

Wilfried  
Ritter

HAUS-SELBER-BAUEN.COM



**EBOOK**



# PREIS**INFO** TOTAL

ALLES ÜBER DIE BAUPREISE  
AUF DIESER WEBSITE **HSB**

# PreisInfo Total

*Wie die auf Haus-Selber-Bauen.com veröffentlichten  
Preise und Baukosten konkret zu verstehen sind*

*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 auf meiner Website veröffentlichten Preise, Daten & Fakten für den Bau eines bezugsfertigen Einfamilienhauses stehen auch im *Hausbaukostenbuch*, das Sie bei Bedarf **sofort** herunterladen und zu Ihrem eigenen Vorteil nutzen können.

## **Zur Auswahl stehen drei Editionen:**

- Bronze Standard:** Alle Preise und Daten in Form einer **PDF**-Datei.  
**Silber Premium:** Zusätzlich alle Preise und Daten auch als **XLS** Excel-Datei. Damit können alle auf der Website veröffentlichten Preise (das sind EU-Durchschnittspreise) ganz einfach in die für IHR Land gültigen Preise umgerechnet werden.  
**Gold Professional:** Zusätzlich zum Hausbaukostenbuch als PDF und XLS-Datei bekommen Sie auch die wichtigsten Hausbau Ratgeber-eBooks als Kombipaket zum reduzierten Sonderpreis.

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



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

# Das Wichtigste über die Preise in Kurzform...

Alle auf meiner Bauherrn-Website Haus-Selber-Bauen.com (kurz HSB-Website) und damit auch im Hausbaukostenbuch veröffentlichten Baupreise und Baukosten sind jederzeit aktuelle Endverbraucherpreise in EUR, enthalten damit auch die jeweils gültige Mehrwertsteuer und stellen Richtwerte für die Errichtung eines durchschnittlichen Einfamilienhauses in beliebiger Bauweise dar. Also:

- Preise inklusive Mehrwertsteuer
- Preisbasis: Aktuelles Kalenderjahr
- Richtwerte für ein durchschnittliches Einfamilienhaus
- Preise gültig für jede Bauweise

Diese Angaben sind vermutlich genau jene Informationen, die auch für Sie am aussagekräftigsten sind und eigentlich alles erklären. Aber wissen Sie damit tatsächlich, wie die auf meiner Website Haus-Selber-Bauen.com angegebenen Preise gemeint sind? Immerhin geht es dabei ja nicht um irgendwelche Preise, sondern um die Baukosten, die Sie für Ihr geplantes Traumhaus aufbringen müssen. Es geht damit also wahrscheinlich auch um Ihre größte Einzelinvestition in Ihrem ganz Leben.

Außerdem stehen die vielen detaillierten Preisangaben nicht zufällig auf der Website. Die Preise wurden auch nicht von irgendwelchen anderen Internetseiten abgeschrieben und es handelt sich damit also auch nicht um Zahlenwerke, die Sie in der veröffentlichten Form auch anderswo finden könnten. Vielmehr beruhen die möglicherweise „ganz gewöhnlich“ erscheinenden Preise auf einer jahrelangen, intensiven Detailarbeit. Insgesamt waren viele Tausend Arbeitsstunden nötig, um schlussendlich Website-Inhalte präsentieren zu können, die von jedem privaten Bauherrn als äußerst wertvolle Informationsquelle betrachtet werden sollten.

Wenn Sie wirklich Interesse an brauchbaren Informationen über die Baupreise für die Errichtung eines Einfamilienhauses haben, sollten Sie daher eigentlich noch viel mehr über die HSB-Preise wissen wollen. In Ihrem eigenen Interesse sollten Sie daher beispielsweise auch Antworten auf diese grundsätzlichen Fragen bekommen wollen...

- Für welches Land gelten die Preise?
- Was genau ist in den Preisen enthalten?
- Wie hoch sind die Preise in den verschiedenen Ländern?
- Wie werden die Preise auf andere Länder umgerechnet?
- Wann werden die Preise auf der Website aktualisiert?
- Wofür gelten die Preise eigentlich - was genau ist die Preisgrundlage?
- Was ist mit „durchschnittliches Einfamilienhaus“ genau gemeint?
- Wie werden die unterschiedlichen Mehrwertsteuersätze bewertet?
- Wie ist das mit regionalen Preisunterschieden?

