b>47</b>    | 67     | 14  | <b>47</b>  | 67  |
| 333 | Außenstützen                      | m       | 222   | <b>445</b>   | 1.161  | 12  | <b>46</b>  | 107 |
| 338 | Lichtschutz zur KG 330            | m²      | 212   | <b>332</b>   | 594    | 27  | <b>41</b>  | 71  |
| 381 | Allgemeine Einbauten              | m²      | < 1   | <b>41</b>    | 122    | < 1 | <b>41</b>  | 122 |
| 412 | Wasseranlagen                     | m²      | 22    | <b>40</b>    | 92     | 22  | <b>40</b>  | 92  |
| 398 | Provisorische Baukonstruktionen   | m²      | –     | <b>37</b>    | –      | –   | <b>37</b>  | –   |
| 481 | Automationseinrichtungen          | m²      | 23    | <b>37</b>    | 50     | 23  | <b>37</b>  | 50  |
| 411 | Abwasseranlagen                   | m²      | 18    | <b>34</b>    | 73     | 18  | <b>34</b>  | 73  |
| 456 | Gefahrenmelde- und Alarmanlagen   | m²      | 11    | <b>31</b>    | 60     | 11  | <b>31</b>  | 60  |
| 321 | Baugrundverbesserung              | m²      | 2     | <b>58</b>    | 91     | 8   | <b>31</b>  | 56  |
| 359 | Sonstiges zur KG 350              | m²      | 24    | <b>53</b>    | 73     | 15  | <b>31</b>  | 41  |
| 336 | Außenwandbekleidungen, innen      | m²      | 33    | <b>64</b>    | 86     | 15  | <b>30</b>  | 57  |
| 457 | Datenübertragungsnetze            | m²      | 10    | <b>29</b>    | 52     | 10  | <b>29</b>  | 52  |
| 325 | Abdichtungen und Bekleidungen     | m²      | 20    | <b>68</b>    | 199    | 7   | <b>29</b>  | 72  |
| 461 | Aufzugsanlagen                    | m²      | 26    | <b>28</b>    | 29     | 26  | <b>28</b>  | 29  |
| 442 | Eigenstromversorgungsanlagen      | m²      | –     | <b>22</b>    | –      | –   | <b>22</b>  | –   |
| 421 | Wärmeerzeugungsanlagen            | m²      | 2     | <b>21</b>    | 36     | 2   | <b>21</b>  | 36  |
| 342 | Nichttragende Innenwände          | m²      | 104   | <b>137</b>   | 179    | 8   | <b>19</b>  | 58  |
| 313 | Wasserhaltung                     | m³      | –     | <b>11</b>    | –      | 16  | <b>18</b>  | 19  |
| 365 | Elementierte Dachkonstruktionen   | m²      | –     | <b>1.350</b> | –      | –   | <b>17</b>  | –   |
| 397 | Zusätzliche Maßnahmen             | m²      | 8     | <b>17</b>    | 40     | 8   | <b>17</b>  | 40  |
| 382 | Besondere Einbauten               | m²      | 7     | <b>16</b>    | 25     | 7   | <b>16</b>  | 25  |
| 346 | Elem. Innenwandkonstruktionen     | m²      | 416   | <b>836</b>   | 1.533  | 3   | <b>15</b>  | 21  |
| 446 | Blitzschutz- und Erdungsanlagen   | m²      | 5     | <b>14</b>    | 30     | 5   | <b>14</b>  | 30  |
| 332 | Nichttragende Außenwände          | m²      | 167   | <b>454</b>   | 1.582  | 7   | <b>14</b>  | 24  |
| 326 | Dränagen                          | m²      | 6     | <b>20</b>    | 33     | < 1 | <b>12</b>  | 17  |
| 485 | Datenübertragungsnetze            | m²      | 9     | <b>11</b>    | 13     | 9   | <b>11</b>  | 13  |
| 355 | Elementierte Deckenkonstruktionen | m²      | –     | <b>1.581</b> | –      | –   | <b>11</b>  | –   |

▷ von  
Ø 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.eintr. inkl. 001 | <div><div></div></div> |                        |       |     | 3,7              | <b>5,3</b>   | 7,1  |
| 002 | Erdarbeiten                                             | <div><div></div></div> |                        |       |     | 1,0              | <b>2,5</b>   | 4,7  |
| 006 | Spezialtiefbauarbeiten inkl. 005                        |                        |                        |       |     | –                | –            | –    |
| 009 | Entwässerungskanalarbeiten inkl. 011                    | <div><div></div></div> |                        |       |     | < 0,1            | <b>0,4</b>   | 1,5  |
| 010 | Drän- und Versickerarbeiten                             | <div><div></div></div> |                        |       |     | < 0,1            | <b>0,2</b>   | 0,5  |
| 012 | Mauerarbeiten                                           | <div><div></div></div> |                        |       |     | 2,2              | <b>6,1</b>   | 11,9 |
| 013 | Betonarbeiten                                           | <div><div></div></div> | <div><div></div></div> |       |     | 11,2             | <b>15,7</b>  | 23,5 |
| 014 | Natur-, Betonwerksteinarbeiten                          | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,1              | <b>1,3</b>   | 2,4  |
| 016 | Zimmer- und Holzbauarbeiten                             | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,4              | <b>2,1</b>   | 5,5  |
| 017 | Stahlbauarbeiten                                        | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,3              | <b>2,8</b>   | 11,7 |
| 018 | Abdichtungsarbeiten                                     | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,3              | <b>0,9</b>   | 2,6  |
| 020 | Dachdeckungsarbeiten                                    |                        |                        |       |     | –                | –            | –    |
| 021 | Dachabdichtungsarbeiten                                 | <div><div></div></div> |                        |       |     | 3,6              | <b>5,3</b>   | 7,5  |
| 022 | Klempnerarbeiten                                        | <div><div></div></div> |                        |       |     | 1,0              | <b>2,6</b>   | 9,0  |
|     | <b>Rohbau</b>                                           |                        |                        |       |     | 32,0             | <b>45,2</b>  | 52,6 |
| 023 | Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme               | <div><div></div></div> |                        |       |     | 1,9              | <b>4,2</b>   | 7,2  |
| 024 | Fliesen- und Plattenarbeiten                            | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,3              | <b>0,9</b>   | 1,8  |
| 025 | Estricharbeiten                                         | <div><div></div></div> |                        |       |     | 1,0              | <b>1,7</b>   | 2,8  |
| 026 | Fenster, Außentüren inkl. 029, 032                      | <div><div></div></div> | <div><div></div></div> |       |     | 4,8              | <b>8,9</b>   | 15,9 |
| 027 | Tischlerarbeiten                                        | <div><div></div></div> |                        |       |     | 1,6              | <b>3,5</b>   | 9,6  |
| 028 | Parkett-, Holzpflasterarbeiten                          | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,0              | <b>0,8</b>   | 3,6  |
| 030 | Rollladenarbeiten                                       | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,2              | <b>1,2</b>   | 1,8  |
| 031 | Metallbauarbeiten inkl. 035                             | <div><div></div></div> | <div><div></div></div> |       |     | 2,2              | <b>6,5</b>   | 17,9 |
| 034 | Maler- und Lackiererb. – Beschicht. inkl. 037           | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,7              | <b>1,9</b>   | 3,1  |
| 036 | Bodenbelagarbeiten                                      | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,3              | <b>1,3</b>   | 2,7  |
| 038 | Vorgehängte hinterlüftete Fassaden                      | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,0              | < <b>0,1</b> | 0,8  |
| 039 | Trockenbauarbeiten                                      | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,8              | <b>3,3</b>   | 4,7  |
|     | <b>Ausbau</b>                                           |                        |                        |       |     | 30,6             | <b>34,4</b>  | 43,5 |
| 040 | Wärmeversorgungsanl. - Betriebseintr. inkl. 041         | <div><div></div></div> |                        |       |     | 1,5              | <b>3,3</b>   | 6,9  |
| 042 | Gas- u. Wasseranl. – Leitung., Armat. inkl. 043         | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,2              | <b>0,6</b>   | 1,2  |
| 044 | Abwasseranl. - Leitungen, Abläufe, Armaturen            | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,2              | <b>0,5</b>   | 1,0  |
| 045 | Gas, Wasser, Entwässerung – Ausstattung inkl. 046       | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,3              | <b>0,7</b>   | 1,5  |
| 047 | Dämm- und Brandschutzarb. an techn. Anlagen             | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,4              | <b>1,0</b>   | 1,7  |
| 049 | Feuerlöschanlagen, Feuerlöschgeräte                     | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,0              | < <b>0,1</b> | 0,2  |
| 050 | Blitzschutz-/Erdungsanlagen, Überspannungssch.          | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,1              | <b>0,4</b>   | 0,9  |
| 052 | Mittelspannungsanlagen                                  |                        |                        |       |     | –                | –            | –    |
| 053 | Niederspannungsanl. – Kabel inkl. 054                   | <div><div></div></div> |                        |       |     | 1,8              | <b>3,9</b>   | 5,2  |
| 055 | Sicherheits- u. Ersatzstromversorgungsanl.              |                        |                        |       |     | –                | –            | –    |
| 057 | Gebäudesystemtechnik                                    |                        |                        |       |     | –                | –            | –    |
| 058 | Leuchten und Lampen inkl. 059                           | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,6              | <b>2,6</b>   | 4,9  |
| 060 | Such, Signal, Zeit, Anten., akust. Anl. inkl. 064       | <div><div></div></div> |                        |       |     | < 0,1            | <b>0,2</b>   | 0,6  |
| 061 | Kommunikations- u. Übertragungsnetze inkl. 062          | <div><div></div></div> |                        |       |     | < 0,1            | <b>0,7</b>   | 1,9  |
| 063 | Gefahrenmeldeanlagen                                    | <div><div></div></div> |                        |       |     | < 0,1            | <b>0,6</b>   | 1,8  |
| 069 | Aufzüge                                                 | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,0              | <b>0,2</b>   | 1,6  |
| 070 | Gebäudeautomation                                       | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,0              | <b>0,8</b>   | 2,5  |
| 075 | Raumluftechnische Anlagen inkl. 078                     | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,2              | <b>2,3</b>   | 7,2  |
|     | <b>Gebäudetechnik</b>                                   |                        |                        |       |     | 8,8              | <b>18,0</b>  | 28,0 |
| 084 | Abbruch, Rückbau, Schadstoffsanierung                   | <div><div></div></div> |                        |       |     | 0,2              | <b>1,8</b>   | 7,5  |
|     | Sonstige Leistungsbereiche inkl. 008, 033, 051          |                        |                        |       |     | 0,1              | <b>0,6</b>   | 1,2  |

