

Teil 1 Kosten von Hochbauten nach DIN 276-1 der Kostengruppen 300 + 400

Bauindex: II. Quartal 2017 (Basis 2010 = 100)

Ein Gebäude zu planen, ist die schöne Seite einer Medaille, die andere die Kosten müssen auch finanziert werden und die damit verbundenen Kosten zunächst geschätzt werden und hier birgt das Risiko. Am einfachsten ist der Vergleich mit fertiggestellten ähnlichen Gebäuden und Erfahrungswerten.

Teil 1 Beinhaltet die Kostenschätzung von Hochbauten (KG 300 + 400) mit dem BRI €/m³.
+ Regionale Bauwerkskosten der einzelnen Bundesländer.

Das Gesamtpaket enthält zusätzlich:

Teil 2 Die Kostengruppen (KG 100-200-390-500-700) mit Erfahrungswerten, wie nach m, m², St. und dergleichen.

Teil 3 Ist eine externe Excel-Tabelle und mit dieser können Sie von Anfang an Ihre Kostenplanung und Kostenkontrolle bis zur Fertigstellung begleiten.

Inhaltsverzeichnis

Kostenschätzung nach DIN 276-1, Kostenkennwert	2-3
NEU: Auszug aus der DIN 277-1:2016-01 , Berechnung Grundflächen - Rauminhalte	4-6
DIN 276-1 für Hochbauten, Übersicht	7
Verwaltungsgebäude	8
Schulen und Sporthallen	9
Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser	10
Altenwohnungen, Wohnheime und Betreuungseinrichtungen	11
Geschäftshäuser und Werkstätten	12
Gewerbebauten und Garagen	13
NEU: Bauindizes der einzelnen Rohbau- und Ausbaugewerke	14

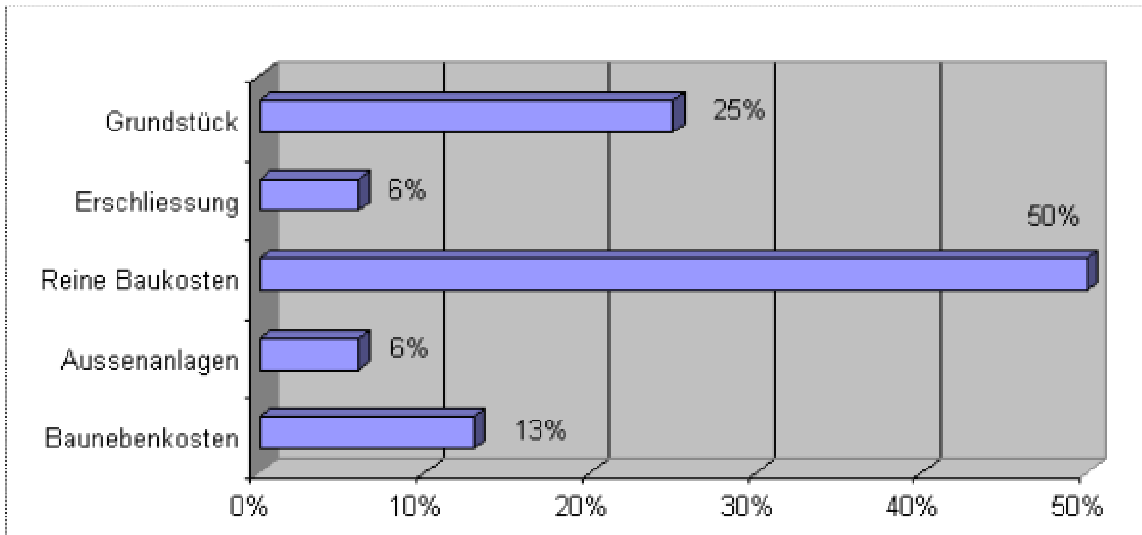
Eine technische Dokumentation des Planungsbüros Blum, Porta Westfalica. Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verbreitung auch auszugsweise ist nur mit Zustimmung gestattet.

Aktualisiert: Juli 2017

Alle angegebenen Baupreise sind gewissenhaft ermittelt und ausgewertet worden. Allerdings sind vom Anwender die vielfältigen Schwankungen, die die Kosten beeinflussen können, wie Haustyp, Hanglagen, regionale Strukturen, Randzonen und Ballungsräume, Bundesländer und nicht zuletzt konjunkturelle Schwankungen für jede Position eigenverantwortlich zu prüfen und danach anzuwenden. Trotzdem sind Fehler nicht auszuschließen. Planungsbüro Blum möchte darauf hinweisen, dass weder eine Garantie oder irgendeine Haftung übernommen werden kann.

