

A wooden abacus with orange and white beads is positioned in the background. The abacus has four rows of beads. The top row has four orange beads on the left and four white beads on the right. The second row has four white beads on the left and four white beads on the right. The third row has two white beads on the left and two white beads on the right. The bottom row has four white beads on the left and four orange beads on the right. The abacus is set against a dark, textured background.

AGW-Baukostenbenchmark

Schwerin/Hamburg

01.11.2017

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

Chronik des Projektes

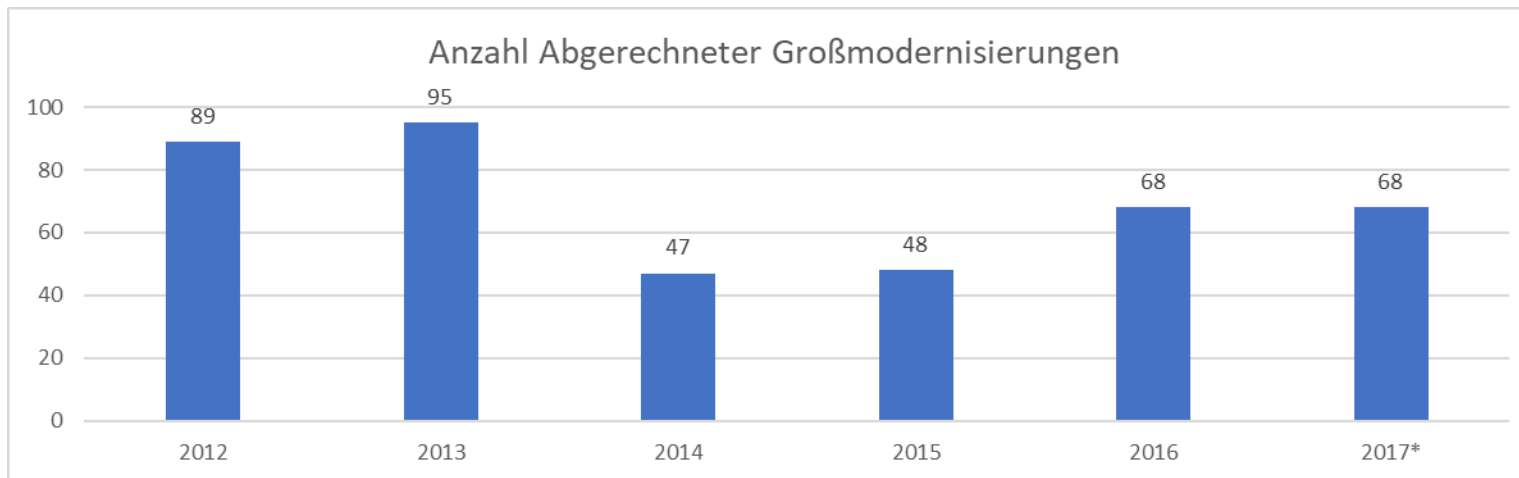
- 2010-2011 Projektgruppe aus dem AK Technik entwickelt Systematik zum Vergleich von Modernisierungskosten
- 2011 Testdurchlauf Benchmark Modernisierung
- Seit 2012 jährliche Erfassung & Ermittlung des Benchmarks für Modernisierungsmaßnahmen
- Seit 2014 Erweiterung des Projektes auf dem Neubau



Baukostenbenchmark Modernisierung

2012 erstmalige Erfassung und Auswertung der Modernisierungskosten. Datenumfang aktuell:

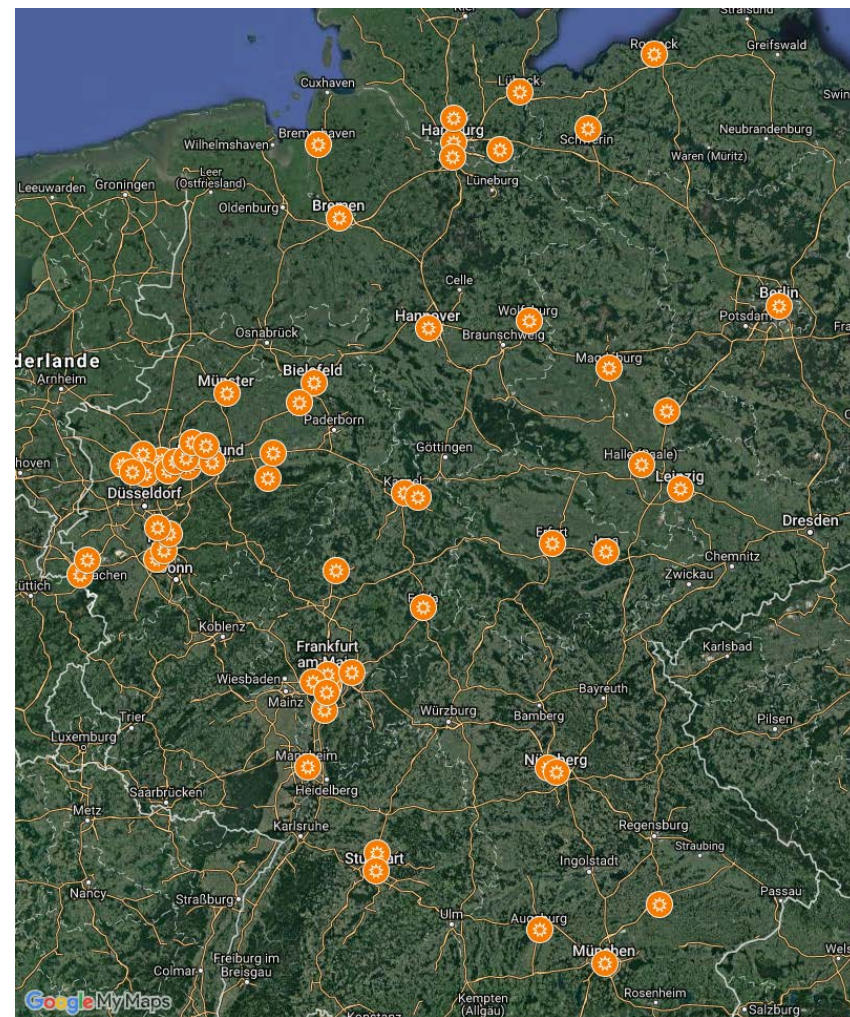
- 415 abgerechnete Modernisierungsobjekte von 35 AGW-Mitgliedsunternehmen
- Modernisierungsobjekte mit ca. 2.000.000 m² Wohn- und Gewerbefläche und ca. 30.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten deutschlandweit



* 2017 mit 68 Objekten 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: ⁰	Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH		
Bilder zum Objekt und zur Lage			
Dateiname Luftbild (jpg): ¹	Datei Luftbild.pdf		
Dateiname Kataster (jpg): ²	Datei Kataster.pdf		
Dateiname Ansicht vorher (jpg): ³	Datei Ansicht vorher.jpg		
Dateiname Ansicht nachher (jpg): ⁴	Datei Ansicht nachher.jpg		
Klassenmerkmale			
Referenzgebäudeklasse: ⁵	R2	Gebäude der 50er Jahre	
Baujahr: ⁶	1958	Modernisierungsjahr: ⁷	2015
Adresse			
Projektname: ⁸	Musterprojekt		
Straße Hausnummer: ⁹	Musterstraße 1		
PLZ/Ort: ¹⁰	99999	Musterort	
Merkmale			
Wohneinheiten Anzahl: ¹¹	20	Treppenhäuser Anzahl: ¹⁵	2
Wohnfläche [m ²]: ¹²	1.300	Aufzüge Anzahl: ¹⁶	0
Gewerbeeinheiten Anzahl: ¹³	0	Stockwerke Anzahl: ¹⁷	3
Gewerbefläche [m ²]: ¹⁴	0	Geschosse inkl. KG und DG: ¹⁸	4
		Leerwohnungen Anzahl: ¹⁹	3
		Denkmalschutz: ²⁰	nein
		Dachform: ²¹	Steildach
		Heizung vor Modernisierung: ²²	Gasetagenheizung
		Fassadenanschluss: ²³	freistehend
		Eigenanteil KG 700 [%]: ²⁴	