Auf den Punkt gebracht sollten Sie also eigentlich nicht nur wissen wollen, wie die Preise im Allgemeinen zu verstehen sind, sondern ganz KONKRET. Und genau diese Antworten liefert Ihnen dieses kleine Ratgeber-eBook *PreisInfo Total...*

## Preisgrundlagen: Wofür die Preise gelten...

**1. Durchschnittliches Einfamilienhaus.** Alle Hausbaukosten, Detailpreise sowie alle sonstigen Preisangaben auf den Informationsseiten von Haus-Selber-Bauen.com beziehen sich immer auf den Neubau eines bezugsfertigen Einfamilienhauses durchschnittlicher Größe und mit durchschnittlicher Ausstattung. Ein durchschnittliches Einfamilienhaus hat dabei 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 maximal 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-Sanitärobjekten.
- 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

**Warum "bezugsfertig" und nicht "schlüsselfertig"?** Im Wesentlichen KANN zwar mit beiden Bezeichnungen dasselbe gemeint sein, allerdings ist "schlüsselfertig" nur ein Begriff aus dem Fertighausbereich, mit dem leider in ganz Europa kein verbindlicher Leistungsumfang festgelegt wurde. Aussagekräftiger ist daher „bezugsfertig“, wobei aber auch diese Bezeichnung nur bedingt stimmt - auch diese bezieht sich nämlich nur auf das Haus selbst und nicht auf die Außenanlagen. Und ohne Kanal-, Wasser-, Gas- oder Stromanschluss ist naturgemäß auch ein bezugsfertiges Haus nicht bewohnbar.

**2. Professionelle Bauausschreibung.** Die angegebenen Preise stellen jene Baupreise dar, die über professionelle Bauausschreibungen für jedes einzelne Gewerk oder über eine alles umfassende Generalunternehmer- bzw. GU-Ausschreibung erzielt werden können, wenn sämtliche Bauleistungen, die für die Errichtung eines bezugsfertigen Einfamilienhauses erforderlich sind, in einem Zug entsprechend dem vorgegebenen Bauzeitplan durchgeführt werden. Entweder von von einzelnen Hausbau-Firmen oder von einem Generalunternehmer (GU).

**3. Nicht enthalten.** Bei den auf der Website und im Hausbaukostenbuch veröffentlichten Preisen handelt sich um jene Baupreise, mit denen ein Bauunternehmer INTERN

kalkuliert und die ausschließlich über eine professionelle Bauausschreibung für die Errichtung des kompletten bezugsfertigen Einfamilienhauses erzielt werden können. NICHT enthalten in den Preisen sind daher alle EXTERNEN Kostenanteile wie z.B.:

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

4. **Preiszuschlag.** Für diese nicht im Leistungsumfang enthaltenen, externen Leistungen muss jeder Bauherr, wenn er auf die Hilfe von Dritten (z.B. Architekt oder Baumanager) angewiesen ist, mit ZUSÄTZLICHEN anteiligen Kosten in Höhe von 10 bis 15 % der tatsächlich erzielten Baukosten rechnen.

Um IHRE tatsächlichen All-Inclusive-Gesamtbaukosten realistisch zu berechnen, müssen daher alle auf der Website HSB oder im Hausbaukostenbuch veröffentlichten Preise bei Bedarf um bis zu 15% erhöht werden! Fällt nach der Vergabe aller Aufträge die tatsächliche Erhöhung auf Basis der Vergabepreise dann geringer als die angenommen 15 Prozent aus, umso besser. Dann haben Sie zusätzliche Reserven, die Sie mit Sicherheit für andere Investitionen gut brauchen können.

## EU-Durchschnittspreise mit dem Vergleichswert VPN-Index EU28 = 100

Bei sämtlichen Preisen, die auf der Website zu finden sind, handelt es sich um EU-Durchschnittspreise. Das sind jene Preise, die im gesamten EU-Raum erhoben wurden und somit nicht für ein bestimmtes Land gelten, sondern eben "nur" den Durchschnittspreis aller Länder darstellen. Konkret...

Diese Durchschnittspreise stellen den Vergleichswert **VPN-Index EU28 = 100** der von

der EU veröffentlichten Indexreihe "Vergleichenden Preisniveaus" dar. Damit kann einfach dargestellt werden, wie viel mehr oder weniger etwas in einem anderen Land kostet. Vorab nur ein erstes Beispiel zum besseren Verständnis:

Zum Zeitpunkt der regelmäßigen Aktualisierung dieses Ratgeber-eBooks *PreisInfo Total* beträgt der aktuelle VPN-Index für Deutschland **103,3**. Dieser Wert muss nun mit dem Vergleichswert VPN-Index EU28 = **100** in Beziehung gebracht werden. Einfach ausgedrückt: Wenn ein beliebiges Produkt oder eine beliebige Dienstleistung - in diesem Fall vielleicht irgendein Bauprodukt - im EU-Durchschnitt 100,00 EUR kostet, kostet dieses Produkt in Deutschland 103,0 EUR.

