

Ernst G. Brehmer  
Heinz-W. Beckmann

**Baukosten senken**

**Aus dem Programm**  
**Bauingenieurwesen**

**Baurechtsberater Bauherren**

von J. Rilling

**Baurechtsberater Bauunternehmer**

von J. Rilling

**Baurechtsberater Architekten**

von J. Rilling

**Baukosten senken**

von E. G. Brehmer und H.-W. Beckmann

**Ökologisch planen und bauen**

von A. Tomm

**Gekonnt planen – richtig bauen**

von P. Neufert und L. Neff

**VOB Bildband**

von W. Winkler und P. J. Fröhlich

**Praxiswissen Bausanierung**

von M. Stahr (Hrsg.)

Ernst G. Brehmer  
Heinz-W. Beckmann

# **Baukosten senken**

**Sparkonzepte für Bauherren**



Die Deutsche Bibliothek – CIP-Einheitsaufnahme  
Ein Titeldatensatz für diese Publikation ist bei  
Der Deutschen Bibliothek erhältlich

1. Auflage 1985
- 2., aktualisierte Auflage 1991
- 3., aktualisierte Auflage 1993
- 4., aktualisierte Auflage 1996
- 5., aktualisierte Auflage 2000

Alle Rechte vorbehalten

© Friedr. Vieweg & Sohn Verlagsgesellschaft mbH, Braunschweig/ Wiesbaden, 2000

Der Verlag Vieweg ist ein Unternehmen der BertelsmannSpringer Science+Business Media Group.



Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

<http://www.vieweg.de>

Konzeption und Layout des Umschlags: Ulrike Weigel, [www.CorporateDesignGroup.de](http://www.CorporateDesignGroup.de)

ISBN-13: 978-3-528-48838-3

e-ISBN-13: 978-3-322-80346-7

DOI: 10.1007/978-3-322-80346-7

# 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	Geschossdecken	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

# Vorbemerkung zur 3. Auflage

Wenn nur jeder mit derselben Umsicht, wie sie beim Erwerb von Waschmaschine und Rasenmäher selbstverständlich ist, den Hausbau beginnen und alle Schritte kostenbewußt kontrollieren würde, dann wäre auch der Bau des eigenen Hauses die nüchternste, sicherste, also problemloseste Sache der Welt. So, wie man zum *test*-Heft greift, um sich sachkundig zu machen, wie man Fachleute dort zu Rate zieht, wo man selbst nicht weiter weiß, greift man zum bewährten Ratgeber „Baukosten senken“.

Wer Grundstücke, Häuser oder Wohnungen, neu oder alt, erwirbt oder ein eigenes Haus in Angriff nimmt, gleich ob es sich dabei um die Errichtung eines neuen Hauses handelt oder um den Umbau bestehender Substanz, muß sich rechtzeitig und umfassend über die Kostenfolgen jeder Maßnahme informieren. Wer „mehr Haus für sein Geld“ haben, wer sich gegen Übervorteilung beim Kaufen oder beim Bauen schützen will, findet in diesem Leitfaden alles, was er braucht.

Die vorliegende Ausgabe enthält, auf den neuesten Stand gebracht

- viele Daten und Indexzahlen,
- Hinweise auf die Geldbeschaffung,
- die aktuelle Gesetzgebung bei der Förderung

und vieles andere mehr. Der Ratgeber orientiert von der ersten Bauabsicht bis zur Abrechnung und Mängelbeseitigung gründlich und praxisnah. Er will auf alle Fragen antworten, die sich im Zusammenhang von *Planung, Lenkung und Senkung von Baukosten*, zu denen auch die Planungskosten gehören, im Sinne einer sinnvollen Kostenminimierung stellen. Er will auf alle Phasen systematisch vorbereiten und vor unangenehmen Überraschungen schützen. Er will, mit einem Wort, alle Entscheidungen so risikoarm wie möglich machen.

Zu danken haben wir für die Durchsicht der Ziffer 7.3 (Steuervorteile) Herrn Bodo Schenk, Steuerberater in Bremen.

Bremen, im Januar 1993

*E.G. Brehmer, Heinz-W. Beckmann*

## Vorbemerkung zur 4. Auflage

Wichtige Änderungen des Steuerrechts, der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure sowie der Wärmeschutzverordnung 95 machten eine erneute Aktualisierung notwendig.

