

## Baukosten im Blick behalten



„Betongold“ – so lautet das aktuelle Schlagwort zum Thema „Wohneigentum bilden“. In Zeiten der Euro-Krise und wechselnder wirtschaftlicher Entwicklungslinien in Europa suchen immer mehr Privatleute finanzielle Sicherheit durch Bildung von Eigentum. Eine sinnvolle Strategie, an deren Anfang die Frage steht: Was wird mein Haus kosten?

Grundsätzlich gilt: Eine individuelle Planung, in der Sie gemeinsam mit Ihrer Architektin bzw. Ihrem Architekten genau über das Raumprogramm, die Grundrisse, Materialien und Haustechnik sprechen, spart langfristig viel Geld im Unterhalt des Gebäudes und sollte die Grundlage für Ihre Investition bilden.

Zur ersten Orientierung wird dann für Sie als Bauherrin bzw. Bauherr auf Basis eines Vorentwurfs eine Kostenschätzung des Bauvorhabens angefertigt. Sie dient zur überschlägigen Ermittlung der Gesamtkosten und bildet die vorläufige Grundlage zur Baufinanzierung. Aus dem groben Vorentwurf wird dann ein verfeinerter Entwurf entwickelt.

Wenn der Entwurf vorliegt und mit Ihnen besprochen ist, folgt eine zweite Kostenermittlung, die sogenannte Kostenberechnung. Darin sind die Werte aus der Kostenschätzung detaillierter aufgefächert und die annähernden Gesamtkosten ermittelt. Im Anschluss an die Ausführungsplanung stellt Ihnen Ihr Architekt die zu erwartenden Kosten gewerkeorientiert zusammen. Nach Beendigung aller Bauarbeiten erhalten Sie als Nachweis der tatsächlich entstandenen Kosten eine Kostenfeststellung auf Basis sämtlicher dem Architekten vorliegenden Rechnungen.

Für private Bauherren, die in der Regel nur einmal im Leben ein solches Vorhaben angehen, ist es immer zu empfehlen, mit einem

Architekten zusammen zu arbeiten – egal, ob Sie einen Neubau planen oder ein bestehendes Gebäude modernisieren möchten.

Ihr Architekt sorgt dafür, dass Sie die Kosten zu jedem Zeitpunkt im Blick behalten, und bespricht mit Ihnen jede Möglichkeit der Kostenersparnis, so dass der Finanzrahmen nicht gesprengt wird. Als Bauherr behalten Sie während jeder Prozessphase die Hoheit über die Vergabe von Aufträgen und über alle Kosten; der Architekt handelt grundsätzlich in Ihrem Auftrag und ausschließlich in Ihrem Interesse. Dazu ist er u. a. durch berufsständische Regeln verpflichtet – und das entspricht auch seinem Berufsethos. ■



Um eine Übersicht über die gesamten anstehenden Kosten eines Bauwerks zu bekommen, gibt der Gesetzgeber ein besonderes Schema entweder nach Gewerken oder nach

Kostengruppen vor. Diese DIN 276 („Kosten im Bauwesen – Teil 1 Hochbau“) unterteilt die anfallenden Kosten in sieben Kostengruppe (KG) und dient als Grundlage für die Kostenschätzung, die Kostenberechnung, den Kostenanschlag und die Kostenfeststellung.

### Kostengruppen nach DIN 276:

- 100 Grundstück
- 200 Herrichten und Erschließen
- 300 Bauwerk – Baukonstruktionen
- 400 Bauwerk – Technische Anlagen
- 500 Außenanlagen
- 600 Ausstattung und Kunstwerke
- 700 Baunebenkosten

#### Womit Sie rechnen müssen

Das Grundstück und das Bauwerk sind die beiden größten Posten – aber nicht die einzigen, die Sie bei der Kalkulation des Finanzbedarfs berücksichtigen müssen. Rechnen Sie sich Ihre Baukosten nicht schön, sondern kalkulieren Sie eher vorsichtig. Um die Kosten eines Projektes zu gliedern, gibt es die DIN 276. Hier finden sich alle Posten, die für die Errichtung eines Gebäudes relevant sind.

