

Ernst G. Brehmer  
Heinz-W. Beckmann

# Baukosten senken

Sparkonzepte für Bauherren



# Inhalt

## Vorbemerkung

<b>Zur dritten, aktualisierten Auflage</b> . . . . .	11
<b>Zur vierten, aktualisierten Auflage</b> . . . . .	12
<b>Zur fünften, aktualisierten Auflage</b> . . . . .	12
<b>1 Die drei Grundfragen und ihre Antworten</b> . . . . .	15
<b>1.1 Wo lassen sich die Baukosten am stärksten senken?</b> . . . . .	16
<b>1.2 Wie lassen sich die Baukosten entscheidend senken?</b> . . . . .	17
<b>1.3 Wie viel ist einzusparen?</b> . . . . .	17
<b>Hinweise zur Buchbenutzung</b> . . . . .	18
<b>1.4 Mieten oder Bauen?</b> . . . . .	19
<b>1.5 Erfolg beim Bauen</b> . . . . .	20
<b>1.6 Mut zum Bauen</b> . . . . .	22
<b>1.7 Kostenhochrechnungen</b> . . . . .	23
<b>2 Angebotsbeurteilung</b> . . . . .	25
<b>Preise, Internet, E-mail</b> . . . . .	25
<b>2.1 Grundstücke, Baulandpreise</b> . . . . .	27
2.1.1 Preis-Leistungsvergleich bei der Grundstückssuche . . . . .	28
2.1.2 Bebauungsplan . . . . .	30
2.1.3 Komplettpreis für Grundstück und Erschließung gemäß DIN 276/1993 . . . . .	32
2.1.4 Wirtschaftlichkeit . . . . .	34
2.1.5 Grundstücksanteil . . . . .	35
<b>2.2 Bauträgerhaus, Eigenheime – Preise</b> . . . . .	35
2.2.1 Preis-Leistungsvergleich bei der Auswahl eines Bauträgerhauses .	37
2.2.2 Daten- und Zahlenvergleich beim Bauträgerhaus . . . . .	37
2.2.3 Lagebeurteilung . . . . .	39
2.2.4 Qualitätsvergleich . . . . .	40
2.2.5 Raumzuordnungen . . . . .	43

<b>2.3</b>	<b>Eigentumswohnungen – Preise</b>	44
2.3.1	Preis-Leistungsvergleich bei der Auswahl einer Eigentumswohnung	45
2.3.2	Vorteile sichern beim Kauf einer Eigentumswohnung	48
<b>2.4</b>	<b>Althaus, Renovierung, Modernisierung</b>	50
2.4.1	Lebensdauer von Bauteilen	51
2.4.2	Daten-Vergleich bei Althäusern (eventuell mit Neubauten)	51
2.4.3	Preis-Leistungsvergleich bei der Auswahl eines Althauses	52
2.4.4	Die Vorteile des Althauskaufes	56
2.4.5	Kosten sparende Tipps beim Althauskauf	57
<b>2.5</b>	<b>Fertighaus – Preise</b>	60
2.5.1	Festpreis	61
2.5.2	Festtermin	66
2.5.3	Raum- und Bauprogramm	67
2.5.4	Preis-Leistungsvergleich bei der Auswahl von Fertighäusern	69
2.5.5	Einsparungstipps bei Fertighäusern	72
2.5.6	Bausatz-, Ausbau- und Selbstbauhäuser (Eigenleistungen)	73
<b>2.6</b>	<b>Haus vom Architekten</b>	77
2.6.1	Preis-Leistungsübersicht bei der Architektenauswahl	78
2.6.2	Mit oder ohne Architekt?	79
2.6.3	Kriterien	80
2.6.4	Wettbewerbe unter Architekten	82
2.6.5	Vorteile mit einem Architekten	83
2.6.6	Bauherren-Leistungen	85
<b>3</b>	<b>Marktinteressen</b>	87
<b>3.1</b>	<b>Grundwissen</b>	87
3.1.1	Markt und Macht	87
3.1.2	Interessenkampf	87
3.1.3	Interessengegensätze	89
<b>3.2</b>	<b>Unternehmer</b>	91
3.2.1	Marktverhalten	91
3.2.2	Immobilien-Makler	92
3.2.3	Bauträger	93
3.2.4	Schlüsselfertige Objekte	94
3.2.5	Achtung, Kleingedrucktes!	95