Zu danken haben wir wieder für die Durchsicht der Ziffer 7.3 – Steuervorteile – Herrn Bodo Schenk, Steuerberater in Bremen.

Bremen, im Januar 1996

*E.G. Brehmer, Heinz-W. Beckmann*

## Vorwort zur 5. Auflage

Als vor 20 Jahren die 1. Auflage herauskam, gab es kaum Literatur und Erfahrungen zum Thema Kostensenkungen. Inzwischen ist das Thema in aller Munde, weil Deutschland im internationalen Vergleich – Eigentumsanteil und Hauspreise – hinterher hinkt! Hauptgrund: Bauende Firmen und Gesellschaften aller Art, Architekten und Makler wollen verdienen, und so steht der naive und uniformierte Bauherr weitgehend alleine da.

Als der Hauptautor dieses Buches vor 20 Jahren einen Wirtschaftlichkeitswettbewerb von Reihenhäusern gewann und zur Einhaltung der 30 % geringeren Baukosten sein Architekten-Honorar verpfändete war das total neu.

Mehr denn je ist das Thema nun in das Bewusstsein der öffentlichen Hand und der Politiker gedrungen. Wir müssen weit mehr bezahlbares Eigentum in angemessener Qualität für breitere Bevölkerungsschichten schaffen.

### **Preiswerter und schneller!**

Aus dem hilflosen Bauherrn oder Käufer muss ein versierter Generalmanager werden, ein Hauptakteur im Konzert der Mitspieler, der stets nach dem Preis-Leistungsvergleich entscheidet, seine Vorgaben setzt und deren Verwirklichung kontrolliert. Vor allem: der weiß wo er am meisten einsparen kann!

Mit der totalen Neubearbeitung wird dem Bauherrn dieses wichtige Werkzeug in die Hand gegeben.

Was ist neu – eine Auswahl:

**Welche Hauspreise sind im Preis-Leistungsvergleich erzielbar? Aktuelle Erfolge im Preiskampf: Qualität und Preise unter 2000 DM pro Quadratmeter Wohnfläche – bis auf 1200 DM pro qm!**

**Was kosten Grundstücke, Fertig-, Spar-, Holz-, Energie-, Öko-, Architektenhäuser (Erfolgshonorar)?**

Passivhäuser – OHNE HEIZUNG! Niedrigenergiehäuser

**Computerfinanzierungen mit den günstigsten Zinssätzen, Belastungen und Bedingungen – bundesweit!**

(Beispiel: Zinsunterschiede von 6,00 % zu 5,58 % bringen Kostenverringerungen von 13.000,- DM!)

**Bausparkassen im Test, Vor- und Nachteile, Vergleich zu Banken**

Öffentliche Mittel aller Art – alle 16 Bundesländer als Ansprechpartner und deren Anschriften

Eigenleistungen – Muskelhypothek – bis zu 30 Prozent

Informationen, Preise, Kosten, Vergleiche, Email über Internet

Herrn Steuerberater Bodo Schenk, Bremen, danken wir erneut für die Durchsicht des Kapitels 7.3 Steuervorteile.

Oktober 1999

*E.G. Brehmer, H.-W. Beckmann*

# 1 Die drei **Grundfragen** und ihre **Antworten** auf einen Blick

## **Baukosten senken – ja!**

### **WANN?** (→ 1.1)

In den **ersten** Planungs- und Entscheidungsphasen z.B.  
– in der Wahl des Bauplatzes und der Planer,  
– bei der Aufstellung des Raumprogramms und der Finanzierung,  
– während der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung  
wird über die endgültige Höhe der Baukosten entschieden.

### **WIE?** (→ 1.2)

In der Art der Entscheidungsvorbereitung durch Preis-Leistungsvergleiche  
– bei der Grundstückswahl,  
– bei der Suche nach dem richtigen Bauträgerhaus,  
– bei der Suche nach der richtigen Eigentumswohnung,  
– bei der Suche nach dem richtigen Althaus,  
– bei der Suche nach dem richtigen Fertighaus,  
– in der Auswertung der Kostenalternativen bei der Haus- und Wohnungsplanung,  
– in den Kostenzielen bei der Suche nach dem richtigen Sparhaus und  
– in dem Abwicklungsverfahren.

