



Baukosten-Benchmarking

Ausgangssituation

Wohnungsunternehmen vergleichen Bauprojekte mit undifferenzierten Kostenkennwerten



Ziel

Vergleichbarkeit von Maßnahmen und Baukosten der Mitgliedsunternehmen
Kommunikationsgrundlage für Vorstände und Geschäftsführer
Verbesserung Wissenstransfer



Baukosten-Benchmarking

Termine Arbeitskreis

5 Treffen: 10.12.10 in Köln, 21.01.11 in Essen, 18.02.11 in Berlin, 20.05.11 Erfurt, 22.07.11 München

Teilnehmer aus unterschiedlichen Regionen

Herr Asche

Frau Michaelis

Herr Möhren

Herr Dr. Schönberger

Herr Unger

ALLBAU

GBW

GAG

KOWO

GESOBAU

Essen

Köln

Berlin

Erfurt

München

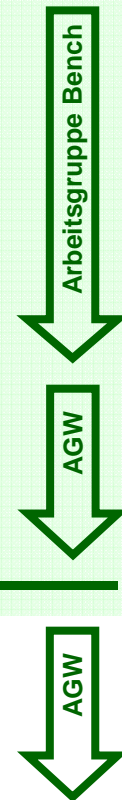


Baukosten-Benchmarking

Meilensteine

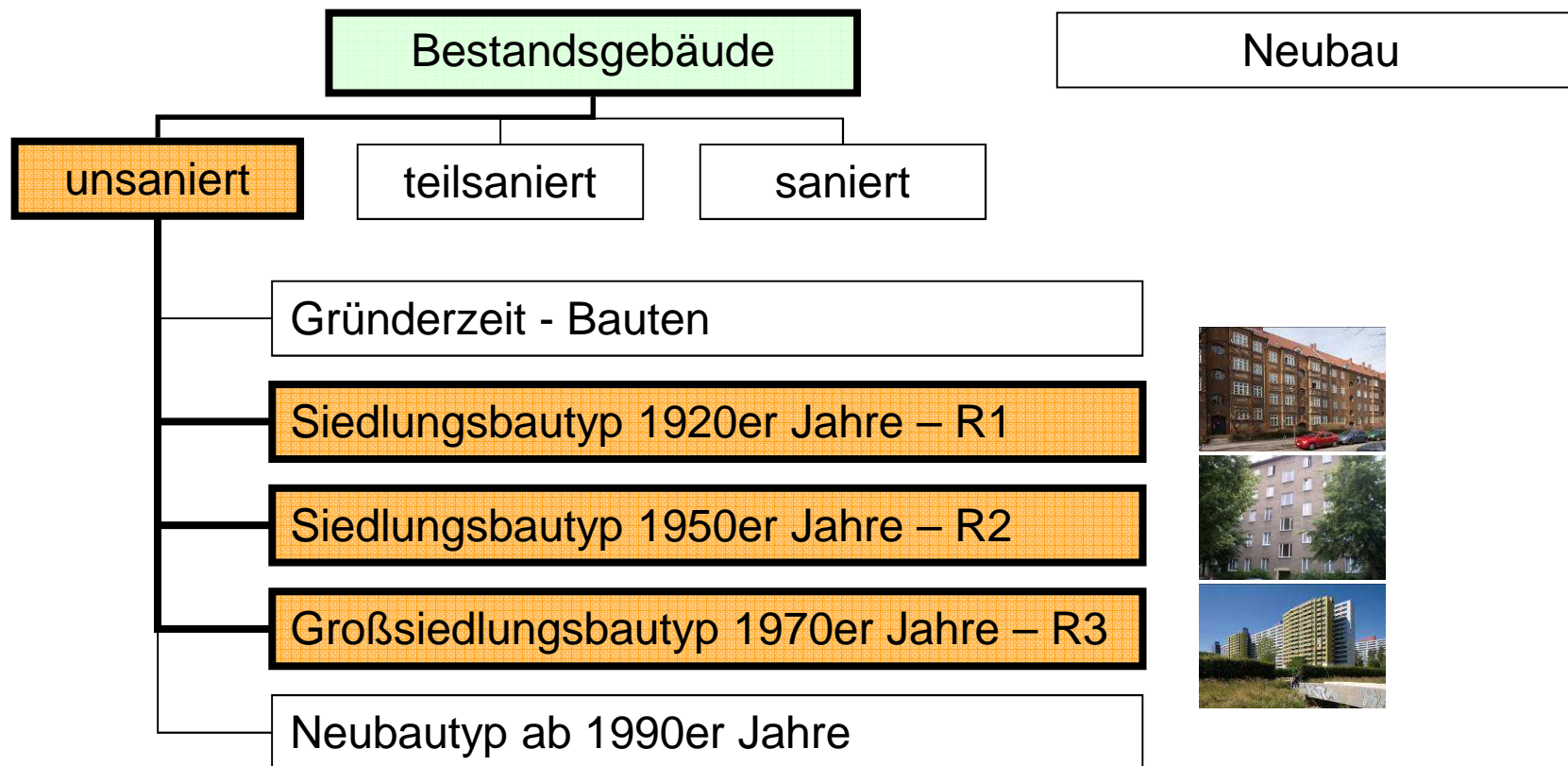
1. Suche nach Schnittmengen der AGW-Unternehmen für einen möglichen Vergleich
2. einheitliche Vergleichsgrundlage schaffen
3. Benchmarking-Struktur entwickeln (Maßnahmen-Kosten-Matrix)
4. Beispieldaten einpflegen, Fragestellungen formulieren
5. Daten sammeln, einpflegen und Vergleichswerte generieren
6. Laufende Pflege der Daten

