

# Wilfried Ritter

HAUS-SELBER-BAUEN.COM



# PreisInfo Total

ALLES ÜBER DIE PREISE  
AUF DIESER WEBSITE



# PreisInfo Total

*Alles über die Preise auf meiner Website  
www.Haus-Selber-Bauen.com*

*Ein Info-eBook von Wilfried Ritter  
Autor und Herausgeber*

Sie haben im Moment vielleicht nicht die Zeit, die gesamte Website Haus-Selber-Bauen.com nach allen Preisen zu durchsuchen?

Alle Detailpreise sowie Daten und Fakten meiner frei zugänglichen Informations-Plattform für private Bauherren stehen auch im *Hausbaukostenbuch*, das Sie bei Bedarf **sofort** herunterladen und zu Ihrem eigenen Vorteil nutzen können.

**Zur Auswahl stehen drei Editionen** - SIE entscheiden, ob Sie alle Daten in Form einer PDF-Datei (Edition Bronze) oder als frei bearbeitbare XLS Excel-Datei (Edition Silber) haben möchten. Und wenn Sie sich zusätzlich auch noch alle anderen bisher erschienenen Ratgeber-eBooks besorgen wollen, wäre das Kombi-Paket Edition Gold die beste Wahl.

Welche *Hausbaukostenbuch Edition* ist für Sie am besten geeignet?



➔ [Hier klicken zu den Hausbaukostenbuch Editionen](#)

**Zur Aktualität dieses eBooks:** Obwohl in diesem Hausbau-Ratgeber ganz bewusst und aus gutem Grund darauf verzichtet wurde, irgendwo eine Jahreszahl oder ein Erscheinungs- oder Veröffentlichungs-Datum anzuführen, ist dieser Ratgeber immer am aktuellsten Stand! Der erfolgreiche Bau oder Kauf eines Hauses ist völlig unabhängig von irgendwelchen Datumsangaben oder Zeiträumen und daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern. Hinweise wie beispielsweise "Aktuelle Ausgabe 20XY" oder "Copyright © 2017" würden Sie möglicherweise nur unnötig verunsichern, wenn Sie z.B. planen, erst in einigen Jahren zu bauen. Sie dürfen daher in jedem Fall mit gutem Gewissen davon ausgehen, ein absolut aktuelles Nachschlagwerk ohne "Ablaufdatum" vor sich zu haben.

# Über den Autor



**Wilfried Ritter, geboren 1959 in Österreich, ist ein anerkannter Baufachmann und Experte auf dem Gebiet der professionellen Abwicklung von Bauvorhaben zur Errichtung bezugsfertiger Einfamilienhäuser in beliebiger Bauweise.**

Spezialisiert auf die Beratung privater Bauherren, studierte er autodidaktisch die Prinzipien der Automatisierung von digitalen Informations- und Geschäftsprozessen im Internet.

Die Erkenntnisse daraus führten zur Entwicklung digitaler Informations-Produkte, die mithilfe ausgeklügelter Vertriebssysteme sehr vielen Bauherren gleichzeitig zugänglich gemacht werden können. Seine in jahrelanger Autorentätigkeit aufgebaute und laufend weiterentwickelte Informations-Website *Haus-Selber-Bauen.com* wird mittlerweile jeden Tag von mehreren tausend bau-interessierten Menschen besucht und als kostenlose Informationsplattform genutzt.

Gleichzeitig wird den Besuchern und Nutzern der von Wilfried entwickelten Bauherren-Website mit dem kostenlosen und selbsterklärenden Hausbau-Ratgeber *Die ultimative Hausbau Erfolgsformel* ein sofort umsetzbarer Fahrplan für den einzig möglichen *erfolgreichen* Weg zum eigenen Traumhaus zur Verfügung gestellt. Damit kann jeder Bauherr gezielt rechtzeitig jene Maßnahmen ergreifen, die nötig sind, um den Traum vom eigenen Haus *erfolgreich* zu verwirklichen.

Vor allem aber stellt für angehende Hausbesitzer der von Wilfried Ritter verfasste Online-Bestseller *Das Hausbaukostenbuch* einen unverzichtbaren Wissensschatz dar, der erstmals auch privaten Bauherren einen umfassenden Einblick in die bisher weitgehend geheim gehaltene Preisgestaltung von Bauunternehmen oder Hausanbietern gewährt.

Durch diesen „Verrat“ von hochbrisanten Informationen, die vielfach auch gewerblichen Auftraggebern nicht wirklich bekannt und vertraut sind, können heute zukünftige Hausbesitzer, die im wahrsten Sinne des Wortes auf die hilfreichen Fachinformationen und Empfehlungen von Wilfried Ritter bauen, ihr erworbenes (Geheim-)Wissen im Zuge der Abwicklung des eigenen Hausbauprojektes bei jeder nur erdenklichen Gelegenheit zu ihrem ganz persönlichen Vorteil nutzen.

In seinen Beratungen und Veröffentlichungen schöpft Wilfried aus einem überaus reichen Erfahrungsschatz, basierend auf seiner Berufspraxis an vorderster Front in einer der härtesten Branchen überhaupt. Mehr als 30 Jahre lang hat er unzählige Bauprojekte betreut oder geleitet. Meistens große Industrie- oder Wohnanlagen, Bürogebäude, Schulen oder öffentliche Gebäude, oft aber auch kleinere Baustellen - vor allem auch Einfamilienhäuser.

Sicherlich einige hundert davon hat Wilfried für private Bauherren selbst geplant. Bei unzähligen Bauvorhaben war er für die Bauleitung, Baubegleitung oder komplette Projektleitung verantwortlich und viele der Häuser hat er im Lauf der Jahre mit seinem eigenen Familienunternehmen auch errichtet.

