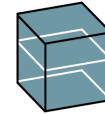


2026

Baukosten Gebäude Neubau

Statistische Kostenkennwerte

Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks



BRI 405 €/m³
von 315€/m³
bis 555€/m³



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

Objektbeispiele



6200-0036



6200-0037

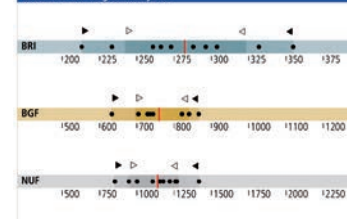


3400-0020



3400-0018

Kosten der 10 Vergleichsobjekte



BKI Baukosten 2026 Neubau
Statistische Kostenkennwerte für Gebäude

BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.)
Stuttgart: BKI, 2026

Mitarbeit:

Hannes Spielbauer (Geschäftsführer)
Brigitte Lechler (Prokuristin)

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

Fachautoren:

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

Layout, Satz:

Marvin Bisceglie
Hans-Peter Freund
Thomas Fütterer

Fachliche Begleitung:

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

Alle Rechte vorbehalten. Zahlenangaben ohne Gewähr.

© Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH

Anschrift:

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

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

Vorwort

Die Planung der Baukosten bildet einen wesentlichen Bestandteil der Leistung der Architektenschaft. Kompetente Kostenermittlungen beruhen auf qualifizierten Vergleichsdaten und Methoden. Daher gehört die Bereitstellung aktueller Daten zur Baukostenermittlung zu den wichtigsten Aufgaben des BKI seit nunmehr über 30 Jahren seit seiner Gründung im Jahr 1996.

Nach DIN 276:2018-12, der wichtigsten Norm für die Kostenplanung im Bauwesen, müssen bereits bei der Kostenschätzung, die zur Entscheidung über die Vorplanung dient, die Gesamtkosten nach Kostengruppen in der zweiten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden. Der vorliegende Band „BKI Baukosten 2026 Neubau Gebäude“ enthält Kostenkennwerte bis zur 2. Ebene der DIN 276.

Die Fachbuchreihe „Baukosten Neubau“ erscheint jährlich. Dabei werden alle Kostenkennwerte auf Basis neu dokumentierter Objekte und neuer statistischer Auswertungen aktualisiert. Die Kosten, Kostenkennwerte und Positionen dieser neuen Objekte tragen in allen drei Bänden zur Aktualisierung bei. Mit den integrierten „BKI Regionalfaktoren 2026“ kann der Nutzer eine Anpassung der Bundesdurchschnittswerte an den jeweiligen Stadt- bzw. Landkreis seines Bauorts vornehmen.

Das BKI schreibt seine Fachinformationen, neben der Bereitstellung von Kostendaten, stetig fort und baut es aus. Aktuell wurde das bekannte Baukostensimulationsmodell um einige Funktionen erweitert. Das Baukostensimulationsmodell bietet Ihnen kostenlos die ideale Grundlage mit den Kennwerten aus dem Baukostenbuch Gebäude 2026 in einer nach DIN 276 vorgefertigte Tabellenstruktur zu arbeiten. Mehr Informationen dazu finden Sie unter: www.bki.de/kostensimulationsmodell

Die Fachbuchreihe Baukosten Neubau 2026 (Statistische Kostenkennwerte) besteht aus den drei Teilen:

- Baukosten Gebäude 2026 (Teil 1)
- Baukosten Bauelemente 2026 (Teil 2)
- Baukosten Positionen 2026 (Teil 3)

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

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

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

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

Wir wünschen allen Anwender*innen der neuen Fachbuchreihe 2026 viel Erfolg in allen Phasen der Kostenplanung und vor allem eine große Übereinstimmung zwischen geplanten und realisierten Baukosten im Sinne zufriedener Bauherr*innen. Anregungen und Kritik zur Verbesserung der BKI-Fachbücher sind uns jederzeit willkommen.

*Hannes Spielbauer - Geschäftsführer
Brigitte Lechler - Prokuristin*

*Baukosteninformationszentrum
Deutscher Architektenkammern GmbH
Stuttgart, im Mai 2026*

Vorbemerkungen und Erläuterungen

Einführung

Benutzerhinweise

Neue BKI Neubau-Dokumentationen 2025-2026

Erläuterungen zur Fachbuchreihe BKI Baukosten Neubau

Erläuterungen der Seitentypen (Musterseiten)

Kostenkennwerte für Kosten des Bauwerks

Kostenkennwerte für Kostengruppen (1. und 2. Ebene)

Kostenkennwerte für die Kostengruppe 700 Baunebenkosten

Prozentanteile der Kosten für Leistungsbereiche nach STLB

Planungskennwerte für Flächen und Rauminhalte DIN 277

Objektübersicht zur Gebäudeart

Standardeinordnung

Auswahl kostenrelevanter Baukonstruktionen und Technischer Anlagen

Erläuterungen Baukostensimulationsmodell

Häufig gestellte Fragen

Fragen zur Flächenberechnung

Fragen zur Wohnflächenberechnung

Fragen zur Kostengruppenzuordnung

Fragen zu Kosteneinflussfaktoren

Fragen zur Handhabung der von BKI herausgegebenen Bücher

Fragen zu weiteren BKI Produkten

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

„Anteil der Wohnfläche an der Gesamtfläche von Mehrfamilienhäusern“

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

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

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

„Orientierungswerte und frühzeitige Ermittlung der Baunebenkosten ausgewählter Gebäudearten“

Abkürzungsverzeichnis

Gliederung in Leistungsbereiche nach STLB-Bau

Kostenkennwerte für Gebäude

Übersicht Kostenkennwerte für Gebäudearten

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

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

1 Büro- und Verwaltungsgebäude

Standardeinordnung bei Büro- und Verwaltungsgebäuden

Büro- und Verwaltungsgebäude, einfacher Standard

Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard

Büro- und Verwaltungsgebäude, hoher Standard

Büro- und Verwaltungsgebäude, Holzbauweise

2 Gebäude für Forschung und Lehre

Instituts- und Laborgebäude

3 Gebäude des Gesundheitswesens

Medizinische Einrichtungen
Pflegeheime
Gebäude für Erholungszwecke

4 Schulen und Kindergärten

Schulen

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

Kindergärten

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

5 Sportbauten

Sport- und Mehrzweckhallen

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

6 Wohngebäude

Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Doppel- und Reihenend- / Reihenhäuser

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

6 Wohngebäude (Fortsetzung)

Reihenhäuser

Standardeinordnung bei Reihenhäusern

Reihenhäuser, einfacher Standard

Reihenhäuser, mittlerer Standard

Reihenhäuser, hoher Standard

Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE

Standardeinordnung bei Mehrfamilienhäusern, mit bis zu 6 WE

Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, einfacher Standard

Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, mittlerer Standard

Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, hoher Standard

Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE

Standardeinordnung bei Mehrfamilienhäusern, mit 6 bis 19 WE

Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, einfacher Standard

Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard

Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, hoher Standard

Mehrfamilienhäuser, mit 20 und mehr WE

Standardeinordnung bei Mehrfamilienhäusern, mit 20 und mehr WE

Mehrfamilienhäuser, mit 20 und mehr WE, einfacher Standard

Mehrfamilienhäuser, mit 20 und mehr WE, mittlerer Standard

Mehrfamilienhäuser, mit 20 und mehr WE, hoher Standard

Mehrfamilienhäuser, Passivhäuser

Mehrfamilienhäuser, Holzbauweise

Wohnhäuser, mit bis zu 15% Mischnutzung

Standardeinordnung bei Wohnhäusern, mit bis zu 15% Mischnutzung

Wohnhäuser, mit bis zu 15% Mischnutzung, einfacher Standard

Wohnhäuser, mit bis zu 15% Mischnutzung, mittlerer Standard

Wohnhäuser, mit bis zu 15% Mischnutzung, hoher Standard

Wohnhäuser, mit mehr als 15% Mischnutzung

Seniorenwohnungen

Standardeinordnung bei Seniorenwohnungen

Seniorenwohnungen, mittlerer Standard

Seniorenwohnungen, hoher Standard

Beherbergung

Wohnheime und Internate

Hotels

7 Gewerbegebäude

Gaststätten und Kantinen

Gaststätten, Kantinen und Mensen

Gebäude für Produktion

Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise

Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise

Betriebs- und Werkstätten, eingeschossig

Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, geringer Hallenanteil

Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil

Gebäude für Handel und Lager

Geschäftshäuser, mit Wohnungen

Geschäftshäuser, ohne Wohnungen

Verbrauchermärkte

Autohäuser

7 Gewerbegebäude (Fortsetzung)

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

Garagen

Einzel- und Doppelgaragen
Mehrfachgaragen
Hochgaragen
Fahrradparkhäuser
Carports
Tiefgaragen

Bereitschaftsdienste

Feuerwehrlhäuser
Öffentliche Bereitschaftsdienste

8 Bauwerke für technische Zwecke

9 Kulturgebäude

Gebäude für kulturelle Zwecke

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

Gebäude für religiöse Zwecke

Sakralbauten
Friedhofsgebäude

BKI-NHK 2026

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

Anhang

Regionalfaktoren 2026 für Deutschland
Regionalfaktoren 2026 für Österreich und den Europa-Raum

Einführung

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

Alle Kennwerte basieren auf der Analyse realer, abgerechneter Vergleichsobjekte, die derzeit in den BKI-Baukostendatenbanken verfügbar sind. Zu jeder Gebäudeart sind alle Objekte dargestellt, die zur Kennwertbildung herangezogen wurden. Diese wurden an die DIN 276:2018-12 angepasst bzw. nach DIN 276:2018 erhoben. Die Darstellung erlaubt es dem Anwender*innen, bei der Kostenermittlung von der Kostenkennwertmethode zur Objektvergleichsmethode zu wechseln, bzw. die ermittelten Kosten anhand ausgewählter Objekte auf Plausibilität zu prüfen. Die ausführlichen Dokumentationen dieser Objekte können beim BKI angefordert werden.

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

Benutzerhinweise

1. Definitionen

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

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

2. Kostenstand und Mehrwertsteuer

Kostenstand aller Kennwerte ist das 1. Quartal 2026. Alle Kostenkennwerte dieser Fachbuchreihe enthalten die Mehrwertsteuer. Die Angabe aller Kostenkennwerte erfolgt in Euro.

Die vorliegenden Kosten- und Planungskennwerte sind Orientierungswerte. Sie können nicht als Richtwerte im Sinne einer verpflichtenden Unter- oder Obergrenze angewendet werden.

3. Datengrundlage - Haftung

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

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

4. Betrachtung der Kostenauswirkungen aktueller Energiestandards

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

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

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

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

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

Obwohl BKI fertiggestellte und schlussabgerechnete Objekte dokumentiert, können durch die Dokumentation von Objekten, die über das gesetzgeberisch geforderte Maß energetischer Qualität hinausgehen, Kostenkennwerte für aktuell geforderte energetische Standards ausgewiesen werden. Die Kostenkennwerte der Fachbuchreihe BKI Baukosten 2026 entsprechen somit dem aktuell gesetzlich geforderten energetischem Niveau.

5. Anwendungsbereiche

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

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

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

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

6. Geltungsbereiche

Die genannten Kostenkennwerte spiegeln in etwa das durchschnittliche Baukostenniveau in Deutschland für die jeweilige Kategorie von Gebäudearten wider. Die Geltungsbereiche der Tabellenwerte sind fließend. Die „von-/bis-Werte“ markieren weder nach oben noch nach unten absolute Grenzwerte. Um diesen Sachverhalt zu verdeutlichen, werden objektbezogene Kostenkennwerte angegeben, die teilweise außerhalb des statistisch ermittelten „Streubereichs“ (Standardabweichung) liegen. Es empfiehlt sich daher in Einzelfällen, ergänzend die Kostendokumentationen bestimmter Objekte beim BKI zu beschaffen, um die Ermittlungsergebnisse ggf. anhand der Daten dieser Vergleichsobjekte anzupassen.

7. Berechnung der „von-/bis-Werte“

Im Fachbuch „BKI Baukosten Gebäude, Statistische Kostenkennwerte (Teil 1)“ wird eine Berechnung der Streubereiche (auch als „von-/bis-Werte“ bezeichnet) durchgeführt. Der Streubereich wird in der Grafik „Vergleichsobjekte“ als Balken markiert. Um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass im Bauwesen Abweichungen nach oben wahrscheinlicher sind als Abweichungen nach unten, werden die Werte oberhalb des Mittelwertes getrennt von den Werten unterhalb des Mittelwertes betrachtet.

Besonders teure Gebäude haben somit keinen Einfluss auf die statistischen Werte unterhalb des Mittelwerts.

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

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

8. Kosteneinflüsse

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

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

9. Budgetierung nach Kostengruppen

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

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

10. Budgetierung nach Vergabeeinheiten

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

11. Planungskennwerte /

Baukostensimulationsmodell

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

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

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

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

12. Regionalisierung der Daten

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

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

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

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

13. Urheberrechte

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

Leseprobe

Neue BKI Neubau-Dokumentationen
2025-2026

Leseprobe



1300-0262 Verwaltungsgebäude (48 AP)
Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard
Planungsring Mumm + Partner GbR
Treia



1300-0328 Büro-/Seminargebäude (52 AP)
Büro- und Verwaltungsgebäude, Holzbauweise
meuer - planen beraten Architekten GmbH
München



1300-0330 Bürogebäude (15 AP)
Büro- und Verwaltungsgebäude, Holzbauweise
pier7 architekten gmbh
Düsseldorf



1300-0332 Bürogebäude (10 AP), Doppelgarage
Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard
A | CB Architektur
Ratzeburg



1300-0333 Technologiezentrum (540 AP)
Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard
SSP AG
Bochum



1300-0334 Verwaltungsgebäude (204 AP)
Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard
GS P Architekten GmbH & Co. KG
Bremen



© Zoëy Braun
1300-0335 Verwaltungsgebäude (40 AP)
Büro- und Verwaltungsgebäude, Holzbauweise
VON M GmbH
Stuttgart



© hehnpohl architektur bda
1300-0338 Bürogebäude (89 AP)
Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard
hehnpohl architektur bda
Münster



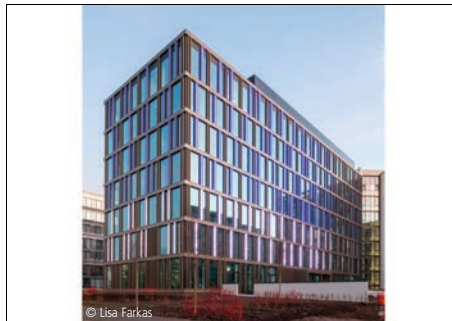
© Matthias Wittig
1300-0340 Bürogebäude (17 GE)
Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard
ruby³ architekten BDA
Darmstadt



© böke-planung
1300-0341 Bürogebäude (10 AP)
Büro- und Verwaltungsgebäude, Holzbauweise
Siegmond Böke und Partner mbB
Treuenbrietzen



© Daniel Sieker
1300-0342 Verwaltungsgebäude (9 AP)
Büro- und Verwaltungsgebäude, Holzbauweise
SIEKER ARCHITEKTEN
Bielefeld



© Lisa Farkas
1300-0343 Verwaltungsgebäude (250 AP), TG
Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard
Zaeske Architekten
Wiesbaden



© Matthias Kestel
1300-0344 Bürogebäude (50 AP), Garage
 Büro- und Verwaltungsgebäude, Holzbauweise
 STUDIO LEK Architekt:innen PartG mbB
 München



© Axel Hartmann Fotografie
1300-0349 Büro- und Betriebsgebäude (12 AP)
 Büro- und Verwaltungsgebäude, hoher Standard
 Shakti Haus
 Bad König



© Birkholz Stubenrauch
2200-0056 Laborgebäude
 Instituts- und Laborgebäude
 Birkholz Stubenrauch Architektur und Ingenieur-
 gesellschaft mbH, Stoltenberg



© Marion Sammet
2200-0068 Seminar-/Verwaltungsgebäude (17 AP)
 Gaststätten, Kantinen und Mensen
 meuer - planen beraten Architekten GmbH
 München



© heitzenröderarchitekten
2200-0069 Tagungs-/Seminarhaus
 Weiterbildungseinrichtungen
 Philipp Architekten GmbH, Frankfurt am Main und
 heitzenröderarchitekten GmbH, Hanau



© Thomas Ott, www.o2t.de
2200-0070 Produktions-/Forschungshalle (14 AP)
 Instituts- und Laborgebäude
 pwpMAS Architekten PartG mbB
 Darmstadt



© Michael Heinrich
2200-0074 Forschungsgebäude (85 AP)
 Instituts- und Laborgebäude
 ARGE AV1 Architekten ASPLAN Architekten
 Kaiserslautern



© Herbert Stolz
3100-0037 Ärztehaus, Wohnung
 Medizinische Einrichtungen
 Schnabel und Partner Architekten GmbH
 Bad Krötzing



© Kai Pohkamp
3100-0038 Zahnarztpraxis (1 GE, 3 WE)
 Medizinische Einrichtungen
 feldhaus architekten partnerschaft mbB
 Ibbenbüren



© Britta Hilpert
3100-0039 Praxis für Physiotherapie
 Medizinische Einrichtungen
 Arge Katrin Gallner & Christine Hastenteufel
 Ransbach-Baumbach



© Jörg Schwarze
3300-0020 Fachkrankenhaus für Psychiatrie
 Medizinische Einrichtungen
 tsj-architekten gmbh
 Lübeck



© Plan.Concept Architekten
3400-0026 Altenpflegeheim (103 Betten)
 Pflegeheime
 Plan.Concept Architekten GmbH
 Osnabrück



© ADRIAN SCHULZ, Berlin
4100-0253 Grundschule (448 Schüler)
Allgemeinbildende Schulen
Numrich Albrecht Klumpp Gesellschaft von
Architekten mbH, Berlin



© Simon Menges
4100-0255 Gemeinschaftsschule (150 Schüler)
Allgemeinbildende Schulen
kleyer.koblitz.letzelschneiders.ges.v.architekten mbH
Berlin



© Brenneke Architekten
4100-0259 Grundschule (550 Schüler)
Allgemeinbildende Schulen
Brenneke Architekten Part mbB
Schwerin



© Reinhard Witt
4100-0261 Grundschule (150 Schüler)
Schulen, Holzbauweise
JF Architekten + Techniker
Husum



© Antje Hanebeck
4100-0263 Grund-/Mittelschule (213 Schüler)
Allgemeinbildende Schulen
studio lot PartGmbH
Altötting



© Andreas Schwarz
4100-0264 Grundschule (540 Schüler), Hort
Schulen, Holzbauweise
Nokera Planning GmbH
Leipzig



© Stephan Baumann, bild_raum
4100-0266 Schulcampus (600 Schüler), Hort
Allgemeinbildende Schulen
ppp architekten + stadtplaner gmbh
Lübeck



© Eva Hanewinkel
4100-0267 Hort (4 Gruppen), Mensa
Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard
Christl + Bruchhäuser GmbH
Frankfurt am Main



© Angela Elbing
4100-0269 Gesamtschule (870 Schüler)
Schulen, Holzbauweise
NAK Architekten
Berlin



© hage.felshart.griesenberg Architekten
4100-0270 Grundschule (270 Schüler), Mensa
Schulen, Holzbauweise
hage.felshart.griesenberg Architekten
Ahrensburg