AGW-Tagung 10/2011



Baukosten-Benchmarking

1. Schnittmengen finden



Baukosten-Benchmarking

Referenzgebäudeklasse R1

Siedlungsbautyp 1920er Jahre

Städtebauliche Figur:

Blockbauweise

Geschossigkeit:

3 bis 4 Geschosse

Dachform:

frühe 1920er Satteldach

späte 1920er Flachdach

Erschließungstyp:

2-Spänner, teilw. 3-Spänner

Wohneinheiten je Haus:

6 bis 12 Wohnungen

durchschn. Wohnungsgröße :

2-Spänner: 60 bis 70 m²

3-Spänner: 30 bis 40 m²



Baukosten-Benchmarking

Siedlungsbautyp 1920er



Baukosten-Benchmarking

Referenzgebäudeklasse R2

Siedlungsbautyp 1950er Jahre

Städtebauliche Figur
Geschossigkeit

Zeilenbauweise
4 Geschosse

Dachform

Satteldach

Erschließungstyp

2-Spänner, teilw. 3-Spänner

Wohneinheiten je Haus
durchschn. Wohnungsgröße:

6 bis 12 Wohnungen
60 m²



Baukosten-Benchmarking

Siedlungsbautyp 1950er



Baukosten-Benchmarking

Referenzgebäudeklasse R3

Großsiedlungsbautyp 1970er Jahre

Städtebauliche Figur

hochgeschossig

Geschossigkeit

mehr als 6 Geschosse

Dachform

Flachdach

Erschließungstyp

Mehrspanner

Wohneinheiten je Haus

> 100

durchschn. Wohnungsgröße

65 m²

Aufzug



Baukosten-Benchmarking

Großsiedlungsbautyp 1970er



Baukosten-Benchmarking

2. Vergleichsgrundlagen (1) Prämissen für alle Referenzklassen

unsaniertes Bestand \Rightarrow unbeeinflusst gealtertes Gebäude

- ohne große Substanzschäden
(trocken, kein Schädlingsbefall,
frei von wesentlichen Bauschäden)
- kein Denkmalschutz
- mediale Grundversorgung (Telefon, TV) vorhanden
- mit 20% kalkulatorischem Leerstand



Baukosten-Benchmarking

2. Vergleichsgrundlagen (2)

Maßnahmen je Referenzklassen (1)

