

HERZLICH WILLKOMMEN

24.08.2012

DAS AUSBAUHAUS

TO GRUPPENTREFFEN

24.08.12

PROJEKTVORSTELLUNG FÜR INTERESSIERTE

PAUSE & PERSÖNLICHE RÜCKFRAGEN

GRUPPENTREFFEN FÜR MITGLIEDER & ERNSTHAFTE INTERESSENTEN

KAUFVERTRAG GRUNDSTÜCK

FRAGEN ZUR GBR

TERMINE + MARKETING

WER?



TABAKFABRIK DRESDEN
BAUSTELLE 07/12

DRESDEN TEN
DOMUS ONLINE



BAUGRUPPENBERATUNG

HERR VOLKER SPIEL
CONPLAN PROJEKTBERATUNG LÜBECK



FINANZIERUNGSBERATUNG

HERR KLAUS-JÜRGEN WITT
WITT FINANZDIENSTLEISTUNGEN GMBH BREMEN



Bildet Baugemeinschaften!

Die Gründung privater Baugruppen ist eine inzwischen beliebte Möglichkeit, um im persönlichen Eigentum selbstbestimmt zu wohnen. Weil ein Teil der Leistungen durch Selbsthilfe erbracht werden kann, sind die Kosten verhältnismäßig niedrig

VON MICHAEL KASISKE

„Irgendwann haben wir Selters

dem Grundstück – deren Ergebnisse schließlich in einem Entwurf münden. Danach folgen die Gründung einer Bauherreng-



GRUNDSTÜCK

WO?





