



**AGW-Baukostenbenchmark**

**Schwerin/Hamburg**

**10.11.2017**

- AGW Baukostenbenchmark
- Modernisierung
- Neubau
- AGW-Baukostenbenchmark im Vergleich zu weiteren Baukostensystemen
- Dokumentation
- Datenbank
- Nächste Schritte

## Chronik des Projektes

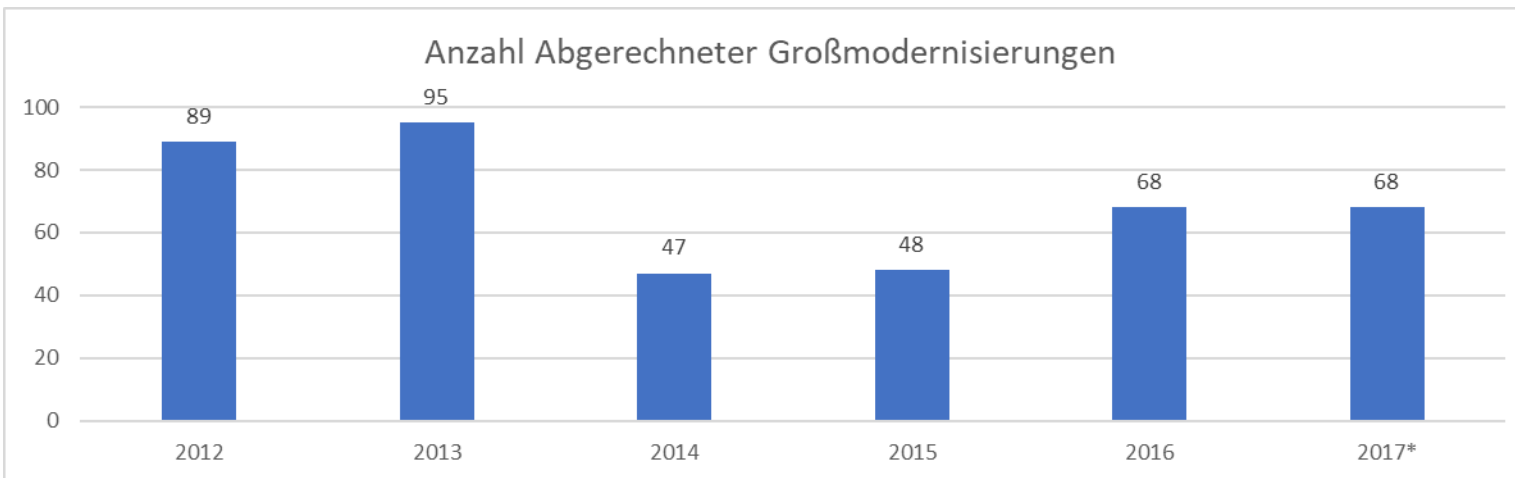
- 2010-2011 Projektgruppe aus dem AK Technik entwickelt Systematik zum Vergleich von Modernisierungskosten
- 2011 Testdurchlauf Benchmark Modernisierung
- Seit 2012 jährliche Erfassung & Ermittlung des Benchmarks für Modernisierungsmaßnahmen
- Seit 2014 Erweiterung des Projektes auf dem Neubau



## Baukostenbenchmark Modernisierung

2012 erstmalige Erfassung und Auswertung der Modernisierungskosten. Datenumfang aktuell:

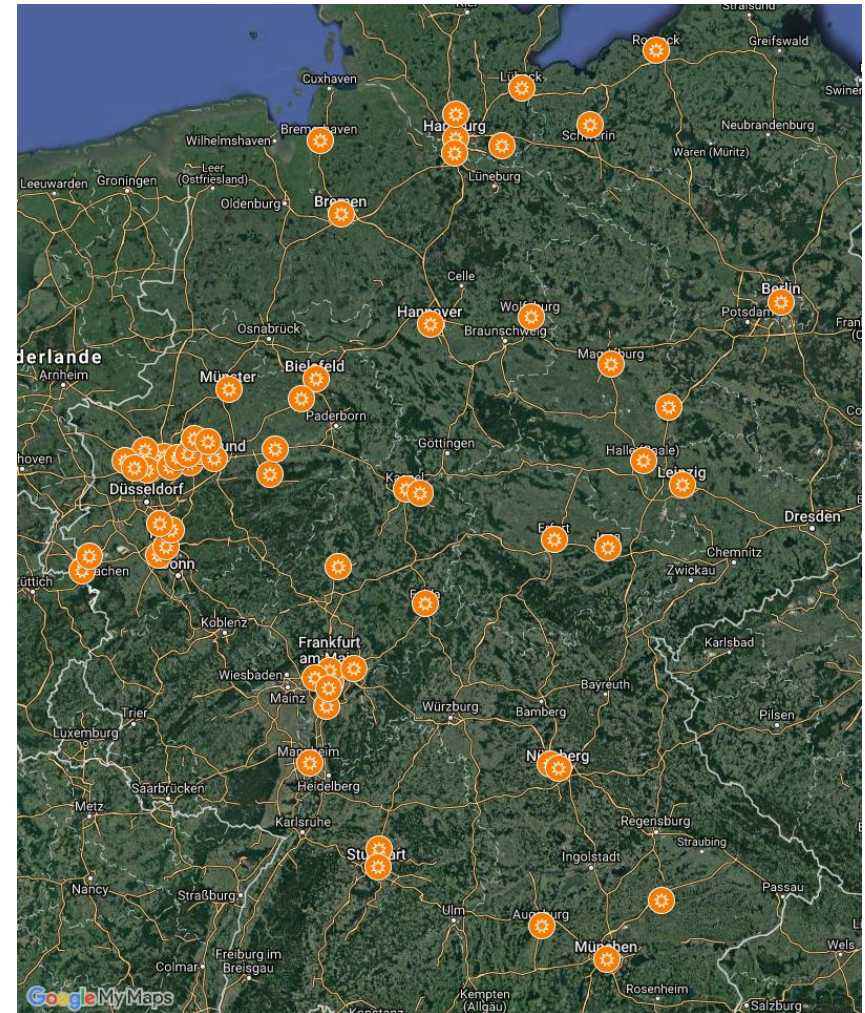
- 415 abgerechnete Modernisierungsobjekte von 35 AGW-Mitgliedsunternehmen
- Modernisierungsobjekte mit ca. 2.000.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche und ca. 30.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten deutschlandweit