Bauteile	R 1	R 2	R 3
* Komplettsanierung in Standardqualität ohne Berücksichtigung von wesentlichen Grundrissänderungen sowie Sanierung der Grundleitungen	x	x	x
* energetischer Standard nach EnEV 2009	x	x	x
* vorhandene Balkone werden saniert / Gebäude ohne Balkone werden mit Balkonanlagen ausgerüstet	x	x	
* Fassade (WDVS + Gerüst + Kellerabgänge)	x	x	* incl. Balkonsanierung
* Fenster	x	x	x
* Dach + Dämmung	x	x	x
* Kellerdeckendämmung	x	x	x
* Überarbeitung Treppenhaus (Sprechanlage, Bodenbeläge, Anstrich, Briefkasten, Hauseingangstür, Elt-Steigestrang)	x	x	x



Baukosten-Benchmarking

2. Vergleichsgrundlagen (2)

Maßnahmen je Referenzklassen (2)

Bauteile	R 1	R 2	R 3
* WE-Türen	x	x	x
* Heizung komplett (Anlage, Leitungen, Körper, WW-bereiten, zentral)	x	x	x
* Badmodernisierung (Fliesen, Ausstattung, Stränge, San. Elt, Lüft., Maler) ohne Küche	x	x	x
* Leerwohnung: Boden, Wand, Decke, Elt, Türen	x	x	x
* Aufzüge (Überarbeitung)	./.	./.	x
* Balkone - neu	x	x	./.
* hausnahe Außenbereiche wieder herstellen	x	x	x
* Keller (Dämmung, Anstrich)	x	x	x
* techn. Baunebenkosten (Ing., Gebühren)	x	x	x



Baukosten-Benchmarking

3. Beispielhafte Befüllung (1) Wie kann das aussehen?

GAG Immobilien AG Baukostenbench - Datenblatt

Lage

Luftbild **Kataster**

Stammdaten

Klassenmerkmale
 Referenzklasse: R2
 Baujahr: 2009
 Modernisiert: 2009

Adresse
 Straße: Am Balsmhof 6-12
 PLZ/Stadt: Köln-Longerich

Merkmale
 Aufzüge: 4 Wohnungen: 24 Gewerbe: 0
 Aufzüge: 0 m²/Wohnfl.: 1.752 m²/Gewerbe: 0
 Geschosse: 3 Leerwohnungen: 0 Denkmalschutz: nein

Impressionen

Vorher **Nachher**

Maßnahmenkurzübersicht

Fassade

Dach

Keller

Fenster

Heizung

Lüftung

WE-Türen

Badmodernisierung

Balkone

Leerwohnung

Überarbeitung Treppenhaus

Aufzüge

Keller

Außenanlagen

Techn. Baunebenkosten

Gesamt

AGW Technik - Arbeitsgruppe Baukostenbench

GAG Immobilien AG - Am Balsmhof 6-12, Köln-Longerich

Maßnahmen-/Kostenmatrix (MKM)

Nr.	Maßnahme	abweichende Menge	R1		R2		R3	
			20er		50er		70er	
			Einheit	EUR	EUR/ Einheit	EUR	EUR/ Einheit	EUR
Energetische Maßnahmen								
ME 1	Fassade	m² Wfl.	500.000		167.751	96		
ME 2	Dach	m² Wfl.	500.000		150.792	86		
ME 3	Kellerdecke	m² Wfl.	500.000		24.652	14		
ME 4	Fenster	m² Wfl.	500.000		172.084	98		
ME 5	Heizung	m² Wfl.	500.000		170.760	97		
ME 6	Lüftung	m² Wfl.	200.000					
Maßnahmen in Wohnungen								
MW 1	WE-Türen	Stk	60.000					
MW 2	Badmodernisierung	WE	4.165.000					
MW 3	Balkone	Stk	2.695.000		155.550	6.481		
MW 4	Leerwohnung	Stk	288.000					
Maßnahmen in Allgemeinbereichen								
MA 1	Überarbeitung Treppenhaus	Etage	147.000		76.188	6.349		
MA 2	Aufzüge	Stk						
MA 3	Keller	m² Wfl.	15.328		56.068	32		
MA 4	Außenanlagen	m² Wfl.	300.000		93.051	53		
Baunebenkosten								
MB	Techn. Baunebenkosten	m² Wfl.	1.500.000		150.043	86		
Σ	Gesamt	m² Wfl.			1.216.937	695		

Baukosten-Benchmarking

3. Beispielhafte Befüllung (2)

Welche Fragen sind aufgetreten?