© Ralf Buscher Photography
4100-0271 Grundschule (360 Schüler)
Schulen, Holzbauweise
BKS Architekten GmbH
Lübbecke



© Rihel Welsen, Darmstadt
4100-0274 Grundschule (400 Schüler)
Schulen, Holzbauweise
prosa Architektur + Stadtplanung BDA Quasten Rau
PartGmbH, Darmstadt



© Arge MATTER & studioplus

4400-0409 Kindertagesstätte (60 Kinder)
 Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
 studioplus Tobias Buschbeck, Berlin und
 MTR ARCHITEKTEN+STADTPLANER, Berlin



© sittig-architekten

4400-0410 Kindergarten (115 Kinder)
 Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard
 sittig-architekten
 Jena



© Caspar Sessler

4400-0420 Kindertagesstätte (80 Kinder)
 Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard
 gruppeomp Architektengesellschaft mbH
 Rastede



© Eibe Sönnecken

4400-0422 Kindertagesstätte (104 Kinder)
 Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard
 architekto mey gmbh
 Frankfurt am Main



© Simon Menges

4400-0423 Kindertagesstätte (106 Kinder)
 Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
 Knoche Architektur PartGmbH
 Leipzig



© Stadt Regensburg, Christian Koeler

4400-0424 Kindertagesstätte (152 Kinder)
 Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
 Stadt Regensburg, Amt für Hochbau
 Regensburg



© wiebke wöllner + alexander hoesl

4400-0426 Kinderkrippe (24 Kinder)
 Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
 Bindhammer Architekten Stadtplaner und Beratender
 Ingenieur Part mbB, Bayerbach



© Werner Huthmacher

4400-0427 Kindertagesstätte (138 Kinder)
 Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
 TRU Architekten Partnerschaft mbB
 Berlin



© Leon Schuch

4400-0428 Kindertagesstätte (70 Kinder)
 Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
 Hochbauamt Heidelberg und AAg Architekten GmbH
 Heidelberg



© Konstantin Meyer Fotografie

4400-0430 Kindertagesstätte (124 Kinder)
 Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
 foundation 5+ architekten BDA
 Kassel



© Werner Huthmacher

4400-0431 Kindertagesstätte (70 Kinder)
 Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard
 D:4 Architektur
 Berlin



© Bau Eins Architekten PartGmbB

4400-0432 Kindertagesstätte (125 Kinder)
 Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard
 Bau Eins Architekten - Andernach Bahnmann -
 PartGmbB, Kaiserslautern



© Architekt Peter Naumburg

4400-0433 Naturkindergarten (44 Kinder)
Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
Architekt Peter Naumburg
Mamming



© Lehnhardt Wiedemuth Architekturfotografie

4400-0434 Kindertagesstätte (130 Kinder)
Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
mz3 architekten Ingenieure GmbH
Mainz



© Jan Braker Architekt | Jakob Börner

4400-0435 Kindertagesstätte (95 Kinder)
Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard
Jan Braker Architekt
Hamburg



© Felix Meyer

4400-0436 Kindertagesstätte (86 Kinder)
Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
JURETZKA ARCHITEKTEN PartG mbB
Weiden



© MICHAEL KOPPETSCH ARCHITEKT

4400-0437 Kindertagesstätte (94 Kinder)
Kindergärten, unterkellert
MICHAEL KOPPETSCH ARCHITEKT
Burscheid



© Hartmann + Helm

5100-0143 Sporthalle (Dreifeldhalle)
Sporthallen (Dreifeldhallen)
Hartmann + Helm Planungsgesellschaft mbH
Weimar



© Christiane von Reimersdorff
5100-0144 Sporthalle (Dreifeldhalle)
 Sporthallen (Dreifeldhallen)
 MRO Partnerschaft mbB Architekt Kahnert,
 Beratender Ingenieur Martens, Hamburg



© Maximilian Beyers
5100-0147 Sporthalle (1,5-Feldhalle)
 Sporthallen (Einfeldhallen)
 mayerwittig Architektur
 Cottbus



© Oliver Heint
5100-0148 Mehrzweckhalle (1.650 Sitzplätze)
 Sport- und Mehrzweckhallen
 Fuchs und Rudolph Architekten und Stadtplaner
 München



© David Matthesen
5200-0019 Sport- und Freizeitbad
 Schwimmhallen
 4a Architekten GmbH
 Stuttgart



© BAUCONZEPT ©
5200-0022 Hallenbad, Sauna, Kegelbahn
 Schwimmhallen
 BAUCONZEPT © PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
 Lichtenstein



© burkhard | architekten PartGmbH
5300-0025 Vereinsheim
 Gemeindezentren, mittlerer Standard
 burkhard | architekten PartGmbH
 Landau



© Architekt Reichwald GmbH

6100-1463 Zweifamilienhaus
Ein- u. Zweifamilienhäuser, unterkellert, mittlerer Standard
Architekt Reichwald GmbH
Hamburg



© Hinrichs & Bracker Architekten GmbH

6100-1511 Einfamilienhaus
Ein- u. Zweifamilienhäuser, nicht unterkell., hoher Standard
Hinrichs und Bracker
Architekten GmbH



© Jean-Luc Valentin

6100-1538 Mehrfamilienhaus (30 WE), TG
Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, einf. Standard
grabowski.spork GmbH
Wiesbaden



© +studio moeve

6100-1711 Mehrfamilienhaus (7 WE), Garage
Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard
+studio moeve Planungsbüro bda GmbH & Co. KG
Darmstadt



© Jens Rupprecht

6100-1712 Mehrfamilienhaus (6 WE)
Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, hoher Standard
Architekturbüro Jens Rupprecht
Waren (Müritz)



© SES Architektur

6100-1718 Einfamilienhaus
Ein- u. Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, nicht unterkellert
SES Architektur
Bad Doberan



6100-1721 Mehrfamilienhaus (4 WE), Praxis
Mehrfamilienhäuser, Holzbauweise
ASUNA Dipl.Ing. (FH) Architekt Dirk Stenzel
Leipzig



6100-1726 Mehrfamilienhaus (11 WE)
Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, hoher Standard
Architekturbüro Griebel
Lensahn



6100-1737 Mehrfamilienhäuser (14 WE), TG
Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, mittlerer Standard
raumstation Architekten GmbH
Starnberg



6100-1738 Wohn-, Geschäftshaus (87 WE), Kita
Wohnhäuser, mit mehr als 15% Mischnutzung
roedig . schop architekten + partner mbB
Berlin-Kreuzberg



6100-1739 Einfamilienhaus
Ein- u. Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, nicht unterkellert
drauschke & fliegel Architektur
Dresden



6100-1741 Einfamilienhaus
Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, hoher Standard
MuG Architekten
München



© Marion Sammet
6100-1747 Wohnanlage (15 WE), Gemeindesaal
 Wohnhäuser, mit mehr als 15% Mischnutzung
 meuer - planen beraten Architekten GmbH
 München



© Tillmann Wagner Architekten
6100-1750 Einfamilienhaus
 Ein- u. Zweifamilienhäuser, nicht unterkell., hoher Standard
 Tillmann Wagner Architekten BDA
 Berlin



© Sigurd Steinprinz
6100-1751 Mehrfamilienhäuser (98 WE)
 Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, mittl. Standard
 HGMB Architekten GmbH / Henning-Shin Architekten
 Düsseldorf



© Elmar Paul Sommer
6100-1752 Atelier, Ferienwohnung
 Ein- u. Zweifamilienhäuser, nicht unterkell., hoher Standard
 Elmar Paul Sommer Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner
 Monschau



© heizenröderarchitekten
6100-1755 Mehrfamilienhaus (12 WE)
 Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard
 heizenröderarchitekten GmbH
 Hanau



© Dr. Flaggmeyer Architekten
6100-1756 Mehrfamilienhaus (14 WE), TG
 Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard
 Dr. Flaggmeyer Architekten, Nordhausen und
 Architektur Contor Wienrich GmbH, Nordhausen



6100-1757 Einfamilienhaus
Ein- u. Zweifamilienhäuser, nicht unterkell., mittl. Standard
JEBENS SCHOOF ARCHITEKTEN BDA
Heide



6100-1759 Reihenhäuser (3 WE)
Reihenhäuser, hoher Standard
Werkgruppe Kleinmachnow Architekten PartGmbB
Kleinmachnow



6100-1762 Mehrfamilienhaus (16 WE)
Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, hoher Standard
sieglundalbert Gesellschaft von Architekten
Berlin



6100-1763 Mehrfamilienhaus (20 WE), TG
Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, hoh. Standard
KAPALAARCHITEKTUR Carsten Kapala
Herne



6100-1764 Einfamilienhaus
Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, hoher Standard
feldhaus architekten partnerschaft mbh
Ibbenbüren



6100-1765 Mehrfamilienhaus (45 WE)
Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, mittl. Standard
Meyer Steffens Architekten und Stadtplaner BDA
Lübeck



© Sebastian Schels
6100-1766 Wohnheim, Tagesbetreuung
 Wohnheime und Internate
 ☞ Modersohn & Freiesleben Architekten Part mbB
 Berlin



© HKR+ Partner mbB
6100-1767 Mehrfamilienhaus (8 WE), TG
 Mehrfamilienhäuser, Holzbauweise
 ☞ HKR+ Architekten und Partner mbB
 Köln



© Perlbach Fotodesign
6100-1768 Einfamilienhaus
 Ein- u. Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, nicht unterkellert
 ☞ AX5 architekten, Kiel und
 Wolf Weiss, Bönebüttel



© Jens' Lehmkuhler
6100-1769 Reihemittelhaus
 Reihenhäuser, hoher Standard
 ☞ Claudia Gräfe Marion Schonhoven Architektur BDA
 in Partnerschaft mbb, Bremen



© Kramm & Strigl
6100-1771 Mehrfamilienhäuser (83 WE), TG
 Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, mittl. Standard
 ☞ Kramm & Strigl Architekten und Stadtplaner-
 gesellschaft mbH, Darmstadt



© Constantin Meyer Fotografie
6100-1772 Mehrfamilienhaus (9 WE, 3 STP)
 Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, einfacher Standard
 ☞ foundation 5+ architekten BDA
 Kassel



© Marius im Rahm
6100-1773 Mehrfamilienhaus (3 WE), Büro
 Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE, mittlerer Standard
 KRAUS Arch. & Ing. GmbH
 Köln



© Jan Wengenroth Photodesign
6100-1774 Einfamilienhaus
 Ein- u. Zweifamilienhäuser, nicht unterkell., hoher Standard
 lutz architekten GmbH
 Bad Honnef



© Jan Wengenroth Photodesign
6100-1775 Mehrfamilienhaus (3 WE)
 Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard
 lutz architekten GmbH
 Bad Honnef



© Jan Wengenroth Photodesign
6100-1776 Mehrfamilienhaus (5 WE)
 Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, mittlerer Standard
 lutz architekten GmbH
 Bad Honnef



© Hölzl Knoten Frischholz
6100-1778 Reihenhäuser (6 WE)
 Reihenhäuser, mittlerer Standard
 Hölzl Knoten Frischholz Architekten und Innen-
 architektin PartG mbB, Tegernsee



© Constantin Meyer Fotografie
6100-1779 Wohnanlage (5 Gebäude, 71 WE), TG
 Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, mittl. Standard
 Reichel Architekten PartG mbB
 Kassel



© Marcel Kohnen

6100-1780 Einfamilienhaus, Garage
Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, hoher Standard
Wirges-Klein Architektur
Bonn



© Adrienne-Sophie Hoffen

6100-1783 Einfamilienhaus, Garage
Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, hoher Standard
Knopp Wassmer Architekten PartG mbB
München



© Herbert Stolz

6100-1784 Einfamilienhaus, Doppelgarage
Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, hoher Standard
brandl architekten gmbh
Regensburg



© Eva Hanewinkel

6100-1786 Einfamilienhaus, Garage (2 STP)
Ein- u. Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, nicht unterkellert
LIESL BAUMEISTER Architekten
Frankfurt am Main



© Eva Hanewinkel

6100-1787 Zweifamilienhaus
Ein- u. Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, nicht unterkellert
LIESL BAUMEISTER Architekten
Frankfurt am Main



© Mario Brand

6100-1788 Wohn- und Geschäftshaus (27 WE)
Wohnhäuser, mit mehr als 15% Mischnutzung
Sebastian Sehr
Münster



© Architekturbüro Bahr
6100-1789 Mehrfamilienhaus (10 WE)
 Mehrfamilienhäuser, Holzbauweise
 Architekturbüro W.Bahr
 Hiddenhausen



© Architekturbüro Bahr
6100-1790 Mehrfamilienhaus (8 WE)
 Mehrfamilienhäuser, Holzbauweise
 Architekturbüro W.Bahr
 Hiddenhausen



© QueckArchitektur
6100-1792 Einfamilienhaus, Garage
 Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, hoher Standard
 QueckArchitektur
 Pielenhofen



© havel&korn
6100-1793 Einfamilienhaus, Garagen
 Ein- u. Zweifamilienhäuser, nicht unterkell., hoher Standard
 Sillmanns GmbH
 Mönchengladbach



© Nate Cook
6100-1795 Mehrfamilienhaus (20 WE)
 Mehrfamilienhäuser, Holzbauweise
 STUDIO LOES GMBH
 Berlin



© Stefan Adlich
6100-1799 Einfamilienhaus
 Ein- u. Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, nicht unterkellert
 Architekturbüro Stefan Adlich
 Leipzig



© dasfeine architekten
6100-1800 Einfamilienhaus
 Ein- u. Zweifamilienhäuser, nicht unterkell., mittl. Standard
 dasfeine architekten
 Berlin



© Wimmer Architekten
6100-1802 Einfamilienhaus, Doppelgarage
 Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, hoher Standard
 Wimmer Architekten GbR
 Rosenheim



© FOTOSTUDIO CROCE & WIR
6100-1803 Wohnanlage (88 WE), TG
 Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, mittl. Standard
 WWA Architekten PartmbB
 München



© Loba Schneider
6100-1804 Mehrfamilienhäuser (28 WE)
 Mehrfamilienhäuser, Holzbauweise
 baut architektur partmbb
 Köln



© WJLF Fotografie
6100-1805 Mehrfamilienhaus (9 WE)
 Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE, hoher Standard
 Melachrinou und Schlitt Architekten BDA
 Mainz



© Andreas Fuchs
6100-1806 Mehrfamilienhaus (18 WE)
 Mehrfamilienhäuser, Holzbauweise
 Weidner Architektur
 Weiden



© KesseMediArt
6100-1815 Einfamilienhaus, Doppelgarage
Ein- und Zweifamilienhäuser, Holzbauweise, unterkellert
cl.ar Carsten Larusch Architektur
Bitburg



© Christoph Beer
6200-0102 Tagespflege (26 Pflegeplätze)
Pflegeheime
Euen, Wolf & Winter GmbH Architektur- und
Ingenieurbüro, Gera



© werkgruppe drei
6200-0132 Pflegeheim (83 Betten)
Pflegeheime
DIETRICH I UNTERTRIFALLER, BREGENZ und
werkgruppe drei | Staiger Weltin, Konstanz



© Architekten BHP
6200-0137 Hospiz (12 Betten)
Pflegeheime
Architekten BENDER HETZEL Planungsgesellschaft mbH
Koblenz



© Herbert Stolz
6200-0140 Wohnheim (24 Betten)
Wohnheime und Internate
donhauser postweiler architekten
Regensburg



© DERIX-Gruppe
6200-0141 Übergangswohnheim (81 Betten)
Wohnheime und Internate
W. u. J. Derix GmbH & Co.
Niederkrüchten



6400-0131 Jugendhaus
Gemeindezentren, hoher Standard
🏠 BOLWIN | WULF Architekten Partnerschaft mbB
Berlin



6400-0133 Gemeindezentrum (50 Sitzplätze)
Gemeindezentren, mittlerer Standard
🏠 NGA Nehse & Gerstein Architekten BDA PartGmbH
Hannover



6400-0134 Gemeindezentrum (100 Sitzplätze)
Gemeindezentren, Holzbauweise
🏠 Irlenbusch von Hantelmann Architekten BDA
Leipzig



6400-0135 Wohnpflegeheim (14 Kinder)
Pflegeheime
🏠 eap Architekten . Stadtplaner PartGmbH
München



6400-0138 Begegnungszentrum (80 Sitzplätze)
Gemeindezentren, Holzbauweise
🏠 Deppisch Architekten GmbH
Freising



6400-0140 Gemeindehaus, Mehrzweckraum
Gemeindezentren, hoher Standard
🏠 Lechner · Lechner Architekten GmbH
Traunstein



© Lechner · Lechner Architekten

6400-0141 Jugendtreff, Veranstaltungssaal
Gemeindezentren, Holzbauweise

🏠 Lechner · Lechner Architekten GmbH
Traunstein



© RALF HEIDENREICH FOTOGRAFIE

6500-0064 Schulmensa, Großküche, Fachräume
Gaststätten, Kantinen und Mensen

🏠 Eßmann | Gärtner | Nieper Architekten GbR
Darmstadt



© René Graf

6500-0065 Mensa (70 Sitzplätze)
Gaststätten, Kantinen und Mensen

🏠 punkt4 architekten Part mbB
Kassel



© Susan Büth

6500-0066 Tiny Houses (3St), Gastronomie
Weiterbildungseinrichtungen

🏠 w e i s s Architekten
Eichstätt



© Architekturbüro Filbert GmbH

6600-0040 Hotel-/Tagungsgebäude (30 Betten)
Hotels

🏠 Architekturbüro Filbert GmbH
Hamm



© Andreas Koehler Fotografie

7100-0075 Produktionshalle (10 AP)
Lagergebäude, ohne Mischnutzung

🏠 MxParchitektur
Dachau



© JANBITTER.DE
7100-0076 Labor- und Bürogebäude (170 AP)
 Instituts- und Laborgebäude
 Holzer Kobler Architekturen
 Berlin



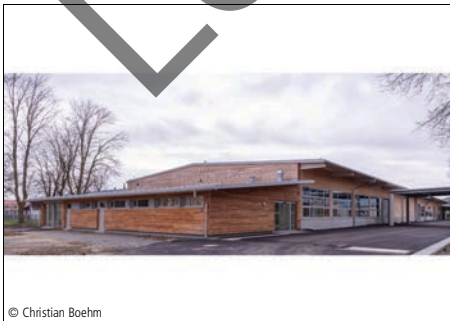
© Fischer Martens Behn Architekten
7200-0098 Verkaufshalle (2 AP), Büro, Lager
 Verbrauchermärkte
 zmb Architekten PartGmbB
 Uelzen



© planerzirkel consulting architects GmbH
7300-0102 Zwischenlager (2 AP)
 Lagergebäude, ohne Mischnutzung
 planerzirkel consulting architects GmbH
 Hildesheim



© Christian Boehm
7300-0114 Werkstattgebäude (10 AP)
 Betriebs- u. Werkstätten, mehrgeschossig, ger. Hallenanteil
 Arc Architekten Partnerschaft mbB
 Bad Birnbach



© Christian Boehm
7300-0115 Werkstatt (110 AP)
 Betriebs- u. Werkstätten, mehrgeschossig, hoh. Hallenanteil
 Arc Architekten Partnerschaft mbB
 Bad Birnbach



© luenzmann architektur
7400-0009 Fahrzeughalle (3 STP)
 Öffentliche Bereitschaftsdienste
 luenzmann architektur
 Hamburg



