

---

**INHALT**

Erläuterungen zu den im Buch genannten Kosten 6

**Einführung** 7

**Strategien**

**Kleiner bauen** Mieter oder „eigener Herr“ 9 / Wohnfläche verringern 10 / Auf Reserven verzichten 11 / Keller weglassen 14 / Gefangene Räume 15 / Doppelhäuser bauen 16

**Einfacher bauen** Der Spatz in der Hand ... 18 / Einfacher Baukörper 19 / Einfache Heizung und Warmwasserbereitung 21 / Einfache Installationen 22 / Einsparpotenziale 23

**In Abschnitten bauen** Alles auf einmal oder ... 25 / Das Ausbauhaus 28 / Das nachrüstbare Haus 29 / Das wachsende Haus 30

**Gemeinsam bauen** Am einfachsten ist's beim Doppelhaus 32 / Grundstücke aufteilen 32 / Gemeinsam erschließen 33 / Und so können Sie es anpacken 36

**Selbst bauen** Die Grundsätze 37 / Versicherungen 38 / Selbsthilfe im Baubetrieb 38 / ... und was können Sie alles selber machen? 40

**Planung und Bauablauf**

**Baukosten** Was sind Baukosten? 41 / Kostengliederung nach DIN 276 42 / Die Kostenspielräume 43 / Zu den Kostenangaben 44

**Planungs- und Bauablauf** Zum Grunderwerb 45 / Zur Architektenwahl 46 / Planung 47 / Zu Ausschreibung, Vergabe und Ausführung 48

**Standortwahl** Eine Geschichte 49 / Was man bei der Standortwahl beachten sollte 50

**Grundstück** Zur technischen Bebaubarkeit 51 / Zur topografischen Bebaubarkeit 52 / Zum Baurecht des Grundstücks 53 / Der Bebauungsplan 54 / Was darf das Grundstück kosten? 55

**Bauweise und Gebäudeform** Geschlossene Bauweise 57 / Wohin mit dem Auto? 59

**Zweifamilienhaus** 61 / Was sagt das Finanzamt? 62

**Raumbedarf** Ihre Erwartungen ... 63 / Verringerung der Anzahl der Räume 64 / Räume kleiner machen 66 / Ihr Raumprogramm 68

**Grundriss** Grundriss und Konstruktion 69 / Einfache und komplizierte Grundrisse 70 / Vereinheitlichung der Raumgrößen 71 / Verringerung der Verkehrsflächen 72 / Aufwertung von Verkehrsflächen 73

**Mehrgeschossigkeit** Einfluss der Geschosshöhe auf die Kosten 75 / Die Lage der Treppe 76

## Bauteile und Bautechnik

<b>Bauart und Materialien</b>	Allgemeine Hinweise 77
<b>Keller und Fundamente</b>	78 / Kosten von Keller und Fundamenten 79 / Teilunterkellerung 80 / Keller selbst bauen 81
<b>Außenwände</b>	Umfang der Außenwandfläche 83 / Einfluss der Außenwand auf die Baukosten 84 / Kosten der Außenwand 85 / Schwere Außenwände 86 / Leichte Außenwände 87 / Anforderungen der Energieeinsparverordnung 88 / Wärmeverlust der Außenwand 89 / Zur Materialwahl 90
<b>Innenwände</b>	Haustrennwände und Wohnungstrennwände 92 / Einfluss der Innenwände auf die Wohnflächenkosten 93 / Tragende Innenwände 96 / Nicht tragende Innenwände – Trennwände 97
<b>Fenster</b>	Lage und Größe der Fenster 99 / Fensterbauarten 100 / Beschlagarten 101 / Rollläden ja, aber später 102
<b>Geschossdecken</b>	Schichtenfolge 103 / Kosten der Geschossdecken 104 / Schwere Geschossdecken 105 / Leichte Decken 107 / So werden die Geschossdecken billiger 108
<b>Treppen</b>	Platzbedarf der Treppe 109 / Bauarten von Treppen 110 / Treppengeländer 111
<b>Fußböden</b>	Kosten der Zwischenschicht 112 / Was kostet die Nutzschiht? 113
<b>Dach und Dachraum</b>	Umfang der Dachfläche 115 / Dachneigung und Dachausbau 116 / Kosten der Dachfläche 117 / Dachausbau und Wärmeschutz 120 / Selbst dämmen 121 / Kosten der Eindeckung 123 / Das geneigte Dach 124 / Das Flachdach 125
<b>Oberflächen</b>	Wandoberflächen 126 / Deckenuntersichten 128
<b>Bad und WC</b>	Wie viel Bad muss sein? 129 / Sparen ohne Verzicht – die Sanitäreinrichtung 132 / Fliesen – was sonst? 133
<b>Heizung, Warmwasser</b>	Wärmeerzeugung mit ... 135 / Kosten der Wärmeerzeugung 137 / Betriebskosten der Heizung 138 / Zur Auslegung des Heizkessels 139 / Kosten der Verteilung 140 / Zur Warmwassererzeugung 141
<b>Elektrische Installationen</b>	143 / Antennenanlage 144 / Photovoltaikanlagen 145
<b>Türen</b>	Haustüren 146
<b>Küche, Stauraum</b>	Lassen Sie sich nicht verführen 148 / Kellerersatz 149
<b>Außenanlagen</b>	Roh- und Feinplanie 152 / Carport statt Garage 153 / Gebäudebewuchs 154 / Pflanzen statt pflastern! 155
<b>Architekten und Bildnachweis</b>	158
<b>Stichwortverzeichnis</b>	160