#### Kosten für das Grundstück (KG 100)

Zu einer wichtigen Kostengröße zählt der Erwerb des Grundstücks. Es fallen Nebenkosten wie Maklergebühren (3 bis 6 % des Kaufpreises, zzgl. Mehrwertsteuer) an; außerdem die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 1,5 %), die Grunderwerbsteuer (5 %) sowie Kosten für Vermessung und Finanzierung.

#### Kosten für die Erschließung (KG 200)

Die zur Vorbereitung des Bauwerks notwendigen Herrichtungskosten (Abbruch, Altlastenbeseitigung) sind ebenfalls zu bezahlen. Die Erschließungskosten beinhalten anteilige Kosten für den Bau von Abwasserkanälen, Wasser-, Fernwärme-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie den Bau von Straßen und Wegen. Manchmal kommen noch Ausgleichsabgaben für die Stellplatzablösung oder die Pflanzung von Ersatzbäumen dazu.

#### Kosten für die Konstruktion des Gebäudes (KG 300)

Meist beginnt der Hausbau mit den Erdarbeiten: Die Baugrube wird ausgehoben, der Baugrund wird verbessert, das Bauwerk wird ab-

gedichtet. Beim Errichten des Rohbaus werden sämtliche Beton- und Maurerarbeiten am Haus durchgeführt. Dachstuhl, Dacheindeckungen, Fenster und Fassade schließen den Bau ab. Im Inneren werden u. a. Treppen, Estrich, Fußbodenbeläge und Türen eingebaut.

#### Kosten für die technischen Anlagen (KG 400)

Ein Haus benötigt Abwasser-, Wasser- und ggf. Gasanlagen. Es muss mit Wärme und Strom versorgt werden. Auch auf Badezimmer und Telekommunikation wird niemand verzichten wollen.

#### Kosten für Außenanlagen (KG 500)

Die Gartengestaltung verursacht Kosten, erst recht wenn nicht nur Rasen gesät wird. Zu berücksichtigen sind sowohl die Anlage von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen als auch die Gestaltung des Gartens und der Terrasse. Dazu zählen auch die Baukonstruktionen in Außenanlagen (z. B. Mauern oder Einfriedungen).

#### Ausstattung (KG 600)

Kosten für alle beweglichen oder ohne besondere Maßnahmen zu befestigenden Sachen, die zur allgemeinen Benutzung des Bauwerks erforderlich sind.

#### Baunebenkosten (KG 700)

Zu den Baunebenkosten gehören Architekten- und Ingenieurhonorare sowie Ausgaben für Gutachten und Beratungen, Prüfungen und Genehmigungen. Nicht zu vergessen sind auch die Kosten für die Finanzierung des Gesamtprojektes: Zinsen, Gebühren und Abschläge, welche die Bank für ihre Leistungen berechnet. ■

#### Das Architektenhonorar

Die Leistungen, die eine Architektin bzw. ein Architekt erbringt, unterliegen einer verbindlichen Preisvorgabe und sind in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zusammengefasst. Sie sind zwingend, alle Preisabsprachen oberhalb oder unterhalb dieser Vorgaben sind unwirksam.

Das Architektenhonorar richtet sich nach dem Umfang der in Auftrag gegebenen Leistungsphasen, den Kosten der Baumaßnahme und dem Schwierigkeitsgrad der Planung, welcher über sogenannte Honorarzonen erfasst wird. Es gibt fünf verschiedene Honorarzonen (I bis V). Einfamilienhäuser fallen in der Regel in Honorarzone III, haben also einen durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad. In Abhängigkeit von den Baukosten und der Honorarzone ist dann über Tabellen (Honorartafeln) in der HOAI das Architektenhonorar (ohne MwSt.) auszurechnen. In den Tabellen ist berücksichtigt, dass bei kleinen Bauvorhaben der Planungsaufwand in Relation größer ist als bei großen Bauvorhaben. Der Mehraufwand bei Sanierungen fließt über weitere Regelungen in die Honorarermittlung ein. Die in den Honorartafeln angegebenen Werte weisen das Honorar für einen Auftrag über alle Leistungsphasen aus. Wird der Architekt nur mit einzelnen Leistungsphasen betraut, erhält er einen festgelegten Prozentanteil des Honorars, das er bei Ausführung aller Leistungsphasen bekommen würde. Die HOAI benennt nicht einen festen Wert, sondern einen Vergütungsrahmen, der Mindest- und Höchstsätze vorgibt.

