

Baukostentabellen 2010

Vereinfachtes Berechnungsverfahren für den preiswerten Wohnungsbau mit 15 Kostenkennwerten der einzelnen Gewerke in EUR pro qm/WF. Geeignet für Wohnhäuser von 70 – 150 qm Wohnfläche.

Inhaltsverzeichnis

Finanzplanung + Kostenschätzung nach DIN 276	2
Kostenschätzung nach Wohnfläche/qm, Haustypen	3-4
Kostenaufstellung mit Tabellenprogramm	5
Spartipps für die erste Planungsphase	6-8
Checkliste Baunebenkosten	9-11
Baukosten-Tabellen Anleitung	12-13
NEU: Regionale Preisangleichung der Bundesländer	13.1
Freistehendes Einzelhaus	14-17
Doppel- oder Reihenendhaus	18-21
Reihenmittelhaus	22-25

Eine Technische Dokumentation des Planungsbüros Blum, Porta Westfalica. Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verbreitung auch auszugsweise ist nur mit Zustimmung gestattet

Ausgabe Mai 2010

Alle angegebenen Baupreise sind gewissenhaft ermittelt und ausgewertet worden. Allerdings sind vom Anwender die vielfältigen Schwankungen die die Kosten beeinflussen können, wie Haustyp, Hanglagen, regionale Strukturen, Randzonen und Ballungsräume, Bundesländer und nicht zuletzt konjunkturelle Schwankungen für jede Position eigenverantwortlich zu prüfen und danach anzuwenden. Trotzdem sind Fehler nicht auszuschliessen. Planungsbüro Blum möchte darauf hinweisen, dass weder eine Garantie oder irgendeine Haftung übernommen werden kann.

Finanzplanung

Die Planung mag noch so toll, die gestalterische Architektur kann noch so ansprechend gelöst sein, die Finanzierbarkeit setzt immer Schranken für die Realisierung Ihres Traumes. Die Anwendung geeigneter Kostenermittlungsmethoden und die Richtwerte für die Kostenschätzung sind eine unabdingbare Grundlage, gerade in der Vorplanung kosten Änderungen auf dem Papier nur ein Bruchteil von dem, als wenn man anfängt zu Bauen und dann kommen die Änderungswünsche.

Baukosten-Tabellen sind geeignet für Laien und Fachplaner, ein einfach zu handhabendes aber erfolgreiches Hilfsmittel Variationen, Kostenvergleiche und vieles mehr einzusetzen und dann zu entscheiden, wie man zum Ziel kommt.

Baukosten Tabellen beinhalten:

- Herstellungskosten in 3 Stufen wie einfach, normal und gehoben
- Wohnfläche Euro/qm und in Prozentanteilen % und Gewerke
- Für Einzel- Doppel- und Reihenmittelhäuser
- Mit und ohne Keller
- Mit und ohne Dachgeschossausbau
- Wohnen und Schlafen auf einer Ebene oder auf zwei Ebenen

Preisinformationen ohne aufwendige Berechnungen zu erhalten wie zum Beispiel:

- Neubauplanung
- Selbstbauhaus
- Bausatzhaus
- Ausbauhaus
- Schlüsselfertig kaufen
- Eigenleistungen einsetzen

Kostenschätzung nach DIN 276 Brutto Rauminhalt

Nach Fertigstellung der Planung (Skizzen, Vorentwurf oder Entwurfspläne) erfolgen die Berechnungen der Flächen und Rauminhalte nach DIN 277. Für diese Werte werden so genannte Kostenkennwerte herangezogen die ein Verhältnis zu einer Bezugseinheit Flächen und Rauminhalte haben. Kostenkennwerte werden in Mindestwerte, Mittelwerte und Höchstwerte aufgeteilt. Diese Baukosten gliedern sich wiederum in zwei Kostengruppen

300 Bauwerke - Baukonstruktion

400 Bauwerke – Technische Anlagen

Ausschnitt aus unseren Kosten von Hochbauten nach DIN 276 II. Quartal 2009

Kostengruppen 300 + 400 werden addiert

BT	Gebäudeart	Standard	BGF/qm		mini Euro/cbm	mittel Euro/cbm	maxi/Euro/ cbm
BT58	Einfamilienhäuser	einfach	1WE	300	221 €	253 €	312 €
				400	48 €	58 €	70 €
BT60	Einfamilienhäuser	mittel	1WE	300	237 €	293 €	367 €
				400	38 €	50 €	65 €
BT62	Einfamilienhäuser	gehoben	1WE	300	282 €	314 €	344 €
				400	45 €	55 €	71 €

So könnte zum Beispiel eine Finanzierung nach BT58 aussehen:

Reine Baukosten = BRI x EURO/cbm = (700 BRI x (253+58)(311,-/cbm) = 217.700 EURO)

Nachteil dieser Kostenschätzung, die Bruttorauminhalte müssen berechnet werden, als Laie kann man sie nicht selbst erstellen. Weiterhin stehen für nähere Preisinformationen ohne Massenberechnungen keine weiteren Daten zur Verfügung.