Das bedeutet also, das Produkt ist in Deutschland um **3,3 Prozent teurer** als im EU-Durchschnitt. Das bedeutet gleichzeitig, dass die auf der Website Haus-Selber-Bauen.com veröffentlichten Preise um 3,3 Prozent erhöht werden müssen, um die für Deutschland gültigen Baupreise zu bekommen. Und für alle anderen Länder funktioniert das genauso - nur halt mit dem für das jeweilige Land gültigen VPN-Index.

## Wie wird die unterschiedliche Höhe der jeweils gültigen Mehrwertsteuersätze bewertet?

Bei der Umrechnung der Baupreise vom EU-Durchschnitt auf die unterschiedlichen Länder-Preise wird die unterschiedliche Höhe der Mehrwertsteuersätze der einzelnen EU-Länder der Einfachheit halber NICHT extra bewertet. Warum? Weil die Abweichung der Mehrwertsteuersätze der einzelnen Länder (Schwankungsbreite von 17% für z.B. Luxemburg bis 27% für z.B. Ungarn) vom durchschnittlichen EU-Mehrwertsteuersatz (22%) so gering sind, dass diese Abweichungen keine wesentliche Auswirkung auf die auf der Website veröffentlichten RICHTPREISE haben. Alleine zwischen Deutschland und Österreich beträgt der Unterschied bei der Mehrwertsteuer nur 1%.

Da bei Preisverhandlungen im Zuge der Auftragsvergabe für die Durchführung der Baumeisterarbeiten für die Errichtung eines bezugsfertigen Einfamilienhauses immer Rabatte oder Nachlässe erzielt werden, die bei mindestens 5 Prozent liegen, kann die

Differenz der unterschiedlichen Mehrwertsteuersätze somit unberücksichtigt bleiben.

Lediglich in der Schweiz ist durch die wesentlich niedrigere Mehrwertsteuer der jeweils aktuelle VPN-Index zu reduzieren, um die Differenz zwischen dem durchschnittlichen Steuersatz der EU und der Schweiz auszugleichen. Dazu dieser...



**HINWEIS ZUR SCHWEIZ:** Da der Mehrwertsteuersatz der Schweiz mit 7,7% deutlich unter dem EU-Durchschnitt liegt, muss bei den auf der Website veröffentlichten HSB-Preisen zum Ausgleich der von der EU veröffentlichte Index-Wert entsprechend reduziert werden. In der Praxis bedeutet das: Der aktuelle (2016) Index für die Schweiz beträgt 161,2. Die auf der Website angegebenen HSB-Preise **müssten** daher zuerst um 61,2% erhöht und dann wieder um die erhöhte Differenz bei der Mehrwertsteuer reduziert werden. Die Differenz zwischen dem Mehrwertsteuer EU-Durchschnitt (22,0%) und der Schweizer Mehrwertsteuer (7,7%) beträgt 14,3%.

- Um das Umrechnen der HSB-Preise für die Bauherren aus der Schweiz zu vereinfachen, kann daher die Indexzahl für die Schweiz von 161,2 auf ca. 147 reduziert werden ( $161,2 - 14,3 = 146,9$ , das sind gerundet 147) .

KONKRET: Für Bauherren aus der Schweiz ist es ausreichend, wenn alle auf der Website veröffentlichten HSB-Preise um 47% 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“.

## Umrechnen der EU-Durchschnittspreise mit dem von der EU veröffentlichten VPN-Index

Sie wissen bereits, dass die auf der Website HSB veröffentlichten Preise für kein bestimmtes Land gelten, sondern EU-Durchschnittspreise sind. Die auf der Website angegebenen Preise stellen somit den Vergleichswert VPN-Index EU28 = **100** dar.

Um nun die für IHR Land gültigen Baupreise zu bekommen, müssen also die auf der



Website angegebenen EU-Durchschnittspreise mit dem von der EU veröffentlichten VPN-Index umgerechnet werden. Einfach an einem Beispiel erklärt...