## Sparen beginnt im Kopf

Beim Bauen preisbewusst und sparsam zu sein, hat sich schon immer ausgezahlt. Bauen war zu allen Zeiten teuer und hat Bauherren oft an die Grenze ihrer finanziellen Kräfte gebracht. Sparsames Bauen macht in dieser Lage Bauen leichter oder ermöglicht es überhaupt erst.

Hohe Bau- und Bodenkosten führen zu Belastungen, die viele, die gerne bauen würden, nicht aufbringen können. Öffentliche Förderung durch Bund, Länder und Kommunen gibt es, wenn überhaupt, nur noch sehr eingeschränkt für besonders bedürftige Bevölkerungsgruppen. Die Familie mit ein bis zwei Kindern gehört da nicht dazu. Zinsverbilligte Darlehen, wie sie von der Kreditanstalt für Wiederaufbau angeboten werden, können entlasten, reichen aber – insbesondere bei generell niedrigem Zinsniveau – nicht aus, um eine Entscheidung für das Bauen zu begründen.

So kann es hauptsächlich von Ihrer Bereitschaft, die Kosten Ihres zukünftigen Hauses drastisch zu senken, abhängen, ob Sie bauen können oder nicht. In jedem Fall lohnt es sich, über Möglichkeiten der Kosteneinsparung beim Eigenheimbau nachzudenken, denn jede Kosteneinsparung senkt die späteren laufenden Belastungen. Lassen Sie sich von den derzeit niedrigen Zinsen nicht zu monatlichen Belastungen verleiten, die Sie bei Zinssteigerungen in Bedrängnis bringen. Die Niedrigzinsphase Ende der 1970er Jahre (damals mit ca. 7 bis 8 %) hat manchen Bauherrn Mitte der 1980er, als die Zinsen ein Hoch erreichten (über 12 %), das gerade ein paar Jahre bewohnte Haus gekostet. Bei den jetzt historisch niedrigen Zinsen ist das Risiko noch höher: Schon eine Steigerung

um nur einen Prozentpunkt kann die monatliche Belastung um 20 bis 30 % erhöhen.

Aber auch derjenige, der sich beim Bauen manches leisten kann, will sein Geld vielleicht lieber für anderes ausgeben. Sparsam Bauen verbessert den zukünftigen Lebensstandard, indem es langfristig die Reserven schont, nicht zuletzt für die Altersvorsorge.

Eins aber gleich vorweg: Aus nichts wird nichts. Wenn hier Sparvorschläge gemacht werden, wird der Spareffekt oft in irgendeiner Weise „erkauft“. Wenn Sie also alles genau so machen wollen, wie man es schon immer gemacht hat, dann wird der Ratgeber auch nicht weiterhelfen. Eine gewisse Bereitschaft, von Gewohntem und eingefahrenen Wegen abzuweichen, müssen Sie aufbringen. Das kann einmal die Wahl des Materials oder die Art der Konstruktion betreffen, das gilt aber auch für die Anordnung der Räume, für deren Größe und Ausstattung oder für die Gebäudeform. Je mehr Sie unkonventionelle Lösungen akzeptieren können, umso leichter wird das Sparen.

Dieses Buch wendet sich an den Bauherrn, der bereit ist, Verantwortung und Risiko zu tragen und selbst zu entscheiden, wofür er sein Geld ausgibt. Es wendet sich aber auch an Architekten und am Bau Beteiligte, die bereit sind, den mündigen Bauherrn zu akzeptieren.

Der Ratgeber ist in drei Teile gegliedert:

### Strategien

behandelt zusammenfassend die verschiedenen Wege, die beim kosten- und flächensparenden Bauen eingeschlagen werden können. Jede Strategie umfasst ein ganzes Bündel von Einzelmaßnahmen. Diese werden in den folgenden Teilen weiter behandelt.

### Planung und Bauablauf

zeigt, wie der Bauherr in allen Phasen der Planung und Bauabwicklung Einfluss auf die Baukosten nehmen kann.

