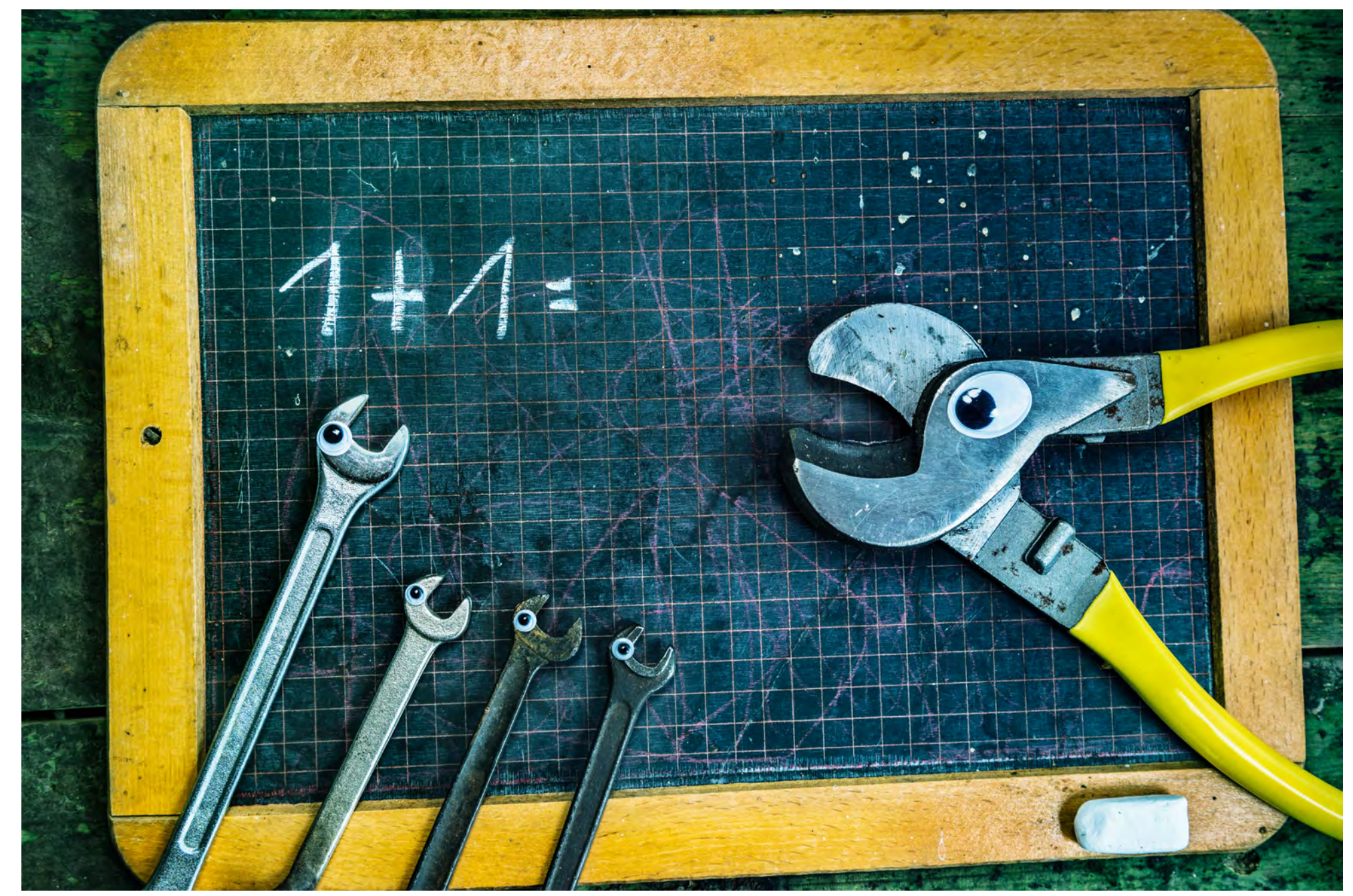


GEMEINSCHAFTBAUEN  
PROJEKTENTWICKLUNG  
KOORDINATION  
PROJEKTMANAGEMENT  
**HHBB** BAU  
BETREUUNG  
BAUFREIHEIT  
WOHNARBEITENBAUEN  
MOTIVIERENDEM  
MODERATION  
KOOPERATIV  
SICHERZIELFÜHREND