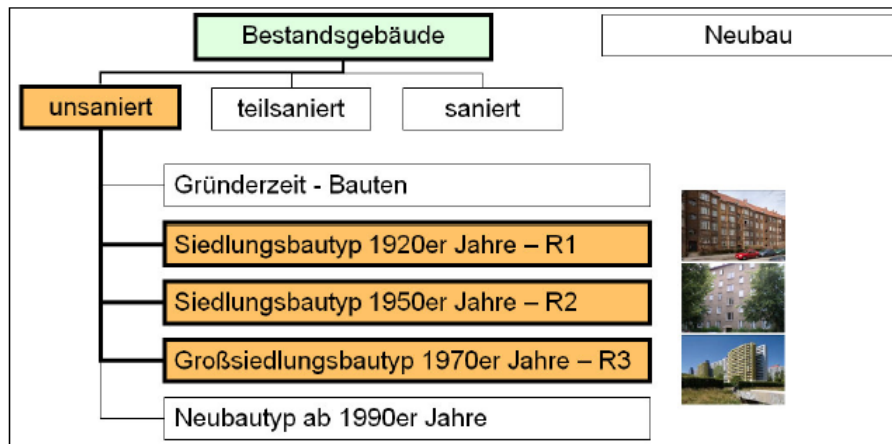
Projekt
Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH Musterstraße 1 R2 Referenzgebäudeklasse

Maßnahmen-/Kostenmatrix (MKM)						
Nr.	Maßnahmen	Kosten	Vorgabemengen	abweichende Menge*	Einheit	€/Einheit
Energetische Maßnahmen						
ME1	Fassade WDVS - komplett	160.000 €	1.300		m ² Wohn- und Gewerbefl.	123 €
ME2	Dach Erneuerung	110.000 €	1.300		m ² Wohn- und Gewerbefl.	85 €
ME3	Dach gedämmt	40.000 €	1.300		m ² Wohn- und Gewerbefl.	31 €
ME4	Kellerdecke gedämmt	20.500 €	1.300		m ² Wohn- und Gewerbefl.	16 €
ME5	Fenster Erneuerung	95.000 €	1.300		m ² Wohn- und Gewerbefl.	73 €
ME6	keine nennenswerten Maßnahmen	- €	1.300		m ² Wohn- und Gewerbefl.	- €
ME7	Lüftung - Bitte auswählen	- €	1.300		m ² Wohn- und Gewerbefl.	- €
Maßnahmen in Wohnungen						
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	- €
Maßnahmen in Allgemeinbereichen						
MA1	Treppenhaus Überarbeitung	48.000 €	1.300		m ² Wohn- und Gewerbefl.	37 €
MA2	keine nennenswerten Maßnahmen	- €	0		Aufzüge	- €
MA3	Keller Überarbeitung	40.000 €	1.300		m ² Wohn- und Gewerbefl.	31 €
MA4	hausnahe Bereiche	56.000 €	1.300		m ² Wohn- und Gewerbefl.	43 €
MA5	Müllstandplätze neu	20.000 €	1.300		m ² Wohn- und Gewerbefl.	15 €
Baunebenkosten						
MB	AB/IB Honorare, Gebühren	75.000 €	1.300		m ² Wohn- und Gewerbefl.	58 €
Σ	Gesamtkosten	789.500 €	1.300		m² Wohn- und Gewerbefl.	607 €

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 ²	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

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 2016:

- Modernisierungsjahr 2016,
- 3 Geschosse, 1 Aufgang,
- 9 Wohnungen à 80 m², 720 m² Wohnfläche,
- Sanierung von 20 % der Wohnungen inkl. der Bäder
- Baunebenkosten

Nr.	Bauteile	Maßnahmen
1	ME1: Fassade	Fassade WDVS - komplett
2	ME2: Dach	Dach Erneuerung
3	ME3: Dachdämmung	obere Geschossdecke
4	ME4: Kellerdämmung	Kellerdeckendämmung
5	ME5: Fenster	Fenster Erneuerung
6	ME6: Heizung	Gas-Zentral
7	MW1: WE-Türen	WE-Türen Erneuerung
8	MW2: Bäder	Bäder komplett
9	MW4: Balkone	neue Balkone
10	MW5: Leerwohnungen	Leerwohnungssanierung
11	MA1: Treppenhaus	Überarbeitung Treppenhaus
12	MA3: Keller	Überarbeitung Keller
13	MA4: Außenanlagen	hausnahe Bereiche
14	MA5: Müllstandplätze	neue Müllstandplätze
15	Baunebenkosten	Externe Baunebenkosten