### Bauteile und Bautechnik

geht auf die Planung und Ausführung der Bauteile und Komponenten des Hauses ein. Die einzelnen Kapitel beziehen sich jeweils auf Teile des Gebäudes und des Ausbaus.

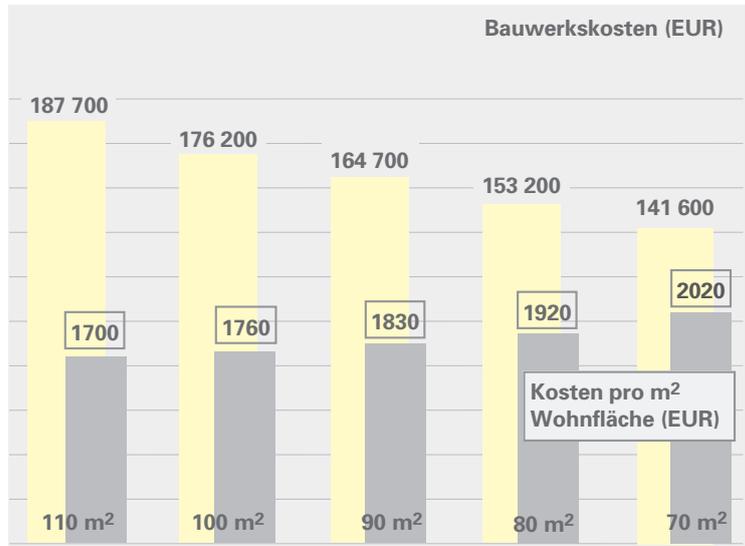
Ein Stichwortverzeichnis (Seite 160) hilft bei der gezielten Suche. Innerhalb der einzelnen Kapitel finden Sie Querverweise zu anderen Kapiteln: Diese Verweise sind mit → gekennzeichnet.

## Mieter oder „eigener Herr“

Der Schritt von der Mietwohnung zum eigenen Haus ist weit mehr als nur ein Wohnungswechsel: Sie werden „Ihr eigener Herr“ und gewinnen neue Freiheiten im Wohnalltag. Das heißt, sich bewegen, wie man will, laut sein, wenn einem danach zumute ist. Das heißt aber auch verändern, ausbauen und verschönern, so wie es einem gefällt.

Das ist die Hauptsache. Und das sollte wert sein, dafür auf das eine oder andere zu verzichten, was landläufig mit der Vorstellung vom neuen Haus verbunden wird? „Klein, aber mein,“ umschreibt diese Einsicht. Man sollte sie sich zu eigen machen, wenn das Budget nicht üppig ist und man dennoch nicht weiter Mieter bleiben will. Kleine Häuser haben – neben dem

- Kostenaspekt – noch andere Vorteile:
- Das kleine Haus lässt Spielräume für Erweiterung und Veränderung, vorausgesetzt, man denkt bei der Planung daran.
  - Das kleine Haus ist leichter zu versorgen als ein großes und deshalb auch noch im Alter bequem.
  - Kleine Häuser sind ideal für kleine Familien und für die Zeit, in der die Kinder „wieder aus dem Haus“ sind.
  - Kleine Häuser sind Mangelware und deshalb gut verkäuflich. Leicht kann man später – bei vielleicht veränderter Finanzlage – auf ein größeres Haus umsteigen.



Bauwerkskosten für Häuser von 70 bis 110 m² Wohnfläche. Die Grafik zeigt, wie die Kosten pro m² steigen, wenn das Haus kleiner wird.

## Was kostet Wohnfläche?

Die Kosten eines Grundstücks errechnen sich aus der Fläche und dem Preis, der für den Quadratmeter gefordert wird. Auch die Kosten eines Gebäudes lassen sich aus der gewünschten Fläche (Wohnfläche) und einem Quadratmeterpreis bestimmen, der sich nach den Qualitätsmerkmalen der Wohnfläche richtet. Gehen wir vereinfachend davon aus, dass dieser Preis unabhängig von der Gebäudegröße gleich bleibt, dann muss ein kleines Haus billiger sein als ein großes.

In Wirklichkeit verringert sich der Einsparungseffekt dadurch, dass nicht alle Kostenpositionen eines Hauses gleichermaßen kleiner werden: Die Kosten für die Heizung, das Bad, die Treppe, um die Wichtigsten zu nen-

nen, verringern sich überhaupt nicht oder nicht im gleichen Maße wie die Gesamtfläche. Deshalb ist ein kleines Haus bezogen auf die Wohnfläche teurer als ein großes. Das darf Sie nicht irritieren. Entscheidend sind für Sie immer die absoluten Kosten. Und die sind beim kleinen Haus in der Regel niedriger.