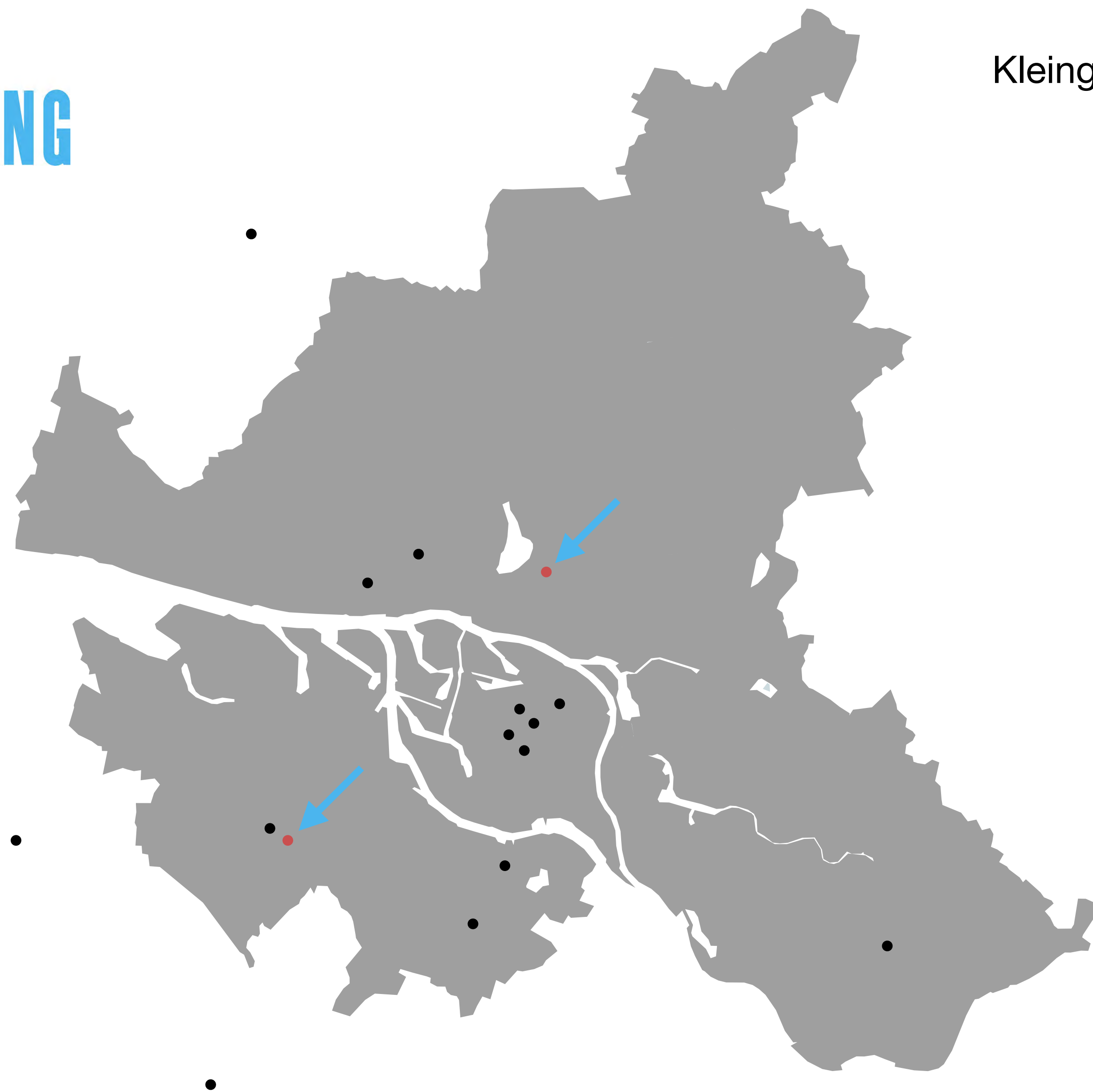
# Kostengünstig bauen - wie geht das?