- Umgang mit Unvollständigkeit auf Objektebene -> Ergänzung durch Vergleichszahlen, jedoch markieren
- Zuordnungsproblematik: Benchmark-Struktur \neq Ausschreibung/Abrechnung -> Splittung im Mitgliedsunternehmen
- „Wir machen aber mehr“ -> Basis sind die Maßnahmen der Referenzklasse
- Ansatz Plankosten Differenzierung innerhalb der HOAI



Baukosten-Benchmarking

3. Entwurf Ergebnisdarstellung

Prämissen für Kostendefinition/Referenzgebäude

Ziel:	Vergleichbarkeit von Maßnahmen und Baukosten der Mitgliedsunternehmen			
Objekte:	Bestandsgebäude unsaniert			
Gliederung:	Referenzgebäudeklassen R: R1 – Siedlungsbautyp 1920er Jahre R2 – Siedlungsbautyp 1950er Jahre R3 – Großsiedlungsbautyp 1970er Jahre Erläuterung siehe Seite 2.			
Prämissen:	<ul style="list-style-type: none"> • unsanierter Bestand, unbeeinflusst gealtertes Gebäude ohne große Substanzschäden (trocken, kein Schädlingsbefall, frei von wesentlichen Bauschäden) • kein Denkmalschutz • mediale Grundversorgung (Telefon, TV) vorhanden • mit 20% kalkulatorischem Leerstand • Planungskosten nach HOAI III Mittel • Umbauschlag 20% • Inkl. 19% MwSt. • Baukosten, technische Baunebenkosten (KG 300-500, 700) 			
Maßnahmen:	Bauteile	R 1	R 2	R 3
	Komplettsanierung in Standardqualität ohne Berücksichtigung von wesentlichen Grundrissänderungen sowie Sanierung der Grundleitungen	x	x	x
	energetischer Standard nach EnEV 2009	x	x	x
	vorhandene Balkone werden saniert / Gebäude ohne Balkone werden mit Balkonanlagen ausgerüstet	x	x	./.
	Fassade (WDVS + Gerüst + Kellerabgänge)	x	x	x
	Fenster	x	x	x
	Dach + Dämmung	x	x	x
	Kellerdeckendämmung	x	x	x
	Überarbeitung Treppenhaus (Sprechanlage, Bodenbeläge, Anstrich, Briefkasten, Hauseingangstür, <u>Elit-Steigestrang</u>)	x	x	x
	WE-Türen	x	x	x
	Heizung komplett (Anlage, Leitungen, Körper, WW-bereiten, zentral)	x	x	x
	Badmodernisierung (Fliesen, Ausstattung, Stränge, San. <u>Elit</u> , Lüft., Maler) ohne Küche	x	x	x
	Leerwohnung: Boden, Wand, Decke, <u>Elit</u> , Türen	x	x	x
	Aufzüge (Überarbeitung)	./.	./.	x
	<u>hausnahe</u> Außenbereiche wieder herstellen	x	x	x
Keller (<u>Elit</u> , Anstrich)	x	x	x	
techn. Baunebenkosten (Ing., Gebühren)	x	x	x	
Benchmark	R1	R2	R3	
11/2011:	632€/m ²	577€/m ²	733€/m ²	



Baukosten-Benchmarking

4. Weitere Vorgehensweise (1)

- Zustimmung der Unternehmen zur Beteiligung am Baukostenbench
- Definition der Aufgabenstellung an die einzelnen Mitgliedsunternehmen,
- Erarbeitung eines Kataloges mit häufig zu erwartenden Fragen- und Antworten,
- Weiterentwicklung einer Vorlage zur Eingabe der Daten,
- Ansprache der einzelnen Unternehmen bei schleppender Bearbeitung,
- Bereitschaft zur telefonischen Beantwortung von Fragen der einzelnen Firmen während der Befüllung der Datenvorlagen,



