



# Kosten: Erfahrungswerte

**Stand:** 6. Februar 2026

**Bemerkung:** Es handelt sich um Näherungswerte, deren Angaben ohne Gewähr sind und ständigen Anpassungen und Änderungen unterworfen sind.

Kategorie	Kosten (in Euro)	Einheit
<b>Grundstücks-, Bau- und Finanzierungskosten</b>		
<b>Grundstückskosten</b>		
Steuersatz Grunderwerbsteuer	6,5 %	von Kaufpreis
Genehmigungsgebühren	1,0 %	von KG 300 + 400
Notar & Grundbucheintrag	1,5 %	von Kaufpreis
Erbbauzinsen	abhängig von Bodenwert und Regelung	
Grundsteuer	abhängig von Grundstückwert, Nutzung und Hebesatz	wird jährlich fällig
<b>Baukosten</b>		
KG 200 Erschließung	5.000	pauschal
KG 200 Abbruch	15.00–28.00	pro m <sup>3</sup>
Voruntersuchungen	15.000–30.000	pauschal, s. Bemerkung unten
Neubau Wohnen (KG 300 + 400)	3.750	m <sup>2</sup> Wohnfläche BGF
Neubau Büro (KG 300 + 400)	2.750	m <sup>2</sup> Nutzfläche BGF
Neubau Gewerbe (KG 300 + 400)	2.500	m <sup>2</sup> Nutzfläche BGF
Sanierung Altbau (KG 300 + 400)	2.500–3.000	m <sup>2</sup> Nutzfläche BGF
Außenanlagen	130	m <sup>2</sup>
Zulage Unvorhergesehenes	20 %	pauschal
Zulage Preissteigerung	15 %	pauschal

Kategorie	Kosten (in Euro)	Einheit
KG 700: Baunebenkosten	25 %	anteilig an allen Kosten von KG 200–600

**Bemerkung zu den Kosten der Voruntersuchungen:** Je detaillierter die Voruntersuchungen sind, umso weniger Überraschungen im Bau. Zum Beispiel Schadstoffe im Boden und Gebäude, Feuchtigkeit und Schwamm können früh erkannt werden und verursachen später weniger Kosten. Je nach Gebäudebestand sind die Voruntersuchungen aufwendiger und teurer oder günstiger.

**Bemerkung:** Wie sich die Baukosten prozentual auf die Leistungsphasen verteilen, ist in der Honorarordnung für Architekt\*innen und Ingenieur\*innen (HOAI) nach Gebäudeteil (zum Beispiel Gebäude, Innenräume, Freianlagen) aufgeschlüsselt. Dies können nur Näherungswerte sein, da gerade in Bestandsgebäuden individuelle Sanierungsbedarfe auftreten können.

#### Finanzierungskosten

Zinsen Jahr 1–10	5,00 %	Jahr
Zinsen ab Jahr 11	5,00 %	Jahr
Anfängliche Tilgung	2,00 %	Jahr

### Phase: Projektentwicklung und -umsetzung

#### Gemeinwohlflächen

Miete	0,00–5,00	m <sup>2</sup> / Monat
Betriebskosten	2,75	m <sup>2</sup> / Monat

#### Gemeinwohlprojekte

Material	5.000–10.000	Jahr
Kommunikation	5.000–10.000	Jahr
Sonstiges	5.000–10.000	Jahr

**Bemerkung:** Die Gemeinwohlfläche und die Büroräume, die während der Entwicklung und Umsetzung genutzt werden, können auch in eigenen Räumen angesiedelt oder von Eigentümer\*innen ohne Nutzungsgebühr überlassen sein und erzeugen dann keine Netto-mietkosten. Ansonsten orientieren sich die Mieten an den ortsüblichen Vergleichsmieten.