Referenzgebäudeklasse	Benchmarks 2016 in €/m ² Wohnfläche inkl. MwSt.		
	Unterer Wert (Hansestadt Bremen)	Mittelwert D100 2016	Oberer Wert (Bayern)
R1 (1920er Jahre)	568 €/m ²	758 €/m²	978 €/m ²
R2 (1950er Jahre)	597 €/m ²	797 €/m²	1.028 €/m ²
R3 (1970er Jahre, hochgeschossige Objekte)	434 €/m ²	579 €/m²	747 €/m ²

Benchmark Modernisierung

Ergebnisse Baukosten normiert auf Elementenebene:

Nr.	Bezeichnung	Maßnahmen	Einheit	Benchmark R1	Benchmark R2	Benchmark
				D100 2016	D100 2016	D100 2016
1	ME1: WDVS	Fassade WDVS - komplett	m² Wfl.	130 €	153 €	1,13
2	ME2: Dach	Dach Erneuerung	m² Wfl.	78 €	75 €	0,96
3	ME3: Dachdämmung	Dach gedämmt	m² Wfl.	28 €	27 €	0,96
4	ME3: Dachdämmung	obere Geschossdecke	m² Wfl.	16 €	20 €	1,25
5	ME4: Kellerdämmung	Kellerdecke gedämmt	m² Wfl.	14 €	17 €	1,21
6	ME5: Fenster	Fenster Erneuerung	m² Wfl.	78 €	76 €	0,97
7	ME6: Heizung	BHKW/Nahwärme	m² Wfl.	158 €	76 €	0,48
8	ME6: Heizung	Biomasse	m² Wfl.	-	167 €	-
9	ME6: Heizung	Erdwärme	m² Wfl.	-	-	-
10	ME6: Heizung	Fernwärme	m² Wfl.	67 €	86 €	1,28
11	ME6: Heizung	Gasetagenheizung	m² Wfl.	74 €	-	-
12	ME6: Heizung	Gas-Zentral	m² Wfl.	82 €	98 €	1,19
13	ME6: Heizung	Öl-Zentral	m² Wfl.	84 €	-	-
14	ME7: Lüftung	Ersteinbau Entlüftung	m² Wfl.	20 €	25 €	1,25
15	ME7: Lüftung	Ersteinbau Wärmerückgewinnung	m² 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	m² 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	m² Wfl.	18 €	33 €	12 €
29	MA4: Außenanlagen	hausnahe Bereiche	m² Wfl.	24 €	40 €	17 €
30	MA5: Müllstandplätze	Müllstandplätze neu	m² Wfl.	8 €	12 €	3 €
31	externe BNK*	externe Baunebenkosten	m² Wfl.	101 €	36 €	54 €
32	interne BNK*	interne Baunebenkosten	m² Wfl.	17 €	54 €	23 €

Bundesland	Baukosten 2016	
	in €/m²	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

Beispiel R2 WDVS Hamburg 2016:

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

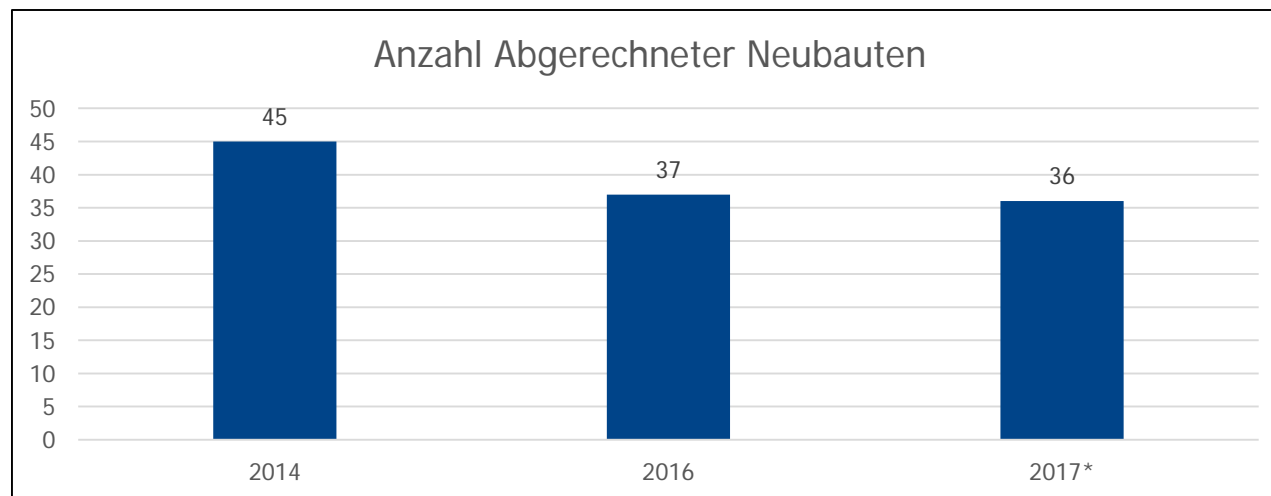
173 €/m² Wfl.

(inkl. 19% MwSt.)

Baukostenbenchmark Neubau

2014 erstmalige Erfassung und Auswertung der Neubaukosten. Datenumfang aktuell:

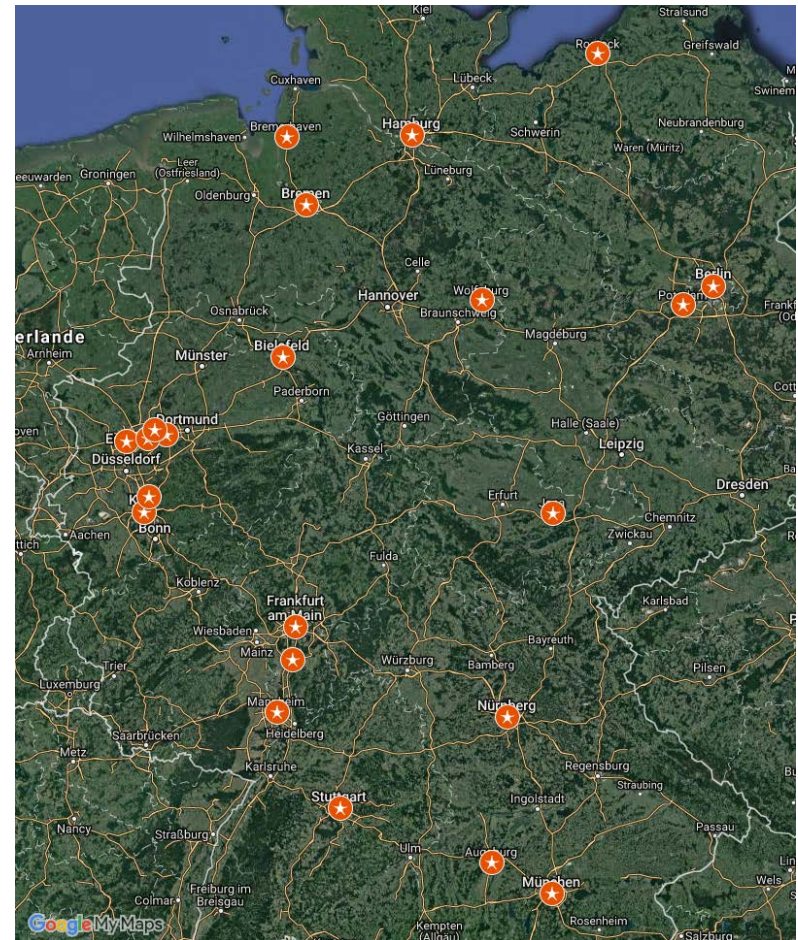
- 82 abgerechnete Neubauobjekte von 21 AGW-Mitgliedsunternehmen
- Neubauobjekte mit ca. 310.000 m² Wohn- und Gewerbefläche und ca. 4.130 Wohn- und Gewerbeeinheiten deutschlandweit



* 2017 mit 36 Objekten 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:⁰ SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