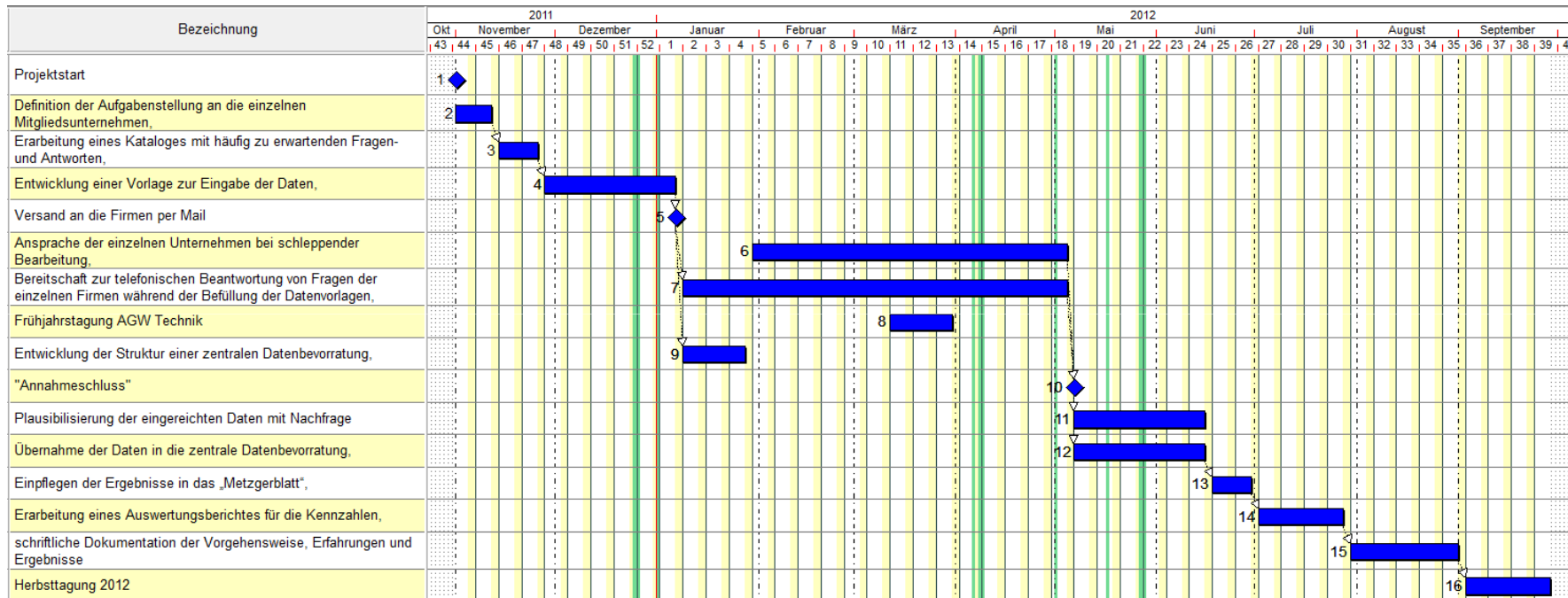
Baukosten-Benchmarking

4. Weitere Vorgehensweise (2)

- Entwicklung der Struktur einer zentralen Datenbevorratung,
- Plausibilisierung der eingereichten Daten mit Nachfrage,
- Übernahme der Daten in die zentrale Datenbevorratung,
- Einpflegen der Ergebnisse,
- Erarbeitung eines Auswertungsberichtes für die Kennzahlen,
- schriftliche Dokumentation der Vorgehensweise, Erfahrungen und Ergebnisse,
- Vortrag Zwischenergebnisse mit schriftl. Statusbericht zur Frühjahrstagung 2012
- Vortrag Abschlussergebnisse, Übergabe der Dokumentation, Besprechung der weiteren Vorgehensweis zur Herbsttagung 2012

Baukosten-Benchmarking

4. Weitere Vorgehensweise (3)





Baukosten-Benchmarking

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