|                             |
|-----------------------------|
| Übersicht-<br>1. + 2. Ebene |
| Erweiterung                 |
| Umbau                       |
| Modernisierung              |
| Instandsetzung              |
| Bau-<br>elemente            |
| Abbrechen                   |
| Wiederherstellen            |
| Herstellen                  |

€/m² BGF

|        |       |      |
|--------|-------|------|
| min    | 1.895 | €/m² |
| von    | 2.425 | €/m² |
| Mittel | 3.100 | €/m² |
| bis    | 3.980 | €/m² |
| max    | 4.790 | €/m² |

**Kosten:**  
Stand 2. Quartal 2025  
Bundesdurchschnitt  
inkl. 19% MwSt.

Objektübersicht zur Gebäudeart

4100-0194 Schule (12 Klassen, 336 Schüler)      BRI 6.899m³      BGF 1.778m²      NUF 1.190m²



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

Land: Niedersachsen  
Kreis: Harburg  
Standard: hoch  
Bauzeit: 83 Wochen  
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A12



**Planung:** Bosse Westphal Schäffer Architekten; Winsen/Luhe  
Erweiterung Schulgebäude mit Klassen- und Gruppenräumen

**Bauwerk – Baukonstruktionen**  
**Herstellen:** Elementierte Außenwandkonstruktionen 16%, Außenwandbekleidungen, außen 11%, Dachbeläge 7%, Deckenkonstruktionen 6%, Innenwandbekleidungen 6%, Dachkonstruktionen 6%, Gründungsbeläge 5%, Tragende Innenwände 5%, Deckenbeläge 4%, Innenwandöffnungen 4%, Flachgründungen und Bodenplatten 4%, Dachbekleidungen 3%, Tragende Außenwände 3%  
**Sonstige:** 22%

**Bauwerk – Technische Anlagen**  
**Herstellen:** Lüftungsanlagen 31%, Niederspannungsinstallationsanlagen 16%, Beleuchtungsanlagen 15%, Raumheizflächen 6%, Wasseranlagen 5%, Aufzugsanlagen 5%  
**Sonstige:** 22%

4100-0173 Ganztagessschule (9 Klassen, 225 Schüler)      BRI 7.669m³      BGF 1.861m²      NUF 958m²



Bauzustand: mittel  
Aufwand: niedrig  
Nutzung während der Bauzeit: ja  
Nutzungsänderung: nein  
Grundrissänderungen: keine  
Tragwerkseingriffe: keine

Land: Bremen  
Kreis: Bremen, Stadt  
Standard: hoch  
Bauzeit: 65 Wochen  
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A12



**Planung:** Architekten\_FSB; Bremen  
Erweiterung Gemeinschaftsschule für 225 Schüler

**Bauwerk – Baukonstruktionen**  
**Herstellen:** Außenwandbekleidungen, außen 13%, Elementierte Außenwandkonstruktionen 11%, Deckenkonstruktionen 8%, Dachbeläge 8%, Deckenbeläge 5%, Innenwandbekleidungen 5%, Dachkonstruktionen 4%, Tragende Innenwände 4%, Herstellung 4%, Tragende Außenwände 4%, Deckenbekleidungen 3%, Innenwandöffnungen 3%, Außenwandöffnungen 3%, Gründungsbeläge 3%  
**Sonstige:** 22%

**Bauwerk – Technische Anlagen**  
**Herstellen:** Lüftungsanlagen 25%, Niederspannungsinstallationsanlagen 19%, Gefahrenmelde- und Alarmanlagen 16%, Automationseinrichtungen 11%, Beleuchtungsanlagen 10%  
**Sonstige:** 21%

4500-0015 Ausbildungsgebäude, Aufstockung

BRI 1.830m³

BGF 510m²

NUF 370m²



Baujahr: 1953  
Bauzustand: mittel  
Aufwand: hoch  
Nutzung während der Bauzeit: nein  
Nutzungsänderung: nein  
Grundrissänderungen: wenige  
Tragwerkseingriffe: wenige

Land: Niedersachsen  
Kreis: Braunschweig, Stadt  
Standard: mittel  
Bauzeit: 48 Wochen  
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A10

BGF 2.806 €/m²



**Planung:** Architekturbüro Baukontor Braunschweig; Braunschweig  
Aufstockung eines Ausbildungsgebäudes

**Bauwerk – Baukonstruktionen**

**Abbrechen:** Dachbeläge 4%

**Herstellen:** Tragende Außenwände 19%, Dachbeläge 12%, Außenwandbekleidungen, außen 9%, Außenwandöffnungen 9%, Dachkonstruktionen 6%, Flachgründungen und Bodenplatten 5%, Deckenbeläge 4%, Dachbekleidungen 4%, Herstellung 4%, Nichttragende Innenwände 3%

**Sonstige:** 20%

**Bauwerk – Technische Anlagen**

**Herstellen:** Niederspannungsinstallationsanlagen 33%, Beleuchtungsanlagen 21%, Wärmeverteilnetze 11%, Datenübertragungsnetze 11%

**Sonstige:** 24%

4100-0161 Real- und Grundschule (300 Schüler) - Passivhaus

BRI 12.357m³

BGF 3.618m²

NUF 2.092m²



Baujahr: 1984  
Bauzustand: schlecht  
Aufwand: hoch  
Nutzung während der Bauzeit: nein  
Nutzungsänderung: nein  
Grundrissänderungen: umfangreiche  
Tragwerkseingriffe: umfangreiche

Land: Mecklenburg-Vorpommern  
Kreis: Ludwigslust-Parchim  
Standard: mittel  
Bauzeit: 69 Wochen  
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A11

BGF 1.976 €/m²



**Planung:** Andreas Rossmann Freier Architekt BDA; Schwerin  
Erweiterung mit vier Klassenräumen und Pausenhalle sowie Umbau zu einer Real- und Grundschule mit 300 Schülern (13 Klassen).