- Angenommen, der aktuelle VPN-Index für IHR Land beträgt **105**. In diesem Fall sind die Preise in Ihrem Land im Vergleich zu den auf der Website angegebenen Baupreisen um **5 Prozent höher**.
- Angenommen, der aktuelle VPN-Index für IHR Land beträgt **90**. In diesem Fall sind die Preise in Ihrem Land im Vergleich zu den auf der Website angegebenen Baupreisen um **10 Prozent niedriger**.

Damit Sie eine Vorstellung davon bekommen, wie hoch die Preisunterschiede in den verschiedenen Ländern **tatsächlich** sind, hier die **aktuellsten (\*\*\*)** Indexwerte **einiger** EU-Länder inklusive der Schweiz:

- Österreich: **106,0**
- Deutschland: **103,3**
- Niederlande: **111,0**
- Italien: **100,5**
- Schweiz: **147,0** statt 161,2 (wegen Mehrwertsteuer-Differenz reduziert)
- Ungarn: **59,6**

*\*\*\* Die Indexwerte entsprechen dem Zeitpunkt der Aktualisierung (Anfang Februar 2018) dieses eBooks. Die tatsächlichen Werte können daher von den hier angegebenen Werten geringfügig abweichen, wobei die Abweichung unerheblich für die Qualität der Richtwerte sein wird.*

**Was bedeuten diese Zahlen nun?** Wie schon weiter oben gesagt, ist alles ganz einfach: Um die für das jeweilige Land gültigen Baupreise zu bekommen, müssen nur die auf der Website angegebenen EU-Durchschnittspreise auf Grundlage der von der EU veröffentlichten VPN-Index-Werte entsprechend erhöht oder reduziert werden - und zwar um folgende Prozentsätze:

- Für Österreich: + **6,0 %** (Alle Preise mit 1,060 multiplizieren)
- Für Deutschland: + **3,3 %** (Alle Preise mit 1,033 multiplizieren)
- Für die Niederlande: + **11,0 %** (Alle Preise mit 1,110 multiplizieren)
- Für Italien: + **0,5 %** (Alle Preise mit 1,005 multiplizieren)
- Für die Schweiz: + **47,0 %** (Alle Preise mit 1,470 multiplizieren)
- Für Ungarn: - **40,4 %** (Alle Preise mit 0,596 multiplizieren)

Wie Sie sehen, sind beispielsweise die Preisunterschiede zwischen Österreich, Deutschland und Italien nicht wirklich groß. Die Schweiz hingegen ist um fast 50% teurer als die vier anderen genannten Länder. In Ungarn wiederum kostet alles um rund 40% weniger als im EU-Durchschnitt.

Wie SIE nun mit den auf der Website veröffentlichten Preisen in der Praxis „umgehen“ sollten, hängt davon ab, in welchem Land Sie bauen wollen. Sie sollten die Sache aber nicht zu kompliziert machen. Da es nämlich in jedem Land auch noch mehr oder weniger große regionale Preisunterschiede gibt und dazu meistens noch Nachlässe bzw. Rabatte ausverhandelt werden können, müssen Sie die auf der Website angegebenen Preise nicht unbedingt umrechnen, WENN der Preisunterschied weniger als 10 Prozent beträgt.

WENN Sie (beispielsweise) in Deutschland, in Österreich oder in Italien bauen wollen, können Sie daher die auf der Website veröffentlichten Preise unverändert lassen. Die HSB-Preise sind also zur ersten Einschätzung IHRE Preise, wenn diese nicht mehr als 10 Prozent vom EU-Durchschnitt abweichen. Für die erste Richtwert-Einschätzung gilt also:

- Für Österreich, Deutschland, Italien: **Unveränderte Preise**

Wenn die Abweichungen vom EU-Durchschnitt in Ihrem Land größer als 10 Prozent sind, sollten Sie die auf der Website angegebenen HSB-Preise aber entsprechend anpassen. Und zwar nicht nur dann, wenn die Preise in IHREM Land höher sind als im EU-Durchschnitt, sondern auch dann, wenn diese niedriger sind.

Für die erste überschlägige Richtwert-Einschätzung gilt also **gerundet**:

- Für die Niederlande:      Preise + 10% - also Preise mal 1,1
- Für die Schweiz:            Preise + 50% - also Preise mal 1,5
- Für Ungarn:                    Preise - 40% - also Preise mal 0,6

Erst dann, wenn Sie sich etwas näher mit den verschiedenen Baupreisen beschäftigen müssen, KÖNNEN Sie die Preisumrechnung mit den genauen Indexpunkten und Prozentsätzen durchführen. Wirklich erforderlich wird das aber nicht sein, weil die Angebotspreise, die Sie von den verschiedenen Firmen bekommen werden, in der Praxis ohnehin von den auf der HSB-Website veröffentlichten Preisen abweichen werden. Dafür sind möglicherweise AUCH regionale Preisunterschiede verantwortlich...