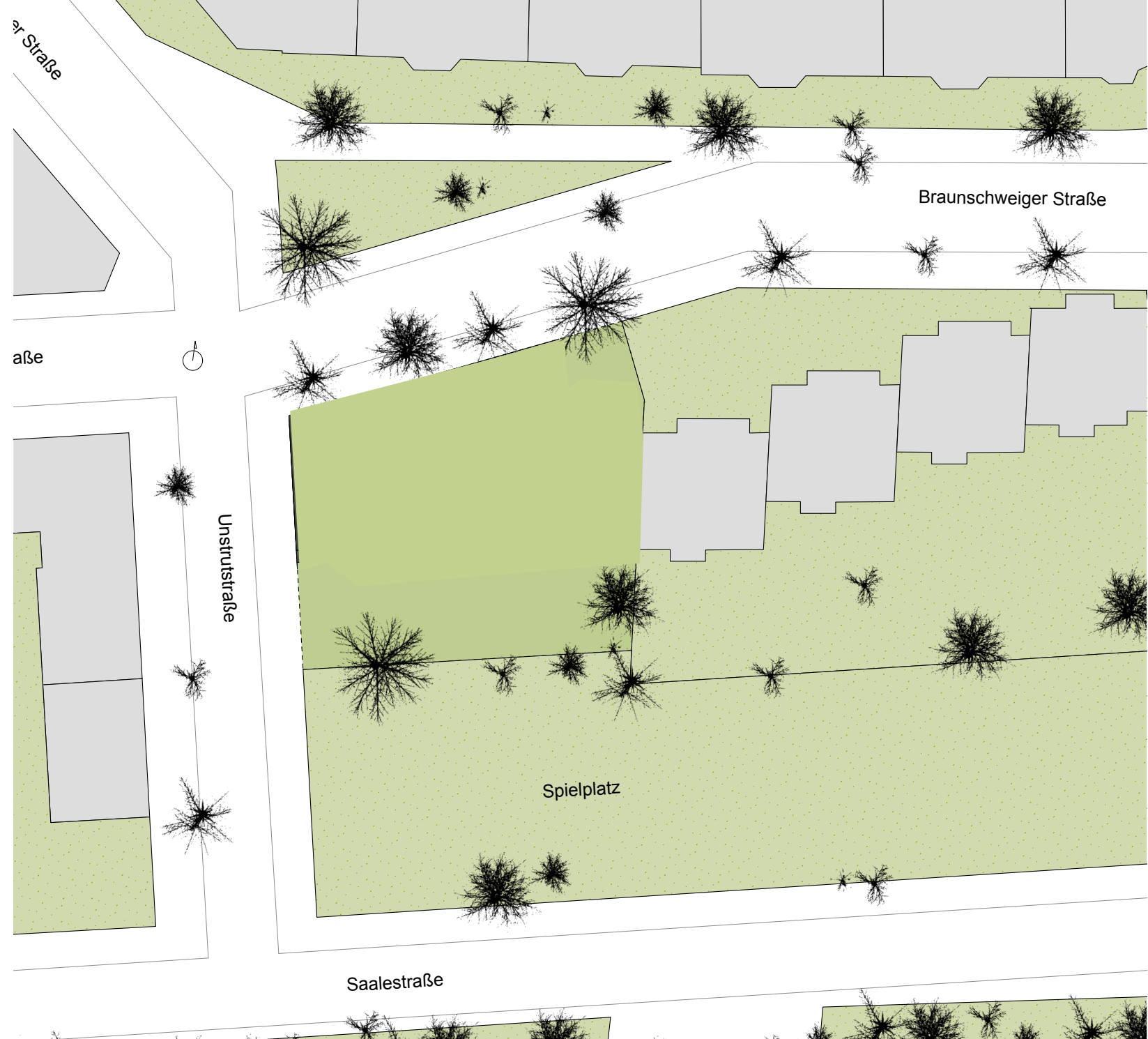
1 BLICK NACH OST

2 BLICK NACH WESTEN

3 SONNENSEITE



LAGEPLAN AUSGANGSSITUATION

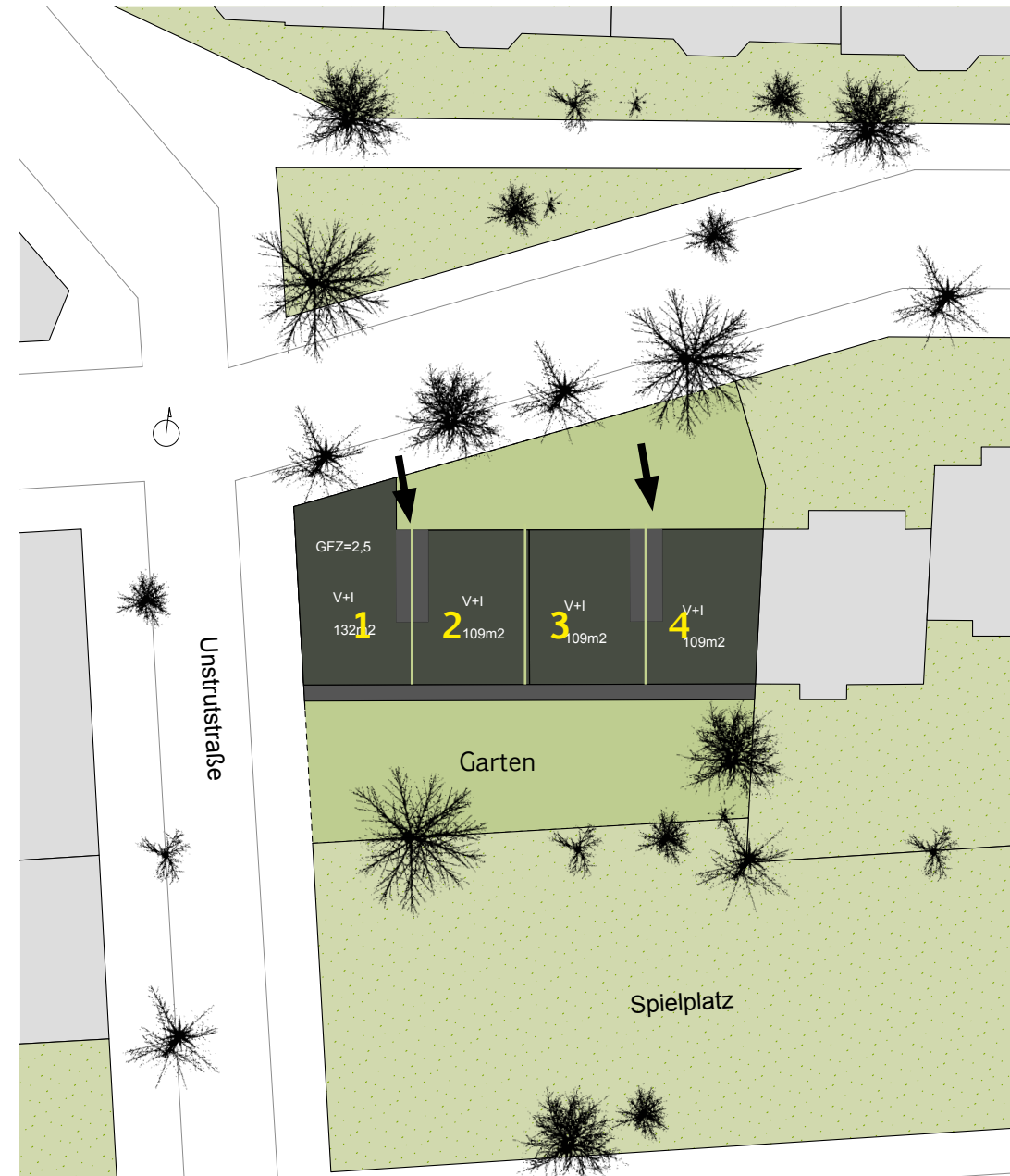


LAGEPLAN GFZ 2,5

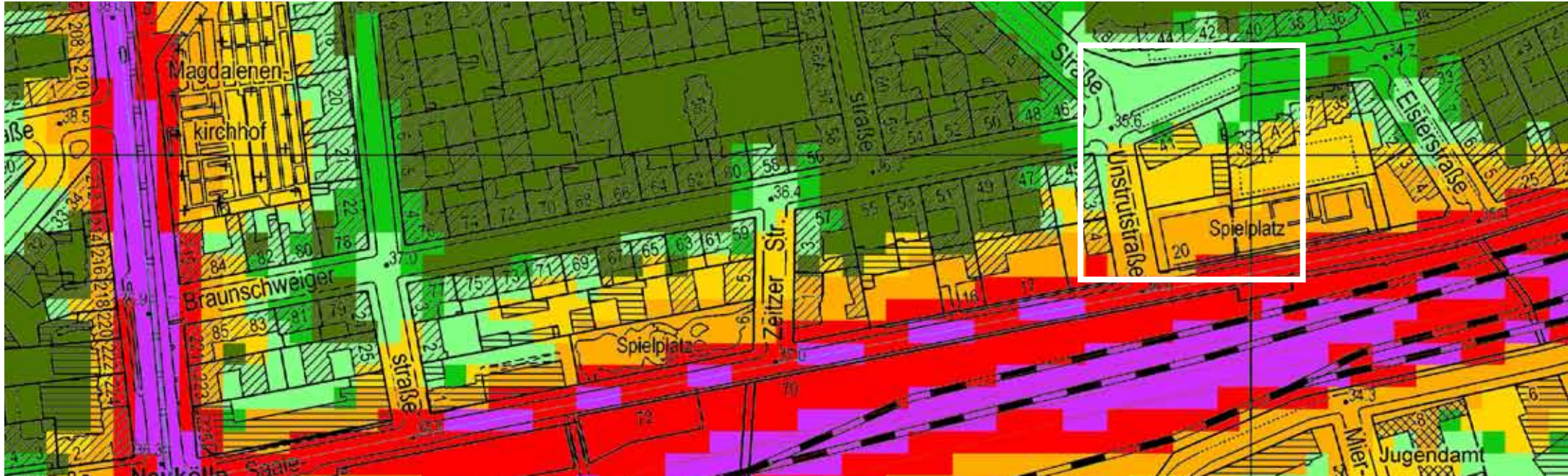
VARIANTE MIT GFZ 2,3 BIS 2,6 SCHEINT NACH
RÜCKSPRACHE MIT DEM STADTPLANUNGSAMT
REALISTISCH

EIGENTÜMER TEILT DIESE EINSCHÄTZUNG

TRAGFÄHIGKEIT DES PROJEKTS IST BEI
VERSCHIEDENE GFZ-VARIANTEN GEGEBEN



GERÄUSCHPEGEL



Schallpegel S-Bahn + Saalestr.