**Bauwerk – Baukonstruktionen**

**Herstellen:** Außenwandöffnungen 11%, Außenwandbekleidungen, außen 7%, Dachbeläge 6%, Tragende Innenwände 5%, Innenwandöffnungen 5%, Gründungsbeläge 5%, Dachkonstruktionen 5%, Deckenbeläge 4%, Tragende Außenwände 4%, Flachgründungen und Bodenplatten 4%, Innenwandbekleidungen 4%, Provisorische Baukonstruktionen 3%, Deckenkonstruktionen 3%, Lichtschutz zur KG 330 3%, Gerüste 2%

**Sonstige:** 30%

**Bauwerk – Technische Anlagen**

**Herstellen:** Lüftungsanlagen 17%, Wärmeverteilnetze 9%, Raumheizflächen 9%, Beleuchtungsanlagen 9%, Niederspannungsinstallationsanlagen 8%, Automationseinrichtungen 7%, Gefahrenmelde- und Alarmanlagen 7%, Datenübertragungsnetze 5%, Wärmeerzeugungsanlagen 4%, Wasseranlagen 3%

**Sonstige:** 22%

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



€/m² BGF

|        |                   |
|--------|-------------------|
| min    | 1.895 €/m²        |
| von    | 2.425 €/m²        |
| Mittel | <b>3.100 €/m²</b> |
| bis    | 3.980 €/m²        |
| max    | 4.790 €/m²        |

**Kosten:**  
Stand 2. Quartal 2025  
Bundesdurchschnitt  
inkl. 19% MwSt.

Objektübersicht zur Gebäudeart

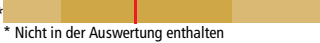
4100-0116 Mittelschule\* BRI 30.160m³ BGF 7.424m² NUF 4.761m²



Baujahr: 1975  
Bauzustand: schlecht  
Aufwand: hoch  
Nutzung während der Bauzeit: ja  
Nutzungsänderung: nein  
Grundrissänderungen: wenige  
Tragwerkseingriffe: wenige

Land: Österreich  
Kreis: Vorarlberg  
Standard: hoch  
Bauzeit: 83 Wochen  
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: [www.bki.de](http://www.bki.de)

**BGF 1.417€/m²**



**Planung:** Atelier Raggl Bauplanungs GmbH; AT-Röns

Mittelschule mit elf Klassen und 205 Schülern **Kosteneinfluss Nutzung:** Die Realisierung des Objektes erfolgte in zwei Bauabschnitten.

**Bauwerk – Baukonstruktionen**

**Herstellen:** Außenwandöffnungen 15%, Dachbeläge 12%, Außenwandbekleidungen, außen 8%, Dachbekleidungen 7%, Innenwandbekleidungen 6%, Allgemeine Einbauten 5%, Deckenbekleidungen 5%, Deckenbeläge 4%, Gründungsbeläge 4%, Elementierte Innenwandkonstruktionen 3%, Dachöffnungen 3%, Lichtschutz zur KG 330 3%, Innenwandöffnungen 3%, Sonstiges zur KG 350 3%

**Sonstige:** 20%

**Bauwerk – Technische Anlagen**

**Herstellen:** Lüftungsanlagen 24%, Niederspannungsinstallationsanlagen 18%, Beleuchtungsanlagen 12%, Wasseranlagen 8%, Wärmeerzeugungsanlagen 7%, Automationseinrichtungen 3%, Medienversorgungsanlagen, Medizin- und labortechnische Anlagen 3%, Raumheizflächen 3%

**Sonstige:** 22%

4100-0115 Hauptschule\* BRI 32.187m³ BGF 9.243m² NUF 5.303m²



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

Land: Österreich  
Kreis: Vorarlberg  
Standard: mittel  
Bauzeit: 52 Wochen  
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: [www.bki.de](http://www.bki.de)

**BGF 1.490€/m²**



**Planung:** DI Ralph Broger; AT-Bezau

Das dreigeschossige Gebäude steht im Ortszentrum. Es wurde 1969-1972 in Massivbauweise erstellt. Im August 2005 richtete ein Hochwasser schwere Schäden im Untergeschoss an. Der Wärme- und Brandschutz wurden verbessert. Die Turnhalle wurde auf Normgröße erweitert.

**Bauwerk – Baukonstruktionen**

**Abbrechen:** Abbruchmaßnahmen 5%  
**Herstellen:** Außenwandöffnungen 12%, Deckenkonstruktionen 10%, Deckenbeläge 10%, Deckenbekleidungen 9%, Außenwandbekleidungen, außen 8%, Innenwandöffnungen 6%, Innenwandbekleidungen 4%, Dachbeläge 4%, Allgemeine Einbauten 4%, Tragende Außenwände 3%, Außenwandbekleidungen, innen 2%, Tiefgründungen 2%

**Sonstige:** 21%

**Bauwerk – Technische Anlagen**

**Herstellen:** Lüftungsanlagen 30%, Niederspannungsinstallationsanlagen 24%, Beleuchtungsanlagen 9%, Wasseranlagen 8%, Automationseinrichtungen 5%

**Sonstige:** 23%



4100-0103 Offene Grundschule

BRI 945m<sup>3</sup>

BGF 236m<sup>2</sup>

NUF 164m<sup>2</sup>



© Architekturbüro Hatzmann

Land: Nordrhein-Westfalen  
Kreis: Rhein-Erft-Kreis  
Standard: mittel  
Bauzeit: 26 Wochen  
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A8

BGF 3.220 €/m<sup>2</sup>

**Planung:** Architekturbüro Hatzmann; Kerpen

Erweiterung einer Grundschule mit zwei Gruppenräumen für einen offenen Ganztagesbetrieb. **Kosteneinfluss Grundstück:** Das Gebäude ist in der Erdbebenzone III gelegen, es musste ein Rahmen unter den Stützen betoniert werden.

**Bauwerk – Baukonstruktionen**

Deckenkonstruktionen 21%, Dachbeläge 9%, Tragende Außenwände 8%, Außenwandöffnungen 7%, Außenwandbekleidungen, außen 7%, Deckenbeläge 7%, Flachgründungen und Bodenplatten 6%, Außenstützen 6%, Dachkonstruktionen 5%, Dachbekleidungen 3%

**Sonstige:** 21%

**Bauwerk – Technische Anlagen**

Raumheizflächen 20%, Niederspannungsinstallationsanlagen 17%, Beleuchtungsanlagen 15%, Wärmeverteilnetze 13%, Wasseranlagen 12%

**Sonstige:** 24%

4100-0108 Grundschule (120 Schüler)

BRI 1.713m<sup>3</sup>

BGF 471m<sup>2</sup>

NUF 285m<sup>2</sup>



© Angela Raab

Baujahr: 1969  
Bauzustand: schlecht  
Aufwand: hoch  
Nutzung während der Bauzeit: ja  
Nutzungsänderung: nein  
Grundrissänderungen: umfangreiche  
Tragwerkseingriffe: einige

Land: Nordrhein-Westfalen  
Kreis: Dortmund, Stadt  
Standard: mittel  
Bauzeit: 48 Wochen  
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A7

BGF 3.015 €/m<sup>2</sup>

**Planung:** Marcus Patrias Architekten BDA; Dortmund

Erweiterung des offenen Ganztagesbereichs einer Grundschule für 120 Schüler mit Betreuungsräumen. **Kosteneinfluss**

**Nutzung:** Zeitgleich mit dem Anbau erfolgte die Umsetzung des Brandschutzkonzepts im Bestand. **Kosteneinfluss Grundstück:** Rasenfläche hinter dem Schulgebäude ohne schützenswerten Baumbestand.