Bilder zum Objekt und zur Lage

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

Adresse

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

Stammdaten

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

Merkmale

Baukonstruktion: ²⁴	Mauerwerk	Fassade: ²⁸	WDVS mit Putz	Primärenergie [kWh/m²a]: ³²	
Fenster: ²⁵	Kunststoff	Lärmschutz: ²⁹	keine Anforderung	KfW-Effizienzhaus: ³³	Effizienzhaus 70
Contracting: ²⁶	ja	Gründung: ³⁰	Flachgründung	Fassadenanschluss: ³⁴	freistehend
kontrollierte Lüftung: ²⁷	ja	Sicherungsmaßnahmen: ³¹	keine Anforderung	Vermarktungsmodell: ³⁵	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
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktion	3.895	m² Wohn- und Gewerbefl.	6.959.015 €			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 €
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	3.895	m² Wohn- und Gewerbefl.	1.836.860 €			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!
KG 500	Außenanlagen	3.895	m² Wohn- und Gewerbefl.	668.193 €			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 €
KG 700	Baunebenkosten	3.895	m² Wohn- und Gewerbefl.	746.503 €			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 €
Σ	Gesamt	3.895	m² Wohn- und Gewerbefl.	10.210.571 €	- €		2.621 €

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 m²
6	Wohngeschosse	3-6 Geschosse
7	Aufzug	beinhaltet
8	Dach	Flach-/Steildach
9	Keller	ohne Sonderfunktion: beinhaltet

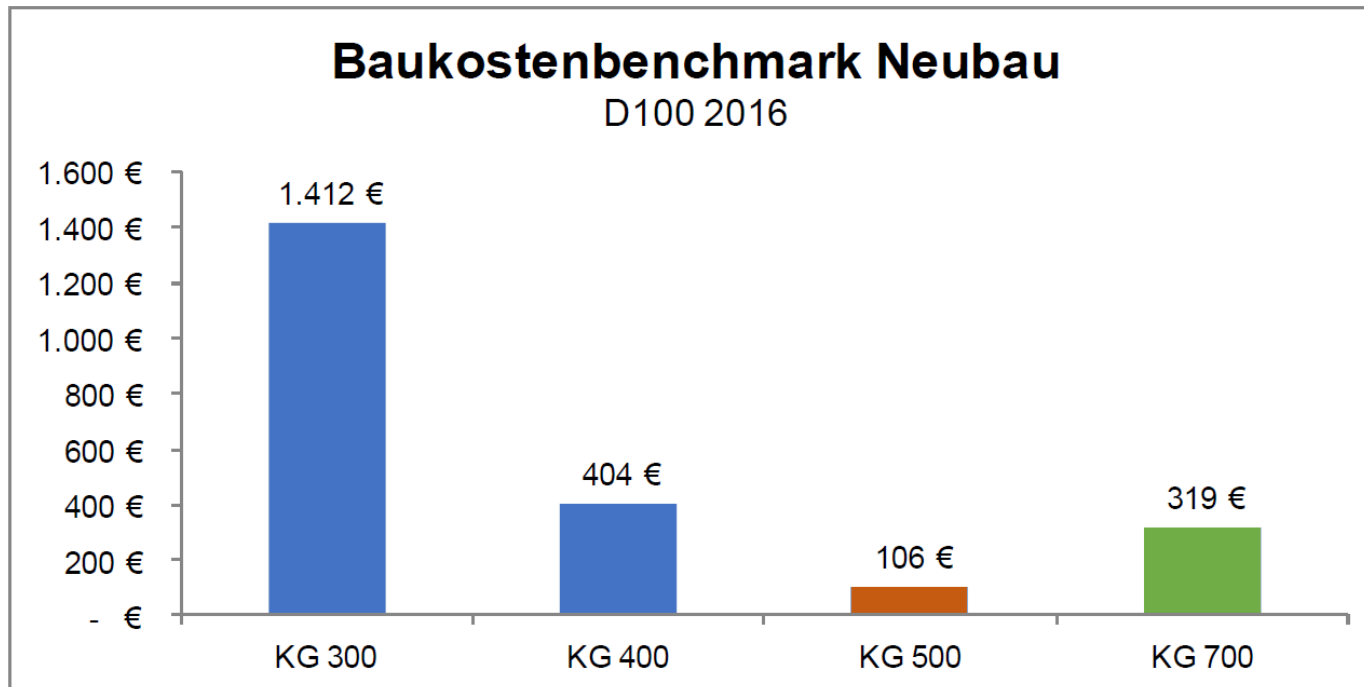
Ergebnisse Gebäudetyp:

- Durchschnitt Wohn- und Gewerbeflächen 3.850m² Wfl.
- Durchschnitt Wohn- und Gewerbeeinheiten 51 pro Neubauprojekt
- Durchschnitt 29 Stellplätze im Haus pro Neubauprojekt
- Durchschnitt 15 Wohnungen nach DIN EN 18040-2 im Haus pro Neubauprojekt
- Aufzüge, überwiegend WDVS, überwiegend Kunststofffenster, überwiegend KfW 70 Standard, Durchschnitt Primärenergiebedarf 35 kWh/m² Wfl. a



Ergebnisse Neubaukosten normiert:

- Zahlen III/2016 in €/m² Wfl.
- 82 Neubauprojekte
- Kostengruppen 300, 400, 500 und 700 nach DIN 276



Umgang mit den Ergebnissen:

Nr.	Kostenart	Mittelwert D100 2016	Zahl der Nennungen
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen	1.412 €	81
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
KG 400	Bauwerk – technische Anlagen	404 €	81
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
KG 500	Außenanlagen	106 €	81
500.1	Außenanlagen	87 €	43
500.2	Außenanlagen Hausanschluss	22 €	38
500.3	Außenanlagen Sonstiges	25 €	16
KG 700	Baunebenkosten	319 €	81
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
Σ	Gesamtkosten je Projekt	2.241 €	81

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:

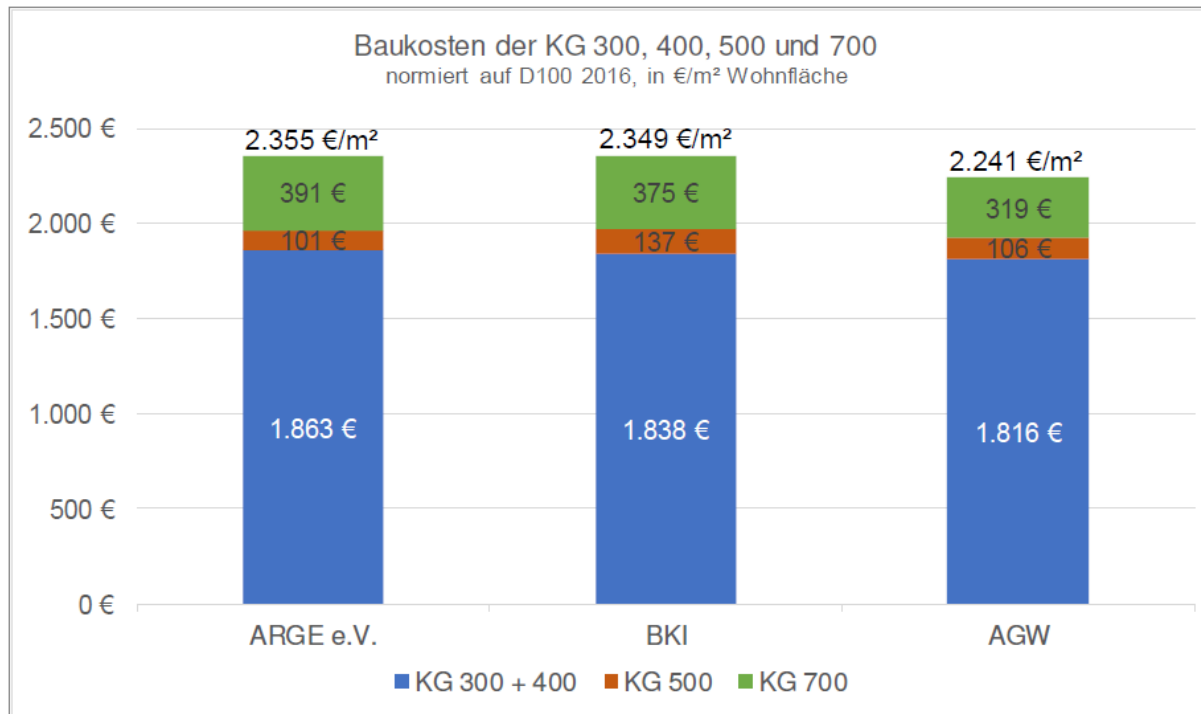
$$2.241 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 1,132 =$$

2.537 €/m² Wfl.

