



ARCHITEKT RINGLSTETTER
Seit 1993

ANGEBOT

Mittels einer Raumliste wird ein Referenzhaus entwickelt, um dafür sehr detaillierte Baukosten zu berechnen. Ein gezeichneter Entwurf ist nicht nötig.

Gemeinsame Videokonferenz zum Konfigurieren der Baukosten Ihres Wunschhauses

Übergabe dieser umfangreichen Baukostenaufstellung (pdf und xls) über ca. 30 Seiten

680 € inkl. MwSt.*

* für Ein- oder Zweifamilienhaus bis 2 Mio. Bruttobaukosten.
Andere Projekte auf Anfrage.

WAS WÜRDEN IHR WUNSCHHAUS KOSTEN?

Viele Familien würden gerne bauen und kennen auch ihr persönliches Budget. Die alles entscheidende Frage ist dann: Wie viel Haus bekommen Sie dafür?

Der übliche Weg ist, die Baukosten über einen Quadratmeterpreis zu schätzen, zum Beispiel

$$200 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \cdot 3.500 \text{ EUR/m}^2 = 700.000 \text{ EUR}$$

Bruttobaukosten

Das ist sicherlich besser als nichts – aber die Abweichungen können erheblich sein. Was, wenn es am Ende 800.000 EUR werden oder noch mehr? Auch sind Baukosten nur ein Teil der Gesamtkosten, also gilt es, zuerst die Gesamtkosten zu gliedern.

Beispiel mit Ansatz des Grundstücks:

Gesamtkosten	1.900.000 €	100%	1.070.000 €	100%
Grundstück	500.000 €	26%	250.000 €	23%
Erschließung	20.000 €	1%	10.000 €	1%
Baukosten	1.000.000 €	53%	600.000 €	56%
Außenanlagen	110.000 €	6%	70.000 €	7%
Möblierung	120.000 €	6%	50.000 €	5%
Nebenkosten	150.000 €	8%	80.000 €	8%

* Zuzügl. Ggf. Abbruch eines Altbaus

Ohne Ansatz des Grundstücks:

Gesamtkosten	1.900.000 €	100%	820.000 €	100%
Grundstück				
Erschließung	20.000 €	1%	10.000 €	1%
Baukosten	1.000.000 €	71%	600.000 €	73%
Außenanlagen	110.000 €	8%	70.000 €	9%
Möblierung	120.000 €	9%	50.000 €	6%
Nebenkosten	150.000 €	11%	80.000 €	11%

Was würde Ihr Wunschhaus kosten?

Was bekommt man baulich für sein Geld?

Die reinen Baukosten (Haus + Technik) umfassen im Beispiel 72 % der Gesamtkosten (ohne Ansatz Grundstück), mit Ansatz des Grundstückspreises nur 54 %.

Ließe sich bei den Nebenkosten sparen? Es muss doch nicht immer ein Architekt sein. Stimmt, muss es nicht. Aber die 80.000 - 150.000 EUR fallen trotzdem an, etwa als Gewinn eines Festpreisanbieters, denn niemand wird ein Haus planen, bauen und verkaufen ohne Gewinnabsicht. Irgendjemand muss sich darum kümmern.

Wie dem auch sei, der erste Schritt ist die Aufstellung der Gesamtkosten, um herauszufinden, wie viel Geld für die reinen Baukosten zur Verfügung steht.

Für 1.000.000 EUR könnte man ca. 270 m² Wohnfläche bekommen. Für 600.000 EUR vielleicht nur 150 m², weil der Preis pro 1 m² steigt, je kleiner Haus ist.

Nun sind 1.000.000 EUR bereits eine Menge Geld. Schwieriger wäre die Frage: *Planen Sie uns bitte ein Haus für 600.000 EUR.*

Da wird schnell die Frage aufkommen: Wie viel Wohnfläche, welche Art Rohbau, welche Ausstattung und Heizung?

Das Faszinierende an diesem Verfahren:

Man braucht noch keine Pläne, weder Grundrisse noch Ansichten.

Was bekommt man für 3.500 €/m²?

Was bekommt man dafür nicht?

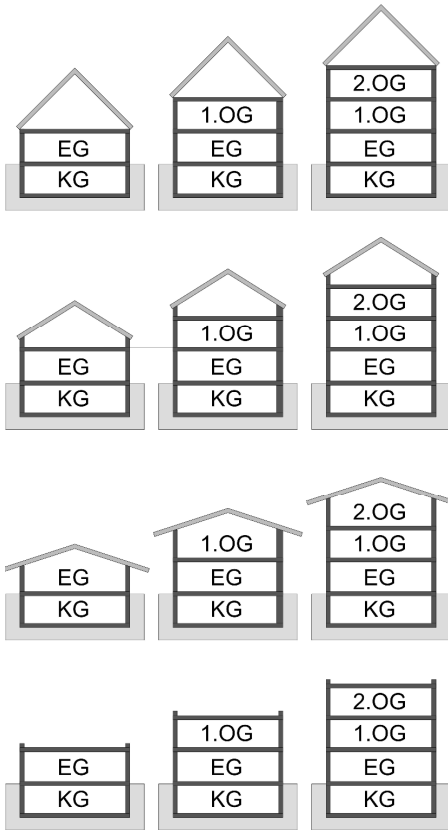
Genau darum geht es!