### **UM WIEVIEL?** (→ 1.3)

Bei der Anwendung der meisten hier gegebenen Ratschläge **bis zu 30 Prozent**

– Das heißt bei einer Bausumme von DM 300 000,- eine Einsparung von **DM 90 000,-!**

Bei der Anwendung vieler Empfehlungen **bis zu 20 Prozent**

– Das heißt bei einer Bausumme von DM 400 000,- eine Einsparung von **DM 80 000,-!**

Bei der Berücksichtigung einiger Hinweise **10 Prozent**

– Das heißt bei einer Bausumme von DM 500 000,- eine Einsparung von **DM 50 000,-.**

## 1.1 Wo lassen sich die Baukosten am stärksten senken?

Wussten Sie, dass Sie bereits bei der Auswahl des Grundstücks, des Bauobjekts, der Planer oder der Baugesellschaft die größten Chancen zur Einsparung hoher fünfstelliger Beträge verspielen, wenn Sie als Käufer einer Wohnung oder eines Fertighauses aus reiner Unkenntnis eine Fehlentscheidung treffen?

Wissen Sie, dass Sie als Käufer eines Althauses nur geringfügige Kostensenkungen erzielen, wenn Sie zur falschen Zeit Ihren Urlaub für die praktischen Sanierungs- und Renovierungsarbeiten nutzen, statt sich gleich am Anfang um die Ermittlung der Gesamtkosten zu kümmern?

Gehören Sie auch zu der Mehrzahl der Bauherren, die uninformatiert die wichtigen Entscheidungen ohne einen Preis-Leistungsvergleich fällen? Stattdessen übernehmen Sie lieber die Handlangerdienste für die Baufacharbeiter? Oder die Maler- und Fußbodenarbeiten?