**Bauwerk – Baukonstruktionen**

Außenwandöffnungen 19%, Außenwandbekleidungen, außen 13%, Dachbeläge 12%, Flachgründungen und Bodenplatten 8%, Dachkonstruktionen 6%, Tragende Außenwände 6%, Baustelleneinrichtung 6%, Gründungsbeläge 6%

**Sonstige:** 24%

**Bauwerk – Technische Anlagen**

Niederspannungsinstallationsanlagen 29%, Wasseranlagen 23%, Abwasseranlagen 15%, Wärmeverteilnetze 12%

**Sonstige:** 21%

€/m² BGF

|        |       |      |
|--------|-------|------|
| min    | 1.895 | €/m² |
| von    | 2.425 | €/m² |
| Mittel | 3.100 | €/m² |
| bis    | 3.980 | €/m² |
| max    | 4.790 | €/m² |

**Kosten:**  
Stand 2. Quartal 2025  
Bundesdurchschnitt  
inkl. 19% MwSt.

Objektübersicht zur Gebäudeart

4100-0107 Grundschule (120 Schüler)

BRI 2.023m³ BGF 512m² NUF 320m²



Baujahr: 1965  
Bauzustand: schlecht  
Aufwand: hoch  
Nutzung während der Bauzeit: ja  
Nutzungsänderung: nein  
Grundrissänderungen: umfangreiche  
Tragwerkseingriffe: einige

Land: Nordrhein-Westfalen  
Kreis: Dortmund, Stadt  
Standard: mittel  
Bauzeit: 48 Wochen  
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A7

BGF 3.363€/m²

**Planung:** Marcus Patrias Architekten BDA; Dortmund

Erweiterung des offenen Ganztagesbereichs einer Grundschule für 120 Schüler mit Betreuungsräumen. **Kosteneinfluss**  
**Nutzung:** Die haustechnische Versorgung der Räume kann über die im bestehenden Gebäudeflügel gelegenen Versorgungsräume erfolgen. **Kosteneinfluss Grundstück:** Aufgrund der schon im Bestand vorhandenen Senkungen erfolgte die Gründung gemäß Bodengutachten.

**Bauwerk – Baukonstruktionen**

Außenwandöffnungen 21%, Außenwandbekleidungen, außen 12%, Flachgründungen und Bodenplatten 8%, Dachbeläge 6%, Baustelleneinrichtung 5%, Gründungsbeläge 4%, Tragende Innenwände 4%, Deckenkonstruktionen 4%, Tragende Außenwände 4%, Dachkonstruktionen 3%, Abdichtungen und Bekleidungen 3%, Deckenbeläge 3%, Innenwandbekleidungen 3%

**Sonstige:** 21%

**Bauwerk – Technische Anlagen**

Niederspannungsinstallationsanlagen 36%, Abwasseranlagen 19%, Wärmeverteilnetze 16%

**Sonstige:** 29%

4200-0029 Berufsschulzentrum, Verbindungsbau

BRI 3.496m³ BGF 868m² NUF 504m²



Baujahr: 1910

Land: Sachsen  
Kreis: Chemnitz, Stadt  
Standard: mittel  
Bauzeit: 17 Wochen  
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A9

BGF 2.849€/m²

**Planung:** iproplan Planungsgesellschaft mbH; Chemnitz  
Berufsschulzentrum für technische und handwerkliche Berufsfelder

**Bauwerk – Baukonstruktionen**

**Herstellen:** Elementierte Außenwandkonstruktionen 23%, Deckenkonstruktionen 12%, Deckenbekleidungen 7%, Deckenbeläge 7%, Dachkonstruktionen 6%, Innenwandöffnungen 5%, Baustelleneinrichtung 5%, Allgemeine Einbauten 4%, Tragende Innenwände 4%, Dachbeläge 4%

**Sonstige:** 23%

**Bauwerk – Technische Anlagen**

**Herstellen:** Raumheizflächen 30%, Abwasseranlagen 24%, Wasseranlagen 14%, Niederspannungsinstallationsanlagen 10%

**Sonstige:** 22%

Objektübersicht zur Gebäudeart

4200-0009 Jugendbildungsstätte

BRI 763m³

BGF 181m²

NUF 161m²



Land: Niedersachsen  
Kreis: Hildesheim  
Standard: mittel  
Bauzeit: 30 Wochen  
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: [www.bki.de](http://www.bki.de)

BGF 2.680€/m²

**Planung:** Architekturbüro Jörg Sauer; Hildesheim

Erweiterung einer Jugendbildungsstätte um einen eingeschossigen Veranstaltungssaal mit Verbindungsgang, ohne eigene Sanitärräume und Heizungsanlage. **Kosteneinfluss Nutzung:** Beachtung der Denkmalschutzauflagen

**Bauwerk – Baukonstruktionen**

Elementierte Außenwandkonstruktionen 21%, Dachkonstruktionen 17%, Flachgründungen und Bodenplatten 11%, Dachbeläge 10%, Gründungsbeläge 10%, Baustelleneinrichtung 9%

**Sonstige:** 23%

**Bauwerk – Technische Anlagen**

Beleuchtungsanlagen 68%, Niederspannungsinstallationsanlagen 30%, Wärmeversorgungsanlagen 2%

4100-0254 Grundschule (3 Klassen, 75 Schüler)

BRI 2.540m³

BGF 404m²

NUF 291m²



Baujahr: 1955  
Bauzustand: mittel  
Aufwand: niedrig  
Nutzung während der Bauzeit: ja  
Nutzungsänderung: nein  
Grundrissänderungen: wenige  
Tragwerkseingriffe: wenige

Land: Nordrhein-Westfalen  
Kreis: Unna  
Standard: mittel  
Bauzeit: 69 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
vorgesehen: BKI Objektdaten A13

BGF 4.432€/m²

**Planung:** QUITTMANN ARCHITEKTEN; Unna

Grundschulerweiterung um drei Klassenräume

|                             |
|-----------------------------|
| Übersicht-<br>1. + 2. Ebene |
| Erweiterung                 |
| Umbau                       |
| Modernisierung              |
| Instandsetzung              |
| Bau-<br>elemente            |
| Abbrechen                   |
| Wieder-<br>herstellen       |
| Herstellen                  |

€/m² BGF

|        |       |      |
|--------|-------|------|
| min    | 1.895 | €/m² |
| von    | 2.425 | €/m² |
| Mittel | 3.100 | €/m² |
| bis    | 3.980 | €/m² |
| max    | 4.790 | €/m² |

**Kosten:**  
Stand 2. Quartal 2025  
Bundesdurchschnitt  
inkl. 19% MwSt.

Objektübersicht zur Gebäudeart

4100-0236 Grundschule (150 Schüler), Hort (180 Schüler) **BRI** 9.150m³ **BGF** 2.284m² **NUF** 1.362m²



Baujahr: 1954, 1961, 1996  
Bauzustand: gut  
Aufwand: mittel  
Nutzung während der Bauzeit: ja  
Nutzungsänderung: nein  
Grundrissänderungen: einige  
Tragwerkseingriffe: wenige

Land: Nordrhein-Westfalen  
Kreis: Kleve  
Standard: hoch  
Bauzeit: 61 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A12  
**BGF 3.224€/m²**

**Planung:** Gelderner Bau Gesellschaft mbH; Geldern  
Erweiterung der bestehenden Grundschule um weitere Klassen- und Horträume sowie eine Mensa für insgesamt 330 Schüler.

4100-0234 Grundschule (6 Klassen, 142 Schüler) **BRI** 7.211m³ **BGF** 1.459m² **NUF** 882m²



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

Land: Brandenburg  
Kreis: Prignitz  
Standard: mittel  
Bauzeit: 130 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A12  
**BGF 4.792€/m²**

**Planung:** ELZ Architekten BDA; Potsdam  
Erweiterung der Grundschule um drei Klassenräume und drei Horträume, sowie einem eingeschossigen Mehrzweckraum.