Kostenschätzung

Ein Gebäude zu planen, ist die eine Seite der Medaille, die andere sind die damit verbundenen Kosten zu ermitteln. Die Anwendung geeigneter Kostenermittlungsmethoden und die Richtwerte für die Kostenschätzung sind eine unabdingbare Grundlage. Am einfachsten ist der Vergleich mit fertiggestellten ähnlichen Gebäuden mit dem Kostenkennwert.



Beispiel: Gesamtkosten eines Wohnhauses

Kostenkennwert

DIN 276-1 regelt und gliedert die Kostengruppen von 100-700, aber im Anwendungsbereich gelten die Kostenkennwerte nur für die **KG 300 + 400 (siehe Grafik Reine Baukosten)**.

Alle anderen Werte müssen individuell und manuell zusammengestellt werden (siehe Teil 2).

Ein Kostenkennwert ist ein Wert zu einer bestimmten Bezugseinheit wie zum Beispiel:

- Brutto Rauminhalt nach cbm (BRI x EURO/cbm)
- Brutto Grundfläche nach m² (BGF x EURO/m²)
- Nutzfläche nach m² (NF x EURO/m²)

Die Begriffe BRI/BGF/NF sind Berechnungen nach der DIN 277. Man kann auch eigene Kostenkennwerte zu Hilfe nehmen, wie Hotels pro Bett, Wohnhäuser pro qm Wohnfläche oder Parkhäuser pro KFZ-Stellplatz.

Regionale Baukosten

Beachten Sie die „Regionalen Preisunterschiede“, die Schere zwischen armen und reichen Regionen wird immer größer. Auf unserer Website:

<http://www.bau-doch-selber.de/bund/Immobilienmarkt.html>

finden Sie den Immobilien-Preisspiegel der letzten 6 Jahre von 80 Großstadregionen.

Bauindex der Gewerke

Die Bauindizes der Gewerke sind keineswegs identisch mit dem Index des Gebäudes, der lediglich den Durchschnitt aller Kosten beinhaltet. Auch hier ist der Unterschied sehr groß.

Siehe: <http://www.bau-doch-selber.de/baustelle/bauindex-gewerke.html>

DIN 276 -1 für Hochbauten

Kostengruppen nach DIN 276 Die Kostengliederung gliedert sich in drei Ebenen und sind durch dreistellige Ordnungszahlen gekennzeichnet. In der 1. Ebene werden die Gesamtkosten in 7 Kostengruppen gegliedert: Bei Bedarf werden diese Gruppen entsprechend in die zweite oder dritte Ebene zugeordnet, (siehe Teil 3).

Vorbemerkung:

Kostenschätzung nach Kostenkennwerten gilt nur für die KG 300 + 400.

Alle anderen Werte müssen individuell eingegeben werden, (siehe Teil 2).

100 Grundstücke
110 Grundstückswerte
120 Grundstücksnebenkosten (Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks)
130 Freimachen (Kosten, die aufzuwenden sind, um ein Grundstück von Belastungen frei zu machen)

200 Herrichten und Erschließen
210 Herrichten
220 Öffentliche Erschließungen
230 Nichtöffentliche Erschließung
240 Ausgleichsabgaben
250 Übergangsmaßnahmen (Neu)

300 Bauwerke - Baukonstruktionen

310 Baugruben

320 Gründungen

330 Außenwände

340 Innenwände

350 Decken

360 Dächer

370 Baukonstruktive Einbauten

390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen (siehe Teil 2)

400 Bauwerke — Technische Anlagen

410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen

420 Wärmeversorgungsanlagen

430 Lufttechnische Anlagen

440 Starkstromanlagen

450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

460 Förderanlagen

470 Nutzspezifische Anlagen

480 Gebäudeautomation

490 Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen

500 Außenanlagen
510 Geländeflächen
520 Befestigte Flächen
530 Baukonstruktionen in Außenanlagen
540 Technische Anlagen in Außenanlagen
550 Einbauten in Außenanlagen
560 Wasserflächen (Neu)
570 Pflanz und Saatflächen (Neu)
590 Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen

600 Ausstattung und Kunstwerke

610 Ausstattungen

620 Kunstwerke

700 Baunebenkosten
710 Bauherrenaufgaben
720 Vorbereitungen der Objektplanung
730 Architekten- und Ingenieurleistungen
740 Gutachten und Beratung
750 Kunst
760 Finanzierungen
770 Allgemeine Baunebenkosten
790 Sonstige Baunebenkosten

Baukosten nach DIN 276 der Kostengruppen 100-200-390-500-700.