### Wichtig:

Mit dem Hinweis auf die niedrigen Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche wird Bauherren oft erklärt, dass es sich lohnt, größer zu bauen. Das ist für Sie kein Argument, denn entscheidend ist nicht, ob es sich lohnt, sondern ob Sie sich das leisten können oder wollen.

## Wohnfläche verringern

Im Eigenheimbau sind Wohnflächen von etwa 110 bis 160 m<sup>2</sup> üblich. Machen Sie sich klar, ob Sie diese Fläche wirklich benötigen. Bei geschickter Grundrissgestaltung können 90 m<sup>2</sup> für eine Familie mit zwei Kindern gut ausreichen. Bei Drei- oder Zweipersonenhaushalten können Wohnungen mit 80 bzw. 70 m<sup>2</sup> schon großzügig sein. Sie dürfen Ihre Wohnfläche dann allerdings nicht für eine Vielzahl von kleinen Räumen und Verkehrsflächen verschwenden. Wie Sie das vermeiden, erfahren Sie unter  
 → RAUMBEDARF ab Seite 63  
 → GRUNDRISS ab Seite 69.

### Faustregel:

Jeden Quadratmeter eingesparter Wohnfläche können Sie sich – grob gerechnet – mit 1350 EUR Ersparnis gutschreiben. Beim derzeitigen (sehr niedrigen) Zinsniveau verringert das ihre monatliche Belastung um ca. 6 EUR (Zins und Tilgung). Verringern Sie die Wohnfläche um insgesamt 20 m<sup>2</sup>, so macht das rund 120 EUR im Monat.

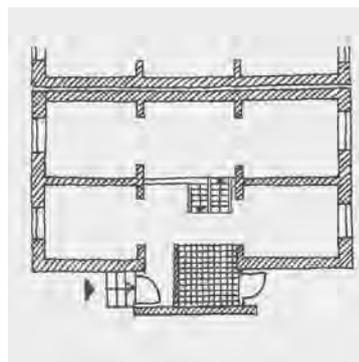
### Was kostet Wohnfläche?

Die Grafik zeigt, um welchen Betrag – abhängig vom Zinssatz – Ihre monatliche Belastung sinkt, wenn Sie die Wohnfläche Ihres Hauses um 15 m<sup>2</sup> verringern. Es ist klar, dass die Ersparnisse höher ausfallen, wenn Sie nicht nur die Raumflächen reduzieren, sondern auf einen ganzen Raum verzichten. Nicht berücksichtigt sind die Ersparnisse bei den Nebenkosten (vor allem Heizung). Beachten Sie vor allem, dass die derzeit historisch niedrigen Zinssätze von unter 3 % nicht von Dauer sein werden. Es ist nicht auszuschließen, dass der Zins bis zum Ablauf Ihrer Zinsfestschreibung um 3 oder 4 Prozentpunkte steigt.

## Räume kleiner machen

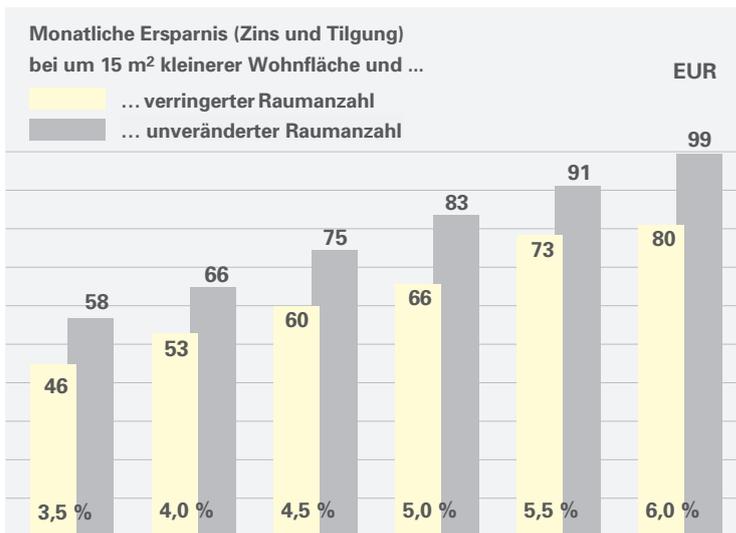
Es kann gute Gründe für ein Haus mit vielen Räumen geben: Sie haben eine große Familie, wollen einen pflegebedürftigen Angehörigen ins Haus nehmen oder benötigen zusätzlichen Platz für Ihren Beruf. In diesen Fällen verringern Sie die Wohnfläche, indem Sie die Räume kleiner machen als üblich. Durch pfiffige Möblierung gelingt es, kleine Räume „größer zu machen“, so dass es keine Beeinträchtigung im Wohnalltag geben muss. Wenn Sie sich vor Augen halten, was der Quadratmeter Wohnfläche kostet, dann wird es nicht schwerfallen, das eine oder das andere „sperrige“ Möbel durch etwas Passenderes zu ersetzen.