\* 2017 mit 68 Objekte in Bearbeitung

## AGW-Teilnehmer Baukostenbenchmark Modernisierung gesamt

Teilnehmer
Allbau AG
bauverein AG
Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
degewo AG
Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH
DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH
GAG Immobilien AG
GBG-Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH
GBW GmbH
GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH
Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH
GESOBAU AG
GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
GEWOFAG Holding GmbH
GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
jenawohnen GmbH
Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
LEG Wohnen NRW GmbH
Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH
SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH
Vivawest Wohnen GmbH
Vonovia SE
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH
WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
Wohnbau GmbH
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH



# Benchmark Modernisierung

## Einsammeln von Daten:

- Stammdaten
- Maßnahmen-/Kostenmatrix

AGW-Unternehmen			
Unternehmensname: <sup>0</sup>	Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH		
Bilder zum Objekt und zur Lage			
Dateiname Luftbild (jpg): <sup>1</sup>	Datei Luftbild.pdf	Dateiname Kataster (jpg): <sup>2</sup>	Datei Kataster.pdf
Dateiname Ansicht vorher (jpg): <sup>3</sup>	Datei Ansicht vorher.jpg	Dateiname Ansicht nachher (jpg): <sup>4</sup>	Datei Ansicht nachher.jpg
Klassenmerkmale			
Referenzgebäudeklasse: <sup>5</sup>	R2	Gebäude der 50er Jahre	
Baujahr: <sup>6</sup>	1958	Modernisierungsjahr: <sup>7</sup>	2015
Adresse			
Projektname: <sup>8</sup>	Musterprojekt		
Straße Hausnummer: <sup>9</sup>	Musterstraße 1		
PLZ/Ort: <sup>10</sup>	99999	Musterort	
Merkmale			
Wohneinheiten Anzahl: <sup>11</sup>	20	Treppenhäuser Anzahl: <sup>15</sup>	2
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]: <sup>12</sup>	1.300	Aufzüge Anzahl: <sup>16</sup>	0
Gewerbeeinheiten Anzahl: <sup>13</sup>	0	Stockwerke Anzahl: <sup>17</sup>	3
Gewerbefläche [m <sup>2</sup> ]: <sup>14</sup>	0	Geschosse inkl. KG und DG: <sup>18</sup>	4
		Leerwohnungen Anzahl: <sup>19</sup>	3
		Denkmalschutz: <sup>20</sup>	nein
		Dachform: <sup>21</sup>	Steildach
		Heizung vor Modernisierung: <sup>22</sup>	Gasetagenheizung
		Fassadenanschluss: <sup>23</sup>	freistehend
		Eigenanteil KG 700 [%]: <sup>24</sup>	

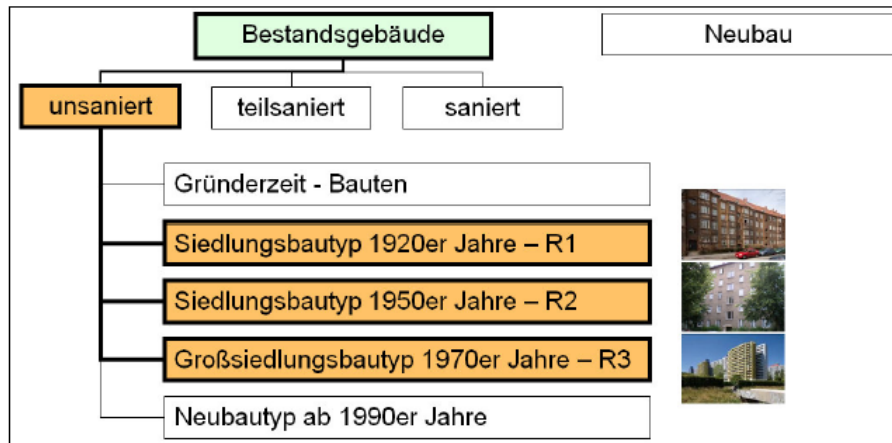
Projekt
Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH Musterstraße 1 R2 Referenzgebäudeklasse