Südseite (Wohnen) ca. 55-60db

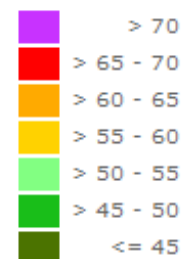
Nordseite (Schlafen) ca. 45-50db

Vergleich:

Hermannstr. ca. 3x so laut (>70db)

Schöneweider Str. ca. 0,5x so laut (<45db)

L (N) in dB(A)



PROJEKT

VISUALISIERUNG SÜDFASSADE



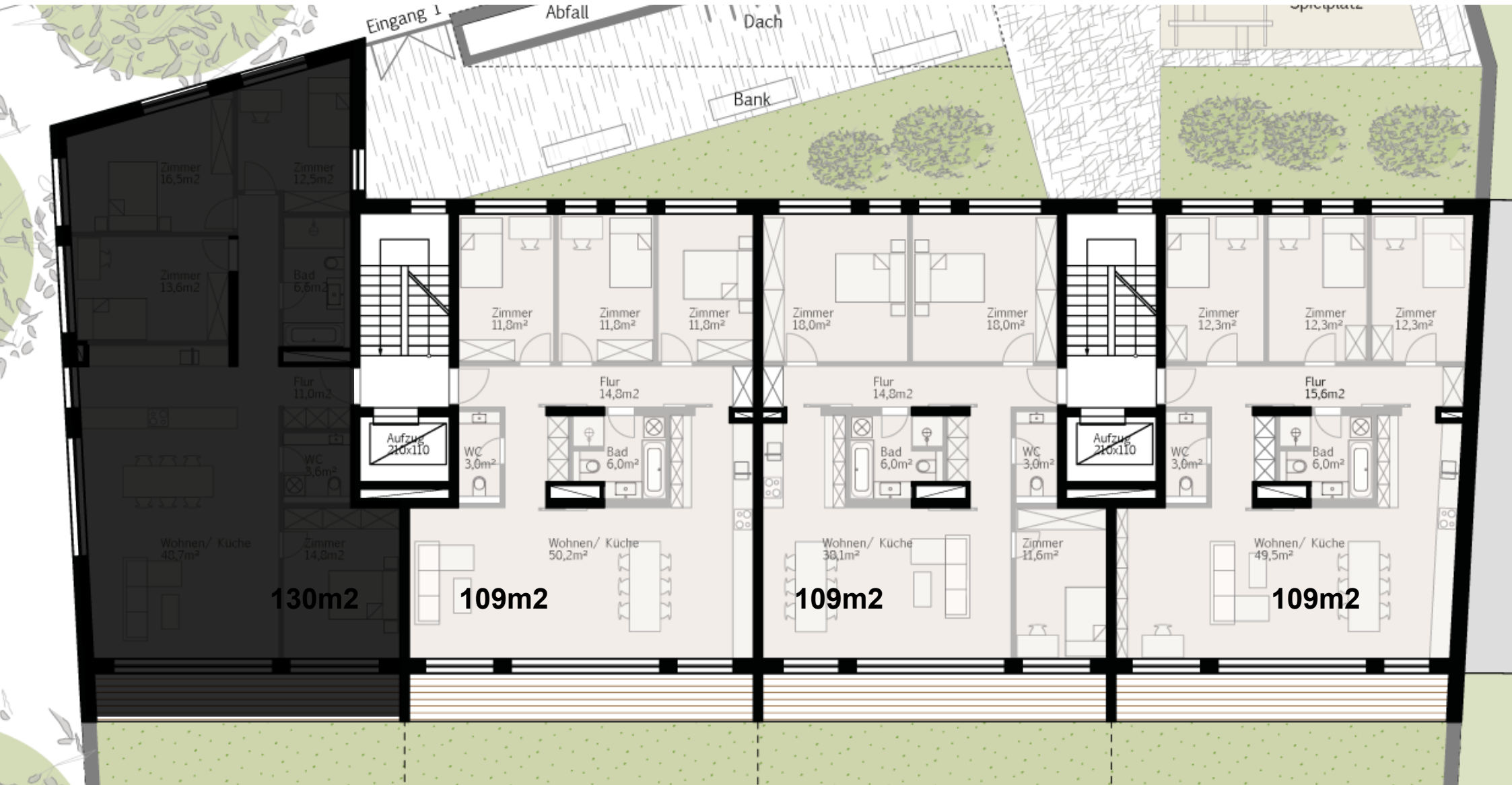




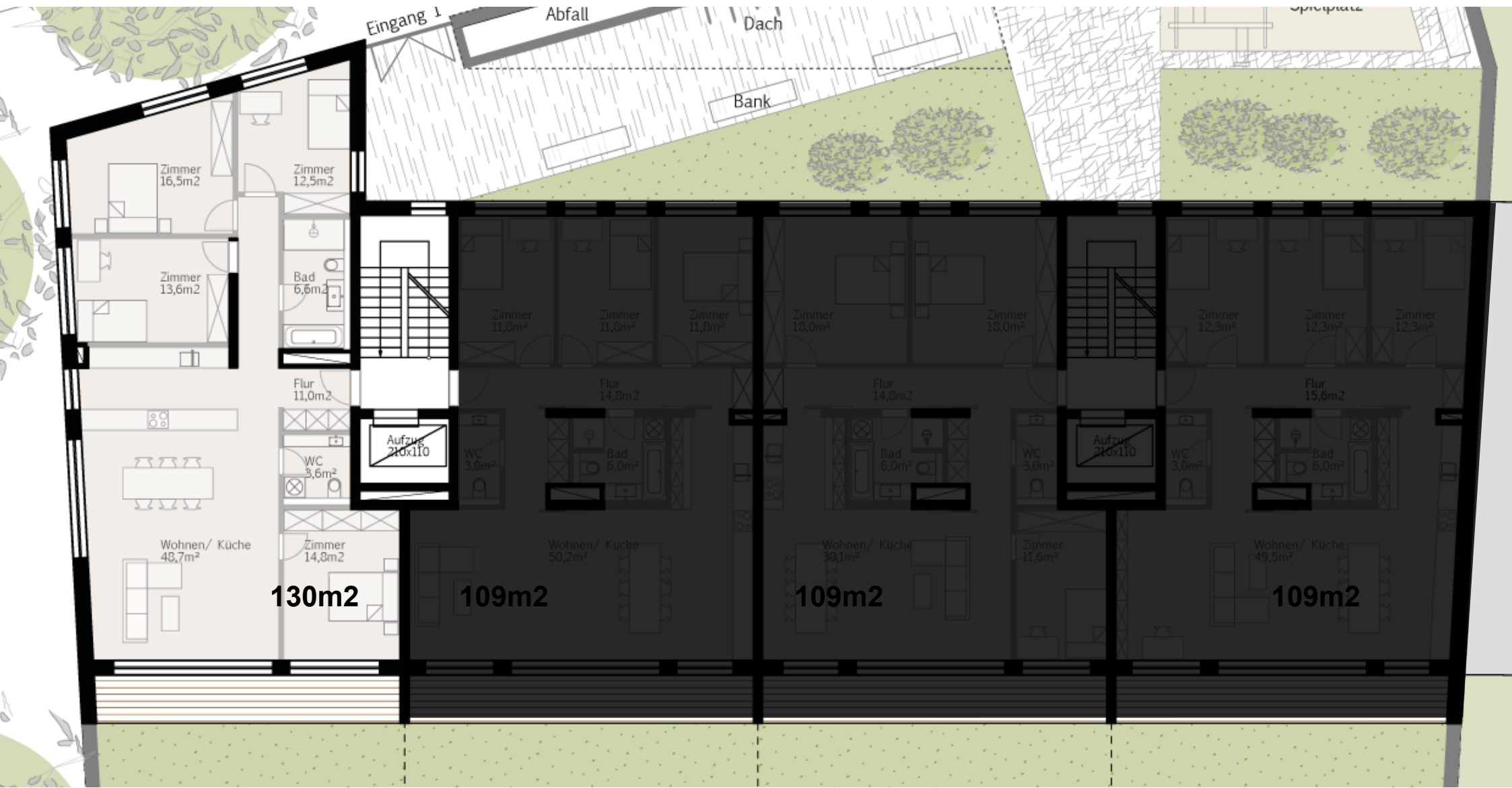
PATIO UND PRIVATGÄRTEN



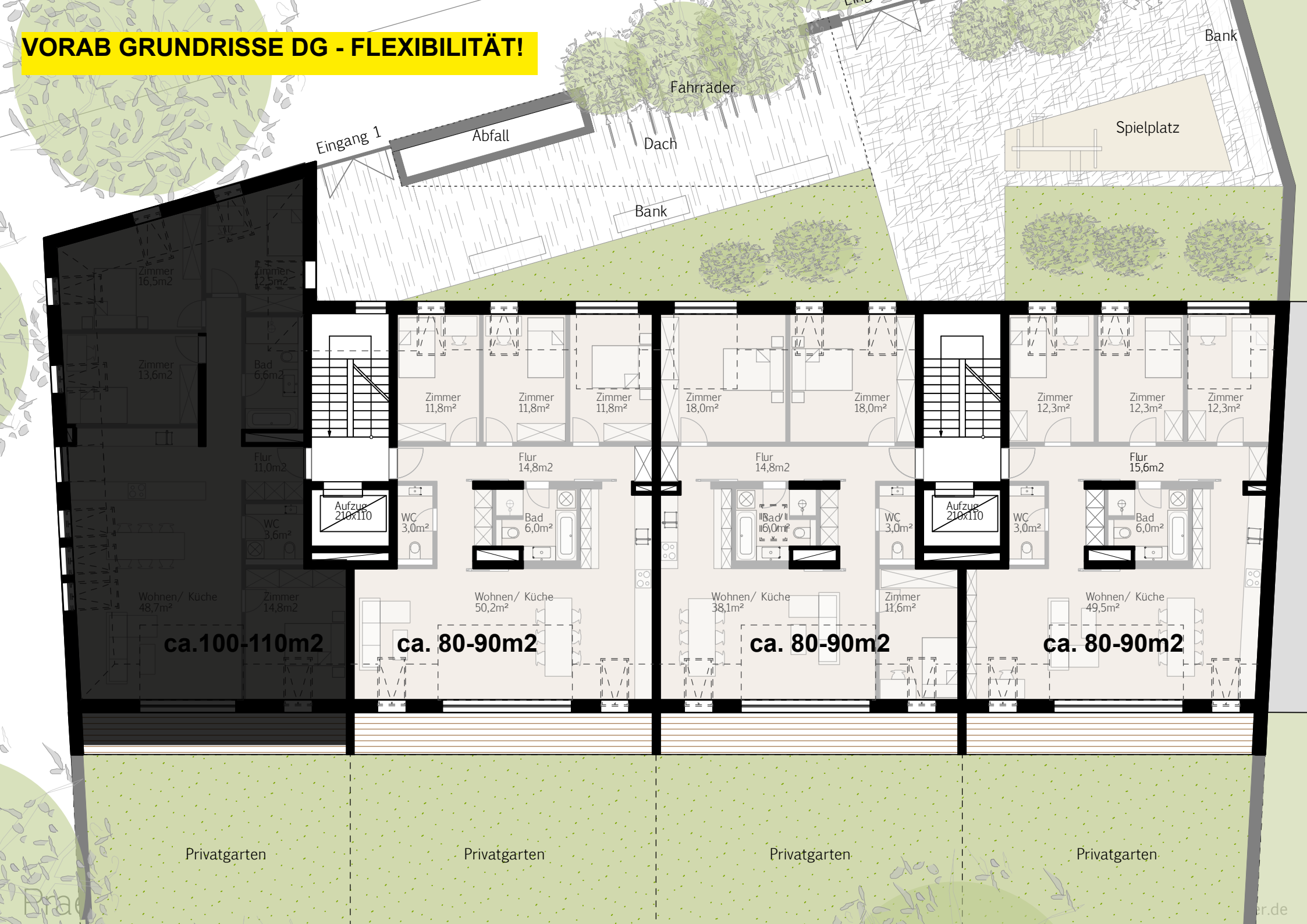
VORAB GRUND RISSE - FLEXIBILITÄT!