Baugemeinschaftsforum 2022



# HHBBBAU BETREUUNG

**Baubetreuung seit 2014**  
Kleingenossenschaften und WEGs  
IFB-geförderte Projekte  
Holzbauprojekte  
Baubetreuungs-Podcast



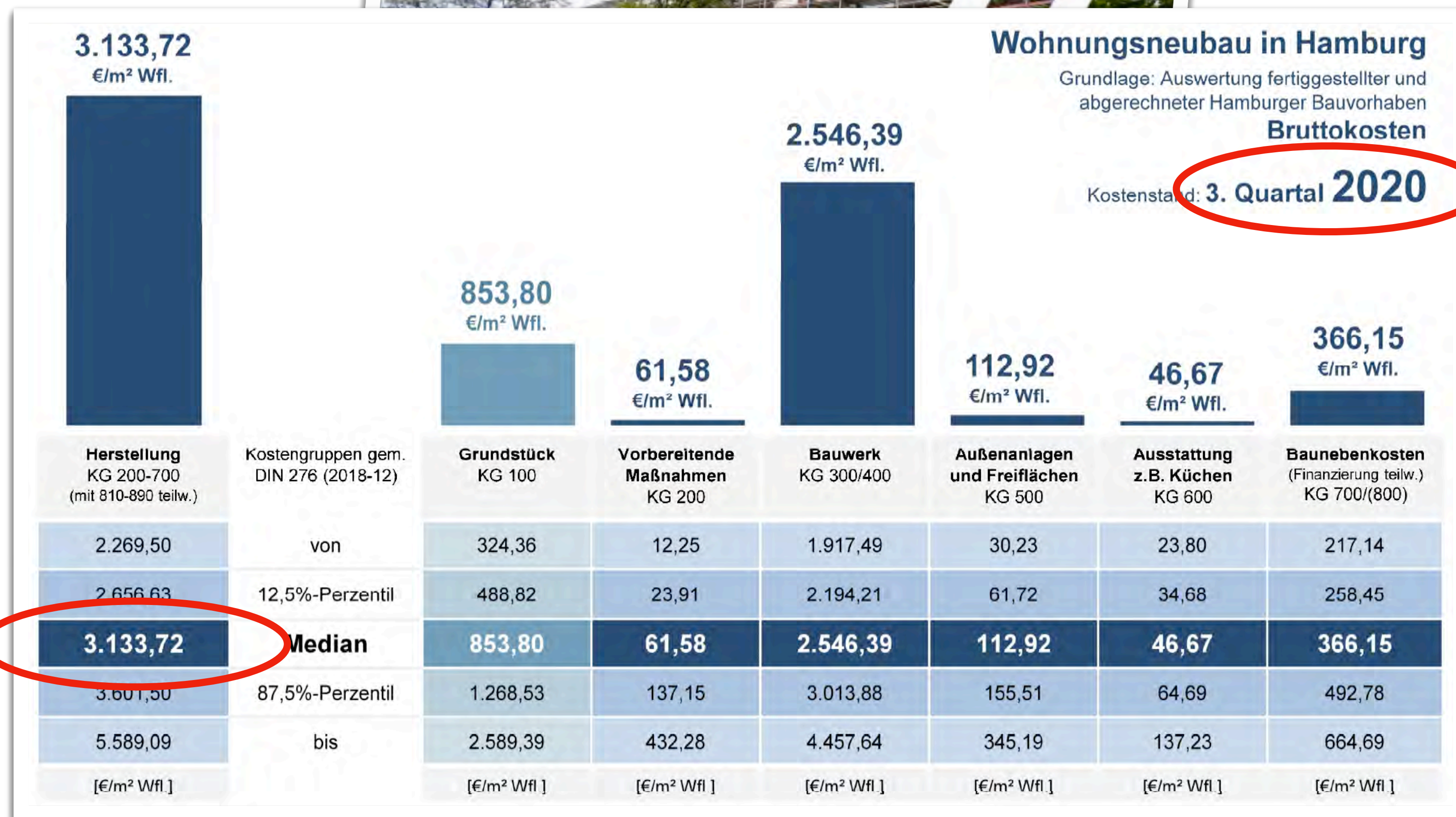
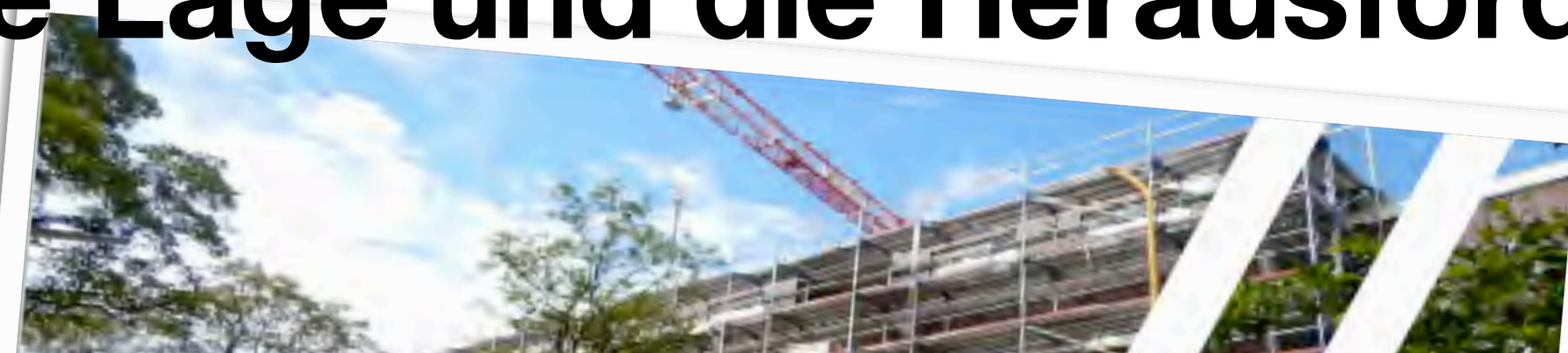
Stefan