Maßnahmen-/Kostenmatrix (MKM)						
Nr.	Maßnahmen	Kosten	Vorgabemengen	abweichende Menge*	Einheit	€/Einheit
<b>Energetische Maßnahmen</b>						
ME1	Fassade WDVS - komplett	160.000 €	1.300		m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefl.	123 €
ME2	Dach Erneuerung	110.000 €	1.300		m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefl.	85 €
ME3	Dach gedämmt	40.000 €	1.300		m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefl.	31 €
ME4	Kellerdecke gedämmt	20.500 €	1.300		m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefl.	16 €
ME5	Fenster Erneuerung	95.000 €	1.300		m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefl.	73 €
ME6	keine nennenswerten Maßnahmen	- €	1.300		m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefl.	- €
ME7	Lüftung - Bitte auswählen	- €	1.300		m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefl.	- €
<b>Maßnahmen in Wohnungen</b>						
MW1	WE-Türen Erneuerung	30.000 €	20		Stück	1.500 €
MW2	Bäder komplett	25.000 €	20		Stück	1.250 €
MW3	Instandsetzung Balkone	70.000 €	20		Stück	3.500 €
MW4	keine neuen Balkone	- €			Stück	- €
MW5	keine nennenswerten Maßnahmen	- €	3		Stück	- €
<b>Maßnahmen in Allgemeinbereichen</b>						
MA1	Treppenhaus Überarbeitung	48.000 €	1.300		m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefl.	37 €
MA2	keine nennenswerten Maßnahmen	- €	0		Aufzüge	- €
MA3	Keller Überarbeitung	40.000 €	1.300		m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefl.	31 €
MA4	hausnahe Bereiche	56.000 €	1.300		m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefl.	43 €
MA5	Müllstandplätze neu	20.000 €	1.300		m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefl.	15 €
<b>Baunebenkosten</b>						
MB	AB/IB Honorare, Gebühren	75.000 €	1.300		m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefl.	58 €
Σ	<b>Gesamtkosten</b>	<b>789.500 €</b>	<b>1.300</b>		<b>m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefl.</b>	<b>607 €</b>

# Benchmark Modernisierung

## Herstellen der Vergleichbarkeit:

- Unterscheidung Referenzgebäude R1-R3
- Berücksichtigen der Region über Statistische Werte (Destatis/LBS Research)
- Berücksichtigen des Baujahres über Baupreisindex



	Baukosten 2016	
Bundesland	in €/m <sup>2</sup>	Regionalfaktoren
BB	1.335 €	0,92
BE	1.349 €	0,93
BW	1.740 €	1,19
BY	1.885 €	1,29
HB	1.091 €	0,75
HE	1.588 €	1,09
HH	1.640 €	1,13
MV	1.286 €	0,88
NI	1.296 €	0,89
NW	1.441 €	0,99
RP	1.647 €	1,13
SH	1.397 €	0,96
SL	1.650 €	1,13
SN	1.411 €	0,97
ST	1.173 €	0,80
TH	1.392 €	0,96
<b>Mittelwert D</b>	<b>1.458 €</b>	<b>1,00</b>

Jahr	Baupreisindex Wohngebäude
I. Quartal 2008	97,1
I. Quartal 2009	99,1
I. Quartal 2010	99,2
I. Quartal 2011	101,8
I. Quartal 2012	104,6
I. Quartal 2013	106,8
I. Quartal 2014	108,9
I. Quartal 2015	110,6
I. Quartal 2016	112,5
III. Quartal 2016	113,7

# Benchmark Modernisierung

## Ergebnisse Baukosten normiert:

Nr.	Bezeichnung	Maßnahmen	Einheit	Benchmark R1	Benchmark R2	Benchmark
				D100 2016	D100 2016	D100 2016
1	ME1: WDVS	Fassade WDVS - komplett	m <sup>2</sup> Wfl.	130 €	153 €	1,13
2	ME2: Dach	Dach Erneuerung	m <sup>2</sup> Wfl.	78 €	75 €	0,96
3	ME3: Dachdämmung	Dach gedämmt	m <sup>2</sup> Wfl.	28 €	27 €	0,96
4	ME3: Dachdämmung	obere Geschossdecke	m <sup>2</sup> Wfl.	16 €	20 €	1,25
5	ME4: Kellerdämmung	Kellerdecke gedämmt	m <sup>2</sup> Wfl.	14 €	17 €	1,21
6	ME5: Fenster	Fenster Erneuerung	m <sup>2</sup> Wfl.	78 €	76 €	0,97
7	ME6: Heizung	BHKW/Nahwärme	m <sup>2</sup> Wfl.	158 €	76 €	0,48
8	ME6: Heizung	Biomasse	m <sup>2</sup> Wfl.	-	167 €	-
9	ME6: Heizung	Erdwärme	m <sup>2</sup> Wfl.	-	-	-
10	ME6: Heizung	Fernwärme	m <sup>2</sup> Wfl.	67 €	86 €	1,28
11	ME6: Heizung	Gasetagenheizung	m <sup>2</sup> Wfl.	74 €	-	-
12	ME6: Heizung	Gas-Zentral	m <sup>2</sup> Wfl.	82 €	98 €	1,19
13	ME6: Heizung	Öl-Zentral	m <sup>2</sup> Wfl.	84 €	-	-
14	ME7: Lüftung	Ersteinbau Entlüftung	m <sup>2</sup> Wfl.	20 €	25 €	1,25
15	ME7: Lüftung	Ersteinbau Wärmerückgewinnung	m <sup>2</sup> Wfl.	83 €	83 €	1,00
16	MW1: WE-Türen	WE-Türen Erneuerung	Stk.	764 €	1.258 €	1.209 €
17	MW2: Bäder	Bäder komplett	Stk.	13.225 €	12.450 €	11.701 €
18	MW3: Balkone	Instandsetzung Balkone	Stk.	2.595 €	3.169 €	2.961 €
19	MW4: Balkone	Balkone neu	Stk.	7.144 €	7.059 €	8.516 €
20	MW5: Leerwohnung	Leerwohnungssanierung	Stk.	13.102 €	21.265 €	12.247 €
21	MA1: Treppenhaus	Treppenhaus Überarbeitung	m <sup>2</sup> Wfl.	37 €	39 €	37 €
22	MA2: Aufzüge	Antriebe	Stk.	-	-	-
23	MA2: Aufzüge	Kabine	Stk.	-	45.461 €	37.632 €
24	MA2: Aufzüge	Antriebe+Kabine	Stk.	-	-	-
25	MA2: Aufzüge	Antriebe+Steuerung	Stk.	-	-	46.997 €
26	MA2: Aufzüge	Kabine+Steuerung	Stk.	-	-	38.493 €
27	MA2: Aufzüge	Antriebe+Kabine+Steuerung	Stk.	50.525 €	82.972 €	92.082 €
28	MA3: Keller	Keller Überarbeitung	m <sup>2</sup> Wfl.	18 €	33 €	12 €
29	MA4: Außenanlagen	hausnahe Bereiche	m <sup>2</sup> Wfl.	24 €	40 €	17 €
30	MA5: Müllstandplätze	Müllstandplätze neu	m <sup>2</sup> Wfl.	8 €	12 €	3 €
31	externe BNK*	externe Baunebenkosten	m <sup>2</sup> Wfl.	101 €	36 €	54 €
32	interne BNK*	interne Baunebenkosten	m <sup>2</sup> Wfl.	17 €	54 €	23 €