**Nur zur Info:** [Mit dem Hausbaukostenbuch im Dateiformat XLS \(Excel\)](#) ist kein händisches Umrechnen erforderlich. Wenn Sie die aktuellen Baupreise für Ihr Land bekommen möchten, genügt die Eingabe der aktuellen VPN-Indexzahl und mit nur einem Klick werden sämtliche Preise in die für IHR Land gültige Baupreise umgewandelt.

## Regionale Preisunterschiede und wie Sie damit bei der Preisumrechnung umgehen sollten

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 wiederum 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 sollten in jedem Fall auch Vergleichsangebote von mehreren überregionalen oder sogar auch von bundesweit aktiven Firmen eingeholt werden.

Im umgekehrten Fall wiederum KÖNNTEN Sie in einer schwachen Region (z.B. weil dringend Aufträge benötigt werden) generell günstigere Angebote bekommen, was Sie dann aber ohnehin 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 also 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. Fest steht jedenfalls, dass die regionalen Unterschiede in der einen oder anderen Form eigentlich immer vorhanden sind. 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 auf der HSB-Website oder im Hausbaukostenbuch veröffentlichten Preisen vergleichen. Sind die Preise in diesen Angeboten höher, stellt die Differenz Ihren Verhandlungsspielraum dar - Sie wissen also, um wie viel der Anbieter günstiger werden sollte, um die Soll-Preise zu erreichen. 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. Aber nicht vergessen: Bei dieser Anfrage geht es nicht vorrangig 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 (bezugsfertiges) Haus (1.450,-- EUR ab Kellerdecke-Oberkante) mit den Preisen, die SIE herausgefunden haben.
- ➔ Die Differenz dividieren Sie durch den ermittelten Durchschnittspreis, das Ergebnis multiplizieren Sie mit 100.
- ➔ Das ist der Prozentsatz, um den die Baukosten in Ihrer Region höher oder niedriger sind.

### 1. Berechnungsbeispiel:

EU-Durchschnittspreis:	1.450,-- EUR (Preis der HSB-Website )
<u>Ihr herausgefundener Preis:</u>	<u>1.232,50 EUR</u>
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 EU-Durchschnittspreis und Sie können bei Bedarf alle auf der HSB-Website angeführten Preise um 15% reduzieren.

Die schlussendlich im Zuge der Auftragsverhandlungen erzielten Vergabepreise der verschiedenen Firmen sollten daher möglichst genau in diesem (niedrigeren) regionalen 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
<u>Ihr herausgefundener Preis:</u>	<u>1.667,50 EUR</u>
Differenz:	plus 217,50 EUR

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

Nicht vergessen: Der in den Berechnungsbeispielen angeführte EU-Durchschnittspreis muss durch den Wert für Ihr Land ersetzt werden.

Ihr herausgefundener Preis wäre im 2. Berechnungsbeispiel jedenfalls um 15% höher als der auf der Website angeführte, maximal zulässige EU-Durchschnittspreis. Wie sich diese höheren Preise nun auf Ihr individuelles Projekt auswirken, werden Sie allerdings erst erfahren, wenn Sie die über Ihre Bauausschreibung angeforderten Angebote der verschiedenen Firmen bekommen.

Beim Preisvergleich sollten Sie aber vorerst NICHT von „Zielpreisen“ ausgehen, die aufgrund der regionalen Gegebenheiten in Ihrer Region MÖGLICHERWEISE um 15% höher sind als die auf der Website angegebenen Soll-Preise. Das angestrebte Ziel muss vielmehr sein, dass die verschiedenen Firmen bei Bedarf die Angebotspreise reduzieren - im Idealfall um 15 Prozent.

Wenn sich im Zuge der Angebotsphase herausstellt, dass die verschiedenen Angebotspreise tatsächlich höher sind als die für Ihr Land gültigen Preise der HSB-Website, können Sie übrigens 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 die tatsächlichen Herstellungskosten ja grundsätzlich unabhängig von der Region oder der Lage sind.

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? In diesem Fall gibt es nur eine Lösung: Im Rahmen der Bauausschreibung müssen auch Vergleichsangebote von mehreren überregionalen oder sogar auch von bundesweit aktiven Firmen eingeholt werden.