Das Risiko bei zu früh gezeichneten Plänen ist, dass man davon kaum mehr wegkommt. Für Bauherren ist das bereits ihr zukünftiges Haus. Vielleicht hier und da noch einige Anpassungen. Und das mit dem Geld wird schon irgendwie gut ausgehen. Nur wissen in dieser Phase der Planung weder Planer noch Bauherren, welche Qualitäten die einzelnen Komponenten des Hauses haben werden.

Die meisten Bauherren wissen auch ohne Grundrisse, welche Böden ihnen gefallen, welche Art Treppe, Fenster, Türen, Bäder. Bei der Heizanlage sind sie unschlüssig, aber diese braucht auch noch keine Grundrisse. Normale Elektroinstallation oder das KNX-System? Dazu sind auch keine Pläne erforderlich.

Was würde Ihr Wunschhaus kosten?

REFERENZHAUS



Baukosten genau ermitteln ohne Pläne:

Geht das?

Es funktioniert überraschend gut und genau. Plant man 5 % als Sicherheit ein, wird dieser Betrag am Ende sehr nah an den finalen Kosten liegen.

In dieser Dienstleistung ermittle ich Ihnen ein **Referenzhaus**. Was bedeutet das?

Sie erstellen eine Raumliste, die ich bei Bedarf leicht anpasse. Die Räume werden auf die Geschosse verteilt. Gibt es im Erdgeschoss mehr Wohnfläche, wird es später einen erdgeschossigen Anbau geben.

So ergibt sich, dass das Haus beispielsweise ein Außenmaß von $10 \cdot 15 \text{ m} = 150 \text{ m}^2$ haben könnte. Oder $12 \cdot 12,5 \text{ m}$. Das hängt vom gewählten Haustyp ab.

Doch dafür bräuchten Sie keine Dienstleistung, das bekämen Sie sicherlich alleine hin.

KOSTENSOFTWARE

Nun wird dieses Haus in meine büroeigene Kostensoftware eingegeben. So entsteht eine lange Liste an Kostenpositionen, jede mit Menge und Einheitspreis. Für diese erste Auflistung der Baukosten wird von einem einfachen Baustandard ausgegangen, um dann gemeinsam die gewünschten Qualitäten einzugeben.

Jeder Raum hat mindestens 1 Türe oder Durchgang. Aber wie ermittelt man Fenster und Terrassentüren ohne Grundrisse? Das lässt sich gut raumweise abschätzen, wenn klar ist, wo es Terrassentüren oder breitere Glaselemente geben soll und damit verbunden einen Sonnenschutz.

Liegen die Baukosten bereits im einfachen Standard über dem Budget, macht es wenig Sinn, die Standards zu erhöhen. Da heißt es dann: *Zurück auf Los und die Raumliste etwas abspecken*. Wer weiß, vielleicht liegt ja auch im *Klein, aber fein* ein gewisser Reiz.

Die Kostenaufstellung umfasst etwa 27 DIN-A4-Seiten mit ca. 1.300 Kostenpositionen. Alles ist transparent aufgelistet, jedes Fenster, jede Tür, Bodenbelag je Raum, Ausstattung der Bäder und alles andere.

Was würde Ihr Wunschhaus kosten?

Zusammenstellung der Baukosten	Summe
002 Erd- und Kanalarbeiten	38.996 €
012 Maurerarbeiten	268.053 €
016 Zimmerer	48.835 €
022 Klempner	29.168 €
020 Dachdecker	27.789 €
021 Flachdach	539 €
014 Naturstein	- €
023 Putz	59.955 €
024 Fliesen	40.954 €
025 Estrich	21.237 €
026 Fenster	47.930 €
027 Tischler	43.400 €
027 Treppen	22.981 €
028 Parkett	28.374 €
029 Teppich, PVC-Boden	3.866 €
030 Sonnenschutz	23.213 €
031 Metallbau	10.400 €
034 Maler	23.901 €
039 Trockenbau	- €
040 Heizanlage	28.962 €
041 Raumbeheizung	31.196 €
044 Sanitär-Leitungen	33.575 €
045 Sanitär-Ausstattung	19.755 €
075 Lüftungsanlage	5.975 €
050 Blitzschutz	- €
053 Elektro ohne Lampen	80.013 €
053 Photovoltaik	29.870 €
069 Aufzug	- €
Zwischensumme netto	968.937 €
19% MwSt.	184.098 €
Summe brutto, gerundet	1.153.000 €

Ein angenehmer Nebeneffekt des *Referenzhaus-Verfahrens* ist, dass Bauherren schön sehr früh über gewisse Aspekte nachdenken.