<b>3.3 Bauherren</b> . . . . .	96
3.3.1 Marktverhalten . . . . .	96
3.3.2 Entscheidungsvorbereitung . . . . .	99
<b>3.4 Planer, Architekten</b> . . . . .	101
3.4.1 Leistungshonorar . . . . .	101
3.4.2 Architekten-Honorare . . . . .	104
3.4.3 Honorarhöhe . . . . .	112
3.4.4 Rationalisierungshonorar . . . . .	112
3.4.5 Architektenvertrag . . . . .	113
3.4.6 Honorarkürzungen . . . . .	114
3.4.7 Der Profi-Kostenberater . . . . .	115
<b>4 Kostenbewußtsein</b> . . . . .	117
<b>4.1 Raum- und Bauprogramm</b> . . . . .	117
4.1.1 Aufstellung des Raumprogramms . . . . .	117
4.1.2 Kostenfolgen von Raumprogrammen . . . . .	121
4.1.3 Gesamtkosten nach m <sup>2</sup> . . . . .	122
4.1.4 Kostensteuerung . . . . .	123
<b>4.2 Änderungen und Extras</b> . . . . .	125
4.2.1 Negative Praxis . . . . .	125
4.2.2 Kostenfolgen . . . . .	127
<b>4.3 Kostenerhöhungen</b> . . . . .	128
4.3.1 Nachfinanzieren . . . . .	128
4.3.2 Einsparungen Raumprogramm . . . . .	130
4.3.3 Einsparungen Bauprogramm . . . . .	137
<b>5 Kostenplanung</b> . . . . .	141
<b>5.1 Allgemeines</b> . . . . .	141
5.1.1 Prinzipien . . . . .	141
5.1.2 Baunutzungskosten . . . . .	142
5.1.3 Kosten nach DIN 276, 1993 . . . . .	142
5.1.4 Kostengliederungen . . . . .	143
5.1.5 Kosten-Rückkoppelung . . . . .	146

<b>5.2</b>	<b>Bebauung</b>	149
5.2.1	Bebauungsvorteile	150
5.2.2	Grundstücksvergleich	151
5.2.3	Grundstücksteilung	153
5.2.4	Gute Geländeausnutzung	155
5.2.5	Mehr- und Minderkosten	157
<b>5.3</b>	<b>Gebäudeform</b>	160
5.3.1	Kosten sparende Baukörper	160
5.3.2	Kosten sparende Dachformen	164
5.3.3	Kostengünstige Grundrisse	166
5.3.4	Kostenresultate	172
<b>5.4</b>	<b>Räume, Raumnutzungen</b>	177
5.4.1	Wohnzimmer	177
5.4.2	Küche	178
5.4.3	Bäder	180
5.4.4	Hausarbeitsraum	181
5.4.5	Elternzimmer	182
5.4.6	Kinderzimmer	183
<b>5.5</b>	<b>Bauteile und Details – Preise</b>	184
5.5.1	Außenwände	184
5.5.2	Innenwände	186
5.5.3	Geschosdecken	187
5.5.4	Treppen	188
5.5.5	Dach	188
5.5.6	Fenster	189
5.5.7	Türen	191
5.5.8	Verschiedene Bauteile	191
<b>5.6</b>	<b>Installationen</b>	192
5.6.1	Heizungsinstallation	194
5.6.2	Sanitärinstallation	202
5.6.3	Elektroinstallation	204
<b>6</b>	<b>Kostenziele</b>	207
<b>6.1</b>	<b>Sparhäuser</b>	207
6.1.1	Das Sparhaus und Variationen	207