Sie können dabei davon ausgehen, 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, können Sie diese regionalen Preisunterschiede ruhig ignorieren, weil in diesem Fall die von Ihnen erhobenen Regional-Preise immer noch im Rahmen der auf der HSB-Website angeführten Preise liegen würden.

## Aktualisierung der auf der HSB-Website veröffentlichten Preise

Grundsätzlich können die auf der HSB-Website und im Hausbaukostenbuch veröffentlichten Preise jederzeit als Richtwerte zur Ermittlung der Baukosten für die Errichtung eines Einfamilienhauses herangezogen werden. Da sich die Baupreise und Baukosten aber schon allein aufgrund der Inflation über die Jahre mehr oder weniger stark verändern können, werden diese etwa alle 3 bis 5 Jahre vom Autor und Herausgeber Wilfried Ritter auf ihre Aktualität überprüft.

Bei der zuletzt durchgeführten umfassenden Überprüfung zeigte sich allerdings, dass die auf der Website und damit auch die im Hausbaukostenbuch angegebenen Preise immer noch am weitgehend aktuellen Stand sind. Und zwar unabhängig von irgendwo verlautbarten Werten für den Baukostenindex, der übrigens wie der Baupreisindex nichts mit dem für die Preisumrechnung gültigen VPN-Index zu tun hat.

Bemerkenswert ist ist jedenfalls, dass sich die von den statistischen Ämtern verlautbarten Werte für den Baukosten- und Baupreisindex im Wesentlichen NICHT auf die tatsächlichen Vergabepreise ausgewirkt haben. Bemerkenswert deshalb, weil sich der Baukostenindex jedes Jahr im Durchschnitt um rund 2 Prozent verändert bzw. erhöht hat - zumindest nach den Angaben der staatlichen Statistiker.

Bei näherer Betrachtung zeigt sich aber, dass der von den statistischen Ämtern veröffentlichte Index der Baupreise offensichtlich nicht die Entwicklung der tatsächlichen Marktpreise widerspiegelt. Das liegt vermutlich auch daran, dass in den Zeitraum ab 2010 eine ziemliche Wirtschaftskrise fällt, die sich in der Realität anders ausgewirkt hat als auf dem Papier...



FAZIT: DERZEIT ist keine Änderung der auf der Website und im Hausbaukostenbuch angegebenen Preise erforderlich. Die Preisentwicklung wird aber auch in den nächsten Jahren genau beobachtet - und wenn nötig, werden dann die Preise bei Bedarf aktualisiert.

## Gültigkeit der auf der HSB-Website veröffentlichten Preise

Da sich die Baupreise und Baukosten aufgrund der Erfahrungswerte der vergangenen Jahre pro Jahr immer nur um weniger als zwei Prozent erhöhen, kann davon ausgegangen werden, dass die auf der Website und im Hausbaukostenbuch angeführten Preise jederzeit aktuell sind.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass es sich bei diesen Preisen um keine statistischen Werte handelt, sondern um die tatsächlich erzielbaren Vergabepreise. WENN sich also der Index der Baupreise innerhalb eines Zeitraums von beispielsweise fünf Jahren um rund 10 Prozent erhöhen würde, muss das in der Praxis nicht zwingend bedeuten, dass damit auch die tatsächlichen Vergabepreise um rund 10 Prozent höher sind.

Tatsache ist, dass sich die wirklich tatsächlichen Preise immer nur durch eine professionelle Bauausschreibung ergeben können. Darüber hinaus kommt es auch auf das Geschick bei der Auftragsverhandlung an. Da die von den Baufirmen angebotenen Preise in der gängigen Praxis durch professionelle Preisverhandlungen zwischen Bauherr und Baufirma durchaus um mindestens 10 % reduziert werden können, können dadurch allfällige Preisänderungen innerhalb von einigen Jahren meistens zur Gänze wieder herein gebracht werden.

Damit es trotzdem zu keinen Unsicherheiten im Hinblick auf die Aktualität der auf der Website Haus-Selber-Bauen.com angegebenen Preise kommt, werden diese sicherheitshalber immer nach 3 bis 5 Jahren überprüft und bei Bedarf aktualisiert. Konkret bedeutet das:

- Die auf der Website angeführten Preise sind mindestens 3 Jahre lang gültig, unter Umständen auch viel länger.