Sascha



# Die aktuelle Lage und die Herausforderungen



# Die aktuelle Lage und die Herausforderungen



# Auswirkungen der Kostensteigerungen für Baugemeinschaften

## Unmittelbare Auswirkungen:

- Bauen kostet mehr Geld
- Bauzeiten verlängern sich
- Finanzielle Unwägbarkeiten nehmen zu

## Mittelbare Auswirkungen:

- Der Bedarf an Eigenkapital steigt
- Die Umsetzungsrisiken steigen
- Die Bedeutung der wirtschaftlichen Betrachtung steigt



# Warum steigt der Bedarf an Eigenkapital?

	Szenario 1	Szenario 2
Baukosten / qm WFL	4.000 €	4.250 €
Einnahmen aus Miete und Zuschuss / qm WFL p.a.	169 €	169 €
Kosten, Rücklagen, Unwägbarkeiten etc. / qm WFL p.a.	-24 €	-24 €
Rest für Kapitaldienst	145 €	145 €
Möglicher Kreditbetrag (2 % Zins und anfänglich 2 % Tilgung)	3.625 €	3.625 €
<b>Notwendiges Eigenkapital</b>	<b>375 €</b>	<b>625 €</b>
<b>Eigenkapital-Quote</b>	<b>9 %</b>	<b>15 %</b>
<b>Baukostensteigerung</b>		<b>6 %</b>
<b>EK-Steigerung</b>		<b>67 %</b>

# Mögliche Lösungsansätze für kostengünstiges Bauen

- Kosten als Ziel der Planung etablieren
- Kosten im Planungsprozess
- Kosteneffizienter Entwurf
- Fördermittel und Förderoptimierung
- Qualitäten

**Disclaimer:**  
Es geht nicht um konkrete Maßnahmen, sondern um Ansätze, Fragestellungen und Prozesse, die das kostengünstige Planen und Bauen unterstützen!