Bundesland	Baukosten 2016	
	in €/m <sup>2</sup>	Regionalfaktoren
BB	1.335 €	0,92
BE	1.349 €	0,93
BW	1.740 €	1,19
BY	1.885 €	1,29
HB	1.091 €	0,75
HE	1.588 €	1,09
HH	1.640 €	1,13
MV	1.286 €	0,88
NI	1.296 €	0,89
NW	1.441 €	0,99
RP	1.647 €	1,13
SH	1.397 €	0,96
SL	1.650 €	1,13
SN	1.411 €	0,97
ST	1.173 €	0,80
TH	1.392 €	0,96
Mittelwert D	1.458 €	1,00
<b>HH</b>	<b>1.640 €</b>	<b>1,13</b>

Beispiel R2 WDVS Hamburg 2016:

$$153 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 1,13 =$$

**173 €/m<sup>2</sup> Wfl.**

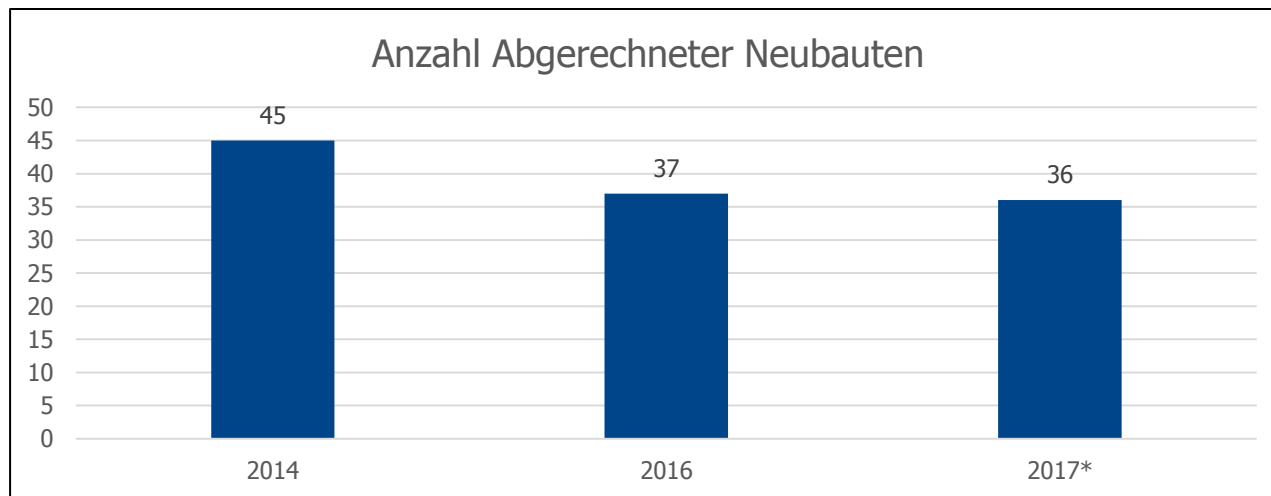
(inkl. 19% MwSt.)



## Baukostenbenchmark Neubau

2014 erstmalige Erfassung und Auswertung der Neubaukosten. Datenumfang aktuell:

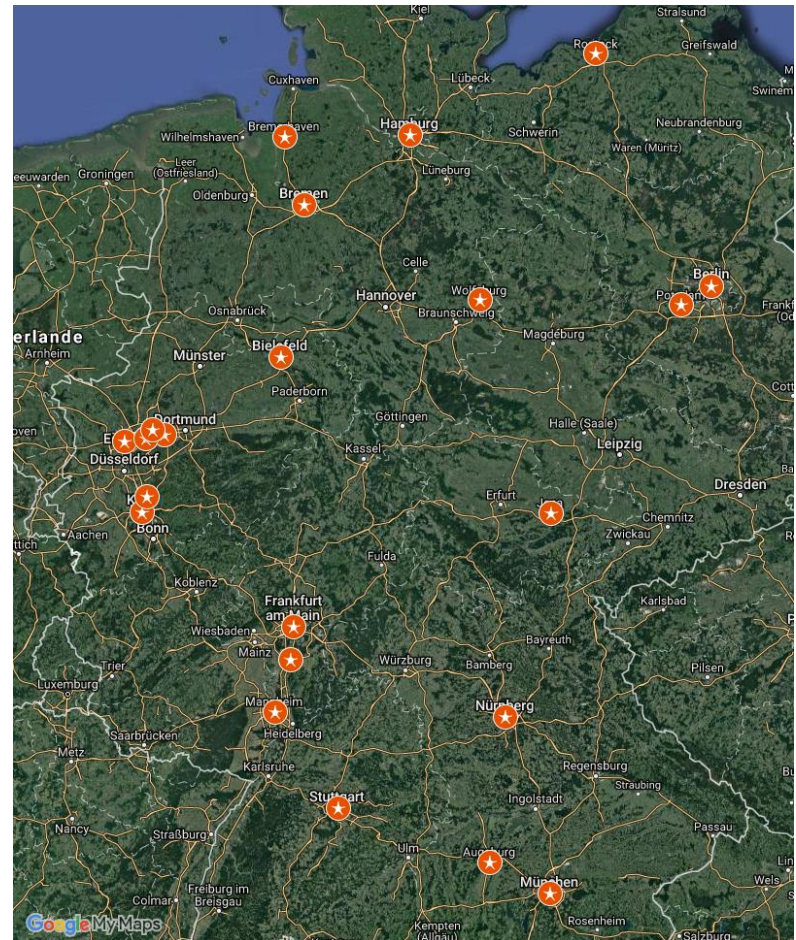
- 81 abgerechnete Neubauobjekte von 21 AGW-Mitgliedsunternehmen
- Neubauobjekte mit ca. 310.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche und ca. 4.130 Wohn- und Gewerbeeinheiten deutschlandweit