Stimmen Budget und Baukosten überein, kann es losgehen mit der konkreten Planung. Bauherren wissen nun viel besser, was sie wirklich wollen – und was nicht.

Meine Software ist über 20 Jahre an Kundenwünschen gereift. Ich denke, nahezu jeden Bauherrenwunsch schon erlebt zu haben und so habe ich die Software immer wieder verfeinert und angepasst.

Das Haus soll 50 cm länger werden? Kein Problem: Ein Knopfdruck und alle davon betroffenen Positionen passen sich automatisch an.

Was würde es mehr kosten, das Erdgeschoss 25 cm höher zu bauen? Oder den Keller? Per Knopfdruck kommt das Ergebnis.

Gemeinsam spielen wir alle möglichen Optionen in einer Videokonferenz durch. So lernen Sie Ihr zukünftiges Haus immer besser kennen und bekommen ein Gefühl dafür, wie sich das Baugeld über das Haus verteilt.

Der *worst case* wäre die Erkenntnis, dass das Wunschhaus weit über dem Budget liegt. Das mag ernüchternd sein, dafür laufen Sie in keine Kostenfalle, denn eines dürfte klar sein: Wer mit begrenztem Budget zu einem Planer oder Festpreisanbieter geht, erhält vermutlich die Antwort: *Das schaffen wir schon*. Hauptsache, der Auftrag ist unter Dach und Fach.

Entscheidend ist, sich das neue Haus nicht schön zu rechnen. Der Standard, der gewählt wird, sollte am Ende auch der sein, der gebaut wird. Sonst macht das keinen Sinn.

Was würde Ihr Wunschhaus kosten?

GARTEN

Wir rechnen gemeinsam auch die Außenanlagen durch. Dafür erhalten Sie etwa 6 Seiten aufgelistete Kosten.

Ohne Pläne? Man wählt eine Grundstücksgröße und dann lässt sich das alles erstaunlich gut ermitteln. Natürlich wird es bei den Außenanlagen später Abweichungen geben, vielleicht 10 %. Schwieriger ist es bei Hanggrundstücken.

FAZIT

Dieses Verfahren hat nur einen kuriosen Nachteil: **Manche potenzielle Bauherren wollen gar nicht so genau wissen, was ihr Haus tatsächlich kosten wird.** Sie ahnen, dass ihr Budget nicht ausreicht, beginnen aber trotzdem mit dem Bau. Doch Baukosten summieren sich unerbittlich und spätestens im letzten Drittel des Bauablaufs wird dann klar: *Das restliche Geld reicht niemals für alles, was noch aussteht.* Was dann?

Ein Haus besteht aus rund 1.300 – 1.500 Kostenpositionen, jede mit Menge und Einheitspreis. Ist das Haus bezogen, liegen alle Schlussrechnungen vor und deren Summe bilden die echten Bau- und Gesamtkosten. Also sollte es eine Kostengliederung sein, die genauso aussieht wie die späteren Handwerkerrechnungen.

Dazu greift meine Software auf eine Master-Datenbank mit etwa 20.000 Positionen zurück, von denen automatisch nur die aktiviert werden, die bei diesem Projekt zum Tragen kommen. Das schützt davor, Kostenpositionen zu vergessen. Durch eine geometrische Mengenermittlung bekommt jede Position ihre richtige Menge und die Einheitspreise sind mit einer Preissteigerungsquote hinterlegt. Dasselbe Haus würde ein Jahr später rund 3% mehr kosten.

Von Hand ist das fast unmöglich und der Aufwand wäre immens, diese händische Rechnung immer wieder neu anzupassen. Das wäre unbezahlbar. Auch bin ich neutral, will Ihnen keine Planung oder ein Haus zum Festpreis verkaufen.

*Wird schon irgendwie gut ausgehen.
Vielleicht mit Eigenleistungen. Ein Nachbar
ist Fliesenleger, der könnte das günstig
machen ...*

*Genauer und transparenter lassen sich Bau-
und Gesamtkosten nicht ermitteln.*

Was würde Ihr Wunschhaus kosten?

WIE LÄUFT DIE DIENSTLEISTUNG AB?

1. Sie erhalten von mir ein Muster einer Raumlite, die Sie an Ihre Wünsche anpassen.
2. Sie schicken mir Ihre **Raumlite**, die ich – falls erforderlich – etwas anpasse.
3. Sie nennen mir die **Hausform**, die Sie möchten oder die das Baurecht vorschreibt.
4. Ich ermittle die Größe des **Referenzhauses** und daraus die Bau- und Gesamtkosten.
5. Gemeinsam gehen wir das per **Videokonferenz** durch und passen alles an Ihre Wünsche an.

Das dauert erfahrungsgemäß 3 Stunden.

Dafür bekommen Sie etwas, was Sie in dieser Form vermutlich nirgendwo anders erhalten.
Ich schätze Baukosten nicht, sondern berechne sie!