

*Es ist unklug, zuviel zu bezahlen, aber es ist noch schlechter, zuwenig zu bezahlen.
Wenn Sie zuviel bezahlen, verlieren Sie etwas Geld, das ist alles.
Wenn Sie zuwenig bezahlen, verlieren Sie manchmal alles,
da der gekaufte Gegenstand die ihm zgedachte Aufgabe
nicht erfüllen kann.*

*John Ruskin
englischer Kunsthistoriker und Sozialphilosoph, 1819 – 1900*

6 Rund um die Baukosten

6.1 Am Anfang steht die Schätzung

Jeder Mensch hat das Bedürfnis, die genauen Kosten eines Gutes schon vor der Investition zu erfahren. Sei es, um entscheiden zu können, ob dieses Gut den zu bezahlenden Preis wert ist oder um festzustellen, ob er sich dieses Gut überhaupt leisten kann.

Die Eigenschaften und die Preise stehen aber nur bei materiellen Waren, die bereits produziert wurden und im Regal liegen, fest. Güter, die nach den Wünschen und Erwartungen von Kunden erst geplant, berechnet und dann erstellt werden müssen, bei denen es also auch auf die Mitwirkung des Kunden ankommt, sind im Preis schwer abzuschätzen.

Darum ist die Frage, was ein Wohnhaus kostet und die Behauptung, ein Passivhaus sei um 10 bis 15 Prozent teurer als ein konventionell beheiztes Haus, ein falscher Zugang zum legitimen Wunsch, vorab wissen zu wollen, welche finanziellen Belastungen auf uns zukommen. Ist doch der Hausbau meist die größte private Investition im Leben der Menschen.

Viele Planer und Architekten verwenden in erster Annäherung das Bruttovolumen und nennen also einen Kubikmeterpreis des umbauten Volumens. Weitere Kostenbestandteile werden dann über Prozentaufschläge dazu gerechnet. Oft werden diese Ansätze auch netto angegeben, also ohne Umsatzsteuer.

Bei einem Passivhaus ist es aber besser, von der Fläche auszugehen und die Kosten für die beheizte Wohnfläche und die Flächen außerhalb der thermischen Hülle, also Keller und Nebengebäude, abzuschätzen.

Die Kosten hängen sicher von der Größe der Flächen, der Bauform, der Anzahl der Glasflächen, der Anzahl der Türen und der mehr oder weniger luxuriösen Inneneinrichtung ab.

Ein Preis von 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für ein emissionsfreies Nullenergiehaus ist bei richtiger Planung erreichbar. Drei Viertel der Menschen

träumen nach einer Umfrage des Gallup-Instituts in Österreich von einem allein-stehenden Einfamilienhaus mit 120 bis 150 m² Wohnfläche. Ein Haus mit 150 m² Wohnfläche als emissionsfreies Nullenergiehaus kann somit für unge-fähr 300.000 Euro geplant und errichtet werden. Die Grundstückskosten sind darin nicht enthalten, wohl aber eine angemessene Einrichtung und alle Gebüh-ren, Abgaben und Steuern, insbesondere Umsatzsteuer.

Von den Kosten haben aber die Befragten dieser Studie wenig Ahnung. 15 Pro-zent glauben, inklusive eines idealen Grundstücks von 1.000 m², mit Gesamt-kosten von 300.000 Euro ihr Auskommen zu finden, 14 Prozent meinen über-haupt mit 200.000 Euro auszukommen und fast ein Fünftel hat keine Vorstellung von den Kosten.

6.2 Kostengliederungen

Besser als sich auf Schätzungen zu verlassen, ist es, genaue Kostengliederun-gen zu erstellen und dann Angebote über die einzelnen Positionen einzuholen.

Aber was ist eine richtige und gute Kostengliederung? Im Folgenden stelle ich drei dieser Kostengliederungen vor. Die beiden ersten sind auf Normen und Verordnungen aufgebaut und die dritte stammt aus einem Bauratgeber, ist sehr praxisorientiert und für Sie daher brauchbar.

6.2.1 Kostengliederung nach DIN 276

Das Deutsche Institut für Normung (DIN) hat mit der DIN 276 eine Kostenglie-derung herausgegeben, die auf sieben Kostengruppen beruht, jeweils mit einer dreistelligen Nummer von 100 bis 700.

- 100 Grundstück: Grundstückspreis, Grundstückserwerbskosten, Grund-buch, Grunderwerbssteuer usw.
- 200 Herrichten und Erschließen: Anschluss an das Versorgungs- und Ent-sorgungsnetz, Abbruch, Rodung usw.
- 300 Bauwerk – Baukonstruktion: Herstellung des Bauwerks, Rohbau und Ausbau.
- 400 Bauwerk – Technische Anlagen: Heizung, Lüftung, Sanitäranlagen, Elektroinstallation.
- 500 Außenanlagen: Garage oder Carport, Garten, Verkehrsflächen.
- 600 Ausstattung: Einrichtung, Möblierung und Kunstwerke.
- 700 Baunebenkosten: Honorare, Gutachten, Behördenleistungen, Finanzie-rungskosten usw.

Alle sieben Kostengruppen bilden die Gesamtkosten eines Bauwerks.