\* 2017 mit 36 Objekte in Bearbeitung

## AGW-Teilnehmer Baukostenbenchmark Neubau gesamt

Zeilenbeschriftungen
Allbau AG
bauverein AG
Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
GAG Immobilien AG
GBG-Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH
GBW GmbH
GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH
GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen
GEWOFAG Holding GmbH
GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
jenawohnen GmbH
Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH
SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH
Vivawest Wohnen GmbH
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
Wohnbau GmbH
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH



# Benchmark Neubau

## Einsammeln von Daten:

- Stammdaten
- Maßnahmen-/Kostenmatrix

**AGW-Unternehmen**

Unternehmensname:<sup>0</sup> SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

**Bilder zum Objekt und zur Lage**

Dateiname Kataster (pdf/jpg):<sup>1</sup> Kataster Kesselflickerweg 1,3,5\_Ochsenweberstraße 35a-e  
Dateiname Ansicht (jpg):<sup>2</sup> Ansicht Kesselflickerweg

**Adresse**

Projektname:<sup>3</sup> Kesselflickerweg  
Straße Hausnummer:<sup>4</sup> Kesselflickerweg 1,3,5, Ochsenweberstraße 35 a-e  
PLZ/Ort:<sup>5</sup> 22419 Hamburg

**Stammdaten**

Baujahr (Fertigstellung): <sup>6</sup>	2015	Treppenhäuser Anzahl: <sup>12</sup>	8	Außenanlagen [m²]: <sup>18</sup>	
Wohneinheiten Anzahl: <sup>7</sup>	66	Aufzüge Anzahl: <sup>13</sup>	0	Grundstücksgröße [m²]: <sup>19</sup>	
Wohnfläche [m²]: <sup>8</sup>	3.895	Geschosse inkl. KG und DG: <sup>14</sup>	4	Anzahl WE nach DIN 18040-2: <sup>20</sup>	
Gewerbeeinheiten Anzahl: <sup>9</sup>	0	Vollgeschosse Anzahl: <sup>15</sup>	3	Finanzierungsart: <sup>21</sup>	mietpreisgebunde
Gewerbefläche [m²]: <sup>10</sup>	0	Lichte Raumhöhe [m]: <sup>16</sup>	2,6	Vergabeart: <sup>22</sup>	Generalübernehmer
BGF [m²]: <sup>11</sup>	5.399	Anzahl Stellplätze unterirdisch: <sup>17</sup>	54 (Parkpalette)	Eigenanteil KG 700 [%]: <sup>23</sup>	
Ø Wohnfläche [m²]:	59	Wohn- und Gewerbefl. zu BGF:	0,72		

**Merkmale**

Baukonstruktion: <sup>24</sup>	Mauerwerk	Fassade: <sup>28</sup>	WDVS mit Putz	Primärenergie [kWh/m²a]: <sup>32</sup>	
Fenster: <sup>25</sup>	Kunststoff	Lärmschutz: <sup>29</sup>	keine Anforderung	KfW-Effizienzhaus: <sup>33</sup>	Effizienzhaus 70
Contracting: <sup>26</sup>	ja	Gründung: <sup>30</sup>	Flachgründung	Fassadenanschluss: <sup>34</sup>	freistehend
kontrollierte Lüftung: <sup>27</sup>	ja	Sicherungsmaßnahmen: <sup>31</sup>	keine Anforderung	Vermarktungsmodell: <sup>35</sup>	eigener Bestand