Und weil im heutigen Zeitalter der digitalen Medien auch Bauherren immer öfter auf der Suche nach neuen Online-Angeboten und Hausbau-Hilfen sind, wurde von Wilfried eine höchst innovative Serviceleistung entwickelt, die es in dieser Form bisher noch nicht gegeben hat - die wohl einzigartige Online-Baubegleitung.

Diese Art der Baufachberatung, die von einer limitierten Anzahl an privaten Bauherren jederzeit in Anspruch genommen werden kann, um auf dem Weg zum eigenen Haus jede beliebige Hausbau-Hürde zuverlässig zu überwinden, stellt einen echten [Meilenstein in der professionellen Online-Baufachberatung](#) dar und wird von Wilfried persönlich durchgeführt.

[Weiter...](#)

# Über die Preise und Kosten

Alle Detail- und Gesamtkosten sowie alle sonstigen Preisangaben auf meiner Website beziehen sich immer auf den Neubau eines Einfamilienhauses *durchschnittlicher* Größe und mit *durchschnittlicher* Ausstattung. Konkret hat ein durchschnittliches diese Eigenschaften:

- ➔ ca. **140 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, verteilt auf **Erdgeschoss** und Obergeschoss
- ➔ ca. **85 m<sup>2</sup> verbaute Kellerfläche**
- ➔ Bauwerksgeometrie klar strukturiert, somit
- ➔ Keine oder nur wenige kostspielige Erker oder Vorbauten
- ➔ Satteldach, Pultdach oder auch Walmdach
- ➔ Grundrisse praktisch geplant, geschlossene oder offene Raumaufteilung
- ➔ Beliebige Bauweise, z.B. „klassische“ Ziegel-Massivbauweise oder beliebiges Fertighaus
- ➔ Normaler, ebener Baugrund, ohne Grundwasser, Sumpf oder Fels
- ➔ Normaler Anteil an Glasflächen
- ➔ Ohne Wintergarten
- ➔ Sehr gute bezugsfertige Ausstattung
- ➔ Hochwertige, passivhaus-taugliche Kunststoff- ODER Holzfenster mit 3-Scheiben-Verglasung und einem Gesamt-Fenster-Uw-Wert von max. 0,80W/(m<sup>2</sup>K).
- ➔ Parkett-, Stein- und Kunststoffböden
- ➔ Bad- und WC-Anlagen verflies
- ➔ Zentrale Heizungsanlage (egal, welcher Kessel oder ob Wohnraumlüftung)
- ➔ Standard-Sanitärinstallation mit Standard-Sanitäröbekten.
- ➔ Elektroinstallation als herkömmliche Standard-Installation oder als modernes Bussystem mit Erweiterungsmöglichkeit.
- ➔ Innentüren mit Röhrenspankern, Echtholz furniert oder lackiert
- ➔ Heizkörper oder Fußbodenheizung (oder beides kombiniert)
- ➔ Wärmedämmungen entsprechend dem bauphysikalischen Stand der Technik

Die angegebenen Preise und Kosten gelten dabei jeweils nur für das Haus selbst. **NICHT** enthalten sind daher: Sämtliche Kosten für Ihren unabhängigen Baubetreuer (z.B. Architekt, Baumanager oder Bausachverständiger), Grundstückskosten, Erschließungskosten, Gebühren, Grunderwerbsteuer, Vertragskosten, Sonstige Nebenkosten, Außenanlagen, Gartenanlagen.

Die angegebenen Kosten und Preise stellen **Durchschnittswerte für den gesamten EU-Raum**

dar. Abhängig von regionalen Gegebenheiten können die angegebenen Preise daher von den tatsächlichen Baupreisen abweichen. Ausschlaggebend für diese Preisunterschiede ist die unterschiedliche Kaufkraft der jeweiligen Regionen, Städte oder Länder.

**WICHTIG! Alle Preise sind Endverbraucherpreise und enthalten daher die jeweils gültige Mehrwertsteuer.\*\*\*** Aktuelle Preisbasis ist das Jahr der Erstveröffentlichung meiner Publikationen, daher gilt: **Preisbasis ist 2010/2011.** \*\*

\*\* Eine Anpassung der auf *Haus-Selber-Bauen.com* angeführten Baukosten und Detailpreise wird erst dann erfolgen, wenn die auf meiner Website veröffentlichten Preise **gravierend** von den aktuellen Werten abweichen, wobei davon ausgegangen werden darf, dass Abweichungen von 10 bis 15 % nach oben oder unten keine wesentliche Auswirkung auf die Qualität der Richtpreise für die Errichtung eines Einfamilienhauses haben wird.

\*\*\* Die unterschiedlichen Mehrwertsteuersätze innerhalb der EU werden bei meinen Preisen der Einfachheit halber NICHT extra bewertet, weil die Unterschiede bei den Mehrwertsteuersätzen (zwischen 17% und 25% bzw. durchschnittlich rund 21,5%) innerhalb der EU so gering sind, dass diese keine wesentliche Auswirkung auf meine RICHTPREISE haben. Alleine zwischen Deutschland und Österreich beträgt der Unterschied bei der Mehrwertsteuer nur 1%.