4100-0232 Schulmensa (54 Sitzplätze), Betreuungsräume **BRI** 1.086m³ **BGF** 287m² **NUF** 235m²



Baujahr: 1956  
Bauzustand: mittel  
Aufwand: mittel  
Nutzung während der Bauzeit: ja  
Nutzungsänderung: nein  
Grundrissänderungen: wenige  
Tragwerkseingriffe: wenige

Land: Hessen  
Kreis: Fulda  
Standard: mittel  
Bauzeit: 35 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A12  
**BGF 3.861€/m²**

**Planung:** schmitt roggel architekten PartGmbH; Fulda  
Erweiterung einer Grundschule mit vier Klassen und 80 Schülern um eine Mensa und Nachmittags-Betreuungsräume.

Objektübersicht zur Gebäudeart

4100-0228 Ganztagessschule (309 Schüler), Mensa      BRI 8.356m³    BGF 1.938m²    NUF 1.185m²



Baujahr: 1955  
Bauzustand: mittel  
Aufwand: niedrig  
Nutzung während der Bauzeit: ja  
Nutzungsänderung: nein  
Grundrissänderungen: wenige  
Tragwerkseingriffe: keine

Land: Hessen  
Kreis: Kassel, Stadt  
Standard: mittel  
Bauzeit: 135 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A12

BGF 3.781 €/m²



Planung: HHS Planer + Architekten AG; Kassel

Schülerweiterung zur Ganztagsnutzung mit Mensa für 15 Klassen und 309 Schüler. **Kosteneinfluss Grundstück:** Südlich des Ganztagsbaus steht ein erhaltenswerter Baum, der besondere Baumschutzmaßnahmen erfordert.

4100-0226 Grundschule (8 Klassen, 224 Schüler)      BRI 18.754m³    BGF 4.057m²    NUF 2.471m²



Baujahr: 1964  
Bauzustand: schlecht  
Aufwand: hoch  
Nutzung während der Bauzeit: nein  
Nutzungsänderung: nein  
Grundrissänderungen: einige  
Tragwerkseingriffe: umfangreiche

Land: Bayern  
Kreis: Fürstentum  
Standard: hoch  
Bauzeit: 122 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A12

BGF 3.713 €/m²



Planung: bharchitektengesellschaft mbH; München

Schülerweiterung mit Mensa, Aula und acht Klassenzimmern sowie Verwaltungsflächen. **Kosteneinfluss Grundstück:** Gründung auf gewachsenem Kies, Keller im Grundwasserbereich; Wasserhaltung erforderlich, Spezialtiefbau

4100-0238 Gemeinschaftsschule (6 Klassen, 168 Schüler)      BRI 3.500m³    BGF 1.075m²    NUF 727m²



Land: Baden-Württemberg  
Kreis: Hohenlohekreis  
Standard: mittel  
Bauzeit: 70 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
vorgesehen: BKI Objektdaten A13

BGF 3.548 €/m²



Planung: Wiechers Beck GvA mbH; Berlin

Schülerweiterung für sechs Klassen und 168 Schüler

| €/m² BGF |                   |
|----------|-------------------|
| min      | 1.895 €/m²        |
| von      | 2.425 €/m²        |
| Mittel   | <b>3.100 €/m²</b> |
| bis      | 3.980 €/m²        |
| max      | 4.790 €/m²        |

**Kosten:**  
Stand 2. Quartal 2025  
Bundesdurchschnitt  
inkl. 19% MwSt.

Objektübersicht zur Gebäudeart

4100-0214 Grundschule mit Mensa (420 Schüler) **BRI** 10.842m³ **BGF** 2.388m² **NUF** 1.452m²



**Planung:** Zaeske Architekten BDA Partnerschaftsgesellschaft mbB; Wiesbaden  
Grundschule mit zwölf Klassenräumen für 300 Schüler sowie sechs Gruppenräumen sowie Mensa für Bestand und Neubau.

Land: Hessen  
Kreis: Main-Taunus-Kreis  
Standard: mittel  
Bauzeit: 91 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A12  
**BGF 3.842€/m²**



4100-0203 Schule (2 Klassen, 47 Schüler) **BRI** 680m³ **BGF** 158m² **NUF** 113m²



**Planung:** TW. Architekten Többen Woschek; Hannover  
Eingeschossige Schulerweiterung mit begrüntem Satteldach für zwei Klassen und 47 Schüler

Baujahr: 1982  
Bauzustand: mittel  
Aufwand: niedrig  
Nutzung während der Bauzeit: ja  
Nutzungsänderung: nein  
Grundrissänderungen: wenige  
Tragwerkseingriffe: keine

Land: Niedersachsen  
Kreis: Hannover, Region  
Standard: mittel  
Bauzeit: 35 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A11  
**BGF 4.370€/m²**



4100-0201 Grundschule (8 Klassen), Kita (5 Gruppen) **BRI** 12.150m³ **BGF** 2.585m² **NUF** 1.515m²



**Planung:** bof architekten partnerschaft mbB bücking ostrop & flemming; Hamburg  
Grundschulerweiterung mit acht Klassen und Kindertagesstätte mit fünf Gruppen, für insgesamt 200 Kinder.

Baujahr: 1933  
Bauzustand: gut  
Aufwand: niedrig  
Nutzung während der Bauzeit: ja  
Nutzungsänderung: nein  
Grundrissänderungen: wenige  
Tragwerkseingriffe: keine

Land: Schleswig-Holstein  
Kreis: Stormarn  
Standard: mittel  
Bauzeit: 83 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A11  
**BGF 2.876€/m²**



4100-0202 Gemeinschaftsschule (9 Klassen, 245 Schüler)      BRI 14.624m³    BGF 3.465m²    NUF 2.415m²



Baujahr: 1968

Land: Schleswig-Holstein  
Kreis: Plön  
Standard: mittel  
Bauzeit: 87 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A11

BGF 2.373 €/m²



Planung: Trapez Architektur GmbH; Hamburg

Erweiterung einer Gemeinschaftsschule um neun Klassen (245 Schüler) und zwei Fachräume

4100-0196 Grundschule (8 Klassen, 240 Schüler)      BRI 5.732m³    BGF 1.336m²    NUF 686m²



Land: Bayern  
Kreis: Starnberg  
Standard: hoch  
Bauzeit: 65 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A11

BGF 2.984 €/m²



Planung: s+p dinkel Architektur GmbH; Gilching

Erweiterungsbau für eine Grundschule mit acht Klassen und 240 Schülern.

4100-0190 Gesamtschule, Mensa - Passivhaus      BRI 14.474m³    BGF 3.505m²    NUF 1.999m²



Baujahr: 1969

Land: Nordrhein-Westfalen  
Kreis: Aachen, Städteregion  
Standard: mittel  
Bauzeit: 78 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A11

BGF 4.117 €/m²



Planung: KRESINGS Architekten; Münster

Erweiterung einer Gesamtschule mit Mensa (212 Sitzplätze), Teamräumen, Fachräumen und Verwaltung als Passivhaus.



€/m² BGF

|        |                   |
|--------|-------------------|
| min    | 1.895 €/m²        |
| von    | 2.425 €/m²        |
| Mittel | <b>3.100 €/m²</b> |
| bis    | 3.980 €/m²        |
| max    | 4.790 €/m²        |

**Kosten:**  
Stand 2. Quartal 2025  
Bundesdurchschnitt  
inkl. 19% MwSt.

Objektübersicht zur Gebäudeart

4100-0184 Grundschule (9 Klassen, 173 Schüler), Hort

BRI 8.895m³ BGF 2.243m² NUF 1.413m²



Baujahr: 2014

Land: Schleswig-Holstein  
Kreis: Stormarn  
Standard: mittel  
Bauzeit: 56 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A11

BGF 2.625€/m²



**Planung:** acollage. architektur urbanistik; Hamburg  
Erweiterungsbau einer Grundschule mit neun Klassen und 173 Schülern sowie einem Kinderhort.