Bauindex: I. Quartal 2017

Ein Gebäude zu planen, ist eine schöne Sache, aber Ideen und eigene Vorstellungen müssen auch finanziert werden. Sicherste Voraussetzung für die erfolgreiche Kostenplanung ist: Jede Position mit einfachen Durchschnittswerten in der Vorplanung erfassen, auch wenn die Ausführung noch nicht geklärt ist, notfalls einfach schätzen.

Inhaltsverzeichnis

Kostengruppen nach DIN 276-1	2
Grundstückswert 100, Grundstücksnebenkosten	3
Herrichten 210	4-5
Baustelleneinrichtung 390	6
Bau-, Warn- und Verkehrsschilder, Bau- und Schutzzäune, Bauzauntor	6
Schutzgeländer, Lagerflächen, Baustraßen, Versorgung und Container	7
Bauschuttcontainer, Baukräne und Baumaschinenservice	8
Gerüste 392 Außen-, Innengerüste und Mobile Lifte	9
Geländeflächen 511, 512, 519 (siehe Seite 2)	10
Befestigte Flächen 521, 522	11
Baukonstruktionen in Außenanlagen 531, 533, 534	12-13
Technische Anlagen in Außenbereichen 540	13
Allgemeine Einbauten in Außenanlagen 551, 552, 559	14
Pflanz- und Saatflächen 574, 575, 576	14-15
Baunebenkosten 700	16-17

Eine technische Dokumentation des Planungsbüros Blum, Porta Westfalica. Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verbreitung auch auszugsweise ist nur mit Zustimmung gestattet.

Aktualisiert: **2017- 03**

Alle angegebenen Baupreise sind gewissenhaft ermittelt und ausgewertet worden. Allerdings sind vom Anwender die vielfältigen Schwankungen, die die Kosten beeinflussen können, wie Haustyp, Hanglagen, regionale Strukturen, Randzonen und Ballungsräume, Bundesländer und nicht zuletzt konjunkturelle Schwankungen für jede Position eigenverantwortlich zu prüfen und danach anzuwenden. Trotzdem sind Fehler nicht auszuschließen. Planungsbüro Blum möchte darauf hinweisen, dass weder eine Garantie oder irgendeine Haftung übernommen werden kann.

Bauleistungen einfach, schnell und sicher kalkulieren.

Diese Kostensammlung soll und kann nicht die Angebotseinholung ersetzen, Die Preise sind nach dem Baupreisindex (siehe Kopfleiste) hochgerechnet und nach 3 Ziffern gerundet. In der Vorplanung reicht das vollkommen aus um hier die richtigen Weichen zu stellen um erfolgreich zum Ziel zu kommen.

- ✓ **Hier finden Sie Preisinformationen**

Kostenübersicht nach DIN 276-1

100 Grundstücke

- ✓ 200 Herrichten und Erschließen

300 Bauwerke – Baukonstruktionen

- ✓ 391 Baustelleneinrichtung
- ✓ 392 Gerüste

400 Bauwerke — Technische Anlagen

500 Außenanlagen

510 Geländeflächen

- ✓ 511 Oberbodensicherungen
- ✓ 512 Bodenarbeiten
- ✓ 513 Sonstiges, Geländeflächen roden oder umgraben

520 Befestigte Flächen

- ✓ 521 Wege
- ✓ 522 Straßen

530 Baukonstruktionen in Außenanlagen

- ✓ 531 Einfriedigungen
- ✓ 533 Mauern
- ✓ 534 Treppenstufen
- ✓ 539 Sonstige, wie Carport und Fertiggaragen

540 Technische Anlagen in Außenanlagen

- ✓ 546 Außenbeleuchtungen

550 Einbauten in Außenanlagen

- ✓ 551 Allgemeine Einbauten
- ✓ 552 Besondere Einbauten
- ✓ 559 Sonstige wie Fertiggaragen

560 Wasserflächen (Neu)

570 Pflanz und Saatflächen (Neu)

- ✓ 574 Pflanzen
- ✓ 575 Rasen
- ✓ 576 Begrünungen unterbauter Flächen

590 Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen

600 Ausstattung und Kunstwerke

- ✓ 700 Baunebenkosten

Preise Diese Bauleistungskosten enthalten die Mehrwertsteuer und den Lohnanteil. Der Lohnanteil wird in 20er Schritten plus minus 10% angegeben (10-30-50-70-90 %), so dass Eigenleistungen und Zeitaufwand besser einzuschätzen sind.

