

Ernst G. Brehmer
Heinz-W. Beckmann

Baukosten senken

Sparkonzepte für Bauherren



Inhalt

Vorbemerkung

Zur dritten, aktualisierten Auflage	11
Zur vierten, aktualisierten Auflage	12
Zur fünften, aktualisierten Auflage	12
1 Die drei Grundfragen und ihre Antworten	15
1.1 Wo lassen sich die Baukosten am stärksten senken?	16
1.2 Wie lassen sich die Baukosten entscheidend senken?	17
1.3 Wie viel ist einzusparen?	17
Hinweise zur Buchbenutzung	18
1.4 Mieten oder Bauen?	19
1.5 Erfolg beim Bauen	20
1.6 Mut zum Bauen	22
1.7 Kostenhochrechnungen	23
2 Angebotsbeurteilung	25
Preise, Internet, E-mail	25
2.1 Grundstücke, Baulandpreise	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
2.2 Bauträgerhaus, Eigenheime – Preise	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

2.3	Eigentumswohnungen – Preise	44
2.3.1	Preis-Leistungsvergleich bei der Auswahl einer Eigentumswohnung	45
2.3.2	Vorteile sichern beim Kauf einer Eigentumswohnung	48
2.4	Althaus, Renovierung, Modernisierung	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
2.5	Fertighaus – Preise	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
2.6	Haus vom Architekten	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
3	Marktinteressen	87
3.1	Grundwissen	87
3.1.1	Markt und Macht	87
3.1.2	Interessenkampf	87
3.1.3	Interessengegensätze	89
3.2	Unternehmer	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

3.3	Bauherren	96
3.3.1	Marktverhalten	96
3.3.2	Entscheidungsvorbereitung	99
3.4	Planer, Architekten	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
4	Kostenbewußtsein	117
4.1	Raum- und Bauprogramm	117
4.1.1	Aufstellung des Raumprogramms	117
4.1.2	Kostenfolgen von Raumprogrammen	121
4.1.3	Gesamtkosten nach m ²	122
4.1.4	Kostensteuerung	123
4.2	Änderungen und Extras	125
4.2.1	Negative Praxis	125
4.2.2	Kostenfolgen	127
4.3	Kostenerhöhungen	128
4.3.1	Nachfinanzieren	128
4.3.2	Einsparungen Raumprogramm	130
4.3.3	Einsparungen Bauprogramm	137
5	Kostenplanung	141
5.1	Allgemeines	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

5.2	Bebauung	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
5.3	Gebäudeform	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
5.4	Räume, Raumnutzungen	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
5.5	Bauteile und Details – Preise	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
5.6	Installationen	192
5.6.1	Heizungsinstallation	194
5.6.2	Sanitärinstallation	202
5.6.3	Elektroinstallation	204
6	Kostenziele	207
6.1	Sparhäuser	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
6.2	Energie-Sparhäuser	218
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
6.3	Öko- oder Bio-Häuser – Preise	230
6.3.1	Allgemeines	230
6.3.2	Anforderungen an ein Bio-Haus	231
6.3.3	Kostenbetrachtung	233
7	Abwicklung	235
7.1	Genehmigungsverfahren	235
7.1.1	Zeitgewinne	235
7.1.2	Ablaufkontrolle	236
7.1.3	Vollständigkeitsprüfung	237
7.1.4	Verhaltensregeln	238
7.2	Finanzierungen	239
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
7.3	Steuervorteile	259
7.3.1	Staatshilfen	259
7.3.2	Buchführung	264
7.4	Eigenleistungen	265
7.4.1	Voraussetzungen	265
7.4.2	Einsparungen	267
7.4.3	Spargrenzen	269

7.5 Terminplanung	270
7.5.1 Kosten von Zeitverlusten	270
7.5.2 Zeitverluste vermeiden	270
7.6 Ausschreibung	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
7.7 Bauleitung	277
7.7.1 Kosteneinsparungen	277
7.7.2 Bauausgabebuch	280
7.7.3 Bauversicherungen	281
8.0.0 Barrierefrei bauen – Wohnungsbauförderbestimmungen	282
Anhang	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
Stichwortverzeichnis	302
Quellennachweise	306