Für Zeiten, in denen die größere Raumanzahl nicht mehr erforderlich ist, sollten Sie die Räume so zuordnen, dass sie durch Entfernen von Trennwänden oder mit Durchbrüchen vereint werden können. Näheres hierzu finden Sie unter  
 → RAUMBEDARF ab Seite 63.



Bei diesem Doppelhaus sind alle Räume auf 14 m<sup>2</sup> verkleinert. Sie können mit benachbarten Räumen zusammgelegt und damit doppelt so groß werden (Bad und WC befinden sich im Untergeschoss).

→ Beispiel Seite 16



## Auf Reserven verzichten

Beim Bauen wird oft viel Geld für Dinge ausgegeben, die sich in der Zukunft auszahlen sollen. Das gilt ganz besonders für die Vorhaltung von Reserveflächen: Es wird nicht für den aktuellen Platzbedarf, sondern für einen denkbaren Maximalbedarf geplant. Das ist nur vernünftig, wenn es die Finanzierung problemlos gestattet. Anderenfalls sollten Sie zunächst nur so viel Wohnraum bauen, wie zur Zeit nötig ist, und Möglichkeiten für eine künftige Erweiterung bei der Gebäudeplanung berücksichtigen.

Auch wenn der Anbau später etwas teurer kommt, lohnt es sich, auf die sofortige Erstellung zu verzichten, wenn Sie das Geld dafür derzeit anderweitig benötigen.

Das gilt besonders auch für den Dachausbau. Da ein Dach ohnehin erforderlich ist, rechnet man schnell vor, wie günstig die zusätzliche nutzbare Fläche kommt. Das ist richtig: Die Mehrkosten belaufen sich im Vergleich zum nicht nutzbaren Dachraum auf 400 bis 530 EUR/m<sup>2</sup>. Zusätzlich zur erforderlichen Wohnfläche er-

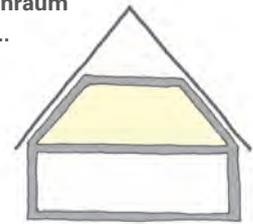
stellt, bedeutet das jedoch bei einem zweigeschossigen Gebäude Mehrkosten in Höhe von rund 13 000 bis 20 000 EUR.

Anstatt einen ausbaubaren Dachraum zu bezahlen, sollten Sie je nach baurechtlich vorgeschriebener Dachneigung eines der folgenden Konzepte realisieren:

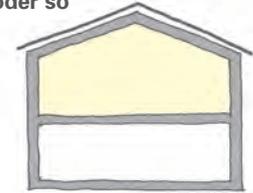
- Bei Dachneigungen, die einen nutzbaren Dachraum schaffen, bauen Sie diesen aus und beziehen ihn in Ihre Wohnfläche ein. Damit wird das gesamte Haus kleiner und billiger.
- Ist für Sie der Dachraum als Reserve unverzichtbar, so planen Sie nur solche Vorleistungen ein, die später nicht mehr oder nur mit unangemessenem Aufwand zu erbringen sind.
- Sind flache Dächer zulässig, verzichten Sie auf nutzbaren Dachraum. Das erlaubt besonders kostengünstige Dachkonstruktionen.

→ DACH ... ab Seite 115

Dachraum so ...



... oder so



### Wichtig:

Fläche nur deshalb zu bauen, weil sie relativ billig ist, ist Unsinn. Auch das Argument, dass es später teurer wird, ist keines, wenn Sie die Fläche in den nächsten 10 Jahren nicht benötigen und Ihr Budget keinen großen Spielraum lässt. So erhalten Sie sich zukünftig Spielraum für das, was kommt.

Arch.: baurmann.dürr (siehe Seite 122)

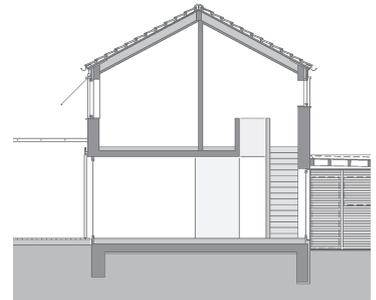


Arch.: Becker + Schöne (siehe Seite 118)



Die Dächer schließen die Räume nach oben ab. Es gibt keinen zusätzlichen, ungenutzten Raum. Eine geringe Dachneigung ist hierbei vorteilhaft. Die Schnittzeichnung gehört zum Beispiel rechts. Es gibt keinen Keller und keinen Sockel, das Haus sitzt direkt auf dem Gelände.