***HINWEIS ZUR SCHWEIZ:** Da der Mehrwertsteuersatz der Schweiz mit 8% deutlich unter dem EU-Durchschnitt liegt, wird bei „meinen“ Preisen zum Ausgleich der von der EU veröffentlichte Index-Wert entsprechend reduziert. Konkret: Der aktuelle (2015) Index für die Schweiz beträgt 163,4. Meine Preise **müssten** daher zuerst um 63,4% erhöht und dann wieder um die erhöhte Differenz bei der Mehrwertsteuer reduziert werden. Die Differenz zwischen EU-Durchschnitt (21,5%) und der Schweiz (8%) beträgt 13,5%.*

***Um das Umrechnen meiner Preise für die Bauherren aus der Schweiz zu vereinfachen, kann daher die Indexzahl für die Schweiz von 163,4 auf 150 reduziert werden.***

***KONKRET: Für Bauherren aus der Schweiz ist es ausreichend, wenn „meine“ Preise um 50% erhöht werden. Damit sind dann die Unterschiede bei der Mehrwertsteuer ausgeglichen. Mathematisch stimmt das zwar nicht ganz genau - hier muss aber auch niemand „päpstlicher als der Papst sein“. (WELCHER sprichwörtliche Papst damit gemeint ist, überlasse ich dabei Ihnen...)***

Da die auf meiner Webseite veröffentlichten Preise und Kosten also keine tatsächlichen

Verkaufspreise, sondern vielmehr „lediglich“ **Richtpreise** bzw. **Richtwerte** für ein durchschnittliches Einfamilienhaus darstellen, können aus heutiger Sicht alle angegebenen Daten und Preise **auch für die kommenden Jahre** herangezogen werden. Bis 2016 haben sich die Preise gegenüber 2010 übrigens kaum verändert - und wenn, dann eher nach unten(!)

Wie die Preise und Kosten im Detail zu verstehen sind, wird in diesem Ratgeber auf den folgenden Seiten ausführlich erklärt. Damit Sie sich schon vorab ein Bild von der unterschiedlichen Kaufkraft machen können:

Laut den aktuellen von der EU-Kommission veröffentlichten Jahresdaten stellt sich das **Vergleichende Preisniveau des Endverbrauchs privater Haushalte\*** der verschiedenen Staaten derzeit wie folgt dar: (\* Quelle: EU-Kommission *Eurostat*)

Durchschnitt der 28 EU-Staaten für 2010 = **Indexzahl 100**

Somit werden die Kaufkraftdaten der jeweils angeführten Staaten mit dem Durchschnittswert aller 28 EU-Staaten verglichen. Hier die **aktuellsten** (2015) Indexwerte **einiger** Staaten (inkl. Schweiz):

- Österreich: **104,2** (2010 = 104,7)
- Deutschland: **100,3** (2010 = 104,1)
- Niederlande: **108,3** (2010 = 107,6)
- Italien: **100,1** (2010 = 100,0)
- Schweiz: **150,0** statt 163,4 (wegen Differenz bei Mehrwertsteuer reduziert)

**Was bedeuten diese Zahlen nun?** Es ist ganz einfach ... Die auf meiner Webseite angeführten Preise stellen praktisch den **EU-Durchschnitt** dar. Daher sind die einzelnen Preise in den einzelnen Ländern entsprechend zu erhöhen und zwar um folgende Prozentsätze:

- In Österreich: + **4,2 %** (Alle Preise somit mit 1,052 multiplizieren)
- In Deutschland: + **0,3 %** (Alle Preise somit mit 1,003 multiplizieren)
- In den Niederlanden: + **8,3 %** (Alle Preise somit mit 1,083 multiplizieren)
- In Italien: + **0,1 %** (Alle Preise somit mit 1,001 multiplizieren)
- In der Schweiz: + **50,0 %** (Alle Preise somit mit 1,500 multiplizieren)

Wie Sie sehen, sind die Preisunterschiede zwischen Österreich, Deutschland, den Niederlanden

und Italien nicht wirklich sehr wesentlich. Die Schweiz hingegen ist um rund 63% teurer als die vier anderen genannten Staaten - allerdings ist in der Schweiz der Mehrwertsteuersatz um 13,5% niedriger als im EU-Durchschnitt. Tatsächlich ist die Schweiz daher „nur“ um 50% teurer. Ich weiß jetzt natürlich nicht, in welchem Land Sie persönlich bauen wollen. Daher hier an dieser Stelle eine kurze Anleitung, welche Preise für Ihr Land zu Vergleichszwecken herangezogen werden sollten. Machen Sie die Sache aber nicht zu kompliziert. Da es auch in Ihrem Staat wiederum regionale Preisunterschiede gibt und dazu meistens noch Nachlässe bzw. Rabatte ausverhandelt werden können, empfehle ich, die Preise auf meiner Website wie folgt zu Ihrem persönlichen Nutzen zu verändern:

- In Österreich: Unveränderte Preise
- In Deutschland: Unveränderte Preise
- In den Niederlanden: Unveränderte Preise
- In Italien: Unveränderte Preise
- **In der Schweiz: Preise + 50% - also Preise mal 1,5 (statt mal 1,63)**

Die Kaufkraftdaten werden auf den Seiten der jeweiligen Bundesstatistik veröffentlicht. Wenn es Sie interessiert, bekommen Sie dort weitere detaillierte Informationen. Die weiterführenden Links finden Sie hier:

➔ [Statistik Austria](#) | [Statistik Deutschland](#) | [Statistik Schweiz](#)

**WICHTIG!** Mit dem Hausbaukostenbuch im Dateiformat **XLS** (Excel) ist kein „händisches“ Umrechnen der auf meiner Website angeführten Preise erforderlich. Mit der Eingabe der jeweils aktuellen Indexzahl in die Excel-Datei kann vielmehr das gesamte Hausbaukostenbuch mit nur einem Klick in die jeweils aktuelle Version für **IHR Land und Baujahr** verwandelt werden.

➔ [Hinweis zur Veröffentlichung der aktuellen Indexzahlen](#)

Zusätzlich zum Hausbaukostenbuch als PDF-Datei, die in **jeder** der drei verfügbaren Editionen enthalten ist, gibt es die Excel-Datei NUR in den Editionen *Silber Premium* und *Gold Professional*.

➔ [Bei Bedarf hier klicken zu den Hausbaukostenbuch Editionen](#)



# Regionale Preisunterschiede

Neben den internationalen Preisunterschieden sind unter Umständen auch die regionalen Preisunterschiede zu beachten. Es gibt nämlich auch Regionen, wo die Bauleistungen GENERELL billiger oder teurer angeboten werden als in anderen Regionen.