4100-0210 Gesamtschule (16 Klassen, 352 Schüler)

BRI 37.826m³ BGF 6.954m² NUF 3.359m²



Baujahr: 1955  
Bauzustand: gut  
Aufwand: mittel  
Grundrissänderungen: keine  
Tragwerkseingriffe: wenige

Land: Niedersachsen  
Kreis: Wolfsburg, Stadt  
Standard: hoch  
Bauzeit: 135 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A12

BGF 3.798€/m²



**Planung:** Schneider + Sendelbach Architektentenges. mbH; Braunschweig  
Gesamtschule mit 16 Klassen für 352 Schüler

4200-0033 Ausbildungsstätte Abbundhalle

BRI 8.412m³ BGF 1.139m² NUF 917m²



Baujahr: 1975

Land: Schleswig-Holstein  
Kreis: Segeberg  
Standard: einfach  
Bauzeit: 74 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A11

BGF 1.943€/m²



**Planung:** BAS Architekten GmbH; Bad Segeberg  
Ausbildungsstätte für Zimmerleute mit Abbundhalle, Praxis- und Theorieräumen



4100-0159 Gymnasium, Fachklassentrakt (128 Schüler)      BRI 3.991 m³    BGF 1.058 m²    NUF 725 m²



Land: Niedersachsen  
Kreis: Gifhorn  
Standard: mittel  
Bauzeit: 17 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A10



**Planung:** k.A.  
Erweiterung um einen Fachklassentrakt (Biologie) mit vier Klassen, Archiv und Lehrsammlung.

4100-0180 Gymnasium (6 Klassen, 150 Schüler)      BRI 5.463 m³    BGF 1.260 m²    NUF 734 m²



Baujahr: 1972  
Land: Bayern  
Kreis: Weißenburg-Gunzenhausen  
Standard: mittel  
Bauzeit: 70 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A11



**Planung:** CLEMENS FROSCH DIPL.-ING. ARCHITEKT; Pappenheim  
Erweiterungsbau eines Gymnasiums mit sechs Klassen für 150 Schüler.

4100-0119 Realschule (4 Klassen, 100 Schüler)      BRI 1.491 m³    BGF 368 m²    NUF 231 m²



Baujahr: 1997  
Land: Schleswig-Holstein  
Kreis: Plön  
Standard: hoch  
Bauzeit: 22 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A8



**Planung:** Zastrow + Zastrow Architekten und Stadtplaner; Kiel  
Erweiterung einer Realschule, aufgeständertes Gebäude mit vier Klassenzimmern, Flur und WC. **Kosteneinfluss Grundstück:** Aufgeständertes Gebäude auf dem Schulhof. Schulhoffläche bleibt dadurch erhalten.

€/m² BGF

|        |            |
|--------|------------|
| min    | 1.895 €/m² |
| von    | 2.425 €/m² |
| Mittel | 3.100 €/m² |
| bis    | 3.980 €/m² |
| max    | 4.790 €/m² |

**Kosten:**  
Stand 2. Quartal 2025  
Bundesdurchschnitt  
inkl. 19% MwSt.

Objektübersicht zur Gebäudeart

|                                                   |             |             |           |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------|
| 4200-0023 Berufliches Gymnasium (9 Klassen), Aula | BRI 6.276m³ | BGF 1.493m² | NUF 984m² |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------|



Land: Hessen  
Kreis: Hersfeld-Rotenburg  
Standard: mittel  
Bauzeit: 70 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A8  
**BGF 2.462€/m²**

**Planung:** DORBRITZ ARCHITEKTEN BDA; Bad Hersfeld  
Berufliches Gymnasium mit acht Klassenzimmern, Aula (350 Personen), Lehrerstützpunkt und Sanitärräumen.

|                                            |           |           |          |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|----------|
| 4100-0117 Anbau Fluchttreppenhäuser (2 St) | BRI 598m³ | BGF 174m² | NUF k.A. |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|----------|



Baujahr: 1952  
Land: Hessen  
Kreis: Wiesbaden, Stadt  
Standard: mittel  
Bauzeit: 43 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A8  
**BGF 1.896€/m²**

**Planung:** karl r. gold diplomingenieure architekten; Hochheim  
Anbau von zwei Fluchttreppenhäusern an ein bestehendes Schulgebäude. Die Anbindung erfolgt über kleine Stege an die Mittel-  
flure des Schulgebäudes.

|                                                             |             |             |           |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------|
| 4100-0127 Grund- und Mittelschule (22 Klassen, 494 Schüler) | BRI 3.701m³ | BGF 1.054m² | NUF 656m² |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------|



Land: Sachsen  
Kreis: Mittelsachsen  
Standard: mittel  
Bauzeit: 96 Wochen  
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276  
veröffentlicht: BKI Objektdaten A8  
**BGF 2.280€/m²**

**Planung:** Krieger-Bauplanungs GmbH; Chemnitz  
Erweiterung einer bestehenden Grundschule mit 22 Klassen und 494 Schülern. **Kosteneinfluss Nutzung:** Eigenständiges  
Gebäude als Anbau an bestehende Grundschule, einschließlich eines Verbindungsbaus als 2. Fluchtweg.

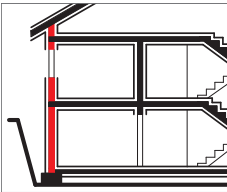
# Altbau Bauelemente

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

Leseprobe

Das eBook enthält nach erfolgtem Kauf statistischen Kostenkennwerten auf 3.Ebene der DIN 276 sortiert nach Kostengruppen für die Kostengruppen 300-400. Auf den Folgeseiten ist beispielhaft ein Auszug der Kostengruppe „331 Tragende Außenwände“ dargestellt.

# 331 Tragende Außenwände



Kosten:  
Stand 2. Quartal 2025  
Bundesdurchschnitt  
inkl. 19% MwSt.

Einheit: m²  
Außenwandfläche,  
tragend

▷ von  
Ø Mittel  
◁ bis

| Gebäudeart                                  | ▷     | €/Einheit | ◁      | KG an 300 |
|---------------------------------------------|-------|-----------|--------|-----------|
| Erweiterungen                               |       |           |        |           |
| Büro- und Verwaltungsgebäude                | 252   | 502       | 1.134  | 6,2%      |
| Schulen                                     | 180   | 292       | 767    | 6,1%      |
| Kindergärten                                | 170   | 217       | 302    | 4,5%      |
| Wohngebäude: Anbau                          | 274   | 515       | 999    | 8,7%      |
| Wohngebäude: Aufstockung                    | 214   | 311       | 423    | 5,8%      |
| Wohngebäude: Dachausbau                     | 261   | 1.218     | 3.129  | 1,5%      |
| Gewerbegebäude                              | 185   | 345       | 850    | 4,1%      |
| Gebäude anderer Art                         | 245   | 479       | 1.226  | 8,0%      |
| Umbauten                                    |       |           |        |           |
| Büro- und Verwaltungsgebäude                | 157   | 485       | 748    | 4,5%      |
| Arztpraxen                                  | –     | –         | –      | < 0,1%    |
| Schulen                                     | 277   | 472       | 741    | 5,0%      |
| Kindergärten                                | 130   | 424       | 748    | 2,6%      |
| Ein- und Zweifamilienhäuser                 | 258   | 526       | 1.030  | 5,0%      |
| Mehrfamilienhäuser                          | 279   | 604       | 1.525  | 4,2%      |
| Wohnungen                                   | 272   | 400       | 776    | 4,0%      |
| Hotel und Beherbergung                      | 242   | 324       | 407    | 3,0%      |
| Gewerbegebäude                              | 361   | 515       | 669    | 1,4%      |
| Museen                                      | 310   | 386       | 530    | 9,6%      |
| Gemeindezentren                             | 321   | 389       | 504    | 5,2%      |
| Gebäude anderer Art                         | 1.386 | 16.288    | 45.972 | 0,2%      |
| Modernisierungen                            |       |           |        |           |
| Büro- und Verwaltungsgebäude                | 159   | 216       | 273    | 2,1%      |
| Schulen und Kindergärten                    | 343   | 564       | 776    | 1,8%      |
| Sporthallen                                 | 140   | 416       | 709    | 1,9%      |
| Ein- und Zweifamilienhäuser vor 1945        | 361   | 949       | 2.431  | 1,8%      |
| Ein- und Zweifamilienhäuser nach 1945       | 183   | 722       | 1.312  | 1,4%      |
| Wohngebäude vor 1945                        | 219   | 372       | 792    | 3,5%      |
| Wohngebäude nach 1945: nur Oberflächen      | 225   | 567       | 998    | 1,1%      |
| Wohngebäude nach 1945: mit Tragkonstruktion | 280   | 430       | 790    | 5,3%      |
| Fachwerkhäuser                              | 413   | 451       | 525    | 5,5%      |
| Gewerbegebäude                              | –     | 264       | –      | 2,0%      |
| Gebäude anderer Art                         | 311   | 464       | 672    | 2,9%      |
| Instandsetzungen                            |       |           |        |           |
| Wohngebäude                                 | 180   | 391       | 857    | 6,1%      |
| Nichtwohngebäude                            | 557   | 717       | 876    | 1,3%      |
| Restaurierungsarbeiten                      | 205   | 723       | 1.292  | 12,1%     |
| Sakralbauten                                | –     | 92        | –      | 0,6%      |
| Sakralbauten mit Restaurierungsarbeiten     | 264   | 832       | 2.415  | 6,8%      |
| Schwammsanierung                            | 80    | 128       | 206    | 22,4%     |