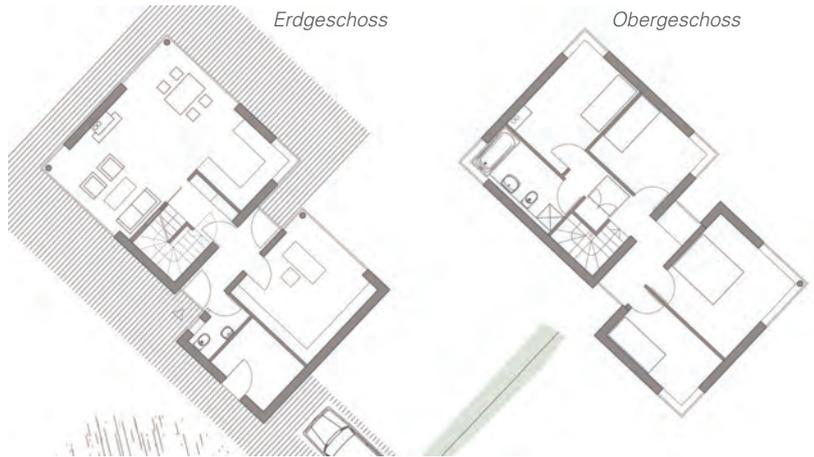
Schnitt



## Das wachsende Haus

Das Konzept des „wachsenden Hauses“ geht von einer kleinen, funktionsfähigen Wohneinheit aus, an die dann später nach Bedarf und finanziellen Möglichkeiten angebaut wird. Die Realisierung in Bauabschnitten ist bei großen Bauvorhaben gang und gäbe. Die Übertragung auf ein Einfamilienhaus ist möglich, setzt aber eine sorgfältige Planung des Ganzen und seiner Teile voraus. Die Ausarbeitung eines für Sie zugeschnittenen „Stufen-Planes“ ist Sache des Architekten, wobei Sie allerdings kräftig mitwirken müssen.

Das Grundrissbeispiel auf der folgenden Seite zeigt, wie das aussehen kann. Zunächst wird ein Haus mit einer Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup> erstellt. Das reicht für eine offene Küche, Ess- und Wohnraum, zwei Zimmer und Bad. Später werden bei Bedarf zwei weitere Räume von je 15 m<sup>2</sup> Fläche angebaut werden.

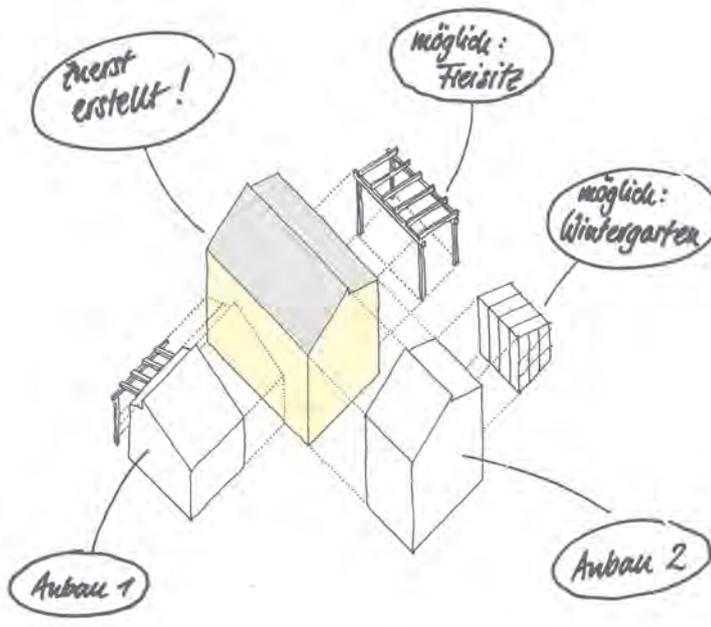


Durch einen Anbau wird die Wohnfläche eines Hauses von 65 auf 90 m<sup>2</sup> erweitert. Das Haus wird auf Seite 67 vorgestellt. Arch.: Becher + Rottkamp

Und so verteilen sich die Kosten: Das zunächst erstellte Haus kostet bei 1700 EUR/m<sup>2</sup> insgesamt 119 000 EUR. Später sind dann für die Erweiterung um 30 m<sup>2</sup> etwa 60 000 EUR fällig (Preisstand 2016). Wann Sie anbauen, bestimmen Sie selbst.