Liegt der Quadratmeterpreis für ein Einfamilienhaus in Bayern beispielsweise bei rund 1.500,-- EUR, sind im Norden von Deutschland dafür lediglich rund 1.000,-- EUR zu bezahlen. In Österreich kostet ein Haus in Wien wesentlich mehr als im Burgenland. Und in der Schweiz werden vielleicht die Preisunterschiede zwischen Zürich oder beispielsweise Bern ganz beträchtlich sein.

In einer teureren Region KÖNNTE sich das für Sie negativ auswirken, wenn Sie (oder Ihr Baubetreuer) beispielsweise NUR Angebote von regionalen Firmen einholen und ALLE Firmen dieser Region - aus welchen Gründen auch immer - überhöhte Preise anbieten. Die Lösung: Im Rahmen einer Bauausschreibung auch Vergleichsangebote von mehreren überregionalen oder sogar auch von bundesweit aktiven Firmen einholen.

Im umgekehrten Fall wiederum KÖNNTEN Sie in einer schwachen Region (z.B. weil dringend Aufträge benötigt werden) generell günstigere Angebote bekommen, was Sie nur freuen kann. Grundsätzlich ist bei derartigen regionalen Preisunterschieden allerdings auch zu berücksichtigen, dass in den teureren Gebieten oft auch die Ausstattungen der Häuser teurer sind. Es werden daher nicht immer gleiche Leistungsmerkmale verglichen und damit sind die Preisunterschiede nicht wirklich genau erklärbar.

Darüber hinaus werden von den verschiedenen Hausanbietern gerne die **Verkaufspreise** von Immobilien zu Vergleichszwecken herangezogen. In teuren Regionen oder Lagen wird daher nicht selten der Eindruck vermittelt, dass auch die **Herstellungskosten** höher sind als in „normalen“ Regionen. Das ist allerdings mit Sicherheit **nicht** der Fall.

**Teure Immobilien sind nur aufgrund der Lage  
und der Grundstückspreise so teuer.  
Nicht aber aufgrund der Herstellungskosten.**

Wenn es um die reinen Herstellungskosten geht, dürfen die Verkaufspreise der Immobilien daher

keine Rolle spielen. Der Baumeister oder Handwerker auf einer „exklusiven Villenbaustelle“ bekommt nämlich in der Regel keine höheren Preise als auf einer „08/15-Baustelle“. Die Spannen zwischen den Herstellungskosten und den tatsächlichen Verkaufspreisen streifen garantiert andere ein.

In Wahrheit dürfte es jedenfalls keine Rolle spielen, in welcher Region gebaut wird. Eine Bauleistung wird demnach nicht „wertvoller“, wenn diese in einer exklusiveren Region erbracht wird. Die Errichtungskosten sollten daher eigentlich überall gleich sein. Ausgenommen davon sind lediglich Regionen mit tatsächlich niedrigeren oder höheren Lohnkosten.

Und dass es in diesen Bereichen fast überall ein ziemlich ausgeprägtes Ost-West- oder Nord-Süd-Gefälle gibt, ist allgemein bekannt. Von „Gleichheit in ganz Europa“ kann also - noch lange nicht - die Rede sein. Die regionalen Unterschiede sind jedenfalls immer in der einen oder anderen Form vorhanden. Das steht fest. Und leider ist es gar nicht so einfach, für jede Region exakt vorherzusagen, um wie viel höher oder niedriger die Baupreise tatsächlich sind. Derartige verlässliche Preistabellen gibt es nicht.

**Was also tun?** Warum sollen Sie die regionalen Preise überhaupt kennen und wie finden Sie nun heraus, wie es um das Preisniveau in Ihrer Region steht? Das Warum ist leicht erklärt: Die Angebote, die Sie von den verschiedenen Firmen bekommen, können Sie mit den Preisen auf meiner Website oder in meinem HausbaukostenBuch vergleichen. Wenn nun die Preise in diesen Angeboten höher sind, stellt die Differenz Ihren ganz persönlichen Verhandlungsspielraum dar, wenn es darum geht, den Auftrag zu erteilen. Sind Ihre Angebote günstiger, umso besser.

Und wie finden Sie nun heraus, ob IHRE Region wirtschaftlich eher schwach (niedrigere Preise) oder eher stärker (höhere Preise) ist? Zuallererst: Machen Sie die Sache nicht zu kompliziert. Investieren Sie einfach ein wenig Zeit und holen Sie Erkundigungen über die Hauspreise in Ihrer unmittelbaren Umgebung ein. Und nicht vergessen: Bei dieser Anfrage geht es nicht um die Hauspreise, vielmehr geht es nur darum, das Preisniveau in Ihrer Region herauszufinden.

Fragen Sie also bei einem Makler in Ihrem Wohnort nach, wie hoch der durchschnittliche Quadratmeterpreis für ein Einfamilienhaus ist. Oder Sie informieren sich bei einem Bauträger oder aber auch bei einem Fertighausanbieter über die Preise von Neubauobjekten. Zur Sicherheit können Sie ruhig bei zwei oder drei unabhängigen Quellen nachfragen und den daraus resultierenden Durchschnittspreis als Berechnungsgrundlage nehmen. Auf diese Weise werden

Sie jedenfalls das Preisniveau in Ihrem zukünftigen Wohnort rasch und unkompliziert herausfinden.

- ➔ Vergleichen Sie die durchschnittlichen Preise für ein schlüsselfertiges Haus (1.450,-- EUR ab Kellerdecke-Oberkante) mit den Preisen, die *Sie* herausgefunden haben.
- ➔ Die Differenz dividieren Sie durch den Durchschnittspreis, das Ergebnis multiplizieren Sie mit 100.
- ➔ Das ist der Prozentsatz, um welchen die Baukosten in Ihrer Region höher oder niedriger sind.