6.1.2	Weitere Sparhäuser . . . . .	212
6.1.3	Holzhäuser . . . . .	213
6.1.4	Sparhäuser im Ausland . . . . .	214
<b>6.2</b>	<b>Energie-Sparhäuser . . . . .</b>	<b>218</b>
6.2.1	Wärmeschutzanforderungen seit Januar 1995 . . . . .	219
6.2.2	Lohnen Energiesparmaßnahmen? . . . . .	222
6.2.3	Das Energie-Sparhaus für jedermann . . . . .	224
6.2.4	Benutzerverhalten . . . . .	228
6.2.5	Passivhäuser – Preise . . . . .	229
<b>6.3</b>	<b>Öko- oder Bio-Häuser – Preise . . . . .</b>	<b>230</b>
6.3.1	Allgemeines . . . . .	230
6.3.2	Anforderungen an ein Bio-Haus . . . . .	231
6.3.3	Kostenbetrachtung . . . . .	233
<b>7</b>	<b>Abwicklung . . . . .</b>	<b>235</b>
<b>7.1</b>	<b>Genehmigungsverfahren . . . . .</b>	<b>235</b>
7.1.1	Zeitgewinne . . . . .	235
7.1.2	Ablaufkontrolle . . . . .	236
7.1.3	Vollständigkeitsprüfung . . . . .	237
7.1.4	Verhaltensregeln . . . . .	238
<b>7.2</b>	<b>Finanzierungen . . . . .</b>	<b>239</b>
7.2.1	Die häufigsten Fehler bei der Immobilien-Finanzierung. Schutz vor Übervorteilung . . . . .	240
7.2.2	So nicht! . . . . .	241
7.2.3	Mehr Eigenkapital . . . . .	244
7.2.4	Günstiges Fremdkapital . . . . .	245
7.2.5	Öffentliche Mittel von Bund und Ländern . . . . .	252
7.2.6	Bauspardarlehen . . . . .	255
<b>7.3</b>	<b>Steuervorteile . . . . .</b>	<b>259</b>
7.3.1	Staatshilfen . . . . .	259
7.3.2	Buchführung . . . . .	264
<b>7.4</b>	<b>Eigenleistungen . . . . .</b>	<b>265</b>
7.4.1	Voraussetzungen . . . . .	265
7.4.2	Einsparungen . . . . .	267
7.4.3	Spargrenzen . . . . .	269

<b>7.5 Terminplanung</b> . . . . .	270
7.5.1 Kosten von Zeitverlusten . . . . .	270
7.5.2 Zeitverluste vermeiden . . . . .	270
<b>7.6 Ausschreibung</b> . . . . .	271
7.6.1 Firmenauswahl . . . . .	272
7.6.2 Preisbestimmende Faktoren . . . . .	273
7.6.3 Besondere Vertragsbedingungen – Mindestanforderungen . . . . .	274
7.6.4 Angebotsauswertung . . . . .	275
7.6.5 Bauleistungsvertrag . . . . .	277
<b>7.7 Bauleitung</b> . . . . .	277
7.7.1 Kosteneinsparungen . . . . .	277
7.7.2 Bauausgabebuch . . . . .	280
7.7.3 Bauversicherungen . . . . .	281
<b>8.0.0 Barrierefrei bauen – Wohnungsbauförderbestimmungen</b> . . . . .	282
<b>Anhang</b> . . . . .	283
1 Wohnflächenermittlung . . . . .	283
2 DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten . . . . .	284
3 Kostenberechnung nach DIN 276 . . . . .	285
4 Kostenvergleichswerte . . . . .	290
5 Begriffe im Grundstücksverkehr . . . . .	291
6 Fachausdrücke . . . . .	295
7 Ansprechpartner für Öffentliche Mittel . . . . .	299
8 Weitere Ansprechpartner . . . . .	301
<b>Stichwortverzeichnis</b> . . . . .	302
<b>Quellennachweise</b> . . . . .	306