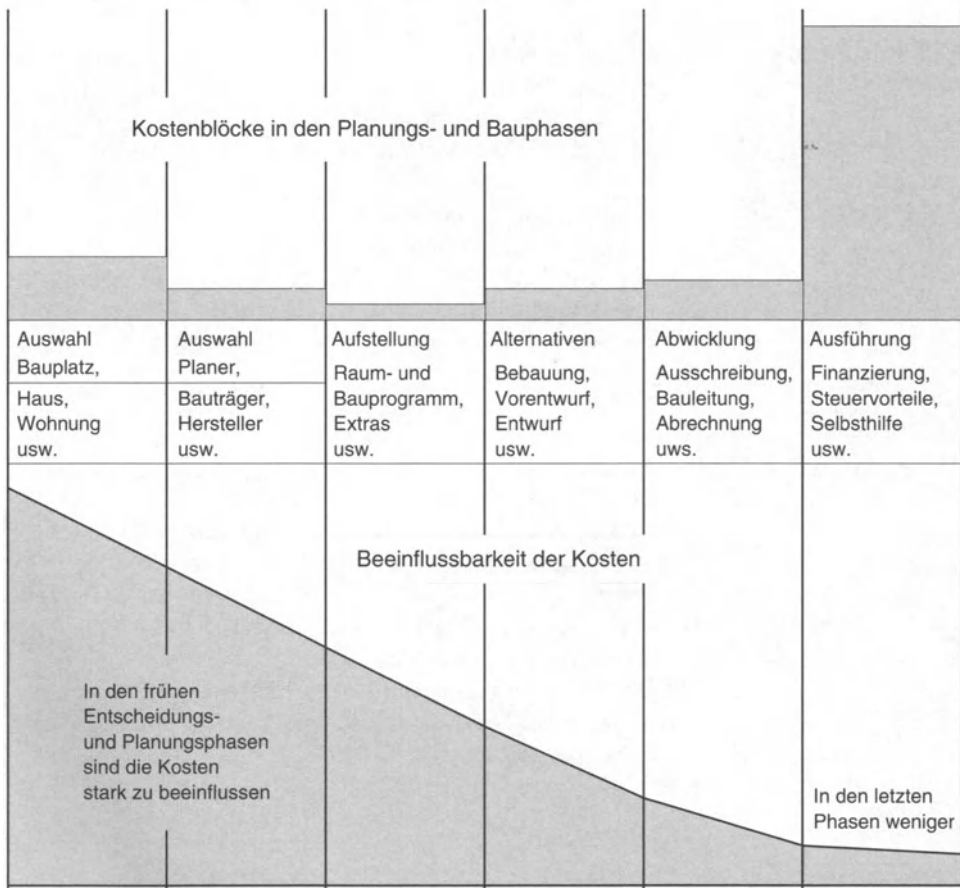


Bild 1 Phasen des Planungs- und Bauablaufs

Bei Haushaltsgeräten oder Filmkameras informieren sich die Käufer detailliert, bevor sie sich entscheiden. **Bei der größten Geldausgabe ihres Lebens** sollten gerade am Anfang gut vorbereitete Kriterien-Kataloge zur Verfügung stehen, um die Bauobjekte zu testen, egal, ob es sich um Ein- oder Mehrfamilienhäuser, Neu- oder Althäuser, konventionelle oder fertige Häuser handelt.

Um noch deutlicher zu werden:

Während bei den Erstentscheidungen über Grundstück, Finanzierung, Architekten- und Bauträgerauswahl und Planungsalternativen über **15 bis 25 Prozent** der endgültigen Kosten bestimmt wird, kann dann in der Folgezeit nur noch über wenige Prozente Einfluss ausgeübt werden. Ausnahmslos allen Baufachleuten ist das klar und wird ständig durch die Erfahrung im Alltag bestätigt. Diese Wahrheit an die Bauherrschaft zu vermitteln, ist deshalb die wichtigste Aufgabe.

## 1.2 Wie lassen sich die Baukosten entscheidend senken?

Die Zentralfigur in der Kostenplanung, in der Kostenlenkung und -senkung ist der Bauherr selbst, weil er ja die kostenentscheidenden Richtlinien angibt, die Auswahl der die Kosten mitbestimmenden Planer, Bauträger, Verkaufsgesellschaften und anderer Mitbeteiligten trifft und mit seinem vorhandenen (oder fehlenden) Wissen über das „WANN?“ und „WIE?“ entscheidet. Er ist Unternehmer, Manager, Organisator, Vordenker und Führungsfigur mit einer Mannschaft von etwa 5 bis 10 Planern und etwa 50 bis 100 Handwerkern; von den Betriebsinhabern über die Meister, Vorarbeiter, Gesellen bis hin zu den Hilfskräften. Täglich werden Entscheidungen vom Bauherrn verlangt, die sich kostensteigernd oder kostenreduzierend auswirken können und die bei ihm eine zielbewusste Orientierung voraussetzen. Aufgabe dieses Buches ist es, ihm dieses Grundwissen an die Hand zu geben, damit er dieser Aufgabe in seinem eigensten Interesse gerecht werden kann.

Kein Bauherr kann es sich leisten, auf dieses Know-How zu verzichten. Die ihm durch fehlendes Wissen entstehenden Mehrkosten kann er nicht wieder gutmachen, weil er keine Entscheidung rückgängig machen kann und an der finanziellen Mehrbelastung jahrelang, Monat für Monat tragen muss. Die wenigsten Bauherren bauen zweimal im Leben, wo sie einmal gemachte Fehler vermeiden könnten.

## 1.3 Wie viel ist einzusparen?

Einige Erfahrungen:

- **Ein Haus für rund 100 000 DM!** Laut der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (AgV) vom April 1997 ist dieser Preis erzielbar: als Ausbauhaus für 943 Mark pro



Quadratmeter ab Oberkante Keller, wenn der Bauherr den Ausbau selbst macht. Das geht aus einer Marktübersicht hervor, die das Bundesbauministerium gefördert hat und die Sie anfordern können beim AgV-Broschürendienst, Postfach 1116, 59930 Olsberg.