Projekt							
SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg Kesselflickerweg							
Maßnahmen-/Kostenmatrix (MKM)							
Nr.	Maßnahmen	Vorgabemengen	Einheit	Gesamtkosten [inkl. MwSt.]	In Gesamtkosten enthaltene Sonderkosten	Bemerkung zu Sonderkosten	€/Einheit
<b>KG 300</b>	<b>Bauwerk – Baukonstruktion</b>	<b>3.895</b>	<b>m² Wohn- und Gewerbefl.</b>	<b>6.959.015 €</b>			1.787 €
300.1	Baugrube	3.895	m² Wohn- und Gewerbefl.	246.126 €			63 €
300.2	Erweiterter Rohbau	3.895	m² Wohn- und Gewerbefl.	2.588.639 €			665 €
300.3	Dach	3.895	m² Wohn- und Gewerbefl.	449.510 €			115 €
300.4	Fassade	3.895	m² Wohn- und Gewerbefl.	378.238 €			97 €
300.5	Innenausbau	3.895	m² Wohn- und Gewerbefl.	3.296.502 €			846 €
<b>KG 400</b>	<b>Bauwerk – Technische Anlagen</b>	<b>3.895</b>	<b>m² Wohn- und Gewerbefl.</b>	<b>1.836.860 €</b>			472 €
400.1	Sanitär	3.895	m² Wohn- und Gewerbefl.	571.591 €			147 €
400.2	Heizung	3.895	m² Wohn- und Gewerbefl.	388.664 €			100 €
400.3	Lüftung	3.895	m² Wohn- und Gewerbefl.	279.500 €			72 €
400.4	Elektro	3.895	m² Wohn- und Gewerbefl.	600.106 €			154 €
400.5	Aufzüge	0	Aufzüge				#DIV/0!
<b>KG 500</b>	<b>Außenanlagen</b>	<b>3.895</b>	<b>m² Wohn- und Gewerbefl.</b>	<b>668.193 €</b>			172 €
500.1	Außenanlagen	3.895	m² Wohn- und Gewerbefl.	424.196 €			109 €
500.2	Außenanlagen Hausanschluss	3.895	m² Wohn- und Gewerbefl.	60.388 €			16 €
500.3	Außenanlagen Sonstiges	3.895	m² Wohn- und Gewerbefl.	183.609 €			47 €
<b>KG 700</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>3.895</b>	<b>m² Wohn- und Gewerbefl.</b>	<b>746.503 €</b>			192 €
700.1	Architekten- und Ingenieurplanung	3.895	m² Wohn- und Gewerbefl.	636.503 €			163 €
700.2	Sonstige Baunebenkosten/Planung	3.895	m² Wohn- und Gewerbefl.	110.000 €			28 €
<b>Σ</b>	<b>Gesamt</b>	<b>3.895</b>	<b>m² Wohn- und Gewerbefl.</b>	<b>10.210.571 €</b>	<b>- €</b>		<b>2.621 €</b>

## Herstellen der Vergleichbarkeit:

- Definition Referenzgebäude
- Berücksichtigen der Region über Regionalfaktoren (BKI)
- Berücksichtigen des Baujahres über Baupreisindex

Jahr	Baupreisindex Wohngebäude
I. Quartal 2008	97,1
I. Quartal 2009	99,1
I. Quartal 2010	99,2
I. Quartal 2011	101,8
I. Quartal 2012	104,6
I. Quartal 2013	106,8
I. Quartal 2014	108,9
I. Quartal 2015	110,6
I. Quartal 2016	112,5
III. Quartal 2016	113,7

lfd. Nr.	Stadt	Regionalfaktor BKI 2016
1	Augsburg	1,027
2	Berlin	1,023
3	Bielefeld	0,942
4	Bochum	0,841
5	Bremen	1,033
6	Bremerhaven	0,958
7	Darmstadt	1,015
8	Duisburg	0,937
9	Essen	0,928
10	Frankfurt/Main	1,082
11	Gelsenkirchen	0,931
12	Hamburg	1,093
13	Jena	0,902
14	Köln	0,917
15	Leverkusen	0,930
16	Mannheim	0,983
17	München	1,426
18	Nürnberg	0,986
19	Potsdam	0,911
20	Rostock	0,987
21	Stuttgart	1,132
22	Wolfsburg	0,962

Nr.	Bezeichnung	AGW
1	Grundlage Kostenbetrachtung: Daten von fertiggestellten und abgerechneten Neubauvorhaben.	
2	Referenzgebäude	Basishaus
3	Einbausituation	Bauen in Quartier, freies Baufeld, Ersatzneubau
4	Anzahl Wohnungen	>= 12WE
5	Ø Wohnungsgröße	70-80 m <sup>2</sup>
6	Wohngeschosse	3-6 Geschosse
7	Aufzug	beinhaltet
8	Dach	Flach-/Steildach
9	Keller	ohne Sonderfunktion: beinhaltet

## Ergebnisse Baukosten normiert:

Nr.	Kostenart	Mittelwert D100 2016	Zahl der Nennungen
<b>KG 300</b>	<b>Bauwerk – Baukonstruktionen</b>	<b>1.412 €</b>	<b>81</b>
300.1	Baugrube	87 €	41
300.2	Erweiterter Rohbau	663 €	48
300.3	Dach	102 €	48
300.4	Fassade	186 €	47
300.5	Innenausbau	371 €	48
<b>KG 400</b>	<b>Bauwerk – technische Anlagen</b>	<b>404 €</b>	<b>81</b>
400.1	Sanitär	139 €	47
400.2	Heizung	102 €	44
400.3	Lüftung	46 €	44
400.4	Elektro	110 €	44
400.5	Aufzüge	40 €	44
<b>KG 500</b>	<b>Außenanlagen</b>	<b>106 €</b>	<b>81</b>
500.1	Außenanlagen	87 €	43
500.2	Außenanlagen Hausanschluss	22 €	38
500.3	Außenanlagen Sonstiges	25 €	16
<b>KG 700</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>319 €</b>	<b>81</b>
KG 700	externe Baunebenkosten	284 €	81
700.1	Architekten- und Ingenieurplanung (extern)	234 €	63
700.2	Sonstige Baunebenkosten/Planung (extern)	58 €	62
KG 700	interne Baunebenkosten	82 €	34
<b>Σ</b>	<b>Gesamtkosten je Projekt</b>	<b>2.241 €</b>	<b>81</b>

lfd. Nr.	Stadt	Regionalfaktor BKI 2016
1	Augsburg	1,027
2	Berlin	1,023
3	Bielefeld	0,942
4	Bochum	0,841
5	Bremen	1,033
6	Bremerhaven	0,958
7	Darmstadt	1,015
8	Duisburg	0,937
9	Essen	0,928
10	Frankfurt/Main	1,082
11	Gelsenkirchen	0,931
12	Hamburg	1,093
13	Jena	0,902
14	Köln	0,917
15	Leverkusen	0,930
16	Mannheim	0,983
17	München	1,426
18	Nürnberg	0,986
19	Potsdam	0,911
20	Rostock	0,987
21	Stuttgart	1,132
22	Wolfsburg	0,962