7600-0085 Feuerwehrhaus (3 Fahrzeuge)
Feuerwehnhäuser

🏠 jup.arc weinert juraschek architekten partmbb
Winsen (Luhe)



7600-0108 Feuerwehr Übungsanlage
Feuerwehnhäuser

🏠 Link Architekten
Walldüren



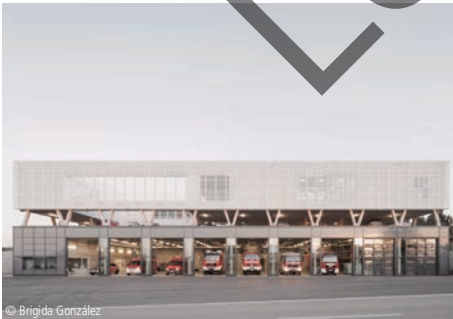
7600-0109 Rettungswache (3 Fahrzeuge)
Feuerwehnhäuser

🏠 Architekturbüro Pflügelbauer & Scheffczyk PartG mbB
Hamburg



7600-0110 Feuerwehrhaus (5 Fahrzeuge)
Feuerwehnhäuser

🏠 Architekturbüro Steffen
Überherrn



7600-0111 Feuerwehrhaus (8 Fahrzeuge)
Feuerwehnhäuser

🏠 wulf architekten gmbh
Stuttgart



7700-0087 Lagerhalle
Lagergebäude, ohne Mischnutzung
RAINER GRAF architekten GmbH
Ofterdingen



© Smits + Tandler
7700-0096 Wirtschaftsgebäude
 Friedhofsgebäude

🏠 Smits + Tandler Freie Architekten und Ingenieure
 Partnerschaft BDA, Erfurt



© KISSERARCHITEKTUR
7700-0098 Konfektionierungshalle, Büros
 Betriebs- u. Werkstätten, mehrgeschossig, hoh. Hallenteil
 KISSERARCHITEKTUR
 Isernhagen



© Tobias Trapp Fotografie
7700-0099 Logistikzentrum (102 AP)
 Lagergebäude, mit mehr als 25% Mischnutzung

🏠 Lindschulte Planungsgesellschaft mbH
 Oldenburg



© Architekturbüro Ilg
7700-0100 Salzlagerhalle
 Öffentliche Bereitschaftsdienste

🏠 Dr. Gollwitzer, Dr. Linse und Partner, München und
 Architekturbüro Ilg, München



© Matthias Kestel
7700-0101 Lagerhalle (4 AP)
 Lagergebäude, ohne Mischnutzung

🏠 STUDIO LEK Architekt:innen PartG mbB
 München



© Iris Bräcke
7800-0045 Parkscheune (21 STP)
 Mehrfachgaragen

🏠 Müller Architekten GmbH
 Kronach



© Steffen Roller Photography
7800-0046 Fahrradhaus Bahnhof (62 STP)
Fahrradparkhäuser
ott_architekten BDA partnerschaft mbB
Laichingen



© benjamin brückner
7800-0047 Mobilstation (10 Fahrräder)
Fahrradparkhäuser
claus arnold architekt bda
Würzburg



© Fichtner Gruber Architekten
7800-0048 Garage (6 STP)
Mehrfachgaragen
Fichtner Gruber Architekten
Weiden



© petermann.thiele.kochanek
9100-0182 Geoinformationszentrum
Bibliotheken, Museen und Ausstellungen
petermann.thiele.kochanek architekten und ingenieure
Bad Frankenhausen



© Thomas Ulrich
9100-0225 Empfangsgebäude
Bibliotheken, Museen und Ausstellungen
MPP GmbH Architekten + Ingenieure
Rostock



© Jürgen Voss
9100-0231 Kultur- und Bildungszentrum
Gemeindezentren, hoher Standard
HÜBOTTER + STÜRKEN + DIMITROVA
Hannover



© David Matthiessen Fotografie
9100-0232 Gemeindesaal, Gaststätte
Gemeindezentren, Holzbauweise
f64 Architekten und Stadtplaner GmbH
Kempten



© Simon Menges + Nino Tugushi
9100-0234 Bürgerhaus (150 Sitzplätze)
Gemeindezentren, Holzbauweise
Atelier Fanelas
Berlin



© Kramm & Strigl
9100-0236 Veranstaltungsgebäude, Gastronomie
Gemeindezentren, mittlerer Standard
Kramm & Strigl Architekten und Stadtplanergesellschaft mbH, Darmstadt



© Kontur Planungsgesellschaft
9700-0037 Trauerzentrum (40 Sitzplätze)
Friedhofsgebäude
Kontur Planungsgesellschaft/ Leinau6 GbR
Oldenburg



© Steffen Roller Photography
7300-0112 Funktionsgebäude Bahnhof
Ohne Gebäudeartenzuordnung
ott_architekten BDA partnerschaft mbB
Laichingen



© Thomas Ott, www.o2t.de
9100-0227 Aussichtsturm
Ohne Gebäudeartenzuordnung
pwpMAS Architekten PartG mbB
Darmstadt



© Ignacio Bandera
9100-0233 Aussichtsturm
Ohne Gebäudeartenzuordnung
Tang & Buhl Architekten PartGmbH
Berlin



9100-0239 Aussichtsturm
Ohne Gebäudeartenzuordnung
Architekturbüro Wolfgang Ott
Kronberg

Leseprobe

Leseprobe

Erläuterungen zur Fachbuchreihe
BKI Baukosten Neubau

Leseprobe

Erläuterungen zur Fachbuchreihe BKI Baukosten Neubau

Die Fachbuchreihe BKI Baukosten besteht aus drei Bänden:

- Baukosten Gebäude Neubau 2026, Statistische Kostenkennwerte (Teil 1)
- Baukosten Bauelemente Neubau 2026, Statistische Kostenkennwerte (Teil 2)
- Baukosten Positionen Neubau 2026, Statistische Kostenkennwerte (Teil 3)

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

BKI FACHBUCHREIHE Baukosten Neubau 2026		
		
BKI Baukosten Gebäude	BKI Baukosten Bauelemente	BKI Baukosten Positionen
Inhalt: Kosten des Bauwerks, 1. und 2. Ebene nach DIN 276 von 87 Gebäudearten	Inhalt: 3. Ebene DIN 276 und Elementarten nach BKI, außerdem Lebensdauern von Bauteilen, Grobelementarten und Kosten im Stahlbau	Inhalt: Positionen nach Leistungsbereichsgliederung für Rohbau, Ausbau, Technische Gebäudeausrüstung und Freianlagen
Geeignet ¹ für Kostenrahmen, Kostenschätzung	Geeignet für Kostenberechnung und Kostenvoranschlag	Geeignet für bepreiste Leistungsverzeichnisse und Kostenanschlag
HOAI Phasen 1 und 2	HOAI Phasen 3 bis 6	HOAI Phasen 6 und 8
¹ BKI empfiehlt, bereits ab Vorlage erster Skizzen oder Vorentwürfe Kosten in der 2. Ebene nach DIN 276 zu ermitteln (Grobelementmethode).		

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

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

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

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

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

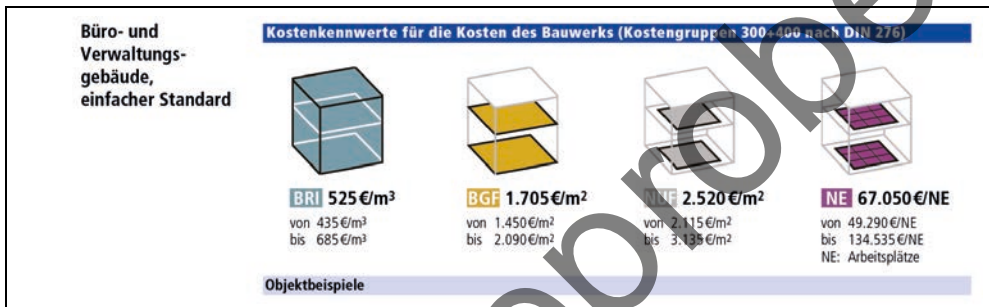


Abb. 1 aus BKI Baukosten Gebäude: Kostenkennwerte des Bauwerks

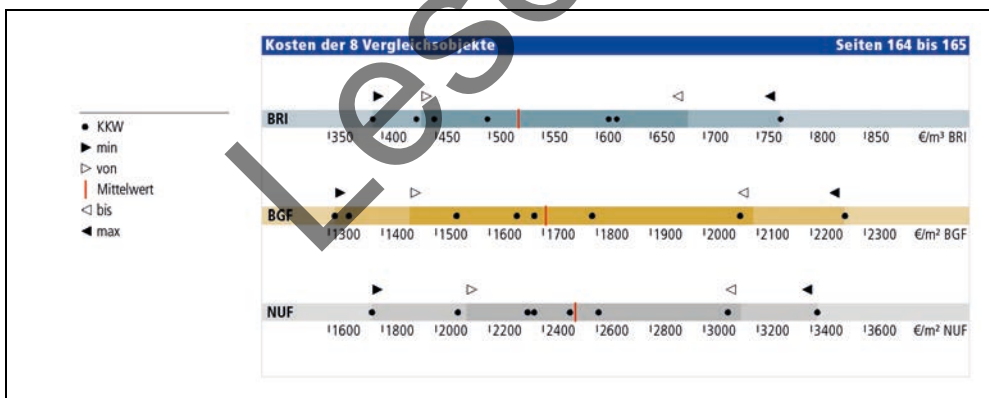


Abb. 2 aus BKI Baukosten Gebäude: Kostenkennwerte der Objekte einer Gebäudeart

Kostenrahmen, Kostenschätzung

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

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

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

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene DIN 276								
KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m²GF	–	–	–	–	–	–
200	Vorbereitende Maßnahmen	m²GF	4	14	23	1,0	2,6	7,3
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m²BGF	1.111	1.415	1.642	79,1	83,0	87,4
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m²BGF	205	290	393	12,6	17,0	20,9
	Bauwerk 300+400	m²BGF	1.451	1.705	2.092	100,0	100,0	100,0
500	Außenanlagen und Freiflächen	m²AF	64	125	289	2,0	6,0	13,9
600	Ausstattung und Kunstwerke	m²BGF	70	170	229	5,2	9,9	12,2
700	Baunebenkosten	m²BGF	402	449	495	23,6	26,3	29,1
800	Finanzierung	m²BGF	–	–	–	–	–	–

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

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

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 1. Ebene	◁
310	Baugrube / Erdbau	m³BGI	16	37	49	1,5	1,8	2,3
320	Gründung, Unterbau	m²GRF	330	424	609	9,0	15,6	19,9
330	Außenwände / vertikal außen	m²AWF	401	460	490	23,6	25,7	29,8
340	Innenwände / vertikal innen	m²WVF	190	297	355	16,0	19,4	26,0
350	Decken / horizontal	m²DEF	308	393	478	0,0	12,3	18,7
360	Dächer	m²DAF	368	482	674	14,3	21,4	33,4
370	Infrastrukturanlagen		–	–	–	–	–	–
380	Baukonstruktive Einbauten	m²BGF	< 1	4	10	< 0,1	0,3	0,8
390	Sonst. Maßnahmen für Baukonst.	m²BGF	44	51	64	3,0	3,5	3,9
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m²BGF					100,0	
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	m²BGF	28	48	79	11,6	18,6	22,9
420	Wärmeversorgungsanlagen	m²BGF	57	73	98	21,2	34,5	55,6
430	Raumlufttechnische Anlagen	m²BGF	–	2	–	0,0	0,5	0,8
440	Elektrische Anlagen	m²BGF	63	80	107	32,4	33,3	33,8
450	Kommunikationstechnische Anlagen	m²BGF	5	15	29	1,9	6,0	13,3
460	Förderanlagen	m²BGF	–	63	–	0,0	6,5	19,6
470	Nutzungsspez. / verfahrenstech. Anl.	m²BGF	–	5	–	0,0	0,6	1,7
480	Gebäude- und Anlagenautomation	m²BGF	–	–	–	–	–	–
490	Sonst. Maßnahmen f. techn. Anl.	m²BGF	–	–	–	–	–	–
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m²BGF					100,0	

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

Auswahl kostenrelevanter Baukonstruktionen

310 Baugrube/Erdbau

- kostenmindernd:

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

+ kostensteigernd:

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

320 Gründung, Unterbau

- kostenmindernd:

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

+ kostensteigernd:

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

330 Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen

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

350 Decke/Horizontale Baukonstruktionen

- kostenmindernd:

Einfache Bodenbeläge, wenige und einfache Treppen, geringe Spannweiten

+ kostensteigernd:

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

360 Dächer

- kostenmindernd:

Einfache Geometrie, wenig Durchdringungen

+ kostensteigernd:

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

Abb. 5 aus BKI Baukosten Gebäude: Kostenrelevante Baukonstruktionen

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

Eine Tabelle zur Anwendung dieser Planungskennwerte ist unter:

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

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

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

Für die Kostenaufstellung nach Leistungsbereichen existiert folgender Ansatz:

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

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

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

Abb. 6 aus BKI Baukosten Gebäude: Planungskennwerte

Büro- und Verwaltungsgebäude, einfacher Standard		Prozentanteile der Kosten für Leistungsbereiche nach STLB (Kosten Bauwerk nach DIN 276)							
LB	Leistungsbereiche	7,5%	15%	22,5%	30%	▷	% an 300+400	◁	
000	Baustellen-, Verkehrssich- u. Sicherh.eintr. inkl. 001						0,6	1,9	3,2
002	Erdarbeiten						1,5	1,9	2,5
005	Spezialtiefbauarbeiten inkl. 005						-	-	-
009	Entwässerungskanalarbeiten inkl. 011						0,3	0,5	0,9
010	Drän- und Versickerarbeiten						0,0	0,1	0,6
012	Mauerarbeiten						1,3	5,0	8,4
014	Betonarbeiten						16,0	20,2	23,5
014	Natur-, Betonwerksteinarbeiten						< 0,1	0,2	0,5
016	Zimmer- und Holzbauarbeiten						0,8	3,3	5,6
017	Stahlbauarbeiten						0,6	3,7	11,9
018	Abdichtungsarbeiten						0,4	1,1	2,8
020	Dachdeckungsarbeiten						2,1	3,5	4,6
021	Dachabdichtungsarbeiten						0,0	0,3	1,2
022	Klempnerarbeiten						0,8	2,0	3,3
	Rohbau						40,1	43,6	50,7
023	Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme						1,6	4,6	7,0

Abb. 7 aus BKI Baukosten Gebäude: Kostenkennwerte für Leistungsbereiche

Kostenberechnung

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

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

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

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

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

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

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

Kostenvoranschlag

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

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

334.20 Fenstertüren					
06	AW Fenstertür, Kunststoff, einflüglig, Fensterbank	1.061,00	1.367,00	1.701,00	
	Außenwand, Fenstertür, einflüglig, Kunststoff, mit Wärmeschutzverglasung, Fensterbank außen Aluminium				
	Einheit: St Öffnung				
	026 Fenster, Außentüren				100,0%
07	AW Fenstertür, Kunststoff, zweiflüglig, Fensterbank	2.309,00	2.422,00	2.717,00	
	Außenwand, Fenstertür, zweiflüglig, Kunststoff, mit Wärmeschutzverglasung, Fensterbank außen Aluminium				
	Einheit: St Öffnung				
	026 Fenster, Außentüren				100,0%

Abb. 10 aus BKI Baukosten Bauelemente: Kostenkennwerte für Elementarten

Kostenanschlag

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

335 Außenwandbekleidungen, außen		KG.OZ	€/Einheit	LB an EA
335.10 Unterkonstruktion				
01	AW Sockelabdichtung, MDS, Sockelprofil	61,00	66,00	75,00
Sockelabdichtung der Außenwand, mit flexibler, mineralischer Schlämme, mit Sockelprofil				
Einheit: m² Sockelfläche				
018 Abdichtungsarbeiten				
023 Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme				
66,4%				
33,6%				
02	AW Abdichtung Bodenfeuchte, MDS	51,00	55,00	63,00
Außenwandabdichtung gegen Bodenfeuchte mit flexibler, mineralischer Schlämme				
Einheit: m² Abdichtungsfläche				
018 Abdichtungsarbeiten				
100,0%				
03	AW Abdichtung Bodenfeuchte, PMBC	59,00	64,00	73,00
Außenwandabdichtung gegen Bodenfeuchte, mit kunststoffmodifizierter Bitumendickbeschichtung				
Einheit: m² Abdichtungsfläche				
018 Abdichtungsarbeiten				
100,0%				
04	AW Wärmedämmung, XPS 100, Noppenbahn	76,00	83,00	94,00
Außenwanddämmung mit Perimeterdämmung aus extrudiertem Polystyrol, 100mm, Schutz- und Sickerschicht mit Noppenbahn und Vlies				

Abb. 11 aus BKI Baukosten Bauelemente: Kostenkennwerte für Elementarten

Positionspreise

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

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

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

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

Abb. 12 aus BKI Baukosten Positionen: Positionspreise

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

Abb. 13 aus BKI Baukosten Positionen: Mustertexte

Detaillierte Kostenangaben zu einzelnen Objekten

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

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

In diesem Band sind Objekte in Holzmodulbauweise abgebildet. Für die Kostengliederung der DIN 276 stellen diese Modulbauten wegen ihrer zwangsläufigen Durchmischung von Kosten der Baukonstruktionen, der technischen Anlagen und der Baunebenkosten eine Besonderheit dar. Die Kosten der Basismodule beinhalten Kosten der KG 300 und KG 400 sowie anteilige Kosten des GU an KG 700, daher werden die Kosten dieser Objekte nicht in der statistischen Auswertung berücksichtigt. Die Objekte sind jeweils mit dem Hinweis „Kostentechnische Besonderheit durch Modulbauweise“ markiert.