- Wie viele Publikationen von Fachzeitschriften, Fachbüchern und aktuellen Magazinen oder auch das Internet ständig nachweisen, sind **Baukostenziele unter DM 2 000,- pro qm** Wohnfläche (ohne Grundstück) durchaus erreichbar! Natürlich bei guter Qualität und entsprechenden Anstrengungen. Sparen heißt nicht primitiv bauen!
- Laut CAPITAL 98: Ein Projekt bei Aachen mit 148 Reihen- und Doppelhäusern nach holländischem Vorbild mit dem Ergebnis von **1 200 Mark pro Quadratmeter** Wohnraum (Bauwerkskosten).
- Ein anderer Unternehmer baut nach den Plänen eines bekannten Architekten Euro-pahäuser für einen Durchschnittspreis von **1 675 DM pro Quadratmeter**.
- Die Bausparkasse LSB entwickelt mit einem Architekten ein Konzept mit variablen Grundriss für einen **Quadratmeterpreis von nur 1 560 DM!**
- Das Sparhaus – siehe Kapitel 6: Sechszimmerhaus, 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF): DM 245 723,-.

Jeder Laie kann in seiner Funktion als Bauherr diese Ergebnisse nachvollziehen, wenn er beharrlich den Inhalt dieses Buches zu seiner Richtschnur macht oder wenn er sich qualifizierte Planungspartner sucht, die ähnliche Resultate aus ihrer praktischen Arbeit nachweisen können.

Der Bauherr sollte aber die Impulse zur konsequenten Verfolgung seiner Planungsziele geben und mehr Gebrauch von seiner Macht machen! Nur wenn er die Marktsituation richtig einzuschätzen lernt und die Wahl stets nach den hier aufgezeichneten Preis-Leistungsvergleichen trifft, kann er nicht übervorteilt werden. Nur so kann er die Planung und Ausführung in den verschiedenen Stadien so steuern, dass sie stets innerhalb des von ihm vorgegebenen Kostenrahmens liegt.

## Hinweise zur Buchbenutzung

**Preise, Kosten:** Alle diese Angaben sind naturgemäß abhängig von den lokalen Verhältnissen, dem ständigen AUF und AB in der Wirtschaft (Konjunktur oder Rezession), den jeweiligen regionalen und überregionalen Marktverhältnissen und vielen anderen Faktoren. Aber sie sind auch abhängig vom Geschick des Bauherrn oder Käufers. Es sind also **Orientierungspreise**, damit der Bauherr eine Gefühl bekommt, in welchen Preisdimensionen bei welchen Fragen er sich jeweils bewegt, ob es sich mehr oder weniger lohnt sich zu engagieren.

**Sie suchen** ein Baugrundstück oder ein Bauträgerhaus, eine Eigentumswohnung oder ein Althaus, ein Fertighaus oder einen Architekten?

→ Siehe **Kapitel 2 – Angebotsbeurteilung!**

Suchen Sie sich nur das Sie interessierende Thema aus!

Zu jedem Thema finden Sie einen Preis-Leistungsvergleich, so daß Sie schnell mit Hilfe einer Vergleichsübersicht das beste Objekt aus der Angebotspalette herausfinden können.

**Sie möchten** als Laie eine Orientierung gegenüber den vielen sich anbietenden Firmen, Gesellschaften, Maklern, Planern usw. bekommen.

→ Lesen Sie dazu **Kapitel 3 – Marktinteressen!**

Sie lernen das Marktverhalten aller Beteiligten, ihre Interessen und ihre Eignung für den Bauherrn kennen. Wie finde ich einen qualifizierten Architekten? Siehe Seite 101 ff.

**Sie haben** eine bestimmte Vorstellung vom Haus oder von der Wohnung und verfügen über eine bestimmte Summe. Wie fangen Sie es an, möglichst viel Qualität und Quantität für Ihr Geld zu bekommen?

→ Kapitel 4 – „**Kostenbewusstsein**“ sagt es Ihnen!

Wie Sie ein Raumprogramm aufstellen, wie Sie es mit den Kosten abstimmen, so daß beides zusammenpasst, lesen Sie auf den Seiten 117 bis 127.

**Sie haben** bereits das Grundstück erworben und das Raum- und Bauprogramm aufgestellt. Wo, wie und wie viel können Sie nun bei der Planung einsparen?