Sprechen Sie mit Ihrem Architekten (wie mit anderen Dienstleistern auch) ganz offen über seine Vergütung und die Grundsätze bei der Berechnung des Honorars. Es ist auch möglich, das Honorar innerhalb der Mindest- oder Höchstsätze pauschal zu vereinbaren. ■



#### Übersicht der Kosten, die ein Immobilien-Kauf verursacht

##### Erwerbskosten Grundstück/Bestandsimmobilie

- Kaufpreis
- Notar- und Gerichtskosten für Eigentumsübertragung
- Grunderwerbsteuer
- Maklerprovision
- Notar- und Grundbuchgebühren

##### Bau- bzw. Modernisierungskosten

- Baukosten
- Baunebenkosten: Architekten- und Ingenieurleistungen
- Ggf. Selbsthilfeleistungen

##### Weitere Kosten

- Zusätzliche erforderliche Anschaffungen (Küche, Mobiliar)
- Versicherungsleistungen
- Beschaffung von Finanzierungsmitteln
- Umzugskosten

Bei der Ermittlung der Baukosten für Umbauten empfiehlt es sich, zusätzliche Finanzreserven für unvorhergesehene Aufgaben einzuplanen.

Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer langfristigen Finanzkalkulation auch die Kosten für spätere laufende Unterhaltskosten.

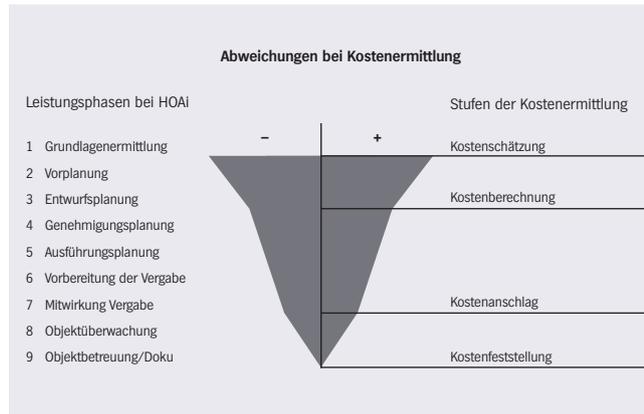
## Architektinnen und Architekten: Ihre Partner beim Bauen

Frühe Beratung ist bei jeder Art von Bauvorhaben empfehlenswert. Architekten lenken Ihre Wünsche schon beim ersten Beratungsgespräch in realistische Bahnen. Denn was helfen monatelange Vorüberlegungen, wenn sich herausstellt, dass vieles davon nicht realisierbar ist?

Architektinnen und Architekten nehmen dem Bauherrn schon im Vorfeld viel Arbeit ab, zum Beispiel im Umgang mit Behörden. Sie helfen Ihnen bereits bei den Vorentscheidungen: Was will ich? Was kann ich mir leisten? Wo und mit wem baue ich? Architekten unterstützen Sie von der Grundstückssuche über die Finanzierung, Planung, Genehmigung und Ausschreibung bis hin zur Überwachung der Bauausführung und Abnahme des Bauvorhabens.

Beachten Sie aber: Architekt ist nicht gleich Architekt, so wie Arzt nicht gleich Arzt ist. „Architekt“ ist der Oberbegriff für vier Fachrichtungen: der klassische (Hochbau-)Architekt, Innenarchitekt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner. Je nach Projekt kann es sinnvoll sein, mehrere Fachrichtungen zu beteiligen.

Ob die Chemie zwischen Ihnen als angehenden Bauherrn und Ihrem Architekten bzw. Ihrer Architektin stimmt, können Sie erst im persönlichen Gespräch herausfinden. Dazu laden die Architekten Sie herzlich ein! Bitte vergessen Sie nicht: Je intensiver Sie sich mit Ihrem Architekten unterhalten, desto genauer weiß er, was Sie sich vorstellen, desto passgenauer wird die Planung für Ihr Haus. ■



## Die „Leistungsphasen“ des Architekten nach HOAI

Architekten gliedern ihre Arbeit in neun „Leistungsphasen“, deren Vergütung in der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) gesetzlich geregelt ist.

### Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung

Der Architekt ermittelt mit dem Bauherrn die exakten Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben. Danach wird entschieden, ob noch andere Fachrichtungen beteiligt werden (Innenarchitekten/Landschaftsarchitekten/Stadtplaner). Bei größeren Projekten ist es unter Umständen ratsam, Fachingenieure hinzuzuziehen.