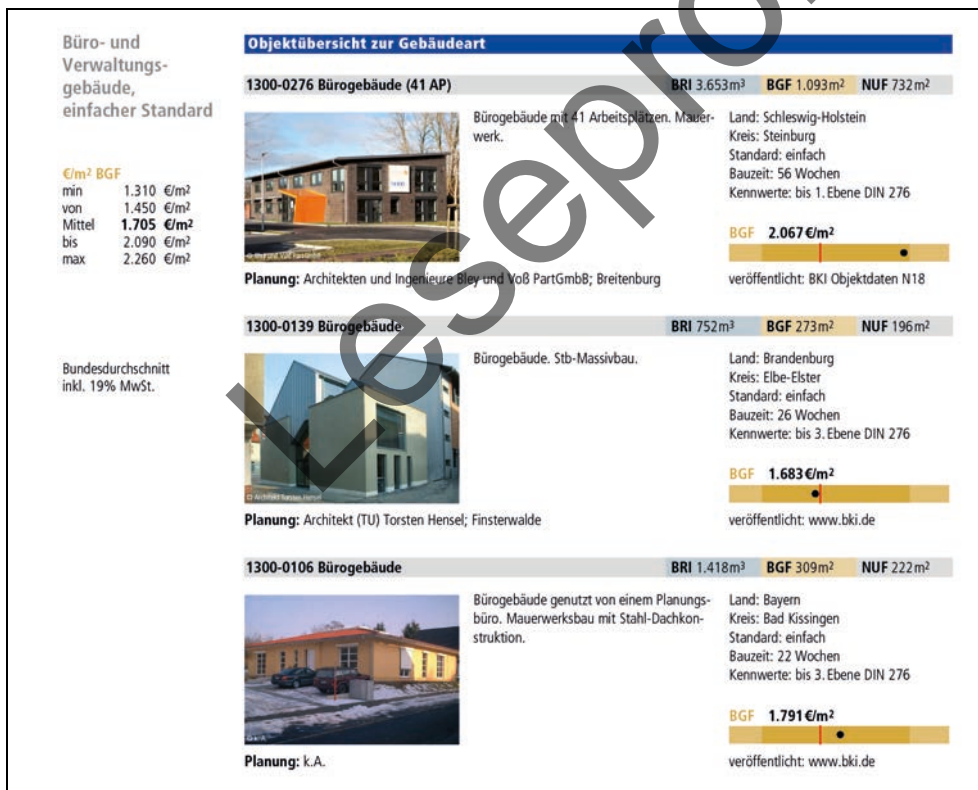


Abb. 14 aus BKI Baukosten Gebäude: Objektübersicht

Leseprobe

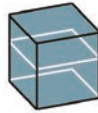
Erläuterungen

Leseprobe

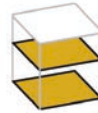
1

Büro- und Verwaltungsgebäude, einfacher Standard

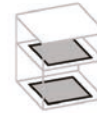
Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300-400 nach DIN 276)



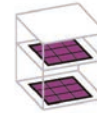
BRI 545 €/m³
von 450 €/m³
bis 710 €/m³



BGF 1.760 €/m²
von 1.500 €/m²
bis 2.160 €/m²



NUF 2.605 €/m²
von 2.185 €/m²
bis 3.240 €/m²



NE 66.320 €/NE
von 50.905 €/NE
bis 139.000 €/NE
NE: Arbeitsplätze

2

Kosten:
Stand 1. Quartal 2026
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Objektbeispiele



1300-0089



1300-0099



1300-0276



1300-0139



1300-0102



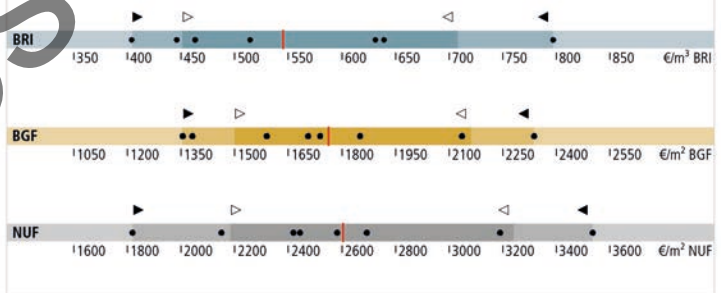
1300-0097

3

Kosten der 8 Vergleichsobjekte

Seiten 168 bis 169

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



4

© BKI Baukosteninformationszentrum

Kostenstand: 1. Quartal 2026, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.

Erläuterung nebenstehender Tabellen und Abbildungen

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

①

Bezeichnung der Gebäudeart

②

Kostenkennwerte für Bauwerkskosten inkl. MwSt. mit Kostenstand 1. Quartal 2026.
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.

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

- Bauwerkskosten: Summe der Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276)
- Kostengruppe 300: Bauwerk-Baukonstruktionen
- Kostengruppe 400: Bauwerk-Technische Anlagen
- BRI: Brutto-Rauminhalt (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Rauminhalte nach DIN 277)
- BGF: Brutto-Grundfläche (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Rauminhalte nach DIN 277)
- NUF: Nutzungsfläche (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Rauminhalte nach DIN 277)
- NE: Nutzeinheit

Auf volle 5 bzw. 10€ gerundete Werte

③

Zeigt Abbildungen beispielhaft ausgewählter Vergleichsobjekte aus der jeweiligen Gebäudeart. Die Objektnummer verweist auf die in den BKI-Baukostendatenbanken verfügbare Objektdokumentation. Diese Objektnummer ermöglicht es, bei Bedarf von der Kostenkennwertmethode zur Objektvergleichsmethode zu wechseln. Weitere Objektnachweise finden sich in der Objektübersicht zu dieser Gebäudeart.

Vergleichsobjekte

④

Die Punkte zeigen auf die objektbezogenen Kostenkennwerte €/m³ BRI, €/m² BGF und €/m² NUF der Vergleichsobjekte. Diese Tabelle verdeutlicht den Sachverhalt, dass die Kostenkennwerte realer und abgerechneter Einzelobjekte auch außerhalb des statistisch ermittelten Streubereichs (Standardabweichung) liegen können. Der farbintensive innere Bereich stellt diesen Streubereich (von-bis) grafisch mit der Angabe des Mittelwerts dar. Von allen Vergleichsobjekten können beim BKI bei Bedarf die ausführlichen Kostendokumentationen angefordert werden. Die Breiten der Streubereiche variieren bei den unterschiedlichen Gebäudearten. Eine Übersicht über alle Gebäudearten mit einheitlicher Skala befindet sich auf Seite 152-158.

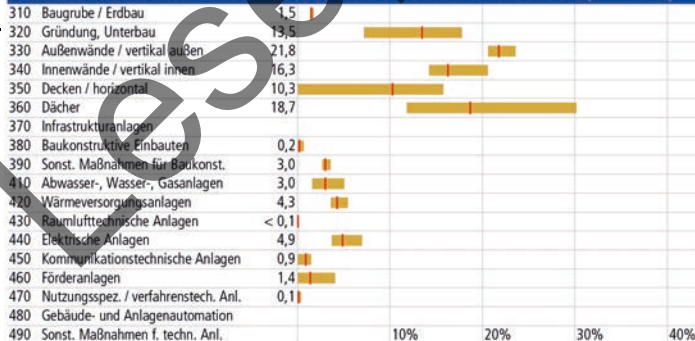
Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1.Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m²GF	-	-	-	-	-	-
200	Vorbereitende Maßnahmen	m²GF	4	15	24	1,0	2,6	7,3
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m²BGF	1.148	1.462	1.696	79,1	83,0	87,4
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m²BGF	212	299	406	12,6	17,0	20,9
	Bauwerk 300+400	m²BGF	1.499	1.762	2.161	100,0	100,0	100,0
500	Außenanlagen und Freiflächen	m²AF	67	129	299	2,0	6,0	13,9
600	Ausstattung und Kunstwerke	m²BGF	72	175	237	5,2	9,9	12,2
700	Baunebenkosten*	m²BGF	415	463	511	23,6	26,3	29,1
800	Finanzierung	m²BGF	-	-	-	-	-	-

◁ * Auf Grundlage der HOAI 2021 berechnete Werte nach §§ 35, 52, 56. Weitere Informationen siehe Seite 60

KG	Kostengruppen der 2.Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 1.Ebene	◁
310	Baugrube / Erdbau	m³BGI	16	39	51	1,5	1,8	2,3
320	Gründung, Unterbau	m²GRF	341	438	629	9,0	15,6	19,9
330	Außenwände / vertikal außen	m²AWF	414	475	507	23,6	25,7	29,8
340	Innenwände / vertikal innen	m²WVF	196	307	367	16,0	19,4	26,0
350	Decken / horizontal	m²DEF	318	406	494	0,0	12,3	18,7
360	Dächer	m²DAF	380	498	697	14,3	21,4	33,4
370	Infrastrukturanlagen		-	-	-	-	-	-
380	Baukonstruktive Einbauten	m²BGF	< 1	4	10	< 0,1	0,3	0,8
390	Sonst. Maßnahmen für Baukonst.	m²BGF	45	52	67	3,0	3,5	3,9
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m²BGF	29	49	82	11,6	18,6	22,9
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	m²BGF	59	76	101	21,2	34,5	55,6
420	Wärmeversorgungsanlagen	m²BGF	2	2	2	0,0	0,5	0,8
430	Raumlufttechnische Anlagen	m²BGF	66	83	111	32,4	33,3	33,8
440	Elektrische Anlagen	m²BGF	5	15	30	1,9	6,0	13,3
450	Kommunikationstechnische Anlagen	m²BGF	-	65	-	0,0	6,5	19,6
460	Förderanlagen	m²BGF	-	6	-	0,0	0,6	1,7
470	Nutzungsspez. / verfahrenstech. Anl.	m²BGF	-	-	-	-	-	-
480	Gebäude- und Anlagenautomation	m²BGF	-	-	-	-	-	-
490	Sonst. Maßnahmen f. techn. Anl.	m²BGF	-	-	-	-	-	-
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m²BGF	45	52	67	3,0	3,5	3,9

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



© BKI Baukosteninformationszentrum

Kostenstand: 1.Quartal 2026, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.

1

2

3

Verwaltung

Wissenschaft

Gesundheit

Bildung

Sport

Wohnen

Gewerbe

Versorgung

Kultur

Erläuterung nebenstehender Baukostentabellen

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 1. Quartal 2026.
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.
Die Bezugseinheiten der Kostenkennwerte entsprechen der DIN 276:2018-12: Mengen und Bezugseinheiten.

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

①

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

②

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

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

Zur Berechnung der Prozentanteile wurden jedoch alle Objekte herangezogen, zwischen den Kostenkennwerten und den Prozentanteilen kann daher kein direkter Bezug hergeleitet werden. Beispiel: Da Büro- und Verwaltungsgebäude, einfacher Standard nicht immer eine Förderanlage enthalten, ergibt sich bezogen auf die gesamte Stichprobe der geringe mittlere Prozentanteil von nur 6,5% an den Kosten der Technischen Anlagen. Diesem Prozentsatz steht der Kostenkennwert von 65€/m² BGF gegenüber, ermittelt aus den Objekten, bei denen Kosten für Förderanlagen abgerechnet worden sind.

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

③

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

1

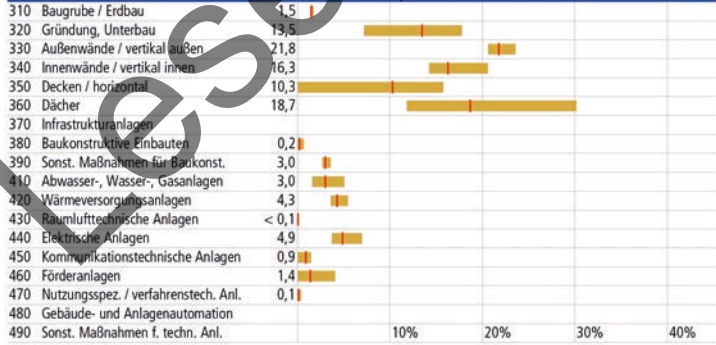
Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1.Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m²GF	-	-	-	-	-	-
200	Vorbereitende Maßnahmen	m²GF	4	15	24	1,0	2,6	7,3
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m²BGF	1.148	1.462	1.696	79,1	83,0	87,4
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m²BGF	212	299	406	12,6	17,0	20,9
	Bauwerk 300+400	m²BGF	1.499	1.762	2.161	100,0	100,0	100,0
500	Außenanlagen und Freiflächen	m²AF	67	129	299	2,0	6,0	13,9
600	Ausstattung und Kunstwerke	m²BGF	72	175	237	5,2	9,9	12,2
700	Baunebenkosten*	m²BGF	415	463	511	23,6	26,3	29,1
800	Finanzierung	m²BGF	-	-	-	-	-	-

KG	Kostengruppen der 2.Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 1.Ebene	◁
310	Baugrube / Erdbau	m²BGI	16	39	51	1,5	1,8	2,3
320	Gründung, Unterbau	m²GRF	341	438	629	9,0	15,6	19,9
330	Außenwände / vertikal außen	m²AWF	414	475	507	23,6	25,7	29,8
340	Innenwände / vertikal innen	m²WVF	196	307	367	16,0	19,4	26,0
350	Decken / horizontal	m²DEF	318	406	494	0,0	12,3	18,7
360	Dächer	m²DAF	380	498	697	14,3	21,4	33,4
370	Infrastrukturanlagen		-	-	-	-	-	-
380	Baukonstruktive Einbauten	m²BGF	< 1	4	10	< 0,1	0,3	0,8
390	Sonst. Maßnahmen für Baukonst.	m²BGF	45	52	67	3,0	3,5	3,9
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m²BGF	29	49	82	11,6	18,6	22,9
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	m²BGF	59	76	101	21,2	34,5	55,6
420	Wärmeversorgungsanlagen	m²BGF	2	2	2	0,0	0,5	0,8
430	Raumlufttechnische Anlagen	m²BGF	66	83	111	32,4	33,3	33,8
440	Elektrische Anlagen	m²BGF	5	15	30	1,9	6,0	13,3
450	Kommunikationstechnische Anlagen	m²BGF	-	65	-	0,0	6,5	19,6
460	Förderanlagen	m²BGF	-	6	-	0,0	0,6	1,7
470	Nutzungsspez. / verfahrenstech. Anl.	m²BGF	-	-	-	-	-	-
480	Gebäude- und Anlagenautomation	m²BGF	-	-	-	-	-	-
490	Sonst. Maßnahmen f. techn. Anl.	m²BGF	-	-	-	-	-	-
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m²BGF					100,0	

* Auf Grundlage der HOAI 2021 berechnete Werte nach §§ 35, 52, 56. Weitere Informationen siehe Seite 60

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



© BKI Baukosteninformationszentrum, Kostenstand: 1.Quartal 2026, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.

Verwaltung
Wissenschaft
Gesundheit
Bildung
Sport
Wohnen
Gewerbe
Versorgung
Kultur

Erläuterung nebenstehender Baukostentabellen

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 1. Quartal 2026.
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.
Die Bezugseinheiten der Kostenkennwerte entsprechen der DIN 276:2018-12: Mengen und Bezugseinheiten.

Kostenkennwerte für die Kostengruppe 700 Baunebenkosten

①

Im Fachbuch „BKI Baukosten 2026 - Gebäude“ werden die Honorare für die Architekten- und Ingenieurleistungen rechnerisch ermittelt. Als Grundlage dienen die Bauwerkskosten (KG 300 und 400) der jeweiligen Objekte, welche eine detaillierte Berechnung ermöglichen.

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

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

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

Je nach Anforderung können weitere Leistungsbilder (z.B. für Freianlagen, Umweltverträglichkeitsstudien, Bauphysik, Geotechnik, Ingenieurvermessung und weitere) und besondere Leistungen erforderlich werden. Diese müssen bei Kostenermittlungen separat ermittelt und kostenplanerisch erfasst werden. Dafür kann der Artikel „Orientierungswerte und frühzeitige Ermittlung der Baunebenkosten ausgewählter Gebäudearten“ von Univ.-Prof. Dr.-Ing. Wolf-dietrich Kalusche und Dr.-Ing. Sebastian Herke (ab Seite 126) eine wesentliche Hilfestellung geben, oder die ebenfalls bei BKI erhältliche Software „BKI Honorarermittler“.

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

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

Büro- und Verwaltungsgebäude, einfacher Standard

Kosten:
Stand 1.Quartal 2026
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

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

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

- KKW
- ▶ min
- > von
- | Mittelwert
- ◀ bis
- ◀ max

Erläuterung nebenstehender Baukostentabelle

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 1. Quartal 2026.
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.

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

①

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

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

Anteil der jeweiligen Leistungsbereiche in Prozent der Bauwerkskosten (100%):
Mittelwerte: siehe Spalte „% an 300 + 400“
Standardabweichung: siehe Spalten „von/bis“.

②

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

Beispiel:
LB 000 Baustelleneinrichtung zusammengefasst mit
LB 001 Gerüstarbeiten (Angabe: inkl. 001)
vollständige Leistungsbereichsgliederung siehe S. 150

③

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

Anmerkung:

Die Werte in den Spalten „von“ bzw. „bis“ sind aus statistischen Gründen nicht addierbar, sonstige Abweichungen sind rundungsbedingt. Bei zu geringem Stichprobenumfang entfällt bei einzelnen Leistungsbereichen die Angabe „von/bis“.

Planungskennwerte für Flächen und Rauminhalte nach DIN 277

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

1

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

2

Flächen von Nutzeinheiten	NUF/Einheit (m²)	BGF/Einheit (m²)
Nutzeinheit: Arbeitsplätze	22,49	37,95

3

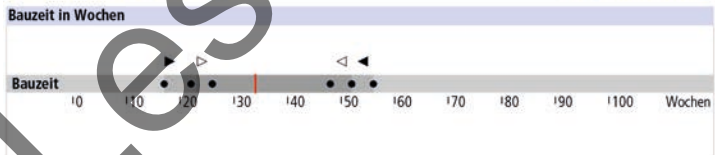
Lufttechnisch behandelte Flächen	Fläche/NUF (%)	Fläche/BGF (%)
Entlüftete Fläche	2,8	2,0
Be- und entlüftete Fläche	95,1	61,9
Teilklimatisierte Fläche	-	-
Klimatisierte Fläche	-	-

4

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

5

Planungskennwerte für Bauzeiten 8 Vergleichsobjekte



6

Verwaltung
Wissenschaft
Gesundheit
Bildung
Sport
Wohnen
Gewerbe
Versorgung
Kultur

Erläuterung nebenstehender Planungskennwerttabellen

Planungskennwerte für Grundflächen und Rauminhalte DIN 277

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

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

①

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

②

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

③

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

④

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

⑤

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

⑥

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

Büro- und Verwaltungsgebäude, einfacher Standard

€/m ² BGF	
min	1.355 €/m ²
von	1.500 €/m ²
Mittel	1.760 €/m²
bis	2.160 €/m ²
max	2.335 €/m ²

Kosten:
Stand 1. Quartal 2026
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Objektübersicht zur Gebäudeart

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



Bürogebäude mit 41 Arbeitsplätzen. Mauerwerk.

Land: Schleswig-Holstein
Kreis: Steinburg
Standard: einfach
Bauzeit: 56 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten N18
BGF 2.135 €/m²

Planung: Architekten und Ingenieure Bley und Voß PartGmbB; Breitenburg

1300-0139 Bürogebäude

BRI 752m³ **BGF 273m²** **NUF 196m²**



Bürogebäude. Stb-Massivbau.

Land: Brandenburg
Kreis: Elbe-Elster
Standard: einfach
Bauzeit: 26 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: www.bki.de
BGF 1.739 €/m²

Planung: Architekt (TU) Torsten Herber, Finsterwalde

1300-0106 Bürogebäude

BRI 1.418m³ **BGF 309m²** **NUF 222m²**



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

Land: Bayern
Kreis: Bad Kissingen
Standard: einfach
Bauzeit: 22 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: www.bki.de
BGF 1.851 €/m²

Planung: k.A.

1300-0102 Verwaltungsgebäude, Wohnung (1 WE)

BRI 1.604m³ **BGF 528m²** **NUF 393m²**



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

Land: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Köln, Stadt
Standard: einfach
Bauzeit: 52 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
veröffentlicht: www.bki.de
BGF 1.354 €/m²

Planung: Franz Markus Moster Architekturbüro; Köln

Erläuterung nebenstehender Baukostentabellen

Alle Kostenkennwerte enthalten die Mehrwertsteuer. Kostenstand: 1. Quartal 2026.
Kosten und Kostenkennwerte umgerechnet auf den Bundesdurchschnitt.
Die Bezugseinheiten der Kostenkennwerte entsprechen der DIN 276:2018-12: Mengen und Bezugseinheiten.