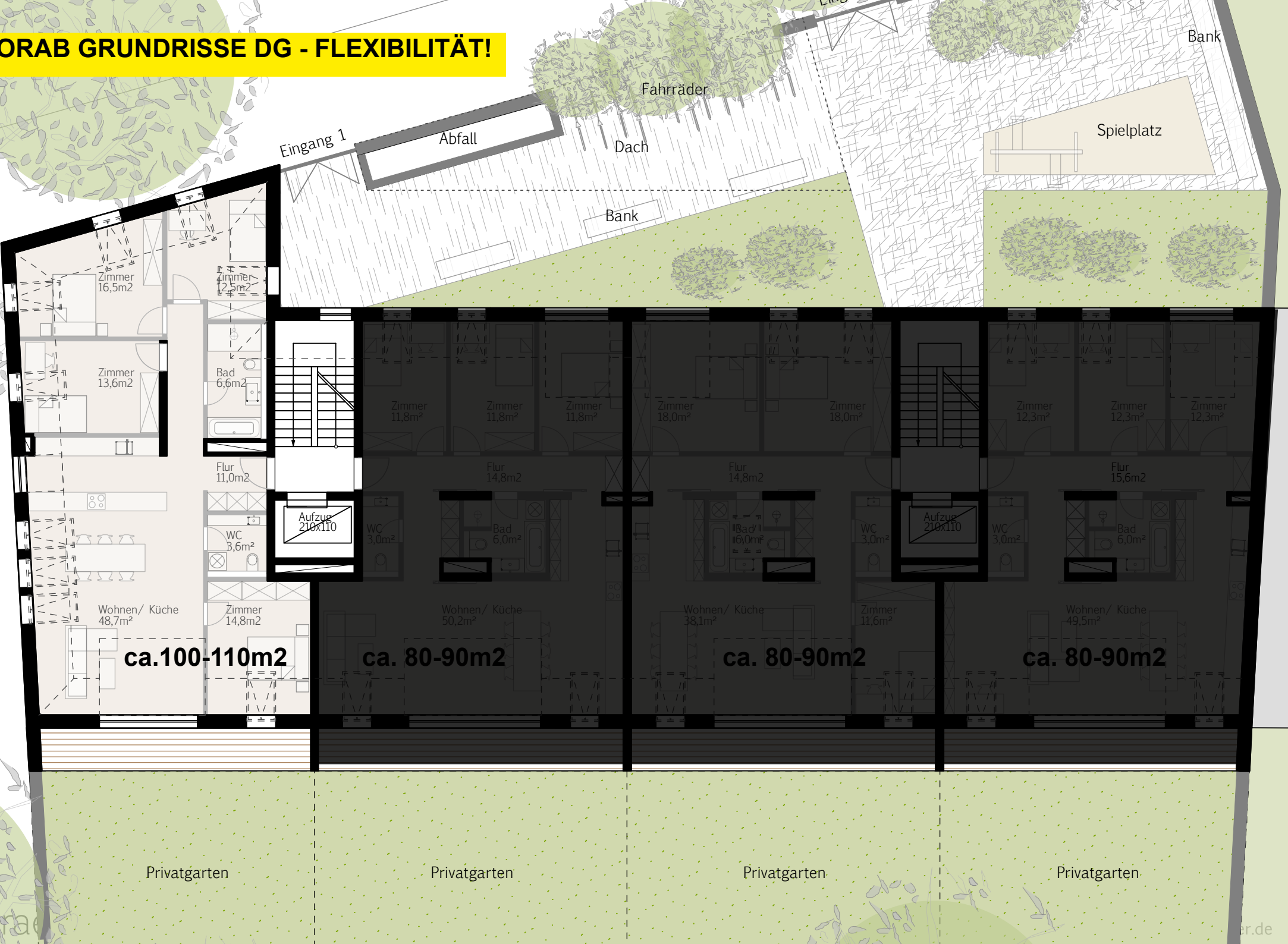
VORAB GRUND RISSE - FLEXIBILITÄT!