FAZIT: Statistische Baupreise, die sich aufgrund der Annahmen von statistischen Ämtern und der damit verbundenen Indexerhöhungen theoretisch ergeben, sollten nicht mit den Preisen verwechselt werden, die durch ein professionelles Baumanagement im Rahmen der Auftragsvergaben erzielt werden können.

Darüber hinaus sind die (erzielbaren) Preise gerade im privaten Hausbau immer von vielen individuellen Faktoren abhängig. Beispielsweise von der Bonität des Auftraggebers, vom Auftragsvolumen, vom Zeitpunkt der Auftragsvergabe, vom Zeitraum der Baudurchführung und von vielen anderen "Umständen", die eine mehr oder weniger starke Auswirkung auf die tatsächlichen Preise haben *können* - und in der Regel auch haben.

## Preise, mit denen Bauunternehmen kalkulieren

Schon ganz am Anfang dieses Ratgeber-eBooks wurde unter dem Punkt „Preisgrundlagen“ eher unspektakulär festgestellt, dass es sich bei den auf der HSB-Website veröffentlichten Preisen um jene Preise handelt, mit denen Bauunternehmer INTERN kalkulieren und die ausschließlich über eine professionelle Bauausschreibung für die Errichtung des kompletten bezugsfertigen Einfamilienhauses erzielt werden können. Dazu einige grundsätzliche Informationen...

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 Angebotspreisen 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?

Die Antworten auf diese berechtigten Fragen ergeben sich eigentlich schon aus der eingangs getroffenen Feststellung, dass es sich bei den auf der HSB-Website angegebenen Preisen um jene Preise handelt, mit denen Baufirmen kalkulieren. Allerdings kann daraus nur ein Fachmann ableiten, ob die angeführten Leistungen nun tatsächlich enthalten sind oder nicht. Für Laien hingegen ist die Sache längst nicht klar.

Es macht nämlich in der Praxis einen riesengroßen Unterschied, um welche Leistungen es sich konkret handelt. Wenn es also um die Frage geht, ob beispielsweise die Planung oder die Bauleitung in den Preisen enthalten sind, können damit zwei völlig verschiedene Leistungen gemeint sein. Einerseits kann damit nämlich die Planung und Bauleitung für das ganze Haus gemeint sein und andererseits die Planung und Bauleitung für eine angebotene Bauleistung. Letzteres gilt daher NUR für die vom Bauunternehmen kalkulierten und angebotenen Bauleistungen.

Konkret bedeutet das also, dass der Bauunternehmer nur für die von ihm angebotenen und beauftragten Leistungen die Planung und Bauleitung sowie alle damit verbundenen Nebenkosten übernimmt. Bekommt der Bauunternehmer beispielsweise den Auftrag für die Durchführung der Baumeisterarbeiten, ist der Bauleiter der Baufirma für die gesamte Abwicklung und Organisation der Baumeisterarbeiten verantwortlich.

NICHT verantwortlich ist dieser Baufirmen-Bauleiter aber beispielsweise für die Organisation der Installationsarbeiten. Dafür sind andere Bauleiter zuständig. Der Bauleiter des Elektrounternehmens, der Bauleiter des Heizungsunternehmens oder der Bauleiter für welches Gewerk auch immer. Insgesamt ist es durchaus möglich, dass sich auf einer Baustelle ein Dutzend verschiedener Bauleiter „herumtreiben“.

Und alle diese Bauleiter zusammen müssen wiederum von einem übergeordneten Bauprojektleiter koordiniert werden. Diese Funktion der Gesamtprojektleitung übt in der Praxis ein Architekt aus, ein unabhängiger Baumanager, ein Bausachverständiger oder ein anderer geeigneter Baufachmann. Unabhängig von den Bauleitern der ausführenden Firmen muss es daher einen Verantwortlichen für das gesamte Baumanagement geben.

Dieser Bauabwickler ist im Idealfall unabhängig von allen an der Bauausführung beteiligten Firmen und wird direkt vom Bauherrn bezahlt. Genau diese Kosten, die vom Bauherrn mit rund 15 bis 20 Prozent der Gesamtbaukosten einkalkuliert werden sollten, sind grundsätzlich NICHT in den auf der HSB-Website angeführten Preisen enthalten.