### 1. Berechnungsbeispiel:

Durchschnittspreis: 1.450,-- EUR (Preis der Website *Haus-Selber-Bauen.com*)  
Ihr herausgefundener Preis: 1.232,50 EUR  
Differenz: minus 217,50 EUR

➔  $217,50 : 1.450 = 0,15 \times 100 = 15,0$  somit: **minus 15%**

Ihr herausgefundener Preis ist also um 15% niedriger als der Durchschnittspreis und Sie können bei Bedarf alle Preise meiner Website um 15% reduzieren. Damit haben Sie nun jene tatsächlichen (niedrigeren) Preise, die für IHRE Region angemessen sind.

Die schlussendlich im Zuge der Auftragsverhandlungen erzielten Vergabepreise der verschiedenen Firmen sollten daher möglichst genau in diesem (niedrigeren) Preisrahmen liegen. Ist das nicht ganz möglich, können Sie immer noch sicher sein, sehr gute Angebotspreise bekommen zu haben. Schließlich sind diese Preise noch niedriger als die von mir veröffentlichten Preise.

### 2. Berechnungsbeispiel:

Durchschnittspreis: 1.450,-- EUR  
Ihr herausgefundener Preis: 1.667,50 EUR  
Differenz: plus 217,50 EUR

➔  $217,50 : 1.450 = 0,15 \times 100 = 15,0$  somit: **plus 15%**

Ihr herausgefundener Preis ist also um 15% höher als der maximal zulässige Durchschnittspreis.

Wie sich diese höheren Preise nun auf Ihr individuelles Projekt auswirken, werden Sie erst erfahren, wenn Sie die über Ihre Bauausschreibung angeforderten Angebote der verschiedenen Firmen bekommen. Aber bitte NICHT die Preise auf meiner Website erhöhen. Das Ziel ist, dass die verschiedenen Firmen bei Bedarf die Angebotspreise (z.B. um 15%) reduzieren!

Wenn nun auch die verschiedenen Angebotspreise höher sind als die auf meiner Website veröffentlichten Durchschnittspreise, können Sie davon ausgehen, dass diese Preise nur deshalb höher sind, weil es in Ihrer Region offensichtlich üblich ist, höhere Preise anzubieten. Eine objektive Begründung, warum gerade in Ihrer Region die Bauleistungen teurer sein sollen als in anderen Region, wird es jedenfalls nicht geben. Weil wie Sie ja bereits wissen, sind die tatsächlichen Herstellungskosten grundsätzlich unabhängig von der Region oder der Lage.

Was aber tun, wenn Sie (oder Ihr Baubetreuer) beispielsweise NUR Angebote von regionalen Firmen einholen und ALLE Firmen dieser Region - aus welchen Gründen auch immer - überhöhte Preise anbieten?

Wie schon einige Seiten vorher gesagt, gibt es in diesem Fall nur eine Lösung: Im Rahmen der Bauausschreibung müssen auch Vergleichsangebote von mehreren überregionalen oder sogar auch von bundesweit aktiven Firmen eingeholt werden. Und ja, Sie können sicher sein, dass mitunter auch (sehr) große Bauunternehmen entsprechende Kapazitäten frei haben und nicht selten durchaus daran interessiert sind, auch vergleichsweise kleine Einfamilienhaus-Bauvorhaben abzuwickeln.

**Tipp:** Wenn die regionalen Quadratmeterpreise nur geringfügig (bis maximal +/- 10%) von den Durchschnittspreisen abweichen, schenken Sie den regionalen Preisunterschieden am besten gar keine Aufmerksamkeit.

## Wie sind die Preise und Kosten nun aber ganz KONKRET zu verstehen?

Preise für bestimmte Bauleistungen anzugeben, ist immer eine mehr oder weniger gewagte Angelegenheit. Im Gegensatz zu den Preisen von Produkten sind die Detailpreise für Dienstleistungen nämlich von sehr vielen Faktoren abhängig. Und wenn Laien - also private Endverbraucher - mit Preisen für Baudienstleistungen konfrontiert werden, kommt es immer

wieder zu missverständlichen Auslegungen oder „Deutungen“ dieser Preise.

- Sind die Kosten für die **Planung** bereits enthalten?
- Sind die Kosten für die **Bauleitung** enthalten?
- Sind die Kosten für die **Baukoordination** enthalten?
- Sind die Kosten für den **Statiker** enthalten?
- Sind die Kosten für spezielle **Fachplaner** enthalten?
- Sind die **Transportkosten** enthalten?
- Ist die **Mehrwertsteuer** enthalten?
- Gilt der Preis für eine **bestimmte Menge**?
- **Wie lange** gilt der Preis?
- Sind die Preise **Fixpreise** oder **veränderliche Preise**?

Möglicherweise stellen auch Sie sich gerade diese berechtigten Fragen? In diesem Fall lesen Sie bitte ganz aufmerksam die folgende **wichtige Erklärung**:

Alle auf meiner Website und in meinen Publikationen angeführten Preise  
sind jene Preise, **mit welchen ein Bauunternehmer kalkuliert.**

Diese auf das Wesentliche reduzierte Erklärung hört sich zwar ganz einfach an, trotzdem werden Sie jetzt noch immer nicht wissen, ob die oben aufgelisteten Leistungen in den Preisen nun enthalten sind oder nicht.

Zum besseren Verständnis: Da sich die verschiedenen Einzelleistungen immer aus mehreren Teilleistungen zusammensetzen, müssen für diese Teilleistungen Richtwerte zur Kalkulation herangezogen werden. Am besten erkläre ich Ihnen den Vorgang der Preisfindung anhand eines Beispiels:

Wenn beispielsweise der Preis für eine *Beton-Fertigteildecke* angeboten werden soll, möchten **Sie** wissen, wie viel 1 m<sup>2</sup> dieser Bauleistung kostet. Und zwar **fix** und **fertig**. Sie möchten also wissen, wie viel die Beton-Fertigteildecke **inklusive aller erforderlichen Nebenarbeiten** kostet, von der Bestellung bis zur Endabnahme. Alles „Dazwischenliegende“ wird Sie kaum interessieren.