Kostenschätzung Wohnfläche pro qm

Bei der nachfolgenden Berechnung nach Wohnfläche * EURO/qm benötigen wir lediglich die Wohnfläche die man in jeden Prospekt findet oder die Wohnflächenberechnung kann selbst erstellt werden. Bei der Kostenschätzung mit der Wohnfläche pro qm verwenden wir das gleiche Prinzip wie vor, nur mit dem Unterschied hier haben wir 15 anstatt 2 Kostenkennwerte. Hier bietet sich der Vergleich mit fertig gestellten ähnlichen Gebäuden an.

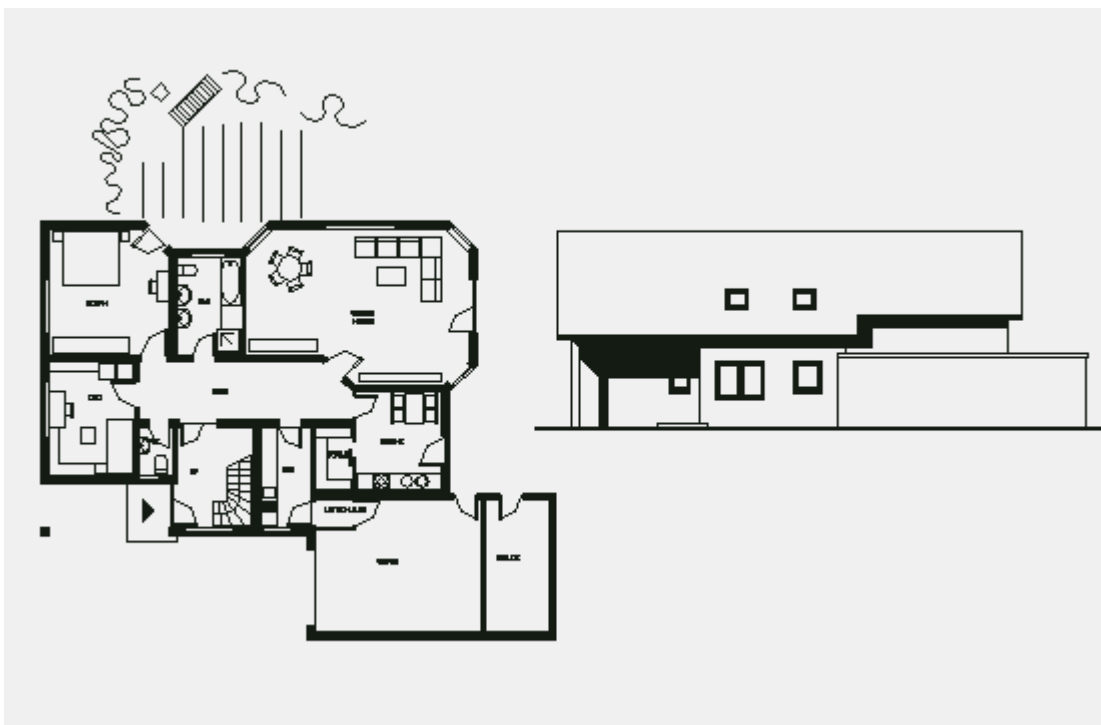
Haustyp Baubeschreibung:

Die Preise gelten für preiswerten normalen Wohnungsbau mit einer WE von ~ 110,00 qm Wohnfläche.

Haustyp 1 + 3

Wohnen und Schlafen auf 1 Ebene

Das ausbaufähige Eigenheim mit oder ohne Keller



Beispiel Typ 128A mit 128 qm Wohnfläche. Wohnen und Schlafen auf einer Ebene

Haus ohne Keller muss innerhalb der WE ein Kellerersatzraum mit eingeplant werden, kann auch außerhalb liegen. Dachgeschoss kann später in Eigenleistung ausgebaut werden.

Haustyp 2 + 4

Wohnen und Schlafen auf **2 Ebenen**

Mit oder ohne Keller, Dachgeschoss nicht mehr ausbaufähig



Beispiel Typ 112A mit 112 qm Wohnfläche. Diese Größe ist ausreichend für eine komplette WE mit Wohnzimmer-Essen, Küche-Essecke, Arbeitszimmer, Diele, Gäste Dusche/WC, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Flur und Abstellraum.

Bei Nichtunterkellerung ist ebenfalls ein Kellerersatzraum mit einzuplanen.