Kostenberechnung nach DIN 276-1 2008-12

Beachte: Kostenberechnung nach DIN 276 - 4 gilt für den Ingenieurbau

Anmerkung:

Diese Excel-Datei ist sofort einsatzbereit und muss nicht freigeschaltet werden.

Sie können diese Datei beliebig kopieren, ändern und Ihrem Bedarf anpassen.

Für Anfänger ist es empfehlenswert eine Kopie zu speichern und mit dieser zu Arbeiten.

Vor dem Drucken, bitte Seitenränder überprüfen, bzw. einstellen!

Das ist zum Beispiel Ihr Titelblatt Seite 1

Bauvorhaben:
Bauherr:
Planverfasser:

Baukosten	Kosten inkl. MwSt.
Bitte hier keine Eintragungen vornehmen, die werden automatisch eingefügt, somit haben Sie immer die Kontrolle über die Gesamtkosten.	
100 Grundstück	35.350 €
200 Herrichten und Erschließen	0 €
300 Bauwerk Baukonstruktionen	0 €
400 Bauwerk Technische Anlagen	0 €
500 Außenanlagen	0 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	0 €
700 Baunebenkosten	0 €
Gesamtkosten	35.350 €

Die Datei ist ganz simpel anzuwenden.

Als Anwender haben Sie zunächst nur eine Spalte zu bedienen uns die ist gelb.

Alle Ergebnisse die automatisch berechnet werden sind grün.

Als Beispiel haben wir die Grundstückskosten 100 auf der folgenden Seite eingetragen.

Die folgenden Seiten laufen ab Seite 2 praktisch im Hintergrund.

Erforderlich sind nur die Eingaben in Spalte Einzelkosten, sämtliche Summen werde automatisch addiert!

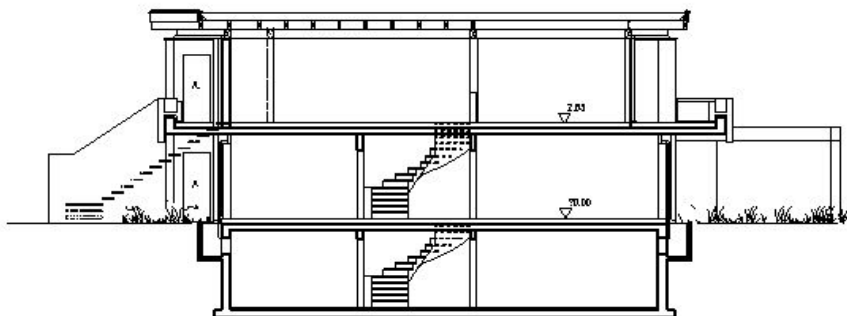
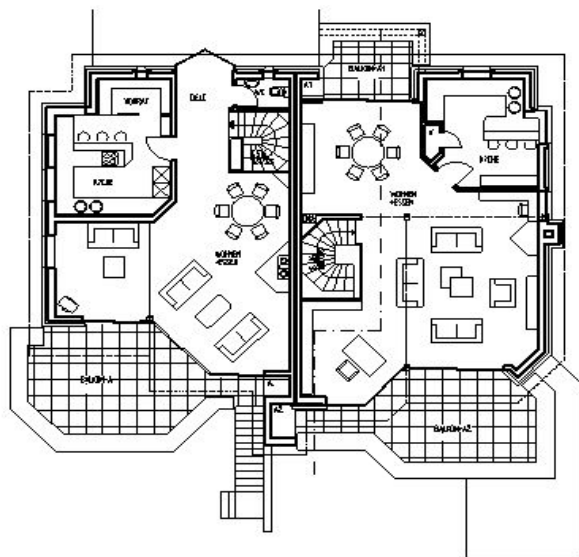
Alle Kostengruppen von 100-700 werden bis zur 3. Ebene erfasst.