# Kosten als Ziel der Planung etablieren

- Geplantes Budget bei Auswahlgesprächen mit Planer\*innen offenlegen und diskutieren
- Arbeitsweise der Planer\*innen im Hinblick auf Kostenoptimierung darstellen lassen
- Berücksichtigung der Eindrücke und Rückmeldungen bei der Auswahl des Planungsteams
- Aufnahme des geplanten Budgets in die Beauftragung
- Ggf. Kosten als Planungsziel vereinbaren, ansonsten andere geeignete Instrumente vereinbaren





# Kosten im Planungsprozess

- Kosten- und Budgetorientierung als laufendes Querschnittsthema im gesamten Planungsprozess
- Sicherstellung der Berücksichtigung durch die Baubetreuung als Kostenanwält\*in der Baugemeinschaft (z.B. in Planungsrunden)
- Vor der Beauftragung prüfen, welche Leistungen wann nötig sind und auf welche Planungsleistungen ggf. auch verzichtet werden kann
- Von der HOAI abweichende Beauftragung prüfen und ggf. verhandeln
- Ggf. frühzeitige Einbeziehung von Ausführenden in den Planungsprozess



# Kosteneffizienter Entwurf

- Verhältnis von Wohnfläche zur Brutto-Grundfläche
- Einheitlichkeit im Entwurf: Gleiche Grundrisse übereinander, einfaches Tragwerk, durchlaufende Schächte
- Optimierte Wohnfläche: Qualität statt Quadratmeter
- Kleinere Wohnungen durch mehr gemeinschaftliche Nutzung prüfen
- Notwendigkeit eines Kellers und einer Tiefgarage hinterfragen
- Vereinheitlichung von (Leit)-Details ggf. in Abstimmung mit Ausführenden

	Szenario A	Szenario B
BGF	100	100
WFL	80	70
WFL/BGF	0,8	0,7
Kosten	320.000 €	320.000 €
Kosten / qm BGF	3.200 €	3.200 €
<b>Kosten / qm WFL</b>	<b>4.000 €</b>	<b>4.571 €</b>

# Fördermittel und Förderoptimierung

- Prüfen aller Fördermöglichkeiten durch Planer\*innen und Baubetreuer\*innen
- Prüfen der Kostenauswirkungen durch Planer\*innen ggf. in Abstimmung mit Ausführenden
- Prüfung der wirtschaftliche Auswirkung durch die Baubetreuung und Entscheidung durch die Gruppe
- Manche Förderungen können bei manchen Bauvorhaben nicht nur Mehrkosten kompensieren



# Qualitäten

- Oberflächen: Bodenbeläge, Wände, Decken, Fliesen
- Technische Ausstattung
- Schallschutzanforderungen
- Ggf. Wärmeschutz
- Ggf. Abweichungen von Normen prüfen lassen, mit der Baubetreuung bewerten und als Konsensentscheidung beschließen
- Dabei prüfen: Was lässt sich ggf. in der Nutzung nachrüsten, was unterliegt sowieso Abnutzung und muss ausgetauscht werden und was kann wirtschaftlich sinnvoll nur bei Errichtung gebaut werden



# Fazit

- Erstellungskosten von der ersten Planungsphase an berücksichtigen
- Erstellungskosten sind ein kontinuierliches Thema bis zum Projektabschluss
- Die Budgeteinhaltung ist ein Querschnittsthema von Planung und Baubetreuung
- Die Baugemeinschaft muss sich mit der Planungs-AG, der Finanz-AG und der Baubetreuer\*in laufend mit dem Thema beschäftigen
- Eine gut besetzte Finanz-AG ist daher genauso wichtig, wie die Planungs-AG



**Und bei diesen komplexen Fragen  
helfen die kompetenten Baubetreuer\*innen:**



**HHBB  
Baubetreuungs-  
Podcast**



**HHBB BAU  
BETREUUNG**

**Stefan Wendt-Reese**  
[wendt-reese@hhbb.hamburg](mailto:wendt-reese@hhbb.hamburg)

**Sascha Schäffer**  
[schaeffer@hhbb.hamburg](mailto:schaeffer@hhbb.hamburg)

[www.hhbb.hamburg](http://www.hhbb.hamburg)  
Tel: (040) 20 93 29 801