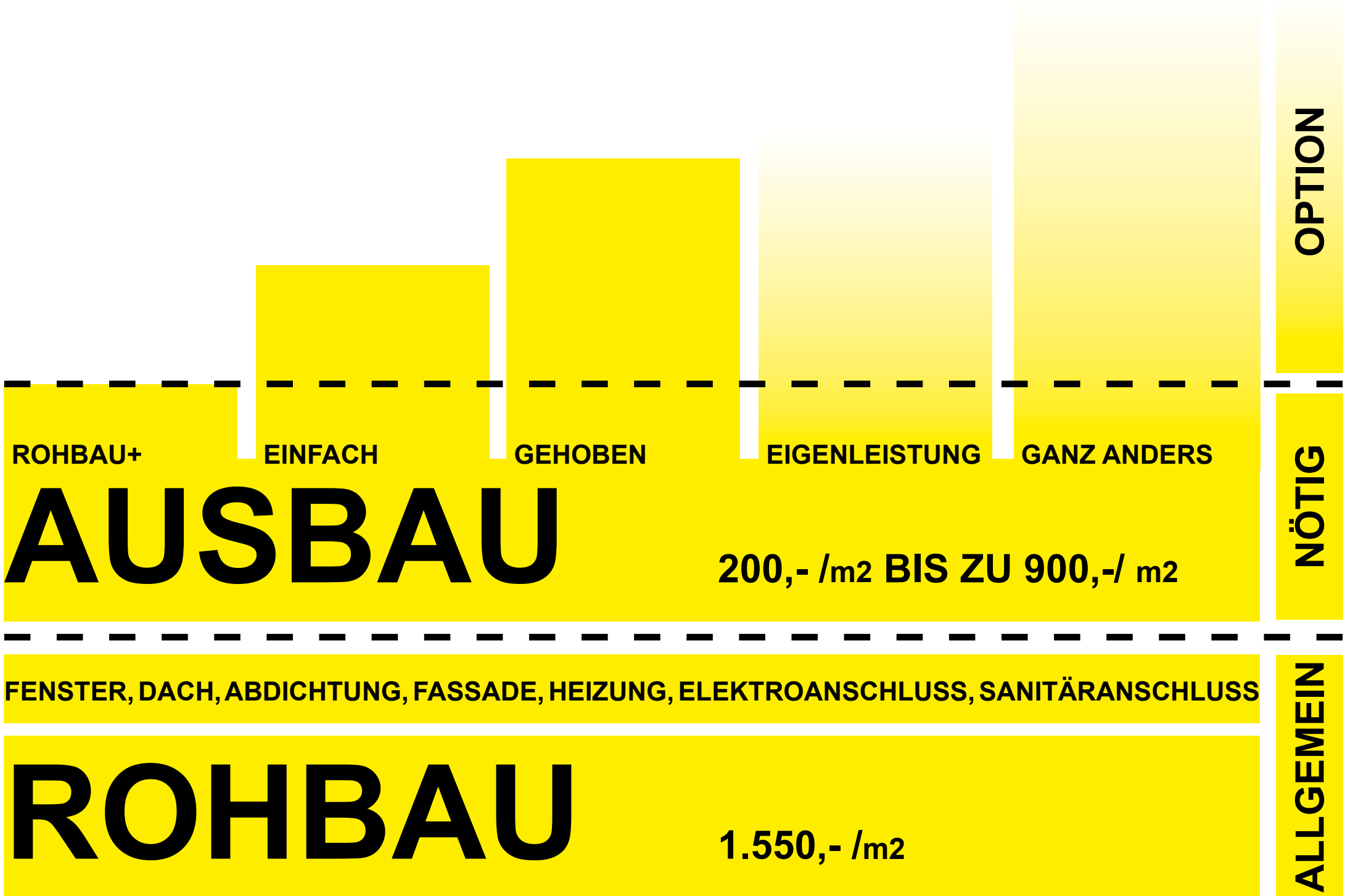
VORAB GRUND RISSE DG - FLEXIBILITÄT!



VORAB GRUND RISSE DG - FLEXIBILITÄT!



DAS **AUSBAU** HAUS



ROHBAU - ALLGEMEINBEREICH - KOSTEN SPAREN

FLEXIBLE LOFT-GRUNDRISSE

POSITION BAD-BOX + KÜCHE FIXIERT

SPÄTERE UNTERTEILUNGSMÖGLICHKEIT SCHON MITGEDACHT

SÜD-AUSRICHTUNG DES WOHNBEREICHS

GROSSZÜGE LOGGIA/BALKON MIT GRÜNBlick

DECKENHÖHE 3,00M BIS 3,20M

TEILW. TAGESLICHTBÄDER

GEMEINSCHAFTSGARTEN

KONSTRUKTION + FASSADE + TECHNIK = PROFIBEREICH

ENERGIE: NEUBAU-STANDARD (ENEV 2009)

STANDARD-BAUSTOFFE

AUFZUG

HAUSTECHNIK: MAXIMALE FLEXIBILITÄT DER GRUNDRISSE IM VORDERGRUND

AUSBAU - INDIVIDUELLER BEREICH - INDIVIDUELLE BUDGETS

1 BIS 4 ZIMMER

SPÄTERER AUS-/UMBAU MÖGLICH

EIGENLEISTUNG MÖGLICH

VERSCHIEDENSTE OBERFLÄCHEN

INDIVIDUELLE BÄDER

INDIVIDUELLE KÜCHEN

PLANUNG + UMSETZUNG WIRD INDIVIDUELL BEAUFTRAGT

INDIVIDUELLE WAHL DES PLANERS IST MÖGLICH

KEIN ZWANG ZU GEMEINSAMEN GRUPPEN-STANDARDS!!!