Tabellen zur Objektübersicht

①

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

②

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

③

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

④

- a) Angaben zum Bundesland
- b) Angaben zum Kreis
- c) Angaben zum Standard
- d) Angaben zur Bauzeit

e) „Kennwerte“ gibt die Kostengliederungstiefe nach DIN 276 an. Die BKI Objekte sind unterschiedlich detailliert dokumentiert: Eine Kurzdokumentation enthält Kosteninformationen bis zur 1. Ebene DIN 276, eine Grobdokumentation bis zur 2. Ebene DIN 276 und eine Langdokumentation bis zur 3. Ebene und teilweise darüber hinaus bis zu den Elementarten einzelner Kostengruppen.

⑤

Planendes und/oder ausführendes Architektur- oder Planungsbüro.

⑥

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

⑦

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

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

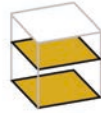
Kosten:
Stand 1. Quartal 2026
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

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

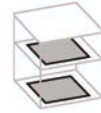
Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)



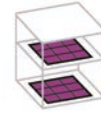
BRI 815 €/m³
von 630 €/m³
bis 1.060 €/m³



BGF 3.000 €/m²
von 2.260 €/m²
bis 3.940 €/m²

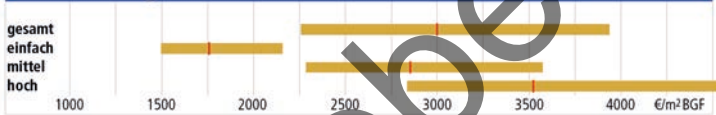


NUF 4.755 €/m²
von 3.405 €/m²
bis 6.390 €/m²



NE 124.180 €/NE
von 75.325 €/NE
bis 221.130 €/NE
NE: Arbeitsplätze

Standardzuordnung



Standardeinordnung für Ihr Projekt:

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

Punkte: 21 bis 26 = einfach 27 bis 35 = mittel 36 bis 41 = hoch Ihr Projekt (Summe):

Erläuterung:

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

Erläuterung nebenstehender Tabellen

Arbeitsblatt zur Standardeinordnung bei verschiedenen Gebäudearten

Einige Gebäudearten werden vom BKI nach Standard unterteilt.

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

Der Standard eines Objektes hat Auswirkungen auf seinen Kostenkennwert.

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

Um eine gewisse Hilfestellung zu geben, wenn es darum geht, das eigene Projekt einer Gebäudeart zuzuordnen, wurde bei allen nach Standards unterteilten Gebäudearten eine Gebäudeklasse vorangestellt. Diese Gebäudeklasse ist eine Zusammenfassung der drei nach Standards unterteilten Gebäudearten. Die Gebäudeklassen erlauben es, einfach und schnell die Bandbreite von Kostenkennwerten festzustellen, die die Gebäudeart ohne Unterteilung in Standards aufweisen würde. Zusätzlich wird in der Gebäudeklasse eine Methode vorgestellt, die es erlaubt das eigene Projekt anhand einer Matrix einer der nachfolgenden unterteilten Gebäudearten zuzuordnen. Der Nutzer kann in dieser Matrix die einzelnen Grobelemente wie in einem Fragebogen bewerten. Eine Auswahl von Baumaßnahmen, die kostenmindernd oder kostensteigernd wirken, wird in der Übersicht auf Seite 70-72 dargestellt (Die Maßnahmen sind beispielhaft gewählt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit). Die Gesamtpunktzahl zeigt am Ende bei welchem Standard das Projekt am besten einzuordnen ist. Besonders sinnvoll ist diese Vorgehensweise, wenn noch mit den Kostenkennwerten der ersten Ebene gearbeitet wird und eine differenziertere Betrachtung auf der zweiten Ebene nicht möglich oder nicht gewollt ist.

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

310 Baugrube/Erdbau

- kostenmindernd:

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

+ kostensteigernd:

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

320 Gründung, Unterbau

- kostenmindernd:

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

+ kostensteigernd:

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

330 Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen

- kostenmindernd:

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

+ kostensteigernd:

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

340 Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen

- kostenmindernd:

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

+ kostensteigernd:

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

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

350 Decke/Horizontale Baukonstruktionen

- kostenmindernd:

einfache Bodenbeläge, wenige und einfache Treppen, geringe Spannweiten

+ kostensteigernd:

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

360 Dächer

- kostenmindernd:

einfache Geometrie, wenig Durchdringungen

+ kostensteigernd:

aufwändige Geometrie wie Mansarddach, Gauben, Metalldeckung, Glasdächer oder Glasoberlichter, begehb-/befahrbar Flachdächer, Begrünung, Schutzelemente wie Edelstahl-Geländer

380 Baukonstruktive Einbauten

+ kostensteigernd:

hoher Anteil Einbauschränke, -regale und andere fest eingebaute Bauteile

390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen

+ kostensteigernd:

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

410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen

- **kostenmindernd:**
einfache Dachentwässerung, Gefälleentwässerung, wenige Entwässerungsgegenstände
- + **kostensteigernd:**
Hebeanlage / Abwassersammelanlagen, Wassergewinnungs-, Aufbereitungs- und Druckerhöhungsanlagen, Gasanlagen, Abwasserbehandlungsanlagen, Automatisierung, erhöhte Anforderungen an Hygiene und Sicherheit, erhöhte Anforderungen an Schall- und Brandschutz, spezielle Nutzung

420 Wärmeversorgungsanlagen

- **kostenmindernd:**
Fernwärmeanschluss ohne aufwendige Übergabestationen, kompakte standardisierte Wärmeerzeuger (z.B. Gas-Brennwerttherme, Luft-Wasser-Wärmepumpe), Standard-Heizkörper
- + **kostensteigernd:**
komplexe Systeme (Hybridanlagen, Kaskade, Redundanzen), Brennstofflager im Gebäude (z.B. Pellet Lager, Öltank), zusätzliche Bauteile (Schornstein, Abgasanlage), mehrere Zonen / getrennte Nutzungseinheiten, Wand-/Deckenheizungen, Fußbodenheizung

430 Raumluftechnische Anlagen

- **kostenmindernd:**
Fensterlüftung, nur Abluftanlage, keine oder sehr wenige raumluftbehandelte Flächen, keine Kälteanlage
- + **kostensteigernd:**
dezentrale Lüftungsanlage mit WRG, zentrale Lüftungsanlage mit WRG, Teilklimaanlagen, Klimaanlage, Kältemaschine, maschinelle Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, erhöhte Schallschutzanforderung, erhöhte Brandschutzmaßnahmen, komplexe Gebäudeautomation / Zonenregelung

440 Elektrische Anlagen

- **kostenmindernd:**
keine Stromerzeugung im oder am Gebäude, einfache Beleuchtung, geringe Anforderungen an Sicherheits- und Brandmeldeanlagen

+ **kostensteigernd:**

Smart Home, komplexe Beleuchtungs- und Steuerungssysteme, Photovoltaikanlagen mit Batteriespeicher und Ladeeinrichtung für Elektroautos, Sicherheits-, Brandmelde- und Einbruchmeldeanlagen, Notstromversorgung oder USV-Anlagen, Schaltanlagen, Transformatoren im Gebäude, Stromerzeugungsaggregate einschließlich Kühlung im Gebäude

450 Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen

- **kostenmindernd:**

Verzicht auf nicht notwendige Kommunikationstechnische Anlagen, Minimierung von zusätzlichen Kabel- und Netzwerkan schlüssen, Verzicht auf komplexe Beschallungs- oder Konferenztanlagen, Verzicht auf Überwachungs- und Sicherheitssysteme

+ **kostensteigernd:**

Einrichtungen zur Datenübertragung, Netze zur Datenübertragung, Personentrifonanlagen, Lichtruf- und Klingelanlagen, Türsprech- und Türöffneranlagen, Uhren- und Zeiterfassungsanlagen, Beschallungsanlagen, Konferenz- und Dolmetscheranlagen, Gegen- und Wechselsprechanlagen, Überfall- und Einbruchmeldeanlagen, Wächterkontrollanlagen, Zugangskontrollanlagen, Alarm- und Notrufsysteme, Videoüberwachungsanlagen, interne Kommunikations-server oder Smart-Building-Systeme

460 Förderanlagen

- **kostenmindernd:**

mechanische Antriebe, Reduzierung spezieller Befahr- oder Transportanlagen, weitgehender Verzicht auf Förderanlagen

+ **kostensteigernd:**

Personenförderbänder/Laufbänder, Krananlagen / Kranförderanlagen, barrierefreie Aufzüge, Personenaufzüge, Fassadenaufzüge, Hebebühnen, Parksyste me, hydraulische Antriebe für Toranlagen, automatische Warentransportanlagen, Rohrpostanlagen

470 Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen

- kostenmindernd:

Verzicht auf Komfort- oder Automatisierungs-Upgrades, weitgehender Verzicht auf nutzungsspezifische Anlagen, Reduzierung von überdimensionierten oder redundanten Systemen

+ kostensteigernd:

Klimatechnische Anlagen für Spezialräume, Medizinische Instrumentenaufbereitung, spezielle Lagertechnik, Anlagen zur Zubereitung, Ausgabe und Lagerung von Speisen und Getränken, Wasseraufbereitung, Desinfektions- und Sterilisationseinrichtungen, Diagnosegeräte, Behandlungsgeräte, OP-Einrichtungen, Sprinkler- und Gaslöschanlagen, Löschwasserleitungen, Wandhydranten, Handfeuerlöscher, Wäscherei- und Reinigungsanlagen, Abzüge und Spülen, Wärme-, Kälte- und Kühlwasserversorgungsanlagen

480 Gebäude- und Anlagenautomation

- kostenmindernd:

weitgehender Verzicht auf Gebäude- und Anlagenautomation, keine Komfort- oder Optimierungsfunktionen, einfache oder minimalistische Verkabelung

+ kostensteigernd:

Notfall- oder Fallsysteme, Visualisierungssysteme für Gebäudemanagement, Redundante Steuerungsanlagen, Integration von IoT- oder Smart-Building-Technologien, Sicherheits- und Alarmintegration, Sensorik und Aktorik, Energiemanagement- und Regelungssysteme, Übergeordnete Einrichtungen für Automation und Management, Automationsstationen, Bedien-, Anzeige- und Ausgabeeinrichtungen, Kabel, Leitungen und Verlegesysteme, Netze zur Datenübertragung

Erläuterung Baukostensimulationstabelle

Leseprobe

Baukosten-Simulationsmodell

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

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

BV: Ort: Kurzzeichen:

Stufe der Kostenermittlung:

Simulation der Grobelementmengen über BKI PlanungsKennWerte und KostenKennWerte

Baukostensimulation mit Planungskennzahlen aus "BKI Baukosten Gebäude" | Kostengliederung gemäß DIN 276 / 2018-12

Kostensimulationsmodell											
KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	Mengen mit PlanungsKennWerten			KostenKennWerte	brutto	netto	KG		
Berechnungsmethode: $BGF \cdot m^2 \cdot PKW/BGF = \text{Imulation} \rightarrow \text{gewählt}$							$KKW \text{ €} \rightarrow \text{gewählt}$	=	Kosten €	=	Kosten €
310	Baugrube / Erdbau	m³ BGI				0,00	0,00	0,00	0,00	310	
320	Gründung / Unterbau	m² GRF				0,00	0,00	0,00	0,00	320	
330	Außenwände / vertikal außen	m² AWF				0,00	0,00	0,00	0,00	330	
340	Innenwände / vertikal innen	m² IVF				0,00	0,00	0,00	0,00	340	
350	Decken / horizontal	m² DEF				0,00	0,00	0,00	0,00	350	
360	Dächer	m² DAF				0,00	0,00	0,00	0,00	360	
370	Infrastrukturanlagen	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	370	
380	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	380	
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	390	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen						Σ 300:	0,00	0,00	300	
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	410	
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420	
430	Raumlufttechnische Anlagen	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	430	
Σ 410-430	Sanitär/Heizung/Lüftung						Σ 410-430	0,00	0,00	410-430	
440	Elektrische Anlagen	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	440	
450	Kommunikationstechnische Anlagen	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	450	
Σ 440+450	Elektrische Anlagen						Σ 440+450	0,00	0,00	440+450	
460	Förderanlagen	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	460	
470	Nutzungsspezifische + verfahrenst. Anlagen	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	470	
480	Gebäude- und Anlagenautomation	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	480	
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	m² BGF	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	490	
400	Bauwerk - Technische Anlagen						Σ 400:	0,00	0,00	400	
Summe 300+400 Bauwerkskosten							Σ 300+400:	0,00	0,00	Σ	

= BGF eintragen MwSt-Satz: 19% Buch Seiten
 = Werte aus "BKI Baukosten Gebäude Neubau" übe 2026
 Gebäudeart
 = Zellen, in denen individuelle Angaben vom Anwender erforderlich sind

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

Zum besseren Verständnis sei an dieser Stelle kurz der fachliche Hintergrund der BKI-Berechnungsmethodik zum Baukosten-Simulationsmodell erläutert:
 Die abgerechneten Objekte der Neubau BKI-Baukostendatenbanken sind 87 Gebäudearten zugeordnet. Eine Gebäudeart umfasst beispielsweise die Objektgruppe „Sporthallen (Dreifeldhallen)“. Für die abgerechneten Objekte dieser Gruppe liegen unter anderem Baukostenauswertungen und Planungskennzahlen vor.

Die BKI-Baukostenauswertungen beinhalten für diese Objektgruppe beispielsweise statistische Mittelwerte für:

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

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

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

- Baugrube (m^3 BGI Baugrubeninhalte / Erdbaurauminhalte)
- Gründung (m^2 GRF Gründungsfläche / Unterbaufläche)
- Außenwände (m^2 AWF Außenwandfläche / Fläche der vertikalen Baukonstruktionen, außen)
- Innenwände (m^2 IWF Innenwandfläche / Fläche der vertikalen Baukonstruktionen, innen)
- Decken (m^2 DEF Deckenfläche / Fläche der horizontalen Baukonstruktionen)
- Dächer (m^2 DAF Dachfläche)

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

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

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

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

①
②
③
④
⑤
⑥
⑦
⑧
⑨

BV: **Sporthalle Rottweil** Ort: **Rottweil** Kurzzeichen: **TVe**
 Stufe der Kostenermittlung: **_____** Kostenschätzung: **_____**

Simulation der Grobelementmengen über BVI Planungskennwerte und Kosten/Kennwerte
 Baukostensimulation mit Planungskennzahlen aus "BKI Baukosten Gebäude" Kostenschilderung gemäß DIN 2761:2018-12

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	Mengen	mit Planungskennwerten	Kosten	Kennwerte	brutto	netto	KG		
Berechnungsmethode:		BGF m²	PKW/BGF =	Simulation → gewährt	KKW €	→ gewährt	= Kosten €	= Kosten €			
310	Baugrube / Erdbau	m³ BGI	2.000,0	1,60	3.200,00	3.200,00	48,00	50,00	160.000,00	134.453,78	310
320	Gründung / Unterbau	m² GRF		0,78	1.560,00	1.550,00	423,00	425,00	658.750,00	553.571,43	320
330	Außenwände / vertikal außen	m² AWF		0,62	1.240,00	1.250,00	771,00	770,00	962.500,00	808.823,53	330
340	Innenwände / vertikal innen	m² IWF		0,67	1.340,00	1.350,00	437,00	437,00	589.950,00	495.756,30	340
350	Decken / horizontal	m² DEF		0,25	500,00	500,00	671,00	670,00	335.000,00	281.512,61	350
360	Dächer	m² DAF		1,07	2.140,00	1.450,00	539,00	540,00	783.000,00	657.983,19	360
370	Intrastrukturanlagen	m² BGF		1,00	2.000,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	370
380	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF		1,00	2.000,00	2.000,00	153,00	155,00	310.000,00	260.504,20	380
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	m² BGF		1,00	2.000,00	2.000,00	173,00	175,00	350.000,00	294.117,65	390
300	Bauwerk - Baukonstruktionen						€ 300:	4.149.200,00	*****	300	
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	m² BGF		1,00	2.000,00	2.000,00	125,00	125,00	250.000,00	210.084,03	410
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF		1,00	2.000,00	2.000,00	166,00	165,00	330.000,00	277.310,92	420
430	Raumlufttechnische Anlagen	m² BGF		1,00	2.000,00	2.000,00	167,00	110,00	220.000,00	184.873,95	430
€ 410-430	Sanitär/Heizung/Lüftung						€ 410-430:	800.000,00	672.268,91	410-430	
440	Elektrische Anlagen	m² BGF		1,00	2.000,00	2.000,00	170,00	170,00	340.000,00	285.714,29	440
450	Kommunikationstechnische Anlagen	m² BGF		1,00	2.000,00	2.000,00	36,00	35,00	70.000,00	58.823,53	450
€ 440+450	Elektrische Anlagen						€ 440+450:	410.000,00	344.537,82	440+450	
460	Förderanlagen	m² BGF		1,00	2.000,00	2.000,00	24,00	25,00	50.000,00	42.016,81	460
470	Nutzungsspezifische + verfahrenst. Anlagen	m² BGF		1,00	2.000,00	2.000,00	2,00	2,00	4.000,00	3.361,34	470
480	Gebäude- und Anlagensautomation	m² BGF		1,00	2.000,00	2.000,00	34,00	35,00	70.000,00	58.823,53	480
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	m² BGF		1,00	2.000,00	2.000,00	3,00	3,00	6.000,00	5.042,02	490
400	Bauwerk - Technische Anlagen						€ 400:	1.340.000,00	1.126.050,43	400	
Summe 300+400 Bauwerkskosten							€ 300+400:	5.489.200,00	4.612.773,12	€	

= BGF eintragen M/St-Satz: 13% Buch Seiten
 = Werte aus "BKI Baukosten Gebäude Neubau" über 2026 392-404
 Gebäudeart Sporthallen, Dreifeldhallen
 = Zellen, in denen individuelle Angaben vom Anwender erforderlich sind

Baukosten-Simulationsmodell 2. Ebene ausgefüllt anhand der Gebäudeart „Sporthallen (Dreifeldhallen)“

Erläuterung nebenstehender Baukostensimulationstabelle

Erläuterung der Tabelle „Baukosten-Simulationsmodell“ 2.Ebene anhand der Gebäudeart Sporthallen (Dreifeldhallen) (S. 420)

①

Die Überschriftenzeile gliedert in die Berechnungsschritte:

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

②

Die Methodenzeile erläutert die Rechenschritte des Modells.

③

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

④

Die Planungskennwerte/BGF werden mit der BGF multipliziert (S. 423; Planungskennwerte der 2. Ebene der Gebäudeart Sporthallen (Dreifeldhallen))

⑤

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

⑥

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

⑦

In die Spalte „KKW € gewählt“ werden die Kostenkennwerte der entsprechenden Kostengruppe eingetragen (S. 421; Kostenkennwerte der 2. Ebene).

⑧

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

⑨

In der Spalte „Kosten netto“ werden die Kosten bei Bedarf in netto umgerechnet.