### Leistungsphase 2: Vorplanung

Mittels Skizzen im geeigneten Maßstab nehmen die Vorstellungen des Bauherrn erste Gestalt an. Der Architekt klärt in Vorverhandlungen mit Behörden und Ämtern die Realisierbarkeit des Bauvorhabens und erstellt eine erste Kostenschätzung.

### Leistungsphase 3: Entwurfsplanung

Der Architekt fertigt Grundrisse, Außenansichten und Schnittzeichnungen an, in der Regel im Maßstab 1:100. Dazu kommen eine Beschreibung des Hauses und eine Kostenberechnung.

### Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung

Der Architekt reicht die notwendigen Unterlagen für den Bauherrn bei der Bauaufsichtsbehörde ein. Die „Bauvorlageberechtigung“ ist mit dem geschützten Titel „Architekt“ verbunden.

### Leistungsphase 5: Ausführungsplanung

Nach Erteilung der Baugenehmigung fertigt der Architekt genaue Zeichnungen im Maßstab 1:50 an, wichtige Details in größeren Maßstäben bis hin zum Maßstab 1:1. Nach Bemusterungen werden Materialentscheidungen getroffen (Türen, Bodenbeläge etc.).

### Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe

Der Architekt arbeitet genaue Massenberechnungen und Leistungsbeschreibungen auf Basis der Ausführungspläne für Handwerker aus, aufgeteilt in „Gewerke“ (z. B. Maurer-, Dachdecker- und Malerarbeiten), und versendet diese als Ausschreibungen an Firmen.

### Leistungsphase 7: Mitwirkung bei der Vergabe

Wenn die Angebote eingegangen sind und vom Architekten geprüft wurden, werden schließlich die Aufträge durch den Bauherrn vergeben. Danach erstellt der Architekt den Kostenanschlag.

### Leistungsphase 8: Objektüberwachung und Dokumentation

In dieser Phase, auch als Bauüberwachung oder Bauleitung bezeichnet, koordiniert und kontrolliert der Architekt die Arbeiten auf der Baustelle. Wenn ein Auftrag ausgeführt wurde, nimmt der Architekt die geleisteten Arbeiten mit dem Bauherrn ab und prüft eingehende Rechnungen. Er stellt alle Unterlagen (Zeichnungen, Rechnungen, Abnahmen, Gutachten, etc.) zusammen und übergibt sie dem Bauherrn.

### Leistungsphase 9: Objektbetreuung

Verfolgen der Gewährleistungsansprüche. ■

### Qualifizierte Planung spart Kosten

Eine qualitätvolle Planung ist vor allem eine vorrausschauende Planung. Hier liegen große Sparpotenziale. Wichtig für die Planung eines Hauses ist eine Einschätzung der Wünsche und der Bedürfnisse der Bewohner. Es ist deshalb relevant, dass Sie sich mit Ihrem Partner oder Ihrer Familie im Vorfeld der Architektengespräche intensiv darüber austauschen, was Sie sich vorstellen, welchen Raumbedarf die künftigen Hausbewohner haben, welche Abläufe im Alltag zu erwarten sind. Mit diesen Ergebnissen können sie eine sogenannte Bedarfsanalyse vorbereiten.

Eine gute Planung lässt sich am Grundriss eines Hauses oder einer Wohnung nachvollziehen. Sie können die Qualität daran ablesen, ob sich die Lebensgewohnheiten der Nutzer in der Anordnung der Räume widerspiegeln und ob die Räume im Zusammenhang betrachtet ganz verständlich und klar angeordnet sind.

Oftmals wird das „Unternehmen Haus“ zu einer Bewährungsprobe für den Zusammenhalt der Partnerschaft. Das geht schon los bei den ersten Überlegungen für das zukünftige Wohnen, nämlich bei der Grundstückssuche. Jeder bringt seine eigenen Vorstellungen mit, auch Kinder haben Ideen und Wünsche, die sich in gemeinsamen Gesprächen mit den Eltern ermitteln lassen. Diese Überlegungen erzeugen positive Energien, denn man plant zusammen und packt etwas gemeinsam an. Eine gute Vorbereitung erleichtert Ihnen den Bau und das Leben im neuen Haus ganz enorm! ■

### Überlegungen für das erste Gespräch mit einem Architekten bzw. einer Architektin

Sie haben Lust zu Bauen und Vorstellungen von Ihrem Traumhaus oder Ihrer Traumwohnung. Die weiteren Ideen entwickeln Sie gemeinsam im Dialog mit Ihrem Architekten. Das A und O für einen reibungslosen Ablauf ist ein gutes Vertrauensverhältnis zwischen Bauherren und Architekten.