ROHBAU-PLUS-PAKET

(BEISPIEL)

CA. 200,-/m²

EINRAUM-LOFT MIT BADEZIMMER
UND KÜCHENANSCHLUSS

FUSSBODEN ALS SICHTESTRICH

ELEKTRO-/MEDIENLEITUNGEN
AUFPUTZ

ALLE OBERFLÄCHEN BLEIBEN
INDUSTRIELL UND RAUH

EINFACHE BADAUSSTATTUNG



EINFACHES-PAKET

(BEISPIEL)

CA. 300,- BIS 500/m²



UNTERTEILUNG DER WOHNUNG Z.B.
ALS 3 ODER 4-ZIMMER-WOHNUNG

FUSSBODENBELAG

WAND-DECKENOBERFLÄCHEN
FARBIG

BADAUSSTATTUNG FLIESEN UND
BODENGLEICHE DUSCHE



GEHOBENES-PAKET

(BEISPIEL)

CA. 500,- BIS 900/m²

MASSIVHOLZ-PARKETT

MARKENSANITÄRAUSSTATTUNG

MARKENFLIESEN

GLATT GESPACHTELTE WAND- UND
DECKENOBERFLÄCHEN

VERLEGUNG VON ELEKTRO UND
MEDIEN UNTERPUTZ

EINBAUMÖBEL UND BEGEHBARER
KLEIDERSCHRANK

HOCHWERTIGE KÜCHE

EVTL. ZUSÄTZL. GÄSTEBAD



GBR

ERSTER SCHRITT - VOR GRUNDSTÜCKSKAUF

PLANUNGS-GBR

- KLEINER VERTRAG / COMMITMENT / KERNGRUPPE
- MITGLIEDER HABEN FREIE WOHNUNGSWAHL / ENTSCHEIDEN ÜBER NEUE MITGLIEDER
- VERHANDLUNGEN GRUNDSTÜCKSKAUF FÜHREN
- BERATER BEAUFTRAGEN / BAUGRUPPE VORBEREITEN
- KONTO EINRICHTEN
- WEBSITE / ONLINEPORTAL EINRICHTEN
- KOSTEN: 700,- EINTRITTSGELD (BERATERKOSTEN CONPLAN)
250,- FINANZIERUNGS-CHECK (DIREKT AN FINANZBERATER)
2.000,- PROJEKTENTWICKLUNG - VORAUSZAHLUNG

ZWEITER SCHRITT - MIT GRUNDSTÜCKSKAUF

BAUGRUPPEN-GBR

- GROSSER VERTRAG
- LÖST PLANUNGS-GBR AB
- MITGLIEDER SIND KÄUFER DES GRUNDSTÜCKS, GBR WIRD ZUM KAUFDATUM AKTIV
- BEAUFTRAGT WEITERE PLANUNG UND BERATUNG
- KOSTEN: GRUNDSTÜCKSANTEIL NACH M2
100,-/M2 PLANUNGSKOSTEN (ABZÜGL. VORAUSZAHLUNG)
= MINDEST-EIGENKAPITAL

INDIVIDUELLE ORTSBESICHTIGUNG,
RÜCKFRAGEN AN ARCHITEKTEN

KW35

06.09.12 GRUPPENTREFFEN / VORGELAGERT INFOS FÜR INTERESSIERTE

18:00 INFOS

19:00 GRUPPENTREFFEN

KW36

INDIVIDUELLE ORTSBESICHTIGUNG,
RÜCKFRAGEN AN ARCHITEKTEN

KW37

20.09.12 GRUPPENTREFFEN MIT VOLKER SPIEL

WEICHEN FÜR GRUNDSTÜCKSKAUF WERDEN GESTELLT
KERNGRUPPE NIMMT LETZTE MITGLIEDER AUF

KW38

28.09.12 KAUF DES GRUNDSTÜCKS (NOTARTERMIN)

GRÜNDUNG DER BAUGRUPPEN-GBR
BEAUFTRAGUNG DER WEITEREN PLANUNG

KW39

MINDEST-EIGENKAPITAL – WOHNUNG 109 m²

SOFORT

FINANZCHECK	250,-	WITTFINANZ (DIREKT)	=> KEINE ERSTATTUNG
EINTRITTSGELD GBR	700,-	CONPLAN	=> KEINE ERSTATTUNG
PROJEKTENTWICKLUNG	2.000,-	PRAEGER RICHTER	=> ERSTATTUNG ANTEILIG

28.09.12

GRUNDSTÜCKSANTEIL	28.500,-	=> ERSTATTUNG*
MAKLER	2.000,-	=> ERSTATTUNG*
NOTAR	300,-	=> KEINE ERSTATTUNG
STEUERN	1.550,-	=> KEINE ERSTATTUNG
NEBENKOSTEN	300,-	=> KEINE ERSTATTUNG
PROJEKTENTWICKLUNG	850,-	=> ERSTATTUNG*
PLANUNGSANTEIL (100,-/M2)	10.900,-	=> ERSTATTUNG*
ANRECHN. PLANUNGS-GBR	-2.000,-	