→ Im **Kapitel 5 – „Kostenplanung“**, dem Kernthema des Buches, finden Sie die wichtigsten Hinweise. Welche Grundrisse, Gebäudeformen, Bauteile oder Installationen besonders preisgünstig ausfallen, erfahren Sie auf den Seiten 141 bis 204.

**Sie wollen** sofort zum Kern der Sache und fragen: Wie sieht denn nun ein Haus mit einem Maximum an Raum und Qualität aus, und was kostet es?

→ **Kapitel 6 – „Kostenziele“** zeigt Ihnen Beispiele, darunter ein Sechszimmerhaus zu einem Preis von DM 245 723,-. Seite 207 ff.

**Sie wollen** wissen, wie Geld zu sparen ist bei der Baufinanzierung, bei Steuerfragen usw.?

→ **Kapitel 7 – „Abwicklung“** fasst die Kostenvorteile zu den wichtigsten Fragen zusammen. Seite 235 bis 280.

Benutzen Sie das Stichwortverzeichnis am Ende des Buches! Sie finden dort unter einem Stichwort mehrere Seitenzahlen, auf denen ausführlicher auf das Sie besonders interessierende Thema eingegangen wird.

## 1.4 Mieten oder Bauen?

Viele Bauherren stehen vor folgender Situation:

- Die Grundstückspreise sind zu hoch.
- Die Baukosten steigen meist und fallen seltener, was von vielen Faktoren abhängt.
- Die Hypotheken- und Zwischenfinanzierungszinsen sind zu hoch.

- Das Risiko hinsichtlich etwaiger Mehr- und Nebenkosten ist nicht abzuschätzen.
- Die Einkommensverhältnisse steigen nicht in demselben Maße wie die Summe der Bau- und Baunebenkosten.

Rückt also das Haus- oder Wohnungseigentum in unerreichbare Ferne? Wie sieht die Situation bei der Alternative „**Mieten**“ aus?

- Die Mieten steigen meistens an und fallen selten. Einige Mietbindungen entfallen. Also nimmt der Einkommensanteil für die Miete immer mehr von dem Bewegungsgeld weg, das man für Reisen, Hobbys und andere Dinge zur Verfügung hat: Die Mieten steigen mehr oder weniger, aber die Belastungen für das Eigentum bleibt auf demselben Niveau. Bei einem Vergleich von Miet- und Eigentumsbelastungen übersteigen die Aufwendungen für die Mieten bald die Kosten für das Eigenheim oder die Eigentumswohnung.
- Steuerlich können Mieter keinerlei Vergünstigungen in Anspruch nehmen. Wenn das Gehalt steigt, nimmt man Ihnen von dem Steigerungsbetrag 35 bis 45 % zuzüglich Sozialabgaben weg. Was bleibt dann noch übrig, wenn auch die Mietsteigerung noch abzuziehen ist?

Haus- oder Wohnungseigentümer können demgegenüber ihr Nettoeinkommen vermehren, wenn sie die Vorteile wahrnehmen, die auf den Seiten 259 ff. beschrieben sind.

- Auch nach Auffassung der Bausparkassen ist Mieten – langfristig gesehen – teurer als Bauen.

Wenn Mieten teurer als Bauen wird und Bauen, jedenfalls in den ersten Jahren, zu untragbar hohen Monatsbelastungen führt, was dann?

Nun, die Lösung des Problems liegt allein in der **Kostenreduzierung**, und zwar bei den Grundstücks-, Bau- und Baunebenkosten bis zu 10, 20 oder 30 Prozent. Wenn Sie lernen, wo und wie und wie viel einzusparen ist, bestimmen Sie die Höhe der Einsparung!

## 1.5 Erfolg beim Bauen

### „Jegliches Bauen steht und fällt mit dem Bauherrn!“

„Qualität und Preis eines Bauwerks werden entscheidend beeinflusst von der Person des Bauherrn, der Qualifikation seiner technischen Beauftragten, seinen Forderungen und Wünschen und von der Art, wie er seine Bauherrn-Funktion ausübt.“ (Solholm: Bauen in Dänemark)

Bauherren müssen lernen, den richtigen Gebrauch von ihrer Macht zu machen. Nur dann kann der Erfolg nicht ausbleiben.