#### Büroausstattung

Miete	0,00–5,00	m <sup>2</sup> / Jahr
Betriebskosten	2,75	m <sup>2</sup> / Jahr
Telefonanschluss, Internet	600	Jahr

Kategorie	Kosten (in Euro)	Einheit
Büromaterial	3.000	Jahr
Rechtsschutzversicherung	ca. 400 brutto	Jahr
Gebäudeversicherung	variiert	nach Gebäude
Bauleistungsversicherung	variiert	nach Aufwand
<b>Personalkosten</b>		
Geschäftsführung/Projektleitung	60.000–72.500	Jahr
Gemeinwohlmanager*in	45.000–55.000	Jahr
Projektsteuerung Bau	55.000–70.000	Jahr
Office Management	40.000–42.000	Jahr
Hausverwaltung	45.000–47.500	Jahr
Hausmeister*in	30.000–34.000	Jahr
Optional: FSJ	6.000	Jahr pro Platz
Freiwillige soziale Aufwendungen	7.500	Jahr
Fortbildungen, Reisekosten	5.000	Jahr
Finanzbuchhaltung, Lohnabrechnung, Personalverwaltung, IT, Haftpflicht- & Inhaltsversicherung	ca. 3,5–4 %	Anteil an Gesamtkosten
Steuerberatung/Beratung	8.000	Jahr

**Bemerkung:** Alle Personalkosten richten sich nach Qualifikation und Wochenstundenumfang und sind daher als Bereich angegeben. Hier ist ein Arbeitnehmer\*innen-Brutto im **Vollzeitäquivalent** angegeben. Aus Arbeitgeber\*innen-Perspektive ist zu bedenken, dass dazu etwa 21 % Anteil an den Sozialbeiträgen hinzukommen, die das Arbeitgeber\*innen-Brutto ausmachen. Manche Aufgaben wie Projektsteuerung Bau oder Personalverwaltung können auch an externe Dienstleister\*innen vergeben werden oder im Team mitgemacht werden.

## Phase: Vollbetrieb

### Gemeinwohlflächen

Raummiete bzw. Mietausfall	0,00	m <sup>2</sup> / Monat
Betriebskosten	2,75	m <sup>2</sup> / Monat

### Büroausstattung

Miete bzw. Mietausfall	0,00–5,00	m <sup>2</sup> / Monat
Betriebskosten	2,75	m <sup>2</sup> / Monat
Telefonanschluss, Internet	600	Jahr
Büromaterial	1.000	Jahr

Kategorie	Kosten (in Euro)	Einheit
Rechtsschutzversicherung	ca. 400 brutto	Jahr
Gebäudeversicherung	variiert	nach Gebäude
<b>Personalkosten</b>		
Geschäftsführung/Projektleitung	30.000–36.250	Jahr
Office Management und Hausverwaltung	20.000–21.000	Jahr
Hausmeister*in	15.000–17.000	Jahr
Optional: FSJ	6.000	Jahr pro Platz
Freiwillige soziale Aufwendungen	2.000	Jahr
Fortbildungen, Reisekosten	1.000	Jahr
Finanzbuchhaltung, Lohnabrechnung, Personalverwaltung, IT, Haftpflicht- & Inhaltsversicherung	ca. 1–2 %	anteilig an Mieteinnahmen
Steuerberatung/Beratung	2.000	Jahr
<b>Bemerkung:</b> Alle Personalkosten richten sich nach Qualifikation und Wochenstundenumfang und sind daher als Bereich angegeben. Hier ist ein Arbeitnehmer*innen-Brutto angegeben. Im Betrieb handelt es sich meist um <b>etwa 50 % Teilzeitstellen</b> – entsprechend sind diese Kosten zu verstehen. Aus Arbeitgeber*innen-Perspektive ist zu bedenken, dass dazu etwa 21 % Anteil an den Sozialbeiträgen hinzukommen, die das Arbeitgeber*innen-Brutto ausmachen.		
<b>Verwaltung Mieteinheiten</b>		
Wohneinheit	350	pro Einheit pro Jahr
Gewerbeeinheit	300	pro Einheit pro Jahr
Garagen/Stellplätze	40	pro Einheit pro Jahr
Mitausfallwagnis Gewerbe	5,0 %	von Nettokaltmiete
Mitausfallwagnis Wohnen	2,5 %	von Nettokaltmiete
Betriebskosten-Ausfallwagnis	1,8 %	von Nettokaltmiete
<b>Instandsetzung</b>		
Jährliche Rückstellung	12,00	pro m <sup>2</sup> pro Jahr