Mit dem VPN-Index umgerechnet auf die beispielhaft angeführten Länder Deutschland, Österreich und Schweiz ergeben sich daher auf Basis der auf der HSB-Website veröffentlichten Baukosten sowie der damit errechneten [EU-Durchschnittspreise für ein bezugsfertiges Haus MIT oder OHNE Keller](#) folgende Richtpreise für den Neubau eines durchschnittlichen Einfamilienhauses:

### **1. Für ein bezugsfertiges Haus OHNE Keller**

**Deutschland:**  $1.494,0 + 3,3\% = 1.543,0$

+ 15 % für komplettes Baumanagement = ca. **1.774,- EUR / m<sup>2</sup>**

**Österreich:**  $1.494,0 + 6,0\% = 1.584,0$

+ 15 % für komplettes Baumanagement = ca. **1.822,- EUR / m<sup>2</sup>**

**Schweiz:**  $1.494,0 + 47,0\% = 2.196,0$

+ 15 % für komplettes Baumanagement = ca. **2.526,- EUR / m<sup>2</sup>**

### **2. Für ein bezugsfertiges Haus MIT Keller**

**Deutschland:**  $1.668,0 + 3,3\% = 1.723,0$

+ 15 % für komplettes Baumanagement = ca. **1.981,- EUR / m<sup>2</sup>**

**Österreich:**  $1.668,0 + 6,0\% = 1.768,0$

+ 15 % für komplettes Baumanagement = ca. **1.822,- EUR / m<sup>2</sup>**

**Schweiz:**  $1.668,0 + 47,0\% = 2.145,0$

+ 15 % für komplettes Baumanagement = ca. **2.819,- EUR / m<sup>2</sup>**

Und sollten Sie jetzt auch noch wissen wollen, ob sich ein irgendwo verlautbarter Baukosten- oder Baupreisindex auch noch auf Ihre eigenen Hausbaukosten auswirken kann, darf an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass es auf der Website eine ausführliche Infoseite gibt, wo Sie bei Bedarf alle wichtigen Informationen über die genannten Indexwerte jederzeit nachlesen können.

➔ [Bei Bedarf hier klicken zur Infoseite FAQ Baukostenindex](#)

Mehr Erfolg beim Hausbau!

Ihr  
Wilfried Ritter

Autor und Herausgeber

HSB | Haus-Selber-Bauen.com

**ZUR ERINNERUNG!** Nur mit dem [Hausbaukostenbuch](#) ist grundsätzlich kein „händisches“ Umrechnen der auf der HSB-Website angegebenen Preise erforderlich.

## 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.**

Als unabhängiger Baufachmann und ausgezeichnete Kenner der für den Laien nicht immer sichtbaren inneren

Zusammenhänge zwischen Auftraggeber und ausführenden Unternehmen ist er in der Lage, auch komplexe Hausbau-Probleme rasch zu erkennen.

Dadurch ist es möglich, für die Hilfe suchenden Bauherren rasch und zuverlässig

individuelle Lösungen zur Beseitigung aller nur erdenklichen Hausbau-Hürden zu erarbeiten und in Form von einfach umsetzbaren **Schritt-für-Schritt-Anleitungen** zu präsentieren.

Spezialisiert auf die Beratung privater Bauherren, studierte Wilfried autodidaktisch die Prinzipien der Automatisierung von digitalen Informations- und Geschäftsprozessen im Internet. Die Erkenntnisse daraus führten zur Entwicklung digitaler Informations-Produkte mit leicht verständlichen Lern-Inhalten, die mithilfe ausgeklügelter Vertriebssysteme sehr vielen Bauherren gleichzeitig zugänglich gemacht werden können, ohne dass die **Qualität der individuellen Baufachberatung** in irgendeiner Weise darunter leidet.

Seine in jahrelanger Autorentätigkeit aufgebaute und laufend weiterentwickelte Bauherrn-Website Haus-Selber-Bauen.com wird heute jeden Tag von mehreren tausend bau-interessierten Menschen aus dem gesamten deutschsprachigen Raum besucht und als kostenlose Informationsplattform genutzt.

Dabei stellen für angehende Hausbesitzer vor allem die umfangreichen und detaillierten Baukosten-Seiten einen unverzichtbaren Wissensschatz dar, der erstmals auch privaten Bauherren einen umfassenden Einblick in die bisher **weitgehend geheim gehaltene Preisgestaltung** und Kalkulationsgrundlagen 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 35 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 mit tatsächlichem Mehrwert 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 individuellen Baufachberatung, die von einer limitierten Anzahl an privaten Bauherren jederzeit in Anspruch genommen werden kann, um auf dem Weg zum eigenen Einfamilienhaus jede beliebige Hausbau-Hürde zuverlässig und sicher zu überwinden, stellt einen echten [Meilenstein in der professionellen Online-Baufachberatung](#) dar.