# Altbau Elementarten

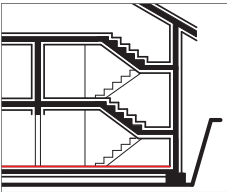
Abbrechen

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

Leseprobe

Das eBook enthält nach erfolgtem Kauf Kostenkennwerte für Elementarten sortiert nach Kostengruppen, getrennt nach Abbrechen, Wiederherstellen, Herstellen. Exemplarisch für die Elementarten für Abbrechen ist auf den Folgeseiten beispielhaft ein Auszug der Kostengruppe 324 „Gründungsbeläge“ dargestellt.

324  
Gründungsbeläge



**Kosten:**  
Stand 2. Quartal 2025  
Bundesdurchschnitt  
inkl. 19% MwSt.

▷ von  
Ø Mittel  
◁ bis

| KG.OZ Abbrechen            |                                                          | ▷     | €/Einheit | ◁      | LB an EA |
|----------------------------|----------------------------------------------------------|-------|-----------|--------|----------|
| 324.20 Estrich             |                                                          |       |           |        |          |
| 01                         | GR Estrich, Verbundestrich, bis 25mm, abbrechen          | 32,00 | 35,00     | 43,00  |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                  |       |           |        |          |
|                            | 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten  |       |           |        | 100,0%   |
| 02                         | GR Estrich, Verbundestrich, bis 50mm, abbrechen          | 35,00 | 42,00     | 54,00  |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                  |       |           |        |          |
|                            | 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten  |       |           |        | 100,0%   |
| 03                         | GR Estrich, Verbundestrich, bis 70mm, abbrechen          | 44,00 | 53,00     | 67,00  |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                  |       |           |        |          |
|                            | 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten  |       |           |        | 100,0%   |
| 04                         | GR Estrich, schwimmend, abbrechen                        | 40,00 | 49,00     | 59,00  |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                  |       |           |        |          |
|                            | 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten  |       |           |        | 100,0%   |
| 05                         | GR Estrich, bewehrt, schwimmend, abbrechen               | 53,00 | 65,00     | 79,00  |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                  |       |           |        |          |
|                            | 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten  |       |           |        | 100,0%   |
| 06                         | GR Heizestrich, mit Dämmung, abbrechen                   | 67,00 | 76,00     | 91,00  |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                  |       |           |        |          |
|                            | 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten  |       |           |        | 100,0%   |
| 07                         | GR Heizestrich, bewehrt, mit Heizrohren, abbrechen       | 90,00 | 98,00     | 117,00 |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                  |       |           |        |          |
|                            | 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten  |       |           |        | 100,0%   |
| 324.30 Fliesen und Platten |                                                          |       |           |        |          |
| 01                         | GR Fliesen, Estrich, Unterbau, Sockelfliesen, abbrechen  | 71,00 | 83,00     | 101,00 |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                  |       |           |        |          |
|                            | 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten  |       |           |        | 100,0%   |
| 02                         | GR Fliesen, Mörtelbett, Sockelfliesen, abbrechen         | 44,00 | 50,00     | 58,00  |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                  |       |           |        |          |
|                            | 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten  |       |           |        | 100,0%   |
| 03                         | GR Fliesen, geklebt, Sockelfliesen, abbrechen            | 37,00 | 43,00     | 52,00  |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                  |       |           |        |          |
|                            | 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten  |       |           |        | 100,0%   |
| 324.40 Naturstein          |                                                          |       |           |        |          |
| 01                         | GR Natursteinbelag, Mörtelbett, Sockelleisten, abbrechen | 47,00 | 52,00     | 65,00  |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                  |       |           |        |          |
|                            | 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten  |       |           |        | 100,0%   |
| 02                         | GR Natursteinbelag, Unterbeton, Sockelleisten, abbrechen | 77,00 | 86,00     | 108,00 |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                  |       |           |        |          |
|                            | 084 Abbruch-, Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten  |       |           |        | 100,0%   |

# Altbau Elementarten

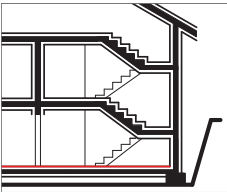
Wiederherstellen

Elementarten  
zur 3. Ebene DIN 276  
für die Kostengruppe 300

Leseprobe

Das eBook enthält nach erfolgtem Kauf Kostenkennwerte für Elementarten sortiert nach Kostengruppen, getrennt nach Abbrechen, Wiederherstellen, Herstellen. Exemplarisch für die Elementarten für Wiederherstellen ist auf den Folgeseiten beispielhaft ein Auszug der Kostengruppe 324 „Gründungsbeläge“ dargestellt.

324  
Gründungsbeläge



Kosten:  
Stand 2. Quartal 2025  
Bundesdurchschnitt  
inkl. 19% MwSt.

▷ von  
Ø Mittel  
◁ bis

| KG.OZ Wiederherstellen     |                                                         | ▷     | €/Einheit | ◁     | LB an EA |
|----------------------------|---------------------------------------------------------|-------|-----------|-------|----------|
| 324.20 Estrich             |                                                         |       |           |       |          |
| 01                         | GR Kratzspachtelung, Estrich, Betonboden, instandsetzen | 13,00 | 16,00     | 20,00 |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                 |       |           |       |          |
|                            | 025 Estricharbeiten                                     |       |           |       | 100,0%   |
| 02                         | GR Nivellierestrich, 10mm, Betonboden, instandsetzen    | 32,00 | 40,00     | 49,00 |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                 |       |           |       |          |
|                            | 025 Estricharbeiten                                     |       |           |       | 100,0%   |
| 03                         | GR Nivellierestrich, 20mm, Betonboden, instandsetzen    | 47,00 | 57,00     | 68,00 |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                 |       |           |       |          |
|                            | 025 Estricharbeiten                                     |       |           |       | 100,0%   |
| 324.30 Fliesen und Platten |                                                         |       |           |       |          |
| 01                         | GR Ausgleichsspachtelung, 10mm, Fliesenbelag            | 13,00 | 15,00     | 18,00 |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                 |       |           |       |          |
|                            | 024 Fliesen- und Plattenarbeiten                        |       |           |       | 100,0%   |
| 324.60 Textil              |                                                         |       |           |       |          |
| 01                         | GR Klebereste entfernen, Textilbelag                    | 8,10  | 9,40      | 11,00 |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                 |       |           |       |          |
|                            | 036 Bodenbelagarbeiten                                  |       |           |       | 100,0%   |
| 02                         | GR Ausgleichsspachtelung, 2mm, Textilbelag              | 11,00 | 12,00     | 15,00 |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                 |       |           |       |          |
|                            | 036 Bodenbelagarbeiten                                  |       |           |       | 100,0%   |
| 03                         | GR Ausgleichsspachtelung, 10mm, Textilbelag             | 12,00 | 13,00     | 17,00 |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                 |       |           |       |          |
|                            | 036 Bodenbelagarbeiten                                  |       |           |       | 100,0%   |
| 324.70 Holz                |                                                         |       |           |       |          |
| 01                         | GR Parkett, schleifen, ölen, wachsen                    | 57,00 | 69,00     | 84,00 |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                 |       |           |       |          |
|                            | 028 Parkett-, Holzpflasterarbeiten                      |       |           |       | 100,0%   |
| 324.80 Hartbeläge          |                                                         |       |           |       |          |
| 01                         | GR Klebereste entfernen, Hartbelag                      | 8,10  | 9,40      | 11,00 |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                 |       |           |       |          |
|                            | 036 Bodenbelagarbeiten                                  |       |           |       | 100,0%   |
| 02                         | GR Ausgleichsspachtelung, 2mm, Hartbelag                | 11,00 | 12,00     | 15,00 |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                 |       |           |       |          |
|                            | 036 Bodenbelagarbeiten                                  |       |           |       | 100,0%   |
| 03                         | GR Ausgleichsspachtelung, 10mm, Hartbelag               | 12,00 | 13,00     | 17,00 |          |
|                            | Einheit: m² Belagfläche                                 |       |           |       |          |
|                            | 036 Bodenbelagarbeiten                                  |       |           |       | 100,0%   |