(inkl. 19% MwSt.)

AGW-Baukostenbenchmark im Vergleich zu weiteren Baukostensystemen:

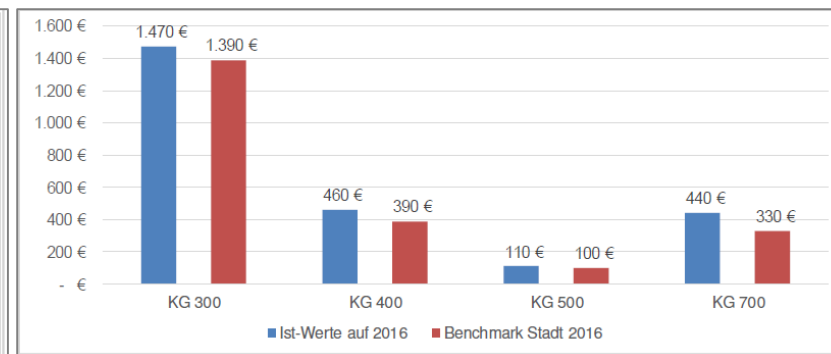
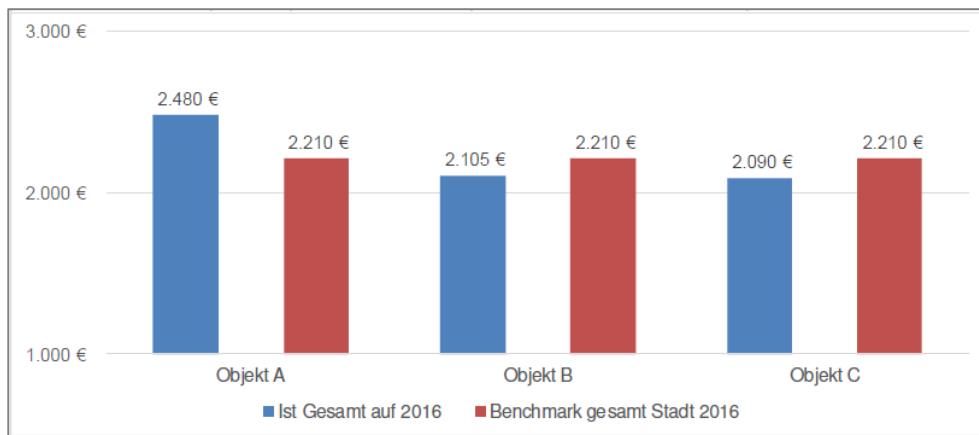
Vergleich mit Baukosten nach ARGE e.V. und Baukosteninformationsdienst BKI



- 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 die jeweilige 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[®]:



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

Dr. Schönberger
Beratung im Immobilienmanagement

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
Bad-Schachener-Straße 79-105

← ALLE PROJEKTE HOME ABMELDEN

1. Stammdaten zum Projekt: i

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	Merkmale	
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
Vollgeschoss 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

Dr. Schönberger
Beratung im Immobilienmanagement

GAG Immobilien AG
Noss-Heß-Straße 58-68

← ALLE PROJEKTE HOME ABMELDEN

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 Bauebenkosten (intern+extern)	193 €	292 €
Gesamtkosten:	1.829 €	2.055 €

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
- Anfertigung der Dokumentation
- Auslieferung an die Kunden.

Wo wollen wir in 2018 hin?

- Einsammeln der Daten über fm-box[®]
- Weiteres Einwerben von AGW-Mitgliedern zur Teilnahme

Dr.- Ing. Karsten Schönberger



Neuwerkstraße 6
99084 Erfurt

Tel. 0049 - 361 - 38 03 97 73
Mobil 0049 - 178 - 1 48 48 14

schoenberger@drschoenberger.com
www.drschoenberger.com