21	Stuttgart	1,132
----	-----------	-------

Vergleichswert Stuttgart 2016:

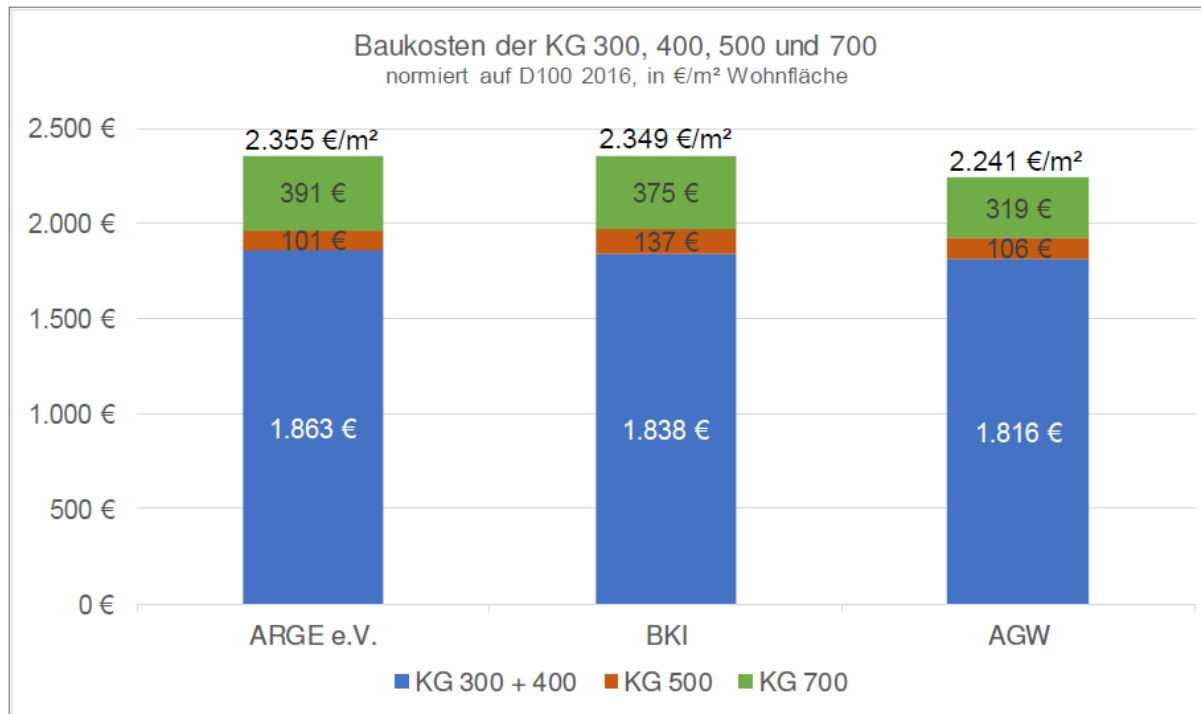
$$2.241 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 1,132 =$$

**2.537 €/m<sup>2</sup> Wfl.**

(inkl. 19% MwSt.)

## AGW-Baukostenbenchmark im Vergleich zu weiteren Baukostensystemen:

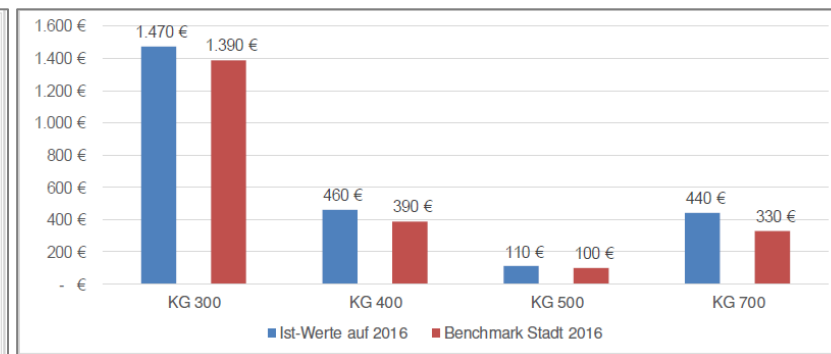
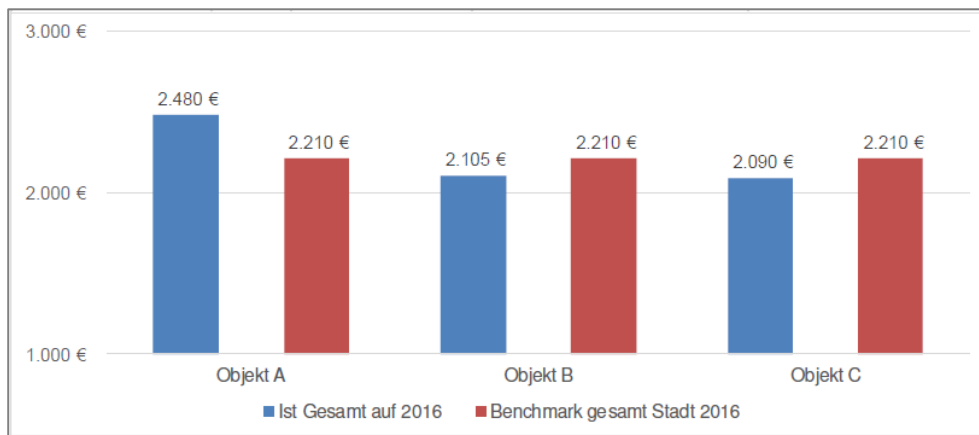
Vergleich mit Baukosten nach ARGE e.V. und Baukosteninformationsdienst BKI



- Die Ergebnisse sind vergleichbar, wobei die Baukosten nach der AGW-Systematik unter den beiden genannten Systemen liegen.

