

Berechnungsgrundlage zur Kostenschätzung nach DIN 276 Freistehendes Einfamilienhaus Baujahr 1980 Meissen – An der Trinitatiskirche 3

1. Anpassung der Berechnungsparameter

Im Zuge der weitergehenden objektspezifischen Bewertung wurden die zunächst allgemein zugrunde gelegten Standardansätze einer vollständigen Untervergabung an die tatsächlich zu erwartenden Ausführungs- und Vergabebedingungen angepasst.

Hierbei war zu berücksichtigen, dass aufgrund der örtlichen Marktverhältnisse, der beabsichtigten Einzelgewerkeausschreibungen sowie der wirtschaftlich günstiger zu erwartenden regionalen Vergabesituation nicht von überregionalen Vollkostenkennwerten, sondern von reduzierten und sachgerecht angepassten Herstellungskostenkennwerten auszugehen ist.

Als maßgebliche Berechnungsparameter wurden daher in Abstimmung mit dem Auftraggeber folgende Kostenansätze zugrunde gelegt:

- 1.625 €/m² Wohn- und Nutzfläche,
- 988 €/m² Bruttogeschossfläche.

Diese Kennwerte bilden die objektspezifisch angepasste und unter den gegebenen Marktbedingungen realistisch erzielbare Fremdvergabebasis ab.

2. Berücksichtigung umfangreicher Eigenleistungsanteile

Weiterhin war in erheblichem Umfang zu berücksichtigen, dass verschiedene kostenintensive Ausbau- und Installationsgewerke nicht im Wege einer vollständigen Fremdvergabe an Bauunternehmen vergeben, sondern durch den Auftraggeber in Eigenregie beziehungsweise unter eigenorganisierter Materialbeschaffung und Montageausführung erbracht werden sollen.

Dies betrifft insbesondere:

- Maurerarbeiten,
- Innen- und Außenputzarbeiten,
- Elektroinstallationsleistungen,
- Montage und technische Herstellung der Photovoltaikanlage,
- Maler- und Tapezierarbeiten.

Durch diese vorgesehenen Eigenleistungen vermindert sich der tatsächlich anzusetzende Fremdmittelbedarf gegenüber einer theoretischen Generalunternehmer- bzw. Komplettvergabe in erheblichem und wirtschaftlich nachvollziehbarem Umfang.

3. Objektspezifische Neufassung der Kostenschätzungsbasis

Unter Zugrundelegung der vorhandenen anrechenbaren Wohnfläche von ca. 133 m², der Bruttogeschossfläche von ca. 184 m², der teilweise zusätzlich wohnwirtschaftlich nutzbar zu machenden Kellerflächen sowie des insgesamt umfassenden Sanierungs- und

Modernisierungsumfanges wurde die Kostenschätzung auf neuer Basis sachverständig neu gefasst.

Berücksichtigt wurden hierbei insbesondere:

- die vollständige technische Neuerschließung des Gebäudes
- die energetische Erneuerung der Dachkonstruktion mittels Neueindeckung und Aufsparrendämmung !
- die Neuherstellung der Heizungs- und Sanitärtechnik
- die Neuherstellung der Heizungs- und Sanitärtechnik
- die Herstellung von zwei Badezimmern und einem Gäste-WC
- die Integration einer Fußbodenheizung
- die Installation einer Photovoltaikanlage
- der teilweise wohnwirtschaftliche Ausbau des Kellergeschosses
- geringfügige bauliche Anpassungen der Raumaufteilung.

Unter sachverständiger Gewichtung der Flächenbezugsgrößen und unter wertmäßiger Berücksichtigung der vorstehend genannten Eigenleistungen ergibt sich hieraus eine gegenüber den ursprünglichen Vollvergabeansätzen deutlich reduzierte, jedoch wirtschaftlich belastbare und nachvollziehbare Kostenschätzungsgrundlage.

4. Ergebnis der angepassten und plausibilisierten Kostenschätzung

Im Ergebnis ist für die geplante Kernsanierung, technische Gesamterneuerung und wohnwirtschaftliche Modernisierung des Bewertungsobjektes von einem sachverständig vertretbaren voraussichtlich erforderlichen Gesamtinvestitionsaufwand in Höhe von rund 231.000 € brutto auszugehen.

Der wirtschaftlich nachvollziehbare und unter Berücksichtigung üblicher Ausschreibungsschwankungen vertretbare Gesamtkostenrahmen bewegt sich damit in einer Bandbreite von ca. 225.000 € bis ca. 245.000 € brutto.

5. Minderung der Baukosten aus Förderung & Zuschüssen in Sachsen

Wir schätzen ein, dass Sie als Bauherr & Erwerber dieses Objektes tatsächlich eine sehr interessante Fördermittelkombination haben, weil ihr gleich drei förderfähige Schienen gleichzeitig erfüllt:

1. junge Familie / selbstgenutztes Wohneigentum
2. Bestandsumbau / Rekonstruktion,
3. energetische Sanierung mit Heizung + Dach + PV + Gebäudehülle.

Dadurch ist eine Kombination aus SAB + KfW + BAFA/KfW-BEG möglich — und zwar nicht nur theoretisch, sondern sehr praxisnah.

Gesamt mögliche & realistische Förderentlastung Ihres Projektes

SAB Familienwohnen Darlehen 50.000 – 80.000 € zinsgünstig

KfW 458 Heizung Zuschuss 9.000 – 16.000 €

BEG EM Dach / Dämmung 5.000 – 8.000 €

Energieberatung / iSFP 1.500 – 3.000 €

KfW 124 Ergänzungskredit 30.000 – 100.000 € optional

direkter nicht rückzahlbarer Zuschuss realistisch:

ca. 15.500 € bis 27.000 €

zusätzlich stark vergünstigte Förderdarlehen:

80.000 € bis 180.000 € Finanzierungsvolumen möglich

Frei der Haftung sowie Zusicherung entsprechend Ihrer Person bekannten Daten + der Objektbezogenen Relevanz finden Sie eine Zusammenfassung eines Banktext-Fördermittel-Finanzierungskomplex zur etwaig weiteren Verwendung anbei.

In der Betrachtung entsprechender Gesamtkosten sind mögliche Zuschüsse & Förderungen von KfW sowie BAFA nicht inkludiert.

Das würde bei einer Nutzung solcher Förderungen bedeuten, dass entweder das Gesamtarrangement der Sanierung weiter gemindert werden kann und/oder aus Erhöhung der Bau,- und Leistungsbeschreibung noch weitere Maßnahmen möglich wären. Hierbei z.B. Erstellung eines Wintergartens oder sonstiger hochwertiger Bauteile/ Bauwerksausführungen.

Die vorstehende Neuberechnung ersetzt somit die zunächst allgemein auf Unternehmerkomplettvergabe basierenden Standardkostenansätze und stellt die nunmehr objektspezifisch angepasste, wirtschaftlich plausibilisierte und für gutachterliche Zwecke belastbare Berechnungsgrundlage der Kostenschätzung nach DIN 276 dar.