Vielleicht hilft Ihnen die Überlegung, was Ihnen an Ihrer derzeitigen Wohnsituation gefällt und was nicht. Haben Sie bereits Anhaltspunkte zur Umsetzung Ihrer Wünsche, so teilen Sie diese dem Architekten mit. Benennen Sie auch Lösungen und Szenarien, die Sie auf keinen Fall wünschen.

Wichtig ist es, den Budgetplan klar zu beziffern. So kann der Architekt schon beim ersten Entwurfsgedanken darauf eingehen, und es wird für den Entwurf ein klarer Rahmen gesteckt. ■

#### Weitere Info online: [www.aknw.de](http://www.aknw.de)

Die Architektenkammer NRW bietet Ihnen im Internet in der Rubrik „Bauherren“ umfassende Informationen an. Hier können Sie kostenlos weitere Bauherren-Informationen abrufen sowie Bauherrenhandbücher und Infobroschüren zu verwandten Themen als PDF herunterladen oder bestellen. ■



### Wie finde ich eine Architektin oder einen Architekten?

Die Titel „Architekt/in“ bzw. „Innenarchitekt/in“, „Landschaftsarchitekt/in“ oder „Stadtplaner/in“ sind gesetzlich geschützt und dürfen nur von Mitgliedern einer deutschen Architektenkammer geführt werden. Die Architektenkammer NRW hat rund 30.000 Mitglieder.

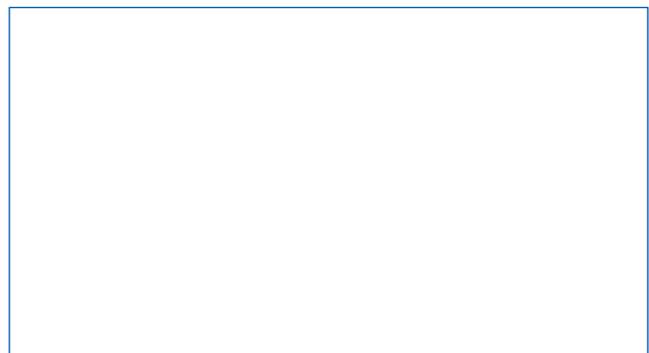
Voraussetzung für die Mitgliedschaft in der Architektenkammer NRW ist u. a. der Nachweis eines erfolgreich abgeschlossenen Studiums der entsprechenden Fachrichtung sowie über zwei Jahre berufspraktische Erfahrungen. Zudem unterliegen alle Mitglieder berufsständischen Regeln, die im Sinne des Verbraucherschutzes sicherstellen, dass nur qualifizierte und verlässliche Personen diese Titel tragen. So gilt für alle Architektinnen und Architekten in NRW die Pflicht zur kontinuierlichen Fortbildung.

In der Online-Architektenliste der Architektenkammer unter [www.aknw.de](http://www.aknw.de) finden Sie Kontaktmöglichkeiten zu Architektinnen und Architekten in NRW.

Die Geschäftsstelle der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen unterstützt Sie gerne auch persönlich bei der Suche unter (0211) 49 67-0.



Überreicht durch:



**Impressum:**  
Herausgeber: Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Zollhof 1, 40221 Düsseldorf, Telefon: (0211) 49 67-0, [www.aknw.de](http://www.aknw.de); Redaktion: Friederike Proff, Christoph Usener, Jutta Vermeulen-Linden; Christof Rose, Christina Wolff; Fotos: S. 1: Architektur: SLP Schober-Listmann+Partner; Foto: Werner Huthmacher; S. 3 Schaubild: AKNW, Architektur: ANDERSWOHNENINDERSTADT.DE, Foto: Sven Oliver Grünberger; S. 4 Architektur: Ladleif Architekten, Foto: Nik Barlo Jr.; Grafik, Layout und Satz: Naumilkat – Agentur für Kommunikation und Design.