BV: Sporthalle Rottweil		Ort: Rottweil		Kurzzeichen: TWe			
Simulation über BKI KostenKennWerte			Stufe der Kostenermittlung:		Kostenrahmen		
Baukostensimulation mit Planungskennzahlen aus "BKI Baukosten Gebäude" Kostengliederung gemäß DIN 276 / 2018-12							
Kostensimulationsmodell Zusammenfassung				brutto	netto	brutto	netto
KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Menge	Einh.	KKW €/Einh.	Kosten, regionalbereinigt €	KG	Kosten nach Regionfaktor €
100	Grundstück		m² GF	0	0	100	0
200	Vorbereitende Maßnahmen	5.000	m² GF	39	195.000	200	193.245
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	2.000	m² BGF	2.075	4.149.200	300	4.111.857
400	Bauwerk - Technische Anlagen	2.000	m² BGF	2.075	4.149.200	400	4.111.857
300+400	Bauwerkskosten	2.000	m² BGF	4.149	8.298.400	300+400	8.223.714
			m³ BRI	#DIV/0!	6.973.445		6.910.684
500	Außenanlagen und Freiflächen	800	m² AF	153	122.400	500	121.298
600	Ausstattung und Kunstwerke	2.000	m² BGF	54	108.000	600	107.028
700	Baunebenkosten	2.000	m² BGF	475	950.000	700	941.450
200-700	Gesamtbaukosten (mit BNK)	2.000	m² BGF	4.837	9.673.800	200-700	9.586.736
		0	m³ BRI	#DIV/0!	8.129.244		8.056.081
100-700	Gesamtkosten			€ 100 bis 700	9.673.800	€	9.586.736
					8.129.244		1.530.655
Anpassung an den regionalen Markt					brutto	netto	Mehrwertsteueranpassung
	Regionalfaktor (KG 200-700)		0,991		9.586.736	8.056.081	Mwst.-Satz: 19%
Fortschreibung der Kosten				Kostenstand Buch	aktuelles Quartal	aktueller BPI	prozentuale Steigerung
	Baupreisindex (KG 200-700)	137	1. Quartal 2026	137,0		0,00%	brutto
	Prognose bis zur Vergabe (KG 200-700)		geschätzte Erhöhung um			1,0000	netto
							9.586.736
							8.056.081
= Werte aus "BKI Baukosten Gebäude" bzw.: https://bki.de/baupreisindex = Zellen, in denen individuelle Angaben vom Anwender erforderlich sind = Übertrag der BGF und Kosten aus Tabelle '2. Ebene' Grundstückskosten ohne Faktor / Index / MwSt							

- 1
- 2
- 3

Baukosten-Simulationsmodell 1.Ebene ausgefüllt anhand der Gebäudeart „Sporthallen (Dreifeldhallen)“

Erläuterung nebenstehender Baukostensimulationstabelle

Erläuterung der Tabelle „Baukosten-Simulationsmodell“ 1.Ebene

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

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

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

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

①

Gewünschten Regionalfaktor aus dem Buchanhang einfügen, in diesem Beispiel: Rottweil 0,991.

②

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

③

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

Häufig gestellte Fragen

Fragen zur Flächenberechnung (DIN 277):

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

7. Zählt eine Außentreppe zum Keller zur BGF?

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

8. Ist eine Abstellkammer mit Heizung eine Technikfläche?

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

9. Ist die NUF gleich der Wohnfläche?

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

Fragen zur Wohnflächenberechnung (WoFIV):

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

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

11. Wird ein Hobbyraum im Keller zur Wohnfläche gezählt?	Wenn der Hobbyraum nicht innerhalb der Wohnung liegt, wird er nicht zur Wohnfläche gezählt. Beim Einfamilienhaus gilt: Das ganze Haus stellt die Wohnung dar. Der Hobbyraum liegt also innerhalb der Wohnung und wird mitgezählt, wenn er die Qualitäten eines Aufenthaltsraums nach LBO aufweist.
12. Wird eine Diele oder ein Flur zur Wohnfläche gezählt?	Wenn die Diele oder der Flur in der Wohnung liegt ja, ansonsten nicht.
13. In welchem Umfang sind Balkone oder Terrassen bei der Wohnfläche zu rechnen?	Balkone und Terrassen werden von BK1 zu einem Viertel zur Wohnfläche gerechnet. Die Anrechnung zur Hälfte wird nicht verwendet, da sie in der WoFIV als Ausnahme definiert ist.
14. Zählt eine Empore/Galerie im Zimmer als eigene Wohnfläche oder Nutzungsfläche?	Wenn es sich um ein unlösbar mit dem Baukörper verbundenes Bauteil handelt, zählt die Empore mit. Anders beim nachträglich eingebauten Hochbett, das zählt zum Mobiliar. Für die verbleibende Höhe über der Empore ist die 1 bis 2m Regel nach WoFIV anzuwenden: „Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig, von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte anzurechnen.“

Fragen zur Kostengruppenzuordnung (DIN 276):

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

<p>16. Wo muss ich die Kosten des Aushubs für Abwasser- oder Wasserleitungen zuordnen?</p>	<p>Diese Kosten werden wie auch alle anderen Rohrgraben- und Schachtaushubskosten der KG 311 zugeordnet, sofern der Aushub unterhalb des Gebäudes anfällt.</p> <p>Die Kosten für Rohrgraben- und Schachtaushub zwischen Gebäudeaußenkante und Grundstücksgrenze gehören in die KG 511. Die Kosten des Rohrgraben- und Schachtaushubs innerhalb von Erschließungsflächen werden der KG 220 ff. oder KG 230 ff. zugeordnet.</p>
---	---

<p>17. Wie werden Eigenleistungen bewertet?</p>	<p>Nach DIN 276:2018-12, gilt:</p> <p>4.2.11 Die Werte von unentgeltlich eingebrachten Gütern und Leistungen (z. B. Materialien, Eigenleistungen) sind den betreffenden Kostengruppen zuzurechnen, aber gesondert auszuweisen. Dafür sind die aktuellen Marktwerte dieser Güter und Leistungen zu ermitteln und einzusetzen.</p> <p>Nach HOAI §4 (2) gilt: Als anrechenbare Kosten nach Absatz 2 gelten ortsübliche Preise, wenn der Auftraggeber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • selbst Lieferungen oder Leistungen übernimmt • von bauausführenden Unternehmern oder von Lieferanten sonst nicht übliche Vergünstigungen erhält • Lieferungen oder Leistungen in Gegenrechnung ausführt oder • vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe oder Bauteile einbauen lässt.
--	--

Fragen zu Kosteneinflussfaktoren:

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

19. Gibt es beim BKI Regionalfaktoren?

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

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

Die Angaben wurden durch Untersuchungen des BKI weitgehend verifiziert. Dennoch können Abweichungen zu den angegebenen Werten entstehen. In Grenznähe zu einem Land-Stadtkreis mit anderen Baupreisfaktoren sollte dessen Baupreisniveau mit berücksichtigt werden, da die Übergänge zwischen den Land-Stadtkreisen fließend sind. Die Besonderheiten des Einzelfalls können ebenfalls zu Abweichungen führen. Siehe auch Benutzerhinweise, 12. Regionalisierung der Daten (Seite 11).

20. Standardzuordnung

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

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

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

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

<p>21. Wie gehe ich mit der aktuellen Baukostenentwicklung um?</p>	<p>Zur Bewertung aktueller Baukostenentwicklungen führen wir zusätzlich Befragungen zu regionalen Baukosten-Niveaus nach Leistungsbereichen durch. Die Ergebnisse stellen wir den Anwender*innen der BKI-Fachbuchreihe zur Verfügung, unter: www.bki.de/baukostenentwicklungen. Damit können die Risiken kurzfristiger Materialpreis- und Lohnkosten-Veränderungen verbessert prognostiziert werden, wie sie die normkonforme Kostenplanung nach DIN 276 verlangt.</p>
---	---

Fragen zur Handhabung der von BKI herausgegebenen Bücher:

<p>22. Ist die MwSt. in den Kostenkennwerten enthalten?</p>	<p>Bei allen Kostenkennwerten in „BKI Baukosten“ ist die gültige MwSt. enthalten (zum Zeitpunkt der Herausgabe 19%). In „BKI Baukosten Positionen Neubau, Statistische Kostenkennwerte“ und „BKI Baukosten Positionen Altbau, Statistische Kostenkennwerte“ werden die Kostenkennwerte, wie bei Positionspreisen üblich, zusätzlich ohne MwSt. dargestellt. Kostenstand und MwSt. wird auf jeder Seite als Fußzeile angegeben.</p>
<p>23. Hat das Baujahr der Objekte einen Einfluss auf die angegebenen Kosten?</p>	<p>Nein, alle Kosten wurden über den Baupreisindex auf einen einheitlichen zum Zeitpunkt der Herausgabe aktuellen Kostenstand umgerechnet. Der Kostenstand wird auf jeder Seite als Fußzeile angegeben. Allenfalls sind Korrekturen zwischen dem Kostenstand zum Zeitpunkt der Herausgabe und dem aktuellen Kostenstand durchzuführen.</p>
<p>24. Wo finde ich weitere Informationen zu den einzelnen Objekten einer Gebäudeart?</p>	<p>Alle Objekte einer Gebäudeart sind einzeln mit Kurzbeschreibung, Angabe der BGF und anderer wichtiger Kostenfaktoren aufgeführt. Die Objektdokumentationen sind veröffentlicht in den Fachbüchern „Objektdaten“ und können als PDF-Datei unter ihrer Objekt-nummer bei BKI bestellt werden, Telefon: 0711 954 854-41.</p>
<p>25. Was mache ich, wenn ich keine passende Gebäudeart finde?</p>	<p>In aller Regel findet man verwandte Gebäudearten, deren Kostenkennwerte der 2. Ebene (Grobelemente) wegen ähnlicher Konstruktionsart übernommen werden können.</p>

<p>26. Wo findet man Kostenkennwerte für Abbruch?</p>	<p>Im Fachbuch „BKI Baukosten Gebäude Altbau - Statistische Kostenkennwerte“ gibt es Elementarten zu Abbruch und Demontagearbeiten. Im Fachbuch „BKI Baukosten Positionen Altbau - Statistische Kostenkennwerte“ gibt es Mustertexte für Teilleistungen zu „LB 384 - Abbruch und Rückbauarbeiten“. Im Fachbuch „BKI Baupreise kompakt Altbau“ gibt es Positionspreise und Kurztexte zu „LB 384 - Abbruch und Rückbauarbeiten“. Die Mustertexte für Teilleistungen zu „LB 384 - Abbruch und Rückbauarbeiten“ und deren Positionspreise sind auch in der Software BKI Positionen und im BKI Kostenplaner enthalten.</p>
<p>27. Warum ist die Summe der Kostenkennwerte in der Kostengruppen (KG) 310-390 nicht gleich dem Kostenkennwert der KG 300, aber bei der KG 400 ist eine Summenbildung möglich?</p>	<p>In den Kostengruppen 310-390 ändern sich die Einheiten (310 Baugrube/Erdbau gemessen in m³, 320 Gründung, Unterbau gemessen in m²); eine Addition der Kostenkennwerte ist nicht möglich. In den Kostengruppen 410-490 ist die Bezugsgröße immer BGF, dadurch ist eine Addition prinzipiell möglich.</p>
<p>28. Manchmal stimmt die Summe der Kostenkennwerte der 2. Ebene der Kostengruppe 400 trotzdem nicht mit dem Kostenkennwert der 1. Ebene überein; warum nicht?</p>	<p>Die Anzahl der Objekte, die auf der 1. Ebene dokumentiert werden, kann von der Anzahl der Objekte der 2. Ebene abweichen. Dann weichen auch die Kostenkennwerte voneinander ab, da es sich um unterschiedliche Stichproben handelt. Es fallen auch nicht bei allen Objekten Kosten in jeder Kostengruppe an (Beispiel KG 461 Aufzugsanlagen).</p>
<p>29. Nutzungskosten, Lebenszykluskosten</p>	<p>Seit 2010 bringt BKI in Zusammenarbeit mit dem Institut für Bauökonomie der Universität Stuttgart ein Fachbuch mit Nutzungskosten ausgewählter Objekte heraus. Die Reihe wird kontinuierlich erweitert. Das Fachbuch Nutzungskosten Gebäude 2020/2021 fasst einzelne Objekte zu statistischen Auswertungen zusammen.</p>
<p>30. Lohn- und Materialkosten</p>	<p>BKI dokumentiert Baukosten nicht getrennt nach Lohn- und Materialanteil.</p>
<p>31. Gibt es Angaben zu Kostenflächenarten?</p>	<p>Nein, BKI hält die Grobelementmethode für geeigneter. Solange Grobelementmengen nicht vorliegen, besteht die Möglichkeit der Ableitung der Grobelementmengen aus den Verhältniszahlen von Vergleichsobjekten (siehe Planungskennwerte und Baukostensimulation).</p>

32. Sind die Inhalte von „BKI Baukosten Gebäude (Teil 1), Statistische Kostenkennwerte“ und „BKI Baukosten Bauelemente (Teil 2), Statistische Kostenkennwerte“ auch im Kostenplaner enthalten?

Ja, im BKI Kostenplaner Statistik sind alle Objekte mit den Kosten bis zur 3. Ebene nach DIN 276 enthalten.

Im BKI Kostenplaner Statistik plus sind zudem die vom BKI gebildeten Ausführungsklassen und Elementarten enthalten. Darüber hinaus ermöglicht der BKI Kostenplaner den Zugriff auf alle Einzeldokumentationen von tausenden Objekten.

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

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

Planung mit Objektdaten (BKI Objektdaten):

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

Planung mit statistischen Kostenkennwerten (BKI Baukosten):

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

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

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

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

Ausgewählte Positionspreise enthalten die Fachbücher „Konstruktionsdetails K1 bis K4“, „Objekt-daten Technische Gebäudeausrüstung G1 bis G7“ sowie die BKI „Objekt-daten Freianlagen“.

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

**35. Worin unterscheiden sich die Bände N1 bis
N20 (A1 bis A13)**

Die Bücher unterscheiden sich lediglich durch die Auswahl der dokumentierten Einzelobjekte. Der Aufbau der Bände ist gleich. In der BKI Fachbuchreihe Objekt-daten erscheinen in unregelmäßigen Abständen Folgebände mit neu dokumentierten Einzelobjekten. Speziell bei den Altbaubänden A1 bis A13 ist es nützlich, alle Bände zu besitzen, da es im Bereich Altbau notwendig ist, mit passenden Vergleichsobjekten zu planen. Je mehr Vergleichsobjekte vorhanden sind, desto höher ist die „Trefferquote“. Bände der Fachbuchreihe Objekt-daten sollten deshalb langfristig aufbewahrt werden.

Leseprobe

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

36. Was ist mit Aufwandsdaten gemeint?

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

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

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

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

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

Leseprobe

Leseprobe

Anteil der Wohnfläche an der Gesamtfläche von Mehrfamilienhäusern

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

Leseprobe

Anteil der Wohnfläche an der Gesamtläche von Mehrfamilienhäusern

ein Beitrag von Wolfdietrich Kalusche

3. Aktualisierte Fassung, Stand 2026

„Die Untersuchung zum Anteil der Wohnfläche an der Gesamtläche von Mehrfamilienhäusern wurde in dieser Form erstmals im Jahr 2022 durchgeführt und im Frühjahr 2023 veröffentlicht. Grundlage waren 223 Vergleichsobjekte. Für die 3. Fassung in diesem Jahr standen 289 Vergleichsobjekte zur Verfügung. Die aktuellen aus den Grundflächen gebildeten Planungskennwerte, z.B. Wohnfläche / Brutto-Grundfläche, unterscheiden sich nur geringfügig gegenüber denen der ersten Untersuchung. Somit können die empfohlenen Orientierungswerte für die Planung von Mehrfamilienhäusern bestätigt werden.“

Anmerkung:

Diese Leseprobe ist nur ein Ausschnitt aus dem Fachbeitrag. Der vollständige Fachartikel umfasst gesamt 15 Seiten. Den Tabellen, Abbildungen und Grafiken sind Auswertungen aus über 289 Vergleichsobjekten der BKI-Datenbanken zugrunde gelegt. Das Thema "Anteil der Wohnfläche an der Gesamtläche von Mehrfamilienhäusern" wird vom Autor Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche unter verschiedenen Gesichtspunkten wie Wirtschaftsermittlungen, realistische Aufgabenstellungen und die Optimierung der Planung beleuchtet.

Vorbemerkung

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

Es werden entsprechende Überlegungen angestellt und umfangreich Daten ausgewertet. Grundlage hierfür sind vor allem Vergleichsobjekte und deren Planungskennwerte von 289 Mehrfamilienhäusern, die vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKl) dokumentiert wurden. Die Vergleichsobjekte werden in mehrere Gebäudearten unterteilt. Es werden die Größe der Gebäude – Anzahl der Wohneinheiten (WE) – und der Standard des Objekts – einfach, mittel, hoch – unterschieden. Neben den Wohneinheiten sind häufig auch Kfz-Stellplätze zu berücksichtigen.

Mehrfamilienhäuser – Wohneinheiten, Standard und Kfz-Stellplätze

(→ Tab. 1)

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

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

Die Kosten der Technischen Anlagen von Gebäuden im Wandel der Zeit

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

Leseprobe

Die Kosten der Technischen Anlagen von Gebäuden im Wandel der Zeit

ein Beitrag von Wolfdietrich Kalusche

Anmerkung:

Diese Leseprobe ist nur ein Ausschnitt aus dem Fachbeitrag. Der vollständige Fachartikel umfasst gesamt 17 Seiten. Den Tabellen, Abbildungen und Grafiken sind Auswertungen aus den Planungs- und Kostenwerten von Gebäuden aus den Jahren 1998 und 2026 zugrunde gelegt. Das Thema "Die Kosten der Technischen Anlagen von Gebäuden im Wandel der Zeit" wird vom Autor Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche unter verschiedenen Gesichtspunkten wie die Betrachtung unterschiedlicher Gebäudearten, die Thematik im Verhältnis zur Technikfläche und die wirtschaftliche Planung von Gebäuden beleuchtet.

Vorbemerkung

„Nichts ist beständiger als der Wandel.“

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

Die vorliegende Untersuchung soll folgende Fragen beantworten:

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

Für die Beantwortung vor allem der ersten Fragestellung liegen unter anderem Planungs- und Kostenwerte von Gebäuden aus den Jahren 1998 und 2026 vor.