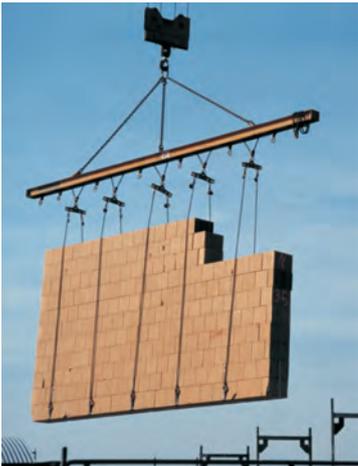
Erweiterungen können sich schwierig gestalten, wenn sie beim ersten Bau nicht berücksichtigt wurden. Beim späteren An- oder Ausbau sollten möglichst wenige Vorleistungen zerstört werden. Durchbrüche, Installationsanschlüsse, Zugänge, Kanalanschluss, Schuttabfuhr usw. müssen eingeplant oder vorgerichtet sein. Auch die baurechtliche Absicherung des Anbaus muss vor Beginn des ersten Bauabschnitts gesichert werden. Eine bereits erteilte Baugenehmigung für das gesamte Projekt muss alle paar Jahre (je nach Landesbauordnung) verlängert werden.

Wer in Zukunft erweitern will, sollte alle Möglichkeiten, die das Grundstück und der Bebauungsplan bieten, in die Planung einbeziehen. Der Vergleich der gegebenen Alternativen wird zeigen, was mit geringeren Vorleistungen relativ einfach zu machen ist und was nicht. Entscheiden Sie sich für die in Frage kommenden Lösungen. Es ist nicht sinnvoll, alles offen halten zu wollen, das schränkt ein und kostet Geld.





▽ Hoch wärmedämmende Ziegel werden nach den Plänen maschinell zu Wandelementen vermauert, zur Baustelle transportiert und dort versetzt.



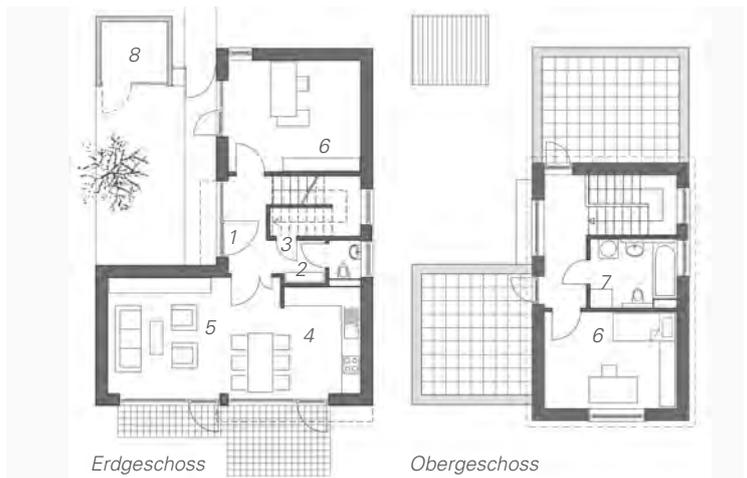
△ Dieses Doppelhaus mit zwei Einheiten von je ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist Teil einer mit dem LBS-Systemhaus errichteten Siedlung. Im Systembau werden Hauskonzepte für vielfältige Bauformen und unterschiedliche Grundstückssituationen nach einer modularen Ordnung entwickelt. Es gibt ein Grundmodul, ein Anbau- und ein Dachmodul. Damit entsteht so etwas wie ein Baukasten. Die einheitliche und einfache Grundgeometrie mit geringen Spannweiten ermöglicht es, den Bauprozess zu rationalisieren, ohne einheitliche Häuser in

großer Stückzahl bauen zu müssen. So können individuelle Häuser oder Hausgruppen zu sehr günstigen Kosten erstellt werden. Zur Wahl stehen Ziegel- oder Porenbetonelemente, Kalksandsteingroßformate und Holzständerkonstruktionen. Ein weiterer Vorteil des auf der Winkelform basierenden Baukastens besteht in der Vielfalt der Hausgrößen und in der Erweiterbarkeit, die praktisch Teil der Entwurfsidee ist.

Arch.: G.A.S. Sahrner

▷ Im Rahmen der Entwicklung eines Systemhauses der Landesbausparkassen ist dieser Entwurf für ein Haus mit nur 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstanden. Sollte der Platz später nicht mehr ausreichen, kann erweitert werden: Möglich sind ein oder zwei zusätzliche Zimmer im Obergeschoss oder ein Anbau ans Wohnzimmer im Erdgeschoss. Für den Einbau der notwendigen Türen werden Vorkehrungen getroffen, die später einen aufwändiger Abbruch vermeiden.  
Arch.: G.A.S. Sahrner

- |                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| 1 Eingang                         | 5 Wohnen       |
| 2 Garderobe, WC                   | 6 Zimmer       |
| 3 Anschlussraum<br>(unter Treppe) | 7 Bad          |
| 4 Kochen, Essen                   | 8 Kellerersatz |



... und was können Sie alles selber machen?