Kostengruppen nach DIN 276-1 2008-12		Einzel	Gesamt
(Klammerwerte = Mengeneinheit nach DIN 277-3)		inkl. MwSt.	inkl. MwSt.
		Eintragungen nur hier!	
100	Grundstück (m²)		
110	Grundstückswert	30.000 €	
	110 Summe		30.000 €
120	Grundstücksnebenkosten (m²)		
121	Vermessungsgebühren	2.000 €	
122	Gerichtsgebühren	300 €	
123	Notariatsgebühren	1.500 €	
124	Maklerprovision	0 €	
125	Grunderwerbsteuer	1.050 €	
126	Wertermittlung	0 €	
127	Genehmigungsgebühren	0 €	
128	Bodenordnung und Grenzregulierung	0 €	
129	Grundstücksnebenkosten, sonstiges	0 €	
	120 Summe		4.850 €
130	Freimachen (m²)		
131	Abfindungen	500 €	
132	Ablösen dinglicher Rechte	0 €	
139	Freimachen, sonstiges	0 €	
	130 Summe		500 €
	100 Summe gesamt:		35.350 €

Wenn Sie die aufwendige Aulistung nicht benötigen, löschen Sie einfach sämtliche Zeilen, bis auf die letzte mit der Ziffer --9.

100	Grundstück (m²)		
110	Grundstückswert	30.000 €	
	110 Summe		30.000 €
120	Grundstücksnebenkosten (m²)		
129	Grundstücksnebenkosten, sonstiges	4.850 €	
	120 Summe		4.850 €
130	Freimachen (m²)		
139	Freimachen, sonstiges	500 €	
	130 Summe		500 €
	100 Summe gesamt:		35.350 €

Entscheidend ist, dass alle Bauteile systematisch erfasst werden.



Anfallende Baukosten werden extern manuell berechnet und in den jeweiligen Kostengruppen (KG) eingesetzt.

330	Außenwände (m²)		
331	Tragende Außenwände	0 €	
332	Nichttragende Außenwände	0 €	
333	Außenstützen	0 €	
334	Außentüren und -fenster	0 €	
335	Außenwandbekleidungen außen	0 €	
336	Außenwandbekleidungen innen	0 €	
337	Außenwandelemente	0 €	
338	Sonnenschutz	0 €	
339	Außenwände, sonstiges	0 €	
	330 Summe		0 €

Die Tabellendatei ist noch ausbaufähig!

Anmerkung zu DIN 276 + DIN 277-3:

Die einheitlichen Kostenzuteilungen nach DIN 276 und Mengeneinheiten nach DIN 277-3 dienen in erster Linie zur Kostenauswertung der Bauleistungen zu einer Mengeneinheit.

Beispiel für die Auswertung der Baukosten

		Spalte C	Spalte D	Spalte E	Spalte F	
400	Bauwerk Technische Anlagen					
410	Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen (m² BGF)			m ² BGF/ €		
411	Abwasseranlagen	m ² BGF	150	42,57	6.385 €	
412	Wasseranlagen	m ² BGF	150	35,00	5.250 €	
413	Gasanlagen	m ² BGF	150	78,00	11.700 €	
414	Feuerlöschanlagen	m ² BGF	150	1,00	150 €	
419	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen, sonstiges	m ² BGF	150	1,00	150 €	
	410 Summe	m ² BGF	150	157,57	23.635 €	23.635 €

Beispiel 1: Nach Zusammenstellung der Kosten werden diese in Spalte F eingetragen. Die Mengeneinheit wird hier nach DIN 277-3 vorgegeben, Bruttogrundfläche/qm. Die Bruttogrundflächen werden nach DIN 277-1 ermittelt. Zur Auswertung der Kosten werden lediglich die Summen in Spalte F durch Spalte D geteilt. Mit diesen Kostenwerten aus Spalte E (blau) können Kosten mit anderen Bauten verglichen werden oder in der Vorplanung für neue BV ohne aufwendige Kostenermittlungen eingesetzt werden.

Eine weitere Gliederungssystematik sieht die DIN 277-3 in den Technischen Anlagen vor.

Beispiel 2: Hier werden die Kosten der Abwasseranlagen nochmals unterteilt.

400	Bauwerk Technische Anlagen					
410	Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen (m² BGF)					
411	Abwasseranlagen					
	1 Abwasserleitungen	m	25	30,00	750 €	
	2 Grundleitungen	m	22	105,00	2.310 €	
	3 AW-Sammelanlagen	St	1	1500,00	1.500 €	
	4 Abscheider	St	1	375,00	375 €	
	5 Hebeanlagen	St	1	1450,00	1.450 €	
	411 Summe					6.385 €

Kostenplanung von Anfang an, gewährleistet Sicherheit da alle Kosten erfasst werden!
Mit etwas Excel Kenntnissen können Sie die Tabelle nach Ihrem Bedarf, Wünschen und Vorstellungen beliebig verkleinern oder erweitern.

Übrigens können Sie jede Tabelle mit der Maus markieren, kopieren und in ein Word-Dokument einfügen.