Für den Angebotsersteller bedeutet das aber, dass sich dieser Einheitspreis aus vielen einzelnen

Preisfaktoren zusammensetzt. Um bei diesem Beispiel der *Fertigteildecke* zu bleiben, muss der Bauunternehmer oder der Kalkulant in diesem Fall die Kosten und Preise auch für folgende Leistungen in den Einheitspreis einrechnen:

- ➔ Die Materialkosten der zugekauften Fertigteildecke
- ➔ Die Transportkosten dafür
- ➔ Die Materialkosten für die Deckenrostausbildung
- ➔ Dazu den Zeitaufwand
- ➔ Die Kosten für den zugekauften Transportbeton für den Aufbeton der Decke
- ➔ Den Zeitaufwand für das Betonieren
- ➔ Die Kosten für den Geräteinsatz (z.B. Betonrüttler)
- ➔ Die Kosten für die Betonnachbehandlung
- ➔ Die Kosten für den Bewehrungsstahl
- ➔ Die Kosten für die Bewehrungsmatten
- ➔ Dazu die Kosten für den Bindedraht
- ➔ Den Zeitaufwand für das Biegen und Schneiden der Bewehrung
- ➔ Dazu die Lohnkosten der Eisenbieger
- ➔ Die Kosten für die Deckenunterstellung
- ➔ Der Zeitaufwand für das Aufbauen und Abbauen der Unterstellungen

Und das sind nur die wichtigsten Faktoren. Dazu kommen dann noch die firmeninternen *Allgemeinkosten*, also beispielsweise auch die Kosten für den **Sachbearbeiter**, den **Bauleiter**, den **Statiker** und für alle anderen an der Leistungserbringung beteiligten Personen. Erst das Einrechnen diverser *Allgemeinkosten*, ergänzt mit einem *Wagniszuschlag* und dann noch mit einem *Gewinnzuschlag* führen also schließlich zu genau dem Deckenpreis, den Sie später im Angebot als Einheitspreis präsentiert bekommen.

Damit der Bauunternehmer nun rasch und zuverlässig ein Angebot erstellen kann, bedient er sich verschiedener **Kalkulationsgrundlagen**. Die Preise und Kosten auf meiner Website und in meinen Publikationen stellen genau diese Grundlagen dar.

In der Praxis kann es dabei vorkommen, dass sich einzelne Einheitspreise verschiedener Firmen mehr oder weniger stark voneinander unterscheiden. Das liegt dann aber nicht daran, dass die Grundlagen „nicht richtig“ sind. Vielmehr spielt hier oft die Angebots-**Spekulation** eine große Rolle. Damit möchte ich Sie hier aber nicht weiter belasten. Glauben Sie mir einfach, dass dieser

angesprochene Spekulationsbereich eine eigene Wissenschaft ist, die nur Insider wirklich durchblicken. *Sie* müssen das nicht.

Für Sie haben die angeführten Preise vor allem einen ganz wesentlichen Zweck: Sie können beim Vergleichen der verschiedenen Angebote auf einen Blick feststellen, ob die einzelnen Preise **angemessen** oder **übertrieben hoch** sind. Wenn Sie - obwohl ich Ihnen das nicht unbedingt empfehlen möchte - Ihr Haus selber bauen möchten, bekommen Sie mit den Preisen hier in meinem Buch eine Vorstellung davon, mit welchen Kosten Sie für einzelne Bauleistungen rechnen müssen. Beim Selbermachen werden Sie einzelne Leistungen zwar günstiger durchführen können, Sie sollten aber trotzdem immer meine Preise als Richtwert verwenden. Damit sind Sie dann jedenfalls auf der sicheren Seite.

Beachten Sie bitte auch, dass bei allen Preisen auf meiner Website und in meinen Publikationen die jeweils gültige Mehrwertsteuer bereits enthalten ist. Das habe ich weiter vorne auch schon erwähnt. Im Gegensatz dazu werden Sie von den unterschiedlichsten Firmen in der Regel aber die Einheitspreise *ohne* Mehrwertsteuer angeboten bekommen. Die Mehrwertsteuer wird in diesem Fall erst ganz zum Schluss zur gesamten Nettosumme hinzugerechnet.

Damit wissen Sie jetzt zwar, wie es zu den Preisen für die verschiedenen Bauleistungen kommt, unklar dürfte aber immer noch sein, ob in meinen Preisen auch die **Kosten für die gesamte Bauabwicklung** enthalten sind - also beispielsweise auch für die unabhängige Baubetreuung durch einen Architekt, Baumanager oder Bausachverständigen? NEIN!

Die Kosten für das gesamte Baumanagement zur vertragstreuen Realisierung Ihres individuellen Bauvorhabens sind ausschließlich EXTERNE Kosten, die in den auf meiner Website angeführten Preisen, mit denen ein Bauunternehmer INTERN kalkuliert, grundsätzlich NICHT enthalten sind.

Sie müssen sich also immer im Klaren darüber sein, dass meine Preise zwar in jedem Fall (NUR) über eine professionelle Bauausschreibung erzielt werden KÖNNEN, diese erzielten Preise aber NICHT mit den tatsächlichen Baukosten verwechselt werden dürfen! Vielmehr müssen zu diesen internen Preisen des Bauunternehmers immer auch alle externen Kosten für die komplette Bauabwicklung hinzugerechnet werden.