Ist von den Herstellungskosten die Rede, sind nur die Gruppen 300 und 400 gemeint. Es fehlen neben den Grundstückskosten (100) auch die Erschlie-

Bungskosten (200), die Außenanlagen (500), die Ausstattung (600) und die Baunebenkosten (700).

Oft vergessen werden die Baunebenkosten (700), diese können aber etwa 15 Prozent der Herstellungskosten ausmachen.

Fragen Sie daher unbedingt genau nach, welche Kosten bei der Kostenschätzung gemeint sind und seien Sie vorsichtig bei Kennzahlen über Baukosten, die in den Internetforen kursieren oder Ihnen von anderen Hausbauern genannt werden. Egal wie Sie die Kosten gliedern, am Ende des Tages werden Sie – und nur Sie – alle Kosten, auch die ungeplanten, bezahlen müssen.

Die von mir genannten 2.000 Euro pro m² Wohnfläche umfassen die Kostengruppen 200 bis 700, aber auch die Photovoltaikanlage und die gesamte Umsatzsteuer, nicht aber die Grundstückskosten (100).

6.2.2 Kostengliederung nach der II. Berechnungsverordnung

Eine Weiterentwicklung der Kostengliederung kennt nur mehr zwei Kostengruppen.

- Kosten des Baugrundstückes: Kaufpreis des Grundstücks, Grundstückserwerbskosten und Erschließungskosten.
- Baukosten: Gebäudekosten und Baunebenkosten.

6.2.3 Checkliste der Gesamtkosten eines Neubaus

Die folgende Checkliste stellt in sieben Kostengruppen die Gesamtkosten für einen Neubau zusammen.

- Grundstück
- Kaufpreis
- Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragung, Rechtsanwalt, Notar
- Kosten für die Bauvorbereitung
- Bodenuntersuchungen, Vermessungskosten
- Aufschließungskosten, Baureifmachung
- Anschlussgebühren
- Einfriedung
- Bauphase
- Planung, Energieplanung, Statik, Bauphysik
- Baubewilligung
- Ausschreibung, Angebotsvergleich und Auftragsvergabe
- Baustellenüberwachung
- Aushub, Deponie

- Fundamente, Keller, Rohbau, Dachstuhl, Dachdeckung, Spenglerarbeiten
- Fenster mit Fensterbänken innen und Innentüren
- Haustür und alle Außentüren
- Elektroinstallation und Blitzschutz
- Sanitärinstallationen
- Heizung, Kühlung, Lüftung, Flächenheizung, Warmwasser
- Photovoltaikanlage
- diverse Wärmedämmungen
- Innenputz
- Estrich
- Austrocknung der Baufeuchte
- Maler, Bodenbeläge und Fliesen
- Treppen mit Handläufen und Innentüren
- Informations- und Telekommunikationstechnologie
- Wärmedämmsystem mit färbigem Außenputz
- Einrichtung
- Küche, Bad und WC
- Möbel
- Beleuchtung
- Außenanlagen
- Nebengebäude außerhalb der thermischen Gebäudehülle
- Garage oder Carport
- Zufahrt, Wege, Parkplätze
- Gartengestaltung, Balkone und Terrassen
- Außenstiegen und Außenbeleuchtung
- Benützungsbewilligung
- Reserve, meist 10 Prozent

6.3 Budgetaufstellung nach Nahtstellen

Die Grundprinzipien des hier vorgestellten Konzepts sind die Minimierung der trennenden Schnittstellen zwischen den vielen Beteiligten und die Bildung von Nahtstellen zwischen Aufgaben, Kompetenz und Verantwortung.

Tabelle 6.1: Budgetaufstellung der gesamten Baukosten nach Nahtstellen

Nahtstelle	Gewerke	Kosten inkl. MwSt.	Anteil in Prozent
Behörden	alle Erschließungs- und Anschlusskosten und Bauverfahren	8.240	3 %
Planer	Energieplaner, Einreichplan und Vermessung, Blower-Door-Test	5.160	2 %
Baumeister	Aushub, Rohbau mit Dach, Spengler, Innenputz, Estrich, Wärmedämmung, Außenputz, Außenanlagen. Bautrocknung und Fassadenmalerei.	156.780	53 %
Installateur	Wärmepumpen-Kompaktgerät und Sanitärinstallation	28.150	9 %
Elektriker	Elektroinstallation, Beleuchtung, EDV-Verkabelung, Kommunikation.	27.990	9 %
	Photovoltaikanlage	15.725	5 %
Fenster	Fenster und Fensterbänke innen	7.840	3 %
Außentür	Außentür	2.970	1 %
Innentüren	Innentüren mit Überströmöffnungen	5.690	2 %
Bodenleger	Parkettboden mit Randleisten	7.640	3 %
Fliesenleger	Fliesen an Wänden und Böden	3.475	1 %
Maler	Ausmalen	3.300	1 %
Einrichtungshaus	gesamte Einrichtung bis zu den Vorhängen.	25.140	8 %
GESAMT		298.100	100 %

Die genannten Kosten sind meine tatsächlichen Kosten für die Kostengruppen 200 bis 700 der DIN 276, mit Mehrwertsteuer und nach Abzug der verhandelten und gewährten Skonti.

Kalkulieren Sie für die erste Kostenschätzung noch 5 bis 10 Prozent »Reserve« dazu und legen Sie diese Gesamtkosten Ihrem Finanzierungsplan zugrunde.