Dabei kommt derjenige, der einmal im Leben baut, um einen **Lernprozess** nicht herum, wenn er sein Kostenziel erreichen will und sich die Erkenntnisse und Erfahrungen anderer nutzbar machen möchte. Weil Bauherren und Käufer von Wohnobjekten aller Art – kleinere Umbauten und Renovierungen nicht ausgeschlossen – um diese vielfach negativen Erfahrungen wissen, sind gerade sie darauf angewiesen, sich diese **vorher** anzueignen.

Täten sie dies nicht, müssten sie sich diese erst mit viel, viel Lehrgeld bei ihrem eigenen Bau erwerben.

In den meisten Fällen würden sie diese nie wieder benötigen. Fehlentscheidungen müssen teuer bezahlt werden.

Was liegt näher als sich die **Erfahrungen anderer für wenig Geld zu kaufen**, sich diese zu Eigen zu machen und so gleich die richtige Entscheidungsvorbereitung für die kosten-trächtigen Entscheidungsvorgänge mitzubringen.

Bauherren, die so vorgehen, können dann nicht zu denen gehören, die am Ende auch feststellen müssen, dass ihr Haus zu teuer geworden ist. Der Erfolg ist mit der Anwendung des gespeicherten Wissens in diesem Buch vorprogrammiert. Damit ist auch die tragbare finanzielle Belastung im Monat abgesichert.

Das **Sparkonzept** für Bauherren heißt hier **keineswegs „Billigbau“**, „Barackenbau“ oder Ähnliches. Es geht in jedem Kapitel zu jedem Thema um die Aufgabe, durch einen Preis-Leistungsvergleich – ähnlich wie in den bekannten Verfahren der Stiftung Warentest herauszufinden, wo und wie ein Käufer **„am meisten Haus fürs Geld“** erhält. Es geht um das richtige Verhalten eines Käufers oder Bauherrn auf dem Baumarkt, um ihn gegen Übervorteilung zu schützen. Schließlich geht es um eine Fülle von Einsparungsvorschlägen, wie zum richtigen Zeitpunkt bei einer bestimmten Qualität und Quantität zwischen mehreren Alternativen in der Planung, in der Ausführungsvorbereitung und der Ausführung entschieden werden kann.

Angesprochen sind hier auch Bauherren, die keine Sparhäuser zu bauen beabsichtigen, sondern sich ein ganz individuelles Wohnhaus mit anspruchsvoller Gestaltung und Bauweise im Inneren wie im Äußeren wünschen. Gerade sie müssen doch wissen, was jeder einzelne Wunsch kostet. Bereits während der Aufstellung ihrer Raumvorstellungen muss ihnen gesagt werden können, was ein Kamin, eine zweigeschossige Raumzone, eine sechseckige oder polygonale Raumgestaltung kostet. Nur wenn ein Bauherr das weiß, kann er eine Entscheidung treffen, ob ihm dieser Wunsch einen bestimmten Betrag wert ist oder ob er nicht lieber ein größeres Schlafzimmer für den gleichen Preis bauen sollte. Dieses Denken und Planen in Kostenalternativen gleich von Anfang an ist eigentlich eine allzu begreifliche und selbstverständliche Forderung eines jeden Auftraggebers.

Die bisherige Methode – bis zum Abschluss aller Planungs- und Ausschreibungsvorgänge gebannt auf das Ergebnis der Submissionen (Angebotseröffnung) zu starren, um dann endlich das wahrscheinliche Kostenenergebnis zu erfahren – ist einfach untragbar, unökonomisch und überwunden. Bis zu diesem Zeitpunkt hat der Bauherr bereits zwei Drittel der Planungskosten – bei einem Haus mit Baukosten von DM 500 000,- sind das etwa DM 36 000,- Honorar allein für den Architekten – ausgegeben. Nicht selten muss dann aufgrund der unerwartet hohen Baukosten wieder neu mit der Planung begonnen werden. Wie bei jeder anderen Ware wird das Haus nicht von vorgegebenen Standards, sondern von den Vorstellungen des Bauherrn und dessen finanziellen Möglichkeiten bestimmt. Parallel zu den Kostenermittlungen laufen die Finanzierungsvorschläge auf der Grundlage der individuellen Einkommenssituation jedes Bauherrn.