Tipp: Teilunterkellerungen sind in dieser Größenordnung abzuraten.

Haustypen

Haustyp 1:

Das ausbaufähige Eigenheim ohne Keller

Wohnen und Schlafen auf einer Ebene

1 WE auf einer Geschossebene, Dachgeschoss ist noch ausbaufähig.

Kellerersatzraum muss innerhalb der WE oder außerhalb mit eingeplant werden.

Vorteil: Dachgeschoss kann in Eigenleistung ausgebaut werden.

Haustyp 2:

Das klassische Eigenheim ohne Keller

Wohnen und Schlafen auf zwei Ebenen, keine Ausbaureserve

1 WE auf zwei Ebenen. Zum Beispiel unten wohnen und oben schlafen.

Kellerersatzraum muss innerhalb der WE oder außerhalb mit eingeplant werden.

Ausbaureserve nicht vorhanden.

Haustyp 3:

Das ausbaufähige Eigenheim vollunterkellert

Wohnen und Schlafen auf einer Ebene

1 WE auf einer Ebene, Dachgeschoß ist noch ausbaufähig.

Kellerersatzraum muss innerhalb der WE oder außerhalb mit eingeplant werden.

Vorteil: Dachgeschoss kann in Eigenleistung ausgebaut werden.

Haustyp 4:

Das klassische Eigenheim vollunterkellert

Wohnen und Schlafen auf zwei Ebenen, keine Ausbaureserve

1 WE auf zwei Ebenen. Typisches Durchschnittshaus, Ausbaureserve nicht vorhanden.

Grundstück

Bei der Wahl des Haustyps sollte das Haus sich dem Grundstück anpassen. Grundstückslage und Bebaubarkeit sind sehr wichtig für die Entwicklung des Wertes Ihrer Immobilie. Auf dem Lageplan ist das Grundstück planeben, aber in der Praxis sieht es immer anders aus. Die Höhenunterschiede auf dem Grundstück können die Baukosten ganz erheblich beeinflussen. Auf das so genannte Augenmaß sollte man sich bei der Grundstücksbegehung auf keinen Fall verlassen. Grundbau ist der Kostenfaktor Nr. 1 mit der großen Unbekannten, hier kann man das Geld buchstäblich in den Sand setzen.

Keller

Auch die Frage mit oder ohne Keller ist die Bodenbeschaffenheit zusätzlich zu prüfen und Kostenberechnungen in der Vorplanung unbedingt aufzustellen. Egal ob Sie das Grundstück bereits besitzen oder erwerben möchten. Weitere Faktoren wie die Bodenbeschaffenheit (Grundwasser, Lehm, Sand/Kies und Fels) spielen eine große Rolle. Im Zweifelsfalle ist unter Umständen ein Bodengutachten von einem Bausachverständigen einzuholen! Gerade in der Gründung werden die häufigsten Fehler gemacht die nachträglich zu großen Bauschäden führen. Bei mehr als 20% aller Neubauten treten bereits innerhalb von 5 Jahren durch undichte Stellen, Feuchtigkeitsschäden im Erdberührten Kellerbereich auf.

Kostenaufstellung

Mit einem Tabellenprogramm kann man eine einfache Tabelle aufstellen. In den Baupreis-Tabellen finden Sie drei Preisangaben. Empfehlenswert ist es erstmal von den **mittleren** Preisen auszugehen. Je nach einfacher oder schwieriger Bauart sowie die Ausstattung des Gebäudes werden sich die Preise nach links oder rechts bewegen.

DIN 276 Kostengruppe 300 + 400			
	Angabe in %	Bausumme	Notizen
1. Erd, Stb.- und Maurerarbeiten	%	0 Euro	
2. Zimmerarbeiten	%	0 Euro	
3. Dachdecker- und Klempner	%	0 Euro	
4. Fenster	%	0 Euro	
5. Heizung (400)	%	0 Euro	
6. Sanitär (400)	%	0 Euro	
7. Elektro(400)	%	0 Euro	
8. Putz und Trockenbau	%	0 Euro	
9. Estrich	%	0 Euro	
10. Fliesen	%	0 Euro	
11. Bodenbeläge	%	0 Euro	
12. Maler	%	0 Euro	
13. Tischler	%	0 Euro	
14 Treppen	%	0 Euro	
15. Sonstiges	%	0 Euro	
	100%	Bausumme	

Auf unserer Webseite unter Baukosten finden Sie Kostensammlungen zu jedem Gewerk. Die Kostensammlungen beinhalten kostensparende Bautipps, Hinweise für Eigenleistungen und Anteil der Lohnkosten in % so dass Eigenleistung und Arbeitszeit geschätzt werden können.