	das kann (fast) jeder	hand- werklich Begabte	Fachhand- werker	Abnahme erforder- lich	Architek- ten hinzu- ziehen	erhöhte Unfall- gefahr
Grundstück herrichten	●					
Mutterboden abtragen, lagern	●					
Aushub Baugrube	●				●	●
Aushub Gräben	●					
Dränage verlegen	●				●	
Schalungs- und Betonierarbeiten		□	●			
tragende Wände mauern		●		●	●	●
nichttragende Wände mauern		●				
Betondecken und -böden			●	●		
Ziegel- und Steindecken		□	●	●	●	●
Wände im Erdreich isolieren	●					
Dachkonstruktion, Aufrichten			●			
Dachlattung aufbringen, Eindecken		□				●
Dach, Blecharbeiten			●			
Dachrinnen, Fallrohre einbauen		□	●			●
Dach, Wärmedämmung einbauen	●				●	●
Fenster, Dachfenster einbauen			●			
Wärmedämmung Außenwände		●			●	●
Außenputz			●			
Außenanstriche		●				●
Schlitze in Wänden herstellen		●			●	
Sanitärleitungen verlegen		□	●			
Heizungsrohre verlegen, dämmen		□	●			
Elektroleitungen verlegen		●		Verdrahten: Fachfirma		●
Schlosserarbeiten			●			
Trittschalldämmung verlegen	●				●	
Estriche einbauen			●			
Innenputzarbeiten		●				
Boden- und Wandfliesen verlegen		●				
Trockenbau-Wände einbauen		●				
Holtreppen herstellen, einbauen		●	●			
Holzfußböden einbauen		●				
Innentüren einbauen		●			●	
Wand-, Deckenanstriche	●					
Tapezieren		●				
Holzanstriche, Fenster, Türen		●				
Freianlagen, Erdarbeiten, Pflanzen	●					
Wege, Terrassen befestigen	●					
Einfriedungen (Zäune, Mauern)		●				

● trifft zu      □ bedingt möglich (unter Anleitung)

## Was sind Baukosten?

Baukosten nennt man in der Umgangssprache alle Kosten, die durch das Bauen verursacht werden. Fachleute unterscheiden jedoch genau, wofür Kosten beim Bauen anfallen. Das ist Voraussetzung für die Beurteilung der Preiswürdigkeit von Bauleistungen und für die Kostenplanung. Je nach Verursachung haben die Kosten auch unterschiedliche Bedeutung für Finanzierung, steuerliche Behandlung und Förderung.

Will man Kosten verringern, so muss man wissen, durch welche Planungsentscheidungen Kosten in welcher Höhe verursacht werden und in welchem Umfang diese verringert werden können.

Wer öffentliche Mittel für sein Bauvorhaben beansprucht, muss die Gesamtkosten nach der Systematik der II. Berechnungsverordnung nachweisen (siehe Tabelle).

Neben den größten Posten, nämlich den Kosten für das Bauwerk und für das Grundstück, enthält die Kostenaufstellung eine Vielzahl kleiner Positionen, die man leicht übersieht, die aber insgesamt kräftig zu Buche schlagen. Hat man sie nicht einkalkuliert, können sie die Finanzierung gefährden.

\* In den Bundesländern Bayern und Sachsen 3,5 %, in Hamburg 4,5 %, in Berlin und Hessen 6 %, in Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland und Schleswig-Holstein 6,5 %

Kostenaufstellung nach II. Berechnungsverordnung		
<b>I. Kosten des Baugrundstücks</b>		
<b>1. Wert des Grundstücks</b>		
<b>2. Erwerbskosten</b>		
2.1 Vermessung		
2.2 Gerichtskosten, Notar		
2.3 Maklerprovision (3–6 % von 1.)		
2.4 Grunderwerbsteuer (5 % von 1.) *		
2.5 Wertgutachten		
<b>3. Erschließungskosten</b>		
3.1 Abfindungen etc.		
3.2 Herrichten Baugrundstück		
3.3 öffentliche Erschließung		
3.4 nichtöffentliche Erschließung		
3.5 sonstige Abgaben		
3.6 Stellplatzablösung		
<b>II. Baukosten</b>		
<b>4. Kosten der Gebäude</b>		
4.1 Gebäude		
4.2 Unterkellerung		
4.3 Ausbau Untergeschoss		
4.4 Dachausbau		
4.5 Sonderausstattung		
4.6 Garagen		
<b>5. Kosten der Außenanlagen</b>		
5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen		
5.2 Stellplätze		
5.3 Wege, befestigte Flächen		
5.4 Gartenanlage, Pflanzungen		
5.5 Umfriedung		
5.6 Zubehör, Sonstiges		
<b>6. Baunebenkosten</b>		
6.1 Architektenhonorar (12 % von 4.)		
6.2 Honorar für Baustatik (4 % von 4.)		
6.3 Fachingenieure (3 % von 4.)		
6.4 Behördenleistungen		
6.5 Geldbeschaffungskosten		
6.6 Zwischenfinanzierung		
<b>GESAMTKOSTEN</b>		