# Meine zusammenfassende Antwort auf die Frage, wie meine Preise und Kosten nun ganz KONKRET zu verstehen sind lautet daher:

1. Die auf meiner Website und in meinen Publikationen angeführten Preise sind jene Preise, mit denen ein Bauunternehmer INTERN kalkuliert und die ausschließlich über eine professionelle Bauausschreibung erzielt werden können. NICHT enthalten in meinen Preisen sind daher alle EXTERNEN Kostenanteile wie z.B.:

- Entwurfsplanung, Eingabe- bzw. Einreichplanung
- Ausführungsplanung
- Bauausschreibung
- Auftragsmanagement
- Gesamte Bauorganisation
- Laufende Berichterstattung
- Baubesprechungen
- Qualitätskontrolle
- Mängelmanagement
- Komplette Bauherrenvertretung
- Bauabrechnung

Für diese Leistungen muss jeder Bauherr, wenn er auf die Hilfe von Dritten (z.B. Architekt oder Baumanager) angewiesen ist, mit ZUSÄTZLICHEN anteiligen Kosten rechnen, die zwischen 15% und 20 % der tatsächlich erzielten Baukosten liegen. Sagen wir also sicherheitshalber, **die Zusatzkosten betragen 20 %**.

Sie dürfen aber davon ausgehen, dass sich ein professioneller Baumanager weitgehend selbst finanziert, weil er oft noch viel bessere Preise erzielen kann. Durch geschicktes Verhandeln, durch eine perfekte Bauorganisation, durch eine perfekte Bauausschreibung und so weiter und so fort. Rechnen Sie also damit, dass für Ihren Baumanager (zumindest vorerst) 20% Zusatzkosten anfallen. Am Ende können das durchaus nur 10% sein - nämlich z.B. dann, wenn Sie Ihren Baumanager (z.B. mit 50%) an den von ihm erzielten Einsparungen beteiligen.



2. Alle Preise auf meiner Website sind Durchschnittspreise für den gesamten EU-Raum - Basis ist der Preisindex 2010 = 100. Die (vorläufigen) EU-Indexwerte für 2015 lauten z.B.:

Deutschland: 100,2

Österreich: 104,2

Schweiz: 150,0 (reduziert von 163,4)

Umgelegt auf meine Preise ergeben sich durch die oben genannten zwei Punkte bei einem EU-Durchschnittspreis von 1.450,00 EUR folgende **Endverbraucherpreise inkl. Mehrwertsteuer als Richtpreise je m<sup>2</sup>**:

**Deutschland:**  $1.450,00 + 0,2\% = 1.479,00$

+ 20 % für komplettes Baumanagement = ca. 1.775,- EUR / m<sup>2</sup>

**Schweiz:**  $1.450,00 + 50,0\% = 2.175,00$

+ 20 % für komplettes Baumanagement = ca. 2.610,- EUR / m<sup>2</sup>

**Österreich:**  $1.450,00 + 4,2\% = 1.515,00$

+ 20 % für komplettes Baumanagement = ca. 1.818,- EUR / m<sup>2</sup>

[Weiter...](#)

# Richtwerte für Ihren Vorteil

Betrachten Sie alle von mir angegebenen Preise und Kosten bitte immer nur als **aussagekräftige Richtwerte**, welche von den tatsächlichen Angebotspreisen mehr oder weniger abweichen können. Einerseits können die Preise und Kosten von der regionalen Kaufkraft abhängen. Also von Ihrem Bau-Ort und damit zukünftigen Wohnort. Detaillierte Erklärungen zum diesem Thema gibt es schon ganz am Anfang in dieser Infobroschüre.

Darüber hinaus macht es einen Unterschied, ob Sie von einem Unternehmen oder Fachbetrieb womöglich nur einzelne Teilleistungen ausführen lassen oder ob Sie einen Gesamtauftrag vergeben. Bei Kleinaufträgen sind die Preise in der Regel höher. Andererseits ist die Preisgestaltung der verschiedenen Firmen von den jeweiligen Kalkulanten abhängig. Das sind jene qualifizierten Fachleute, welche die Preise für jede einzelne Bauleistung "gestalten". Dazu bedienen sie sich anerkannter Kalkulationsmethoden, bringen vor allem aber auch eigene Erfahrungswerte ein.

Kleine Unternehmen wiederum haben oft gar keine eigenen Kalkulanten, weil der "Chef" die Preise selber festlegt. Mehr oder weniger gut. Aber diese Leute können ja dann beispielsweise auf meine Website oder auf mein HausbaukostenBuch zurückgreifen;-)

Da bei der Preiskalkulation aber auch Preisspekulationen eine Rolle spielen, werden Sie von Firmen manchmal vielleicht Angebotspreise bekommen, die nicht wirklich plausibel erklärbar sind. In diesem Fall wird einfach versucht, durch ganz bestimmte Berechnungsansätze zu einem Auftrag zu kommen. Wobei ich mich jetzt darüber nicht mehr weiter auslasse, weil dieses Thema alleine unerschöpflich ist.

Wie auch immer: Das Baugeschäft im Allgemeinen gehört nicht umsonst zu den härtesten Branchen. Und auch zu den wirklich heiß umkämpften. Der Wettbewerb ist groß und der Verdrängungswettbewerb noch größer. Zumindest dort, wo es keine heimlichen Kartelle oder Preisabsprachen gibt. Uups! Das ist mir nur so herausgerutscht. Natürlich gibt es so etwas nicht. Ist ja verboten...

Jedenfalls können Sie mit den von mir angegebenen Kosten und Preisen relativ einfach feststellen, wie viel eine bestimmte Bauleistung kostet bzw. kosten darf. Und wie schon eingangs gesagt: **Sie bekommen hier ein Gefühl dafür, wie viel eine bestimmte Leistung wert ist.**

Und dieses Wissen sollten Sie bei jeder nur erdenklichen Möglichkeit zu Ihrem ganz persönlichen Vorteil nutzen. Bei Preisverhandlungen, bei Auftragsvergaben oder wenn Sie einen Handwerker brauchen.