Orientierungswerte und frühzeitige Ermittlung der Baunebenkosten ausgewählter Gebäudearten

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

Leseprobe

Orientierungswerte und frühzeitige Ermittlung der Baunebenkosten ausgewählter Gebäudearten

Autoren: Wolfdietrich Kalusche
Sebastian Herke

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

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

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

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

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

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

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bezeichnung
AF	Außenanlagenfläche
AP	Arbeitsplätze
APP	Appartement
AWF	Außenwandfläche
BGF	Brutto-Grundfläche (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Flächen nach DIN 277)
BGI	Baugrubeninhalt
bis	oberer Grenzwert des Streubereichs um einen Mittelwert
BRI	Brutto-Rauminhalt (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Rauminhalte nach DIN 277)
BRI/BGF (m)	Verhältnis von Brutto-Rauminhalt zur Brutto-Grundfläche angegeben in Meter
BRI/NUF (m)	Verhältnis von Brutto-Rauminhalt zur Nutzungsfläche angegeben in Meter
DAF	Dachfläche
DEF	Deckenfläche
DIN 276	Kosten im Bauwesen (DIN 276:2018-12)
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (DIN 277:2021-08)
DHH	Doppelhaushälfte
ELW	Einliegerwohnung
ETW	Etagenwohnung
€/Einheit	Spaltenbezeichnung für Mittelwerte zu den Kosten bezogen auf eine Einheit der Bezugsgröße
€/m² BGF	Spaltenbezeichnung für Mittelwerte zu den Kosten bezogen auf Brutto-Grundfläche
GF	Grundstücksfläche
Fläche/BGF (%)	Anteil der angegebenen Fläche zur Brutto-Grundfläche in Prozent
Fläche/NUF (%)	Anteil der angegebenen Fläche zur Nutzungsfläche in Prozent
GRF	Gründungsfläche
inkl.	einschließlich
IWF	Innenwandfläche
Kfz	Kraftfahrzeug
KG	Kostengruppe
KGF	Konstruktions-Grundfläche (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Flächen nach DIN 277)
Kita	Kindertagesstätte
LB	Leistungsbereich
Menge/BGF	Menge der genannten Kostengruppen-Bezugsgröße bezogen auf die Menge der Brutto-Grundfläche
Menge/NUF	Menge der genannten Kostengruppen-Bezugsgröße bezogen auf die Menge der Nutzungsfläche
NE	Nutzeinheit
NUF	Nutzungsfläche (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Flächen nach DIN 277)
NRF	Netto-Raumfläche (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Flächen nach DIN 277)
Obj.-Nr.	Nummer des Objekts in der BKI-Baukostendatenbanken
RH	Reihenhaus
STP	Stellplatz
STLB	Standardleistungsbuch
TF	Technikfläche (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Flächen nach DIN 277)
TG	Tiefgarage
VF	Verkehrsfläche (Summe der Regelfall (R)- und Sonderfall (S)-Flächen nach DIN 277)
von	unterer Grenzwert des Streubereichs um einen Mittelwert
WE	Wohneinheit
WFL	Wohnfläche
Ø	Mittelwert
300+400	Zusammenfassung der Kostengruppen Bauwerk-Baukonstruktionen und Bauwerk-Technische Anlagen
% an 300+400	Kostenanteil der jeweiligen Kostengruppe an den Kosten des Bauwerks
% an 300	Kostenanteil der jeweiligen Kostengruppe an der Kostengruppe Bauwerk-Baukonstruktion
% an 400	Kostenanteil der jeweiligen Kostengruppe an der Kostengruppe Bauwerk-Technische Anlagen

Abkürzungsverzeichnis (Fortsetzung)

Abkürzung	Bezeichnung
N13	BKI OBJEKTDATEN N13 Neubau, erschienen 2015
N15	BKI OBJEKTDATEN N15 Neubau, erschienen 2017
N16	BKI OBJEKTDATEN N16 Neubau, erschienen 2018
N17	BKI OBJEKTDATEN N17 Neubau, erschienen 2021*
N18	BKI OBJEKTDATEN N18 Neubau, erschienen 2022
N19	BKI OBJEKTDATEN N19 Neubau, erschienen 2023
N20	BKI OBJEKTDATEN N20 Neubau, erschienen 2024
N21	BKI OBJEKTDATEN N21 Neubau - Mauerwerk, Stahl und Stahlbeton, erschienen 2025
N22	BKI OBJEKTDATEN N22 Neubau - Holzbau, erscheint 2026
N23	BKI OBJEKTDATEN N23 Neubau - Mauerwerk, Stahl und Stahlbeton, erscheint 2027
E5	BKI OBJEKTDATEN E5 Energieeffizientes Bauen im Neubau und Altbau, erschienen 2013
E6	BKI OBJEKTDATEN E6 Energieeffizientes Bauen im Neubau und Altbau, erschienen 2015
E7	BKI OBJEKTDATEN E7 Energieeffizientes Bauen im Neubau, erschienen 2017
E8	BKI OBJEKTDATEN E8 Energieeffizientes Bauen im Neubau, erschienen 2020
E9	BKI OBJEKTDATEN E9 Energieeffizientes Bauen im Neubau, erschienen 2021
F7	BKI OBJEKTDATEN F7 Freianlagen, erschienen 2016
S2	BKI OBJEKTDATEN S2 - Sonderband Barrierefreies Bauen, erschienen 2017
S6	BKI OBJEKTDATEN S6 - Sonderband Holzbau, erschienen 2024
S7	BKI OBJEKTDATEN S7 - Sonderband Serielles und modulares Bauen, erschienen 2026

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

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

Als Beispiel für eine 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 und Armaturen
003 Landschaftsbauarbeiten	043 Druckrohrleitungen für Gas, Wasser und Abwasser
004 Landschaftsbauarbeiten, Pflanzen	044 Abwasseranlagen - Leitung, Abläufe, Armaturen
005 Brunnenbauarbeiten und Aufschlussbohrungen	045 Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen - Ausstattung, Elemente, Fertigbäder
006 Spezialtiefbauarbeiten	046 Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen - Betriebseinrichtungen
007 Untertagebauarbeiten	047 Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen
008 Wasserhaltungsarbeiten	049 Feuerlöschanlagen, Feuerlöschgeräte
009 Entwässerungskanalarbeiten	050 Blitzschutz- / Erdungsanlagen, Überspannungsschutz
010 Drän- und Versickerungsarbeiten	051 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 Parkett-, 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 Baulegistik
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	

Leseprobe

Übersicht Kostenkennwerte für Gebäudearten nach BGF und BRI

Leseprobe

Kosten des Bauwerks in €/m²BGF

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

X X X X X X X €/m²

Büro- und Verwaltungsgebäude

- Büro- und Verwaltungsgebäude, einfacher Standard
- Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard
- Büro- und Verwaltungsgebäude, hoher Standard
- Büro- und Verwaltungsgebäude, Holzbauweise

Gebäude für Forschung und Lehre

- Instituts- und Laborgebäude

Gebäude des Gesundheitswesens

- Medizinische Einrichtungen
- Pflegeheime
- Gebäude für Erholungszwecke

Schulen und Kindergärten

Schulen

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

Kindergärten

Kindergärten, nicht unterkellert

- Kindergärten, nicht unterkellert, einfacher Standard
- Kindergärten, nicht unterkellert, mittlerer Standard
- Kindergärten, nicht unterkellert, hoher Standard
- Kindergärten, Holzbauweise, nicht unterkellert
- Kindergärten, unterkellert

Sportbauten

Sport- und Mehrzweckhallen

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

Wohngebäude

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert

- Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, einfacher Standard
- Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, mittlerer Standard
- Ein- und Zweifamilienhäuser, unterkellert, hoher Standard

Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht unterkellert

- Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht unterkellert, einfacher Standard
- Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht unterkellert, mittlerer Standard
- Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht unterkellert, hoher Standard

Kosten:
Stand 1. Quartal 2026
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Einheit: m²BGF
Brutto-Grundfläche

Von-Mittel-Bis-Werte

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

X X X X X X X €/m²

Kosten des Bauwerks in €/m² BGF

Wohngebäude (Fortsetzung)

Ein- und Zweifamilienhäuser, Passivhausstandard

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

Ein- und Zweifamilienhäuser, Holzbauweise

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

Doppel- und Reihenend- / Reihenhäuser

Doppel- und Reihenendhäuser

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

Reihenhäuser

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

Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE

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

Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE

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

Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE

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

Wohnhäuser, mit bis zu 15% Mischnutzung

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

Seniorenwohnungen und Beherbergungen

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

Einheit: m²BGF
Brutto-Grundfläche

Kosten des Bauwerks in €/m²BGF

Kosten:
Stand 1. Quartal 2026
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Einheit: m²BGF
Brutto-Grundfläche

Von-Mittel-Bis-Werte

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

X X X X X X X X €/m²

Gewerbe, Lager und Garagen

Gaststätten und Kantinen

Gaststätten, Kantinen und Mensen

Gebäude für Produktion

Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise

Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise

Betriebs- und Werkstätten, eingeschossig

Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, geringer Hallenanteil

Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil

Gebäude für Handel und Lager

Geschäftshäuser, mit Wohnungen

Geschäftshäuser, ohne Wohnungen

Verbrauchermärkte

Autohäuser

Lagergebäude, ohne Mischnutzung

Lagergebäude, mit bis zu 25% Mischnutzung

Lagergebäude, mit mehr als 25% Mischnutzung

Garagen und Bereitschaftsdienste

Garagen

Einzel- und Doppelgaragen

Mehrfachgaragen

Hochgaragen

Fahrradparkhäuser

Carports

Tiefgaragen

Bereitschaftsdienste

Feuerwehnhäuser

Öffentliche Bereitschaftsdienste

Gebäude für kulturelle und religiöse Zwecke

Gebäude für kulturelle Zwecke

Bibliotheken, Museen und Ausstellungen

Theater

Gemeindezentren

Gemeindezentren, einfacher Standard

Gemeindezentren, mittlerer Standard

Gemeindezentren, hoher Standard

Gemeindezentren, Holzbauweise

Gebäude für religiöse Zwecke

Sakralbauten

Friedhofsgebäude

Leseprobe

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

X X X X X X X €/m³

Kosten des Bauwerks in €/m³ BRI

Wohngebäude (Fortsetzung)

Ein- und Zweifamilienhäuser, Passivhausstandard

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

Ein- und Zweifamilienhäuser, Holzbauweise

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

Doppel- und Reihendend- / Reihenhäuser

Doppel- und Reihendendhäuser

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

Reihenhäuser

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

Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser, mit bis zu 6 WE

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

Mehrfamilienhäuser, mit 6 bis 19 WE

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

Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE

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

Wohnhäuser, mit bis zu 15% Mischnutzung

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

Seniorenwohnungen und Beherbergungen

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

Einheit: m³BRI
Brutto-Rauminhalt

Kosten des Bauwerks in €/m³BRI

Kosten:
Stand 1. Quartal 2026
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Einheit: m³BRI
Brutto-Rauminhalt

Von-Mittel-Bis-Werte

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

X X X X X X X X €/m³

Gewerbe, Lager und Garagen

Gaststätten und Kantinen

Gaststätten, Kantinen und Mensen

Gebäude für Produktion

Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise

Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise

Betriebs- und Werkstätten, eingeschossig

Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, geringer Hallenanteil

Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil

Gebäude für Handel und Lager

Geschäftshäuser, mit Wohnungen

Geschäftshäuser, ohne Wohnungen

Verbrauchermärkte

Autohäuser

Lagergebäude, ohne Mischnutzung

Lagergebäude, mit bis zu 25% Mischnutzung

Lagergebäude, mit mehr als 25% Mischnutzung

Garagen und Bereitschaftsdienste

Garagen

Einzel- und Doppelgaragen

Mehrfachgaragen

Hochgaragen

Fahrradparkhäuser

Carports

Tiefgaragen

Bereitschaftsdienste

Feuerwehrlhäuser

Öffentliche Bereitschaftsdienste

Gebäude für kulturelle und religiöse Zwecke

Gebäude für kulturelle Zwecke

Bibliotheken, Museen und Ausstellungen

Theater

Gemeindezentren

Gemeindezentren, einfacher Standard

Gemeindezentren, mittlerer Standard

Gemeindezentren, hoher Standard

Gemeindezentren, Holzbauweise

Gebäude für religiöse Zwecke

Sakralbauten

Friedhofsgebäude

Kostenkennwerte für Gebäude

Büro- und Verwaltungsgebäude

Gebäude für Forschung und Lehre

Gebäude des Gesundheitswesens

Schulen und Kindergärten

Sportbauten

Wohngebäude

Gewerbegebäude

Bauwerke für technische Zwecke

Kulturgebäude

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

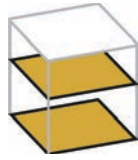
Exemplarisch für alle Gebäudearten ist auf den Folgeseiten eine Gebäudeart "Schulen, Holzbauweise" dargestellt. Die Kennwerte sind ausschließlich für die Gebäudeart "Schulen, Holzbauweise" und nicht auf andere Gebäudearten anzuwenden.

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



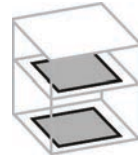
BRI 730 €/m³

von 590 €/m³
bis 905 €/m³



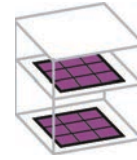
BGF 3.100 €/m²

von 2.300 €/m²
bis 3.840 €/m²



NUF 4.685 €/m²

von 3.415 €/m²
bis 6.195 €/m²



NE 30.840 €/NE

von 14.885 €/NE
bis 47.550 €/NE
NE: Schüler

Objektbeispiele

Kosten:
Stand 1. Quartal 2026
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.



© Rahel Welsen, Darmstadt
4100-0274



© Ralf Buscher Photography
4100-0271

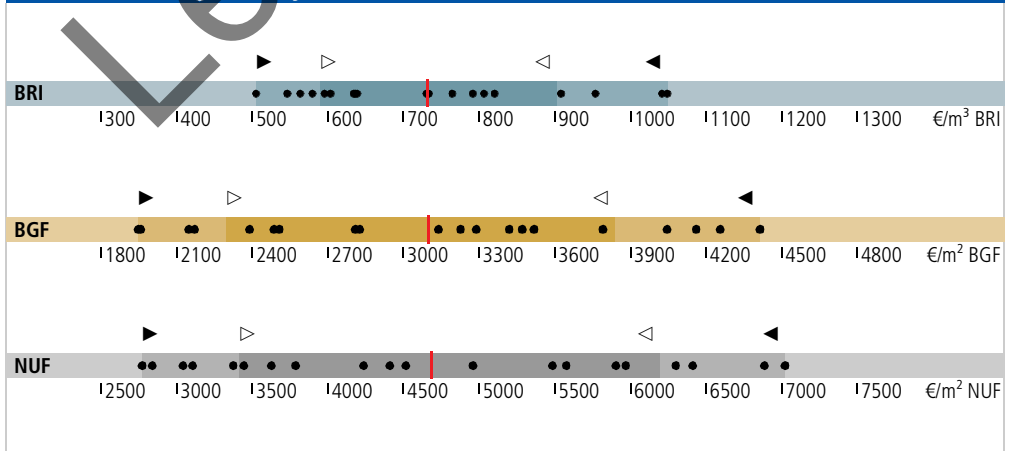


© Inge Feßhar/Liggesberg Architekten
4100-0270

Kosten der 20 Vergleichsobjekte

Seiten 290 bis 295

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



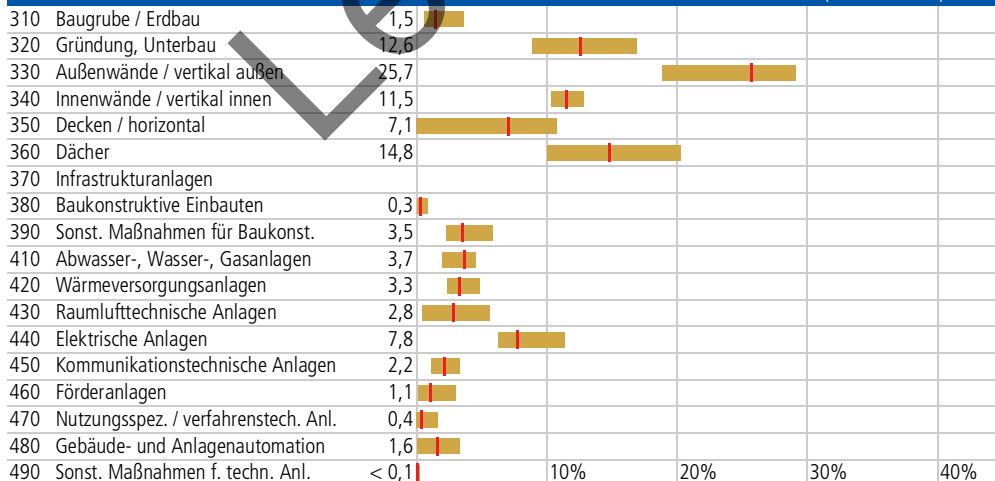
Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1.Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m²GF	–	–	–	–	–	–
200	Vorbereitende Maßnahmen	m²GF	4	21	105	0,5	1,7	3,5
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m²BGF	1.831	2.367	3.052	70,7	76,6	83,1
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m²BGF	460	732	998	16,9	23,4	29,3
	Bauwerk 300+400	m²BGF	2.298	3.099	3.840	100,0	100,0	100,0
500	Außenanlagen und Freiflächen	m²AF	33	460	1.574	1,8	7,9	12,9
600	Ausstattung und Kunstwerke	m²BGF	14	109	256	0,5	3,2	7,6
700	Baunebenkosten*	m²BGF	558	622	686	18,3	20,4	22,5
800	Finanzierung	m²BGF	–	–	–	–	–	–

* Auf Grundlage der HOAI 2021 berechnete Werte nach §§ 35, 52, 56. Weitere Informationen siehe Seite 60

KG	Kostengruppen der 2.Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 1.Ebene	◁
310	Baugrube / Erdbau	m³BGI	30	96	172	0,9	1,9	4,7
320	Gründung, Unterbau	m²GRF	465	553	710	12,8	16,1	21,5
330	Außenwände / vertikal außen	m²AWF	668	901	1.096	24,2	33,1	35,1
340	Innenwände / vertikal innen	m²IWF	362	394	434	12,4	15,0	16,6
350	Decken / horizontal	m²DEF	452	627	793	0,0	9,8	15,3
360	Dächer	m²DAF	466	636	865	14,0	18,9	24,3
370	Infrastrukturanlagen		–	–	–	–	–	–
380	Baukonstruktive Einbauten	m²BGF	2	9	22	< 0,1	0,4	1,2
390	Sonst. Maßnahmen für Baukonst.	m²BGF	51	100	149	3,0	4,7	8,0
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m²BGF					100,0	
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	m²BGF	66	105	173	9,1	18,3	27,2
420	Wärmeversorgungsanlagen	m²BGF	68	86	121	10,6	15,4	26,9
430	Raumlufttechnische Anlagen	m²BGF	11	80	157	2,4	10,3	19,2
440	Elektrische Anlagen	m²BGF	140	221	317	25,1	35,8	45,7
450	Kommunikationstechnische Anlagen	m²BGF	27	58	88	5,3	9,1	12,6
460	Förderanlagen	m²BGF	37	64	115	0,5	3,8	9,9
470	Nutzungsspez. / verfahrenstech. Anl.	m²BGF	7	28	68	< 0,1	1,4	5,2
480	Gebäude- und Anlagenautomation	m²BGF	61	87	100	0,0	5,5	12,1
490	Sonst. Maßnahmen f. techn. Anl.	m²BGF	2	4	6	< 0,1	0,3	1,7
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m²BGF					100,0	

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



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

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

Kosten:
Stand 1.Quartal 2026
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

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

Planungskennwerte für Flächen und Rauminhalte nach DIN 277

Grundflächen	▷ Fläche/NUF (%) ◁	▷ Fläche/BGF (%) ◁
NUF Nutzungsfläche	100,0 100,0 100,0	59,7 68,0 74,5
TF Technikfläche	4,7 6,3 12,8	2,9 3,8 6,9
VF Verkehrsfläche	16,7 22,2 28,9	10,9 14,0 17,9
NRF Netto-Raumfläche	120,9 128,2 138,6	77,3 85,6 88,2
KGF Konstruktions-Grundfläche	19,1 23,5 50,5	11,8 14,4 22,7
BGF Brutto-Grundfläche	140,4 151,6 184,5	100,0 100,0 100,0

Brutto-Rauminhalte	▷ BRI/NUF (m) ◁	▷ BRI/BGF (m) ◁
BRI Brutto-Rauminhalt	5,98 6,38 7,30	4,02 4,23 4,54

Flächen von Nutzeinheiten	▷ NUF/Einheit (m²) ◁	▷ BGF/Einheit (m²) ◁
Nutzeinheit: Schüler	5,86 7,04 8,64	8,98 10,40 12,79

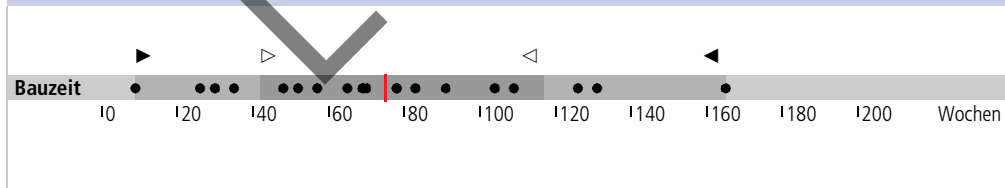
Lufttechnisch behandelte Flächen	▷ Fläche/NUF (%) ◁	▷ Fläche/BGF (%) ◁
Entlüftete Fläche	- - -	- - -
Be- und entlüftete Fläche	136,7 136,7 136,7	53,0 53,0 53,0
Teilklimatisierte Fläche	- - -	- - -
Klimatisierte Fläche	- - -	- - -

KG Kostengruppen (2.Ebene)	Einheit	▷ Menge/NUF ◁	▷ Menge/BGF ◁
310 Baugrube / Erdbau	m³BGI	0,54 0,75 0,94	0,41 0,49 0,58
320 Gründung, Unterbau	m²GRF	0,83 0,94 1,03	0,57 0,64 0,67
330 Außenwände / vertikal außen	m²AWF	1,12 1,23 1,37	0,76 0,82 0,89
340 Innenwände / vertikal innen	m²IWF	1,12 1,23 1,51	0,71 0,80 0,93
350 Decken / horizontal	m²DEF	0,75 0,80 0,80	0,42 0,46 0,46
360 Dächer	m²DAF	0,84 0,98 1,06	0,56 0,66 0,69
370 Infrastrukturanlagen	-	- - -	- - -
380 Baukonstruktive Einbauten	m²BGF	1,40 1,52 1,85	1,00 1,00 1,00
390 Sonst. Maßnahmen für Baukonst.	m²BGF	1,40 1,52 1,85	1,00 1,00 1,00
300 Bauwerk – Baukonstruktionen	m²BGF	1,40 1,52 1,85	1,00 1,00 1,00

Planungskennwerte für Bauzeiten

20 Vergleichsobjekte

Bauzeit in Wochen



€/m² BGF

min	1.950 €/m ²
von	2.300 €/m ²
Mittel	3.100 €/m²
bis	3.840 €/m ²
max	4.415 €/m ²

Kosten:

Stand 1. Quartal 2026
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Objektübersicht zur Gebäudeart



Grundschule mit 10 Klassen für 270 Schüler im OG und Mensa mit 260 Sitzplätzen im EG. Stb-Skelettbau.