## Was bekommen die Teilnehmer?

- Die Vorgehensweise und die Zusammenfassung der Ergebnisse sind in einem jährlichen Benchmark Bericht dokumentiert.
- Dieser enthält für jedes Unternehmen deren individuelle Auswertung auf Projekt- und auf Baugruppenebene für seine Region.
- Die Datenlieferanten, haben auch Einsicht in die Daten der anderen Teilnehmer.



## Zugriff auf die Web-Datenbank fm-box<sup>®</sup>:



- Alle Daten von allen Teilnehmer sind in der Datenbank abgelegt.
- Jeder, der liefert, kann diese nutzen.

**1. Stammdaten zum Projekt:**

Erfassungsjahr: 2014

Unternehmensname: GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH

Projektname: Berg am Laim 11. Btl.

Straße Hausnummer: Bad-Schachener-Straße 79-105

Postleitzahl: 81671 Grundstücksgröße in m²: 4.845

Ort: München Wohnungen nach DIN 18040-2: 0

Baujahr (Fertigstellungsjahr): 2013 Finanzierungsart: freifinanziert

Wohneinheiten Anzahl: 55 Vergabeart: Einzelvergabe

Wohnfläche in m²: 4.168

Gewerbeeinheiten Anzahl: 0 Baukonstruktion: keine Angabe

Gewerbefläche in m²: 0 Fenster: Kunststoff

Brutto-Grundfläche (BGF) in m²: 6.410 Contracting genutzt: keine Angabe

Ø Wohnungsgröße in m²: 76 kontrollierte Lüftung vorhanden: ja

Wohn- und Gewerbefläche zu BGF: 0,65 Fassade: WDVS mit Putz

Treppenhäuser Anzahl: 5 Anforderungen an Lärmschutz: erhöhte Anforderung

Aufzüge Anzahl: 5 Art der Gründung: keine Angabe

Geschosse inkl. KG und DG: 4 Sicherungsmaßnahmen: Baugrubensicherung

Vollgeschosse Anzahl: 4 Primärenergie in kWh/m²a: 23,0

Lichte Raumhöhe in m: 2,5 KfW-Effizienzhaus: Effizienzhaus 70

Anzahl Stellplätze im Gebäude: 71 Vermarktungsmodell: eigener Bestand

Außenanlagen in m²: 4.843 Fassadenanschluss zum Nachbargebäude: einseitig

**3. Benchmark Vergleich:**

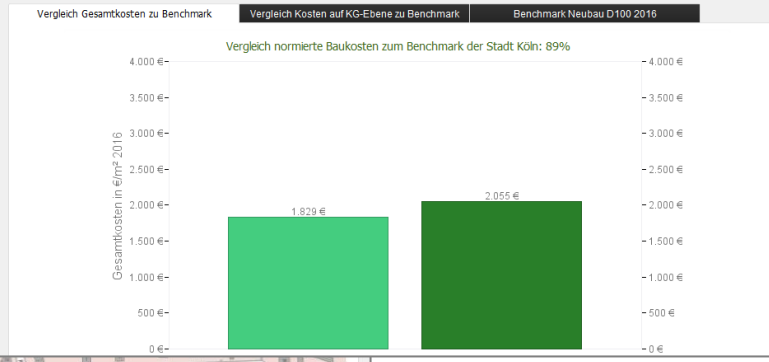
Auf dieser Seite sehen Sie die auf 2016 normierten Baukosten des ausgewählten Projektes. Daneben sind zum Vergleich die Benchmark-Werte 2016 der jeweiligen Stadt abgebildet.

BKI-Regionalfaktor 2016 für Köln: 0,92  
Baupreisindex Baujahr (2012): 104,6  
Baupreisindex Auswertungsjahr (2016): 113,7

Kostengruppen	Kosten normiert auf III. Quartal 2016	Benchmark-Werte 2016 der Stadt Köln
KG 300 Bauwerk - Baukonstruktion	1.140 €	1.295 €
KG 400 Bauwerk - technische Anlagen	389 €	371 €
KG 500 Außenanlagen	107 €	97 €
KG 700 Baunebenkosten (ntern+extern)	193 €	292 €
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>1.829 €</b>	<b>2.055 €</b>

Vergleich Gesamtkosten zu Benchmark: Vergleich Kosten auf KG-Ebene zu Benchmark: Benchmark Neubau D100 2016

Vergleich normierte Baukosten zum Benchmark der Stadt Köln: 89%





## Was machen wir gerade?

- Überprüfung der gelieferten Daten 2017
- Normierung auf Quartal III/2017, Deutschland 100
- Berechnung der Benchmarks
- Befüllen der Datenbank
- Fertigen der Dokumentation
- Auslieferung an die Kunden

## Wo wollen wir in 2018 hin?

- Einsammeln der Daten über fm-box<sup>®</sup>
- Weiteres Einwerben von AGW-Mitgliedern zur Teilnahme