## Leistungsverzeichnisse richtig lesen

Obwohl es schon fast üblich ist, sogenannte **standardisierte Leistungsverzeichnisse** zu erstellen, werden sehr oft ganz individuelle Zusatztexte verfasst und irgendwo unauffällig "eingebaut". Damit werden "übliche" Vorgehensweisen oder Richtlinien, die beispielsweise bei Großbaustellen zum Standard gehören, bei privaten Baustellen außer Kraft gesetzt. Meistens zum Nachteil des Bauherrn.

Im Detail möchte ich an dieser Stelle aber jetzt nicht darauf eingehen, wie ein Angebot richtig gelesen wird. Verstehen Sie mich aber nicht falsch: Es geht natürlich nicht um das Lesen selbst. Es geht darum, das Gelesene auch zu verstehen. Und Sie können in diesem Zusammenhang sicher sein, dass Sie als Laie damit überfordert sein werden. Vor allem bei den Angebotspunkten, bei denen es um viel Geld geht. Nämlich um Ihr Geld.

Wenn Sie meine Bücher und Website schon etwas genauer durchforstet haben, werden Sie immer wieder auf die Empfehlung stoßen, für den Bau Ihres Traumhauses unbedingt einen Fachmann zurate zu ziehen. Das gilt zwar ohnehin für die gesamte Bauorganisation, speziell aber natürlich auch für das Lesen und Verstehen der Angebotstexte und -formulierungen.

Meine Website und meine Publikationen haben den Zweck, Ihnen als privater Bauherr alle wichtigen Informationen für Ihre vermutlich größte Investition in Ihrem ganzen Leben zugänglich zu machen. Dazu gehören vor allem die Preise und Kosten für alle Bauetappen und Leistungsgruppen.

Informieren Sie sich möglichst genau über jene Bereiche, welche für Sie von Interesse sind. Dieses Wissen wird Ihnen bei der Realisierung Ihres Traumes vom eigenen Haus sehr oft sehr hilfreich sein. Weil Sie bestimmte Vorgänge viel besser beurteilen und einschätzen können.

**Aber:** Meine Baukosten-Bücher sind **keine Anleitung zum Hausbau**. Warum? Ganz einfach. Weil ein Haus nur Baufachleute wirklich erfolgreich bauen können. Diese Fachleute und Spezialisten haben die Materie gelernt und wissen aus langjähriger Erfahrung, worauf es ankommt. Zu Ihrem Vorteil.

Es wäre daher vermessen, Ihnen mit meinen Informationen jenes Wissen vermitteln zu wollen, das erforderlich ist, um ein Haus so zu bauen, wie Sie sich das jedenfalls wünschen würden: Mängelfrei, termingerecht und unter Einhaltung der geplanten Baukosten. Und genau darauf sollten Sie als Bauherr größten Wert legen.

Mehr Erfolg beim Hausbau!

Ihr  
Wilfried Ritter

Autor und Herausgeber

HSB | Haus-Selber-Bauen.com

[Bauhilfe24.com](http://Bauhilfe24.com)

**Schon gewusst?** Als Leser meines Gratis-eBooks *Die ultimative Hausbau Erfolgsformel* können auch Sie meine Serviceleistung in Anspruch nehmen, die Sie in dieser Form vermutlich nirgendwo sonst finden werden? **Meine kostenlose Bauberatung per E-Mail...**

Wenn Sie irgendeine Hausbau-Frage haben oder wenn Sie - aus welchen Gründen auch immer - keine Möglichkeit sehen, einen anderen Baufachmann um Rat zu fragen, können Sie mich jederzeit gerne völlig barrierefrei per E-Mail kontaktieren und meine Beratung als **Erste Hausbau Hilfe** in Anspruch nehmen.



Im Gegensatz zu allen anderen üblichen Newsletter-Systemen, bei denen eventuelle Antworten auf Newsletter-E-Mails grundsätzlich ungelesen in einem virtuellen Papierkorb landen, können Sie auf jeden beliebigen Newsletter, den Sie von mir per E-Mail bereits bekommen haben oder noch bekommen werden, direkt antworten und mir bei Bedarf Ihre qualifizierte Hausbau-Frage stellen.

Mein Newsletter-System ist nämlich so eingestellt, dass auf jede von mir versandte E-Mail auch ganz normal geantwortet werden kann. Einzige Voraussetzung: Ihre E-Mail-Adresse, die Sie für Ihre Hausbau-Frage verwenden, muss mit der E-Mail-Adresse übereinstimmen, die Sie auch bei der Anforderung meines Gratis-eBook verwendet haben.

Wenn das der Fall ist, können Sie sicher sein, dass Sie keine automatisierte Antwort mit irgendwelchen vorgefertigten Texten bekommen werden, sondern eine individuelle Antwort, die von mir persönlich nur für Sie geschrieben wird.

Warum ich den Lesern meiner Hausbau Erfolgsformel diesen zeitaufwändigen aber trotzdem völlig kostenlosen E-Mail-Service anbiete? Ganz einfach: Weil ich damit ganz konkret zeigen kann, dass es mir nicht nur darum geht, meinen Lesern etwas verkaufen zu wollen, sondern dass es mir vor allem darum geht, privaten Bauherren, die wie Sie mein Website- und Informationsangebot nutzen, dabei zu helfen, möglichst problemlos ein eigenes Haus zu bekommen.

Bei Bedarf [hier klicken und mein Gratis-eBook völlig unverbindlich anfordern](#)

## **SPEZIELL FÜR SIE - ABER AUCH ZUM WEITERSAGEN...**

### **Sonderpreis-Aktion „Hausbaukostenbuch Edition Gold Professional“:**

Derzeit gibt es für meine Newsletter-Leser die wichtigsten von mir verfassten Hausbau- Ratgeber als begehrtes **eBook-Kombipaket** zum stark reduzierten Sonderpreis.

[Hier klicken zur Sonderpreis-Bestellseite](#)