SUMME EIGENKAPITAL 45.500,-

FINANZIERUNGSBETRAG 123.500,-

GESAMTSUMME 169.000,- + AUSBAUPAKET

KOSTENRAHMEN BEISPIEL GFZ 2,5

KOSTEN PRO QM BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF) nach BKI Index 2011 inkl. MwSt					
Kostengruppen nach DIN 276					
	Einheit	€/Einheit	Faktor	€/TeilSum.	Summe
100 Grundstück					817.703,00 €
110 Grundstück Kaufpreis	m² FBG	497 €	1397	695.000 €	
Grundstück Maklerprovision		%	7,14	49.623 €	
160 Notar – Angebot		%	1	6.950 €	
161 Grunderwerbssteuer		%	5,5	38.225 €	
162 Sonstige Grundstücksnebenkosten		%	1	6.950 €	
170 Projektentwicklung	m² FBG	15	1397	20.955 €	
200 Herrichten und Erschließen	m² FBG	95	1397		132.715,00 €
300 Bauwerk Konstruktion	m² BGF	750	3572,8		2.679.600,00 €
abzügl. Einsparungen Ausbau:	m2 BGF	-124			-443.027,20 €
023 Putz/Stuck	m2 BGF 0		3572,8	0,00 €	
024 Fliesen/Platten	m2 BGF -19		3572,8	-67.883,20 €	
025 Estrich	m2 BGF -15		3572,8	-53.592,00 €	
027 Tischler	m2 BGF -32		3572,8	-114.329,60 €	
034 Maler/Lackierer	m2 BGF -25		3572,8	-89.320,00 €	
036 Bodenbelag	m2 BGF -13		3572,8	-46.446,40 €	
039 Trockenbau	m2 BGF -20		3572,8	-71.456,00 €	
400 Bauwerk Technische Anlagen	m² BGF	195	3572,8		696.696,00 €
500 Außenanlagen	m² FBG	50	1397		69.850,00 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	m² BGF				0,00 €
700 Baunebenkosten	m² BGF	163	3572,8		582.366,40 €
730.1 Architekten					
730.3 Tragwerksplanung					
730.4 Technische Gebäudeausrüstung					
740.1 Thermisches Bauphysik					
740.2 Bodenmechanik					
740.3 Vermessung					
740.4 sonstige Gutachten					
760.2 Projektsteuerung					
760.2 Prüfungen					
770.2 Behördengebühren					
Summe			100		
Gesamtkosten 100-700					4.092.876,00 €
gesamtpreis pro qm bgf	m² BGF	1.145,57 €	3572,8		
gesamtpreis pro qm wohnfläche	m² WF	1.537,40 €	2662,20	2662,20	
Finanzierungskosten	m² WF	12,50 €	bis 50,00 €		
Gesamtpreis pro qm wohnfläche	m² WF	1.549,90 €			

KOSTENRAHMEN BEISPIEL GFZ 2,5

Finanzierungsanteil pro Wohnung

		€/qm		Prozent		
Wohnungslage	Bemerkung					
Garten 1	Hochparterre	Garten	1.549,90€	109,00	4,09	168.939,50 €
Garten 2	Hochparterre	Garten	1.549,90€	109,00	4,09	168.939,50 €
Garten 3	Hochparterre	Garten	1.549,90€	109,00	4,09	168.939,50 €
Garten 4	Hochparterre	Garten	1.549,90€	132,00	4,96	204.587,28 €
3. OG 1			1.549,90€	109,00	4,09	168.939,50 €
3. OG 2			1.549,90€	109,00	4,09	168.939,50 €
3. OG 3			1.549,90€	109,00	4,09	168.939,50 €
3. OG 4			1.549,90€	132,00	4,96	204.587,28 €
4. OG 1			1.549,90€	109,00	4,09	168.939,50 €
4. OG 2			1.549,90€	109,00	4,09	168.939,50 €
4. OG 3			1.549,90€	109,00	4,09	168.939,50 €
4. OG 4			1.549,90€	132,00	4,96	204.587,28 €
DG 1	Dachgeschoss	Dachterrasse	1.549,90€	87,20	3,28	135.151,60 €
DG 2	Dachgeschoss	Dachterrasse	1.549,90€	87,20	3,28	135.151,60 €
DG 3	Dachgeschoss	Dachterrasse	1.549,90€	87,20	3,28	135.151,60 €
DG 4	Dachgeschoss	Dachterrasse	1.549,90€	105,60	3,97	163.669,83 €
Finanzierung			Summe	2662,20		-33.277,50 €
			Kontrolle:		100	4.092.876,00 €
						0,00 €

Startkapital pro Wohnung (bei Auslastung 100%)

Wohnung	Finanzcheck	Eintrittsgeld GbR	Planung 100,-/m2	Grundstücks- anteil	Gesamt
Garten 1	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.479,69 €	45.329,69 €
Garten 2	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.479,69 €	45.329,69 €
Garten 3	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.479,69 €	45.329,69 €
Garten 4	250,00 €	700,00 €	13.200,00 €	40.544,21 €	54.694,21 €
1. OG 1	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.479,69 €	45.329,69 €
1. OG 2	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.479,69 €	45.329,69 €
1. OG 2	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.479,69 €	45.329,69 €
1. OG 3	250,00 €	700,00 €	13.200,00 €	40.544,21 €	54.694,21 €
2. OG 1	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.479,69 €	45.329,69 €
2. OG 2	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.479,69 €	45.329,69 €
2. OG 3	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.479,69 €	45.329,69 €
2. OG 4	250,00 €	700,00 €	13.200,00 €	40.544,21 €	54.694,21 €
3. OG 1	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.479,69 €	45.329,69 €
3. OG 2	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.479,69 €	45.329,69 €
3. OG 3	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.479,69 €	45.329,69 €
3. OG 4	250,00 €	700,00 €	13.200,00 €	40.544,21 €	54.694,21 €
4. OG 1	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.479,69 €	45.329,69 €
4. OG 2	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.479,69 €	45.329,69 €
4. OG 3	250,00 €	700,00 €	10.900,00 €	33.479,69 €	45.329,69 €
4. OG 4	250,00 €	700,00 €	13.200,00 €	40.544,21 €	54.694,21 €
DG 1	250,00 €	700,00 €	8.720,00 €	26.783,75 €	36.453,75 €
DG 2	250,00 €	700,00 €	8.720,00 €	26.783,75 €	36.453,75 €
DG 3	250,00 €	700,00 €	8.720,00 €	26.783,75 €	36.453,75 €
DG 4	250,00 €	700,00 €	10.560,00 €	32.435,37 €	43.945,37 €
Kaufpreis Kreditfrei		Summe:	817.703,00 €		
		Kontrolle:		0,00 €	

VIELEN DANK!