# Altbau Elementarten

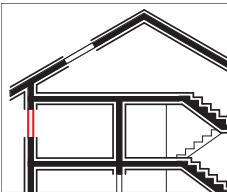
Herstellen

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

Leseprobe

Das eBook enthält nach erfolgtem Kauf Kostenkennwerte für Elementarten sortiert nach Kostengruppen, getrennt nach Abbrechen, Wiederherstellen, Herstellen. Exemplarisch für die Elementarten für Herstellen ist auf den Folgeseiten beispielhaft ein Auszug der Kostengruppe 334 „Außenwandöffnungen“ dargestellt.

334  
Außenwand-  
öffnungen



**Kosten:**  
Stand 2. Quartal 2025  
Bundesdurchschnitt  
inkl. 19% MwSt.

| KG.OZ Herstellen    |                                                    | ▷        | €/Einheit | ◁        | LB an EA |
|---------------------|----------------------------------------------------|----------|-----------|----------|----------|
| 334.10 Türen        |                                                    |          |           |          |          |
| 01                  | AW Eingangstür, Holz                               | 1.724,00 | 1.925,00  | 2.195,00 |          |
|                     | Einheit: m² Türfläche                              |          |           |          |          |
|                     | 023 Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme      |          |           |          | 3,0%     |
|                     | 026 Fenster, Außentüren                            |          |           |          | 97,0%    |
| 02                  | AW Eingangstür, Holz, mit Seitenteil               | 1.562,00 | 1.777,00  | 2.030,00 |          |
|                     | Einheit: m² Türfläche                              |          |           |          |          |
|                     | 023 Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme      |          |           |          | 2,4%     |
|                     | 026 Fenster, Außentüren                            |          |           |          | 97,6%    |
| 03                  | AW Eingangstür, Holz, Passivhaus                   | 2.219,00 | 2.415,00  | 2.578,00 |          |
|                     | Einheit: m² Türfläche                              |          |           |          |          |
|                     | 023 Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme      |          |           |          | 2,4%     |
|                     | 026 Fenster, Außentüren                            |          |           |          | 97,6%    |
| 04                  | AW Eingangstür, Kunststoff                         | 1.297,00 | 1.878,00  | 2.316,00 |          |
|                     | Einheit: m² Türfläche                              |          |           |          |          |
|                     | 023 Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme      |          |           |          | 3,1%     |
|                     | 026 Fenster, Außentüren                            |          |           |          | 96,9%    |
| 05                  | AW Eingangstür, Kunststoff, mit Seitenteil         | 1.279,00 | 1.743,00  | 2.185,00 |          |
|                     | Einheit: m² Türfläche                              |          |           |          |          |
|                     | 023 Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme      |          |           |          | 2,5%     |
|                     | 026 Fenster, Außentüren                            |          |           |          | 97,5%    |
| 06                  | AW Eingangstür, Metall, einflüglig                 | 1.320,00 | 1.636,00  | 1.944,00 |          |
|                     | Einheit: m² Türfläche                              |          |           |          |          |
|                     | 023 Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme      |          |           |          | 3,5%     |
|                     | 026 Fenster, Außentüren                            |          |           |          | 96,5%    |
| 07                  | AW Eingangstür, Aluminium/Glas                     | 2.045,00 | 2.372,00  | 3.077,00 |          |
|                     | Einheit: m² Türfläche                              |          |           |          |          |
|                     | 023 Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme      |          |           |          | 2,4%     |
|                     | 026 Fenster, Außentüren                            |          |           |          | 97,6%    |
| 334.20 Fenstertüren |                                                    |          |           |          |          |
| 01                  | AW Fenstertür, Holz, einflüglig, Fensterbank       | 487,00   | 541,00    | 625,00   |          |
|                     | Einheit: m² Türfläche                              |          |           |          |          |
|                     | 022 Klempnerarbeiten                               |          |           |          | 6,6%     |
|                     | 023 Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme      |          |           |          | 10,3%    |
|                     | 026 Fenster, Außentüren                            |          |           |          | 83,1%    |
| 02                  | AW Fenstertür, Holz, zweiflüglig, Fensterbank      | 609,00   | 659,00    | 703,00   |          |
|                     | Einheit: m² Türfläche                              |          |           |          |          |
|                     | 022 Klempnerarbeiten                               |          |           |          | 5,1%     |
|                     | 023 Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme      |          |           |          | 5,9%     |
|                     | 026 Fenster, Außentüren                            |          |           |          | 89,0%    |
| 03                  | AW Fenstertür, Kunststoff, einflüglig, Fensterbank | 392,00   | 511,00    | 635,00   |          |
|                     | Einheit: m² Türfläche                              |          |           |          |          |
|                     | 022 Klempnerarbeiten                               |          |           |          | 7,0%     |
|                     | 023 Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme      |          |           |          | 10,9%    |
|                     | 026 Fenster, Außentüren                            |          |           |          | 82,1%    |

▷ von  
Ø Mittel  
◁ bis

# 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. Auf den Folgeseiten ist beispielhaft ein Auszug der Regionalfaktoren dargestellt.

# 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 |

# 2025

## Baukosten Gebäude Altbau

Fachbuch für Architekt\*innen, Ingenieur\*innen, Sachverständige und alle sonstigen Fachleute, die mit Kostenermittlungen von Hochbaumaßnahmen im Bestand befasst sind.

Dieses Buch beinhaltet Orientierungswerte, die vor Planungsbeginn oder bei der Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung benötigt werden, um Baukosten bei Altbauten zu ermitteln. Alle Kennwerte basieren auf der Analyse realer, abgerechneter Vergleichsobjekte aus den BKI-Baukostendatenbanken.

Für 37 Gebäudearten werden Kostenkennwerte der 1. bis 3. Ebene nach aktueller DIN 276 ausgegeben. Zu jeder Gebäudeart sind alle Objekte dargestellt, die zur Kennwertbildung herangezogen wurden. Das erleichtert den Zugang zu weitergehenden Informationen, die die BKI Datenbanken zur Verfügung stellen.

Für das Bauen im Bestand sind differenzierte Kostenkennwerte interessant. Das vorliegende Fachbuch beinhaltet auch die BKI Elementarten differenziert nach Herstellen, Abbrechen und Wiederherstellen. Eine sinnvolle Ergänzung zum vorliegenden Fachbuch sind auch das neue Fachbuch BKI Baukosten Positionen Altbau, sowie die bewährten BKI Fachbücher aus der jährlich erscheinenden Reihe BKI BAUKOSTEN Neubau:

Baukosten Gebäude, Statistische Kostenkennwerte (Teil 1)

Baukosten Bauelemente, Statistische Kostenkennwerte (Teil 2)

Baukosten Positionen, Statistische Kostenkennwerte (Teil 3)



Baukosteninformationszentrum  
Deutscher Architektenkammern

ISBN: 978-3-948-683-85-6