Land: Schleswig-Holstein
Kreis: Stormarn
Standard: mittel
Bauzeit: 126 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
vorgesehen: BKI Objektdaten N23

BGF 4.414 €/m²



Planung: hage.felshart.griesenberg Architekten; Ahrensburg

4100-0274 Grundschule (16 Klassen, 400 Schüler)

BRI 25.284m³ BGF 5.395m² NUF 3.270m²



Inklusive Ganztags-Grundschule mit 16 Klassen für 400 Schüler. Holzbau.

Land: Hessen
Kreis: Groß-Gerau
Standard: mittel
Bauzeit: 131 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
vorgesehen: BKI Objektdaten N22

BGF 4.256 €/m²



Planung: prosa Architektur + Stadtplanung BDA Quasten Rauh PartGmbH; Darmstadt

4100-0271 Grundschule (12 Klassen, 360 Schüler)

BRI 17.539m³ BGF 3.946m² NUF 3.075m²



Grundschule für 360 Schüler mit Ganztagsbereich, Forum und Mensa. Mischkonstruktion.

Land: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Gütersloh
Standard: hoch
Bauzeit: 109 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
vorgesehen: BKI Objektdaten N22

BGF 3.518 €/m²



Planung: BKS Architekten GmbH; Lübbecke

4100-0264 Grundschule (18 Klassen, 540 Schüler), Hort

BRI 33.904m³ BGF 10.079m² NUF 7.082m²



Grundschule mit 18 Klassen für 540 Schüler sowie Hort für 350 Kinder. Stb-Skelettbau.

Land: Brandenburg
Kreis: Potsdam, Stadt
Standard: mittel
Bauzeit: 91 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
vorgesehen: BKI Objektdaten N23

BGF 1.948 €/m²



Planung: Nokera Planning GmbH; Leipzig

Objektübersicht zur Gebäudeart

4100-0261 Grundschule (6 Klassen, 150 Schüler)

BRI 12.706m³ BGF 2.558m² NUF 1.694m²



© Reinhard Witt

Grundschule mit 6 Klassen für 150 Schüler und einer Aula mit Mensa. Fünf miteinander verbundene, aber zueinander versetzt angeordnete Häuser. Massivbau.

Land: Schleswig-Holstein
Kreis: Nordfriesland
Standard: mittel
Bauzeit: 69 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
vorgesehen: BKI Objektdaten N23

BGF 2.507€/m²



Planung: JF Architekten + Techniker; Husum

2200-0067 Seminargebäude*

BRI 8.276m³ BGF 2.120m² NUF 1.395m²



© Meuer

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

Land: Bayern
Kreis: Ingolstadt, Stadt
Standard: mittel
Bauzeit: 26 Wochen*
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten S7

BGF 2.658€/m²**



* Nicht in der Auswertung enthalten
** Kostentechnische Besonderheit durch Modulbauweise

Planung: meuer - planen beraten Architekten GmbH; München

9100-0219 Musikschule

BRI 1.019m³ BGF 240m² NUF 166m²



© Daniel Sieker

Musikräume zur musikalischen Förderung von Menschen mit Behinderung. Holzbau.

Land: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Bielefeld, Stadt
Standard: hoch
Bauzeit: 78 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
vorgesehen: BKI Objektdaten N22

BGF 3.419€/m²



Planung: SIEKER ARCHITEKTEN; Bielefeld

4200-0042 Akademiegebäude (160 Auszubildende)*

BRI 4.231m³ BGF 1.053m² NUF 548m²



© Adel Bilgicov

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

Land: Berlin
Kreis: Berlin, Stadt
Standard: mittel
Bauzeit: 126 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten S6

BGF 5.844€/m²



* Nicht in der Auswertung enthalten

Planung: Numrich Albrecht Klumpp Gesellschaft von Architekten mbH; Berlin

Objektübersicht zur Gebäudart

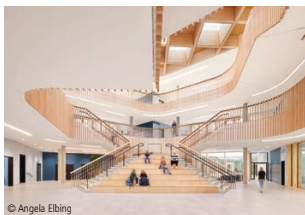
€/m² BGF

min	1.950 €/m ²
von	2.300 €/m ²
Mittel	3.100 €/m²
bis	3.840 €/m ²
max	4.415 €/m ²

Kosten:

Stand 1. Quartal 2026
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

4100-0269 Gesamtschule (29 Klassen, 870 Schüler) **BRI** 63.241m³ **BGF** 13.686m² **NUF** 9.304m²



© Angela Elbing

Gesamtschule für 870 Schüler mit gymnasialer Oberstufe, Sporthalle und Mensa. Stb-Skelettbau.

Land: Brandenburg
Kreis: Potsdam-Mittelmark
Standard: mittel
Bauzeit: 165 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
vorgesehen: BKI Objektdaten N23

BGF 3.790€/m²



Planung: NAK Architekten; Berlin

4100-0257 Ganztagschule (100 Schüler), Mensa **BRI** 6.288m³ **BGF** 1.328m² **NUF** 781m²



© Hans Engels

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

Land: Bayern
Kreis: Ebersberg
Standard: mittel
Bauzeit: 78 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
vorgesehen: BKI Objektdaten N22

BGF 3.470€/m²



Planung: Goergens Miklantz dreier + lauterbach; München

4100-0224 Schule (6 Klassen, 180 Schüler) **BRI** 3.685m³ **BGF** 949m² **NUF** 558m²



© Frank Aulsebrook

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

Land: Niedersachsen
Kreis: Hannover, Region
Standard: mittel
Bauzeit: 35 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten N19

BGF 4.046€/m²



Planung: MOSAIK architek:innen bda; Hannover

4200-0039 Bildungszentrum Holzbauberufe (4 Klassen) **BRI** 18.752m³ **BGF** 3.556m² **NUF** 2.635m²



© Daniel Visser

Bildungszentrum Holzbau, vier Klassen. Holzbau.

Land: Baden-Württemberg
Kreis: Biberach
Standard: hoch
Bauzeit: 57 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten N19

BGF 3.139€/m²



Planung: Lieb Architekten BDA; Freudenstadt

Objektübersicht zur Gebäudeart

4100-0204 Unterrichtsgebäude (2 Klassen, 56 Schüler)

BRI 872m³

BGF 220m²

NUF 167m²



© Klaus Nauber

Unterrichtsgebäude mit zwei Klassenräumen für 28 Schüler. Holzbau.

Land: Sachsen
Kreis: Leipzig, Stadt
Standard: mittel
Bauzeit: 30 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten N18

BGF 4.161€/m²



Planung: MURZIK architekten; Leipzig

4100-0200 Selbstlernzentrum (60 Schüler)

BRI 1.170m³

BGF 260m²

NUF 236m²



© Melike Hansen, Archimage

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

Land: Hamburg
Kreis: Hamburg, Stadt
Standard: mittel
Bauzeit: 26 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten N17

BGF 3.289€/m²



Planung: tun-architektur PartGmbH; Hamburg

4100-0192 Ganztagschule (96 Schüler) - Passivhaus

BRI 3.952m³

BGF 1.165m²

NUF 452m²



© Thilo Müller

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

Land: Bremen
Kreis: Bremen, Stadt
Standard: mittel
Bauzeit: 69 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten E9

BGF 2.486€/m²



Planung: Architekten_FSB; Bremen

4100-0198 Gesamtschule Tanz- und Atelierräume (3 Klassen)

BRI 2.439m³

BGF 575m²

NUF 452m²



© qbatur Planungsgenossenschaft eG

Ateliergebäude mit drei Unterrichtsräumen für Waldorfschule. Holzrahmenbau.

Land: Sachsen-Anhalt
Kreis: Magdeburg, Stadt
Standard: mittel
Bauzeit: 83 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten N17

BGF 2.389€/m²



Planung: qbatur Planungsgenossenschaft eG; Quedlinburg

Objektübersicht zur Gebäudeart

€/m² BGF

min	1.950 €/m ²
von	2.300 €/m ²
Mittel	3.100 €/m²
bis	3.840 €/m ²
max	4.415 €/m ²

Kosten:

Stand 1. Quartal 2026
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

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



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

Land: Niedersachsen
Kreis: Lüchow-Dannenberg
Standard: mittel
Bauzeit: 70 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten E8

BGF 2.826€/m²



Planung: ralf pohlmann architekten; Waddeweitz

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



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

Land: Bayern
Kreis: Eichstätt
Standard: hoch
Bauzeit: 52 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten E8

BGF 2.809€/m²



Planung: ABHD Architekten Beck und Denzinger; Neuburg

4100-0167 Oberschule (2 Klassen, 40 Schüler) **BRI** 606m³ **BGF** 178m² **NUF** 125m²



Oberschule mit zwei Klassen für 40 Schüler. Holzrahmenbau.

Land: Niedersachsen
Kreis: Harburg
Standard: mittel
Bauzeit: 9 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten N16

BGF 2.171€/m²



Planung: Bosse Westphal Schäffer Architekten; Winsen/Luhe

4100-0174 Gesamtschule (10 Klassen, 188 Schüler) **BRI** 2.180m³ **BGF** 608m² **NUF** 419m²



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

Land: Thüringen
Kreis: Saalfeld-Rudolstadt
Standard: mittel
Bauzeit: 48 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten E8

BGF 1.958€/m²



Planung: Tectum Hille Kobelt Architekten BDA; Weimar

Objektübersicht zur Gebäudeart

4100-0179 Gymnasium, Sporthalle - Plusenergiehaus

BRI 81.390m³ **BGF** 16.046m² **NUF** 8.672m²



© Stefan Müller-Naumann

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

Land: Bayern
Kreis: Augsburg
Standard: mittel
Bauzeit: 104 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten E8

BGF 3.226€/m²



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

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

BRI 4.371m³ **BGF** 1.227m² **NUF** 782m²



© qbatur Planungsgemeinschaft eG

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

Land: Sachsen-Anhalt
Kreis: Magdeburg, Stadt
Standard: mittel
Bauzeit: 65 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten N13

BGF 2.149€/m²



Planung: qbatur Planungsbüro GmbH; Quedlinburg

Leseprobe

Verwaltung

Wissenschaft

Gesundheit

Bildung

Sport

Wohnen

Gewerbe

Versorgung

Kultur

Leseprobe

BKI-NHK 2026

Leseprobe

Leseprobe

Erläuterung

Die BKI-NHK 2026 wurden auf Anregung aus der Bewertungspraxis speziell für die Belange der Beleihungswertermittlung entwickelt. Untersuchungen zeigen, dass Bewertungen auf Basis NHK 2010 im Vergleich zu Bewertungen mit aktuellen BKI Kostenkennwerten zu häufig erheblichen Abweichungen führen.

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

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

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

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

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

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

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

Anmerkung:

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

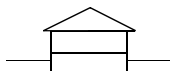
Dachgeschoss,
voll ausgebaut

Keller-, Erdgeschoss		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
1.01	freistehende Einfamilienhäuser	1.865	2.075	2.390	2.860	3.595
2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	1.520	1.690	1.945	2.330	2.930
3.01	Reihenmittelhäuser	1.270	1.415	1.630	1.955	2.455

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

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

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

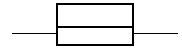
Dachgeschoss,
nicht ausgebaut

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

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

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

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

Flachdach oder
flach geneigtes Dach

Flachdach oder flach geneigtes Dach	Keller-, Erdgeschoss		Standardstufe				
			1	2	3	4	5
	1.03	freistehende Einfamilienhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
	2.03	Doppel- und Reihenendhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
3.03	Reihenmittelhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	
Flachdach oder flach geneigtes Dach	Keller-, Erd-, Obergeschoss		Standardstufe				
			1	2	3	4	5
	1.13	freistehende Einfamilienhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
	2.13	Doppel- und Reihenendhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
3.13	Reihenmittelhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	
Flachdach oder flach geneigtes Dach	Erdgeschoss, nicht unterkellert		Standardstufe				
			1	2	3	4	5
	1.23	freistehende Einfamilienhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
	2.23	Doppel- und Reihenendhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
3.23	Reihenmittelhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	
Flachdach oder flach geneigtes Dach	Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Standardstufe				
			1	2	3	4	5
	1.33	freistehende Einfamilienhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
	2.33	Doppel- und Reihenendhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx
3.33	Reihenmittelhäuser	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 21%

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

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 22%

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

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 23%

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

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 22%

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

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

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

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

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

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 22%

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

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 24%

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

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 22%

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

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

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

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

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

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

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

Einschl. Baunebenkosten i.H.v. 23%

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

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

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

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

Leseprobe

Anhang

Regionalfaktoren

Leseprobe

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

Regionalfaktoren Deutschland

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

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

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

Land- / Stadtkreis / Insel	Bundeskorrekturfaktor
Aachen, Städteregion	0,926
Ahrweiler	0,982
Aichach-Friedberg	1,077
Alb-Donau-Kreis	1,015
Altenburger Land	0,852
Altenkirchen (Westerwald)	0,985
Altmarkkreis Salzwedel	0,833
Altötting	0,973
Alzey-Worms	0,983
Amberg, Stadt	1,100
Amberg-Weizsach	1,023
Ammerland	0,794
Amrum, Insel	1,288
Anhalt-Bitterfeld	0,815
Ansbach	1,032
Ansbach, Stadt	1,068
Aschaffenburg	1,124
Aschaffenburg, Stadt	1,093
Augsburg	1,098
Augsburg, Stadt	1,265
Aurich, Festlandanteil	0,735

Aurich, Inselanteil	1,199
Bad Dürkheim	0,983
Bad Kissingen	1,045
Bad Kreuznach	0,963
Bad Tölz-Wolfratshausen	1,216
Baden-Baden, Stadtkreis	1,063
Baltrum, Insel	1,199
Bamberg	1,048
Bamberg, Stadt	1,160
Barnim	0,879
Bautzen	0,894
Bayreuth	1,077
Bayreuth, Stadt	1,042
Berchtesgadener Land	1,131
Bergstraße	1,008
Berlin, Stadt	1,141
Bernkastel-Wittlich	1,022
Biberach	1,020
Bielefeld, Stadt	0,870
Birkenfeld	1,033
Bochum, Stadt	0,912
Bodenseekreis	0,990
Bonn, Stadt	0,920
Borken	0,901
Borkum, Insel	1,100
Botrop, Stadt	0,794
Brandenburg an der Havel, Stadt	0,969
Braunschweig, Stadt	0,726
Breisgau-Hochschwarzwald	1,117
Bremen, Stadt	0,921
Bremerhaven, Stadt	0,946
Burgenlandkreis	0,930
Böblingen	1,083
Börde	0,877
Calw	1,032
Celle	0,834
Cham	0,887
Chemnitz, Stadt	0,878
Cloppenburg	0,784
Coburg	1,016
Coburg, Stadt	1,155
Cochem-Zell	1,065
Coesfeld	0,943
Cottbus, Stadt	1,030
Cuxhaven	0,758
Dachau	1,228
Dahme-Spreewald	0,925
Darmstadt, Stadt	1,066
Darmstadt-Dieburg	1,017
Deggendorf	0,978

2026

Baukosten Gebäude

Dieses Fachbuch ist für Architekt*innen, Ingenieur*innen, Sachverständige und alle Fachleute, die mit Kostenermittlungen von Hochbaumaßnahmen befasst sind. Es deckt den dafür erforderlichen Bedarf an aktuellen Orientierungswerten ab, die bei der Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung benötigt werden.

Im Tabellenteil werden Kostenkennwerte sowohl für Kostengruppen der DIN 276, als auch für Leistungsbereiche (Gewerke) sowie Planungskennwerte für 87 Gebäudearten angegeben.

Die einzelnen Gebäudearten enthalten durchgängig Objektdokumentationen die nach aktueller DIN 276:2018-12 überarbeitet wurden.

Das Buch enthält ein Verzeichnis der Objekte, die zur Kennwertbildung herangezogen wurden. Dieses Verzeichnis erlaubt den Anwendern*innen die ermittelten Kosten anhand ausgewählter Objekte auf Plausibilität zu prüfen.

Alle Kennwerte basieren auf der Analyse realer, abgerechneter Bauwerke, die in den BKI-Baukostendatenbanken verfügbar sind.

Dieses Buch ist Teil 1 der Fachbuchreihe „BKI BAUKOSTEN 2026 – Neubau“ mit folgenden Titeln:

Baukosten Gebäude, Statistische Kostenkennwerte (Teil 1)

Baukosten Bauelemente, Statistische Kostenkennwerte (Teil 2)

Baukosten Positionen, Statistische Kostenkennwerte (Teil 3)

Für das Bauen im Bestand sind zudem die Fachbücher BKI Baukosten Gebäude und Positionen – Altbau erhältlich.