

Nachhaltiger Wohnungsbau

Kriterienkatalogbericht

Autor: Institut für Public Management
Allgemeiner rein monetärer Baukatalog (mit DIN KG)

1 Planungskosten

Innerhalb der Planungskosten befinden sich die Kosten aus der Grundlagenermittlung, die Vor- und Entwurfsplanungskosten, die Ausführungsplanungskosten sowie die Objektüberwachungs- und die Objektbetreuungskosten.

1.1 Grundlagenermittlung

Bei der Grundlagenermittlung stehen die Beratungs- und Aufklärungspflichten im Vordergrund. Es kann bereits in dieser Phase notwendig sein, eine Bauvoranfrage bei der Behörde durchzuführen.

Auch die finanziellen Aspekte sollen besprochen und der finanzielle Rahmen abgesteckt werden. In dieser Leistungsphase muss der Architekt auch darauf hinweisen, dass die Hinzuziehung eines Fachmannes erforderlich ist. Des Weiteren müssen die Bodenverhältnisse berücksichtigt werden.

1.1.1 Personalkosten

Die Personalkosten sind unterteilt in Gehälter für interne Mitarbeiter und Honorare für externes Personal. Hierbei sind folgende Kostenpositionen möglich: Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen sowie jegliche Beratungsdienstleistungen.

1.1.1.1 interne Personalkosten

Hierunter fallen Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen, die vom eigenen Personal ausgeführt werden.

1.1.1.1.1 Gehälter für Mitarbeiter

Hierunter fallen Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen.

1.1.1.2 externe Personalkosten

Zu diesem Posten zählen alle Kosten für technische, kaufmännische, infrastrukturelle Managementleistungen sowie Beratungsdienste, die von externem Personal ausgeführt werden.

1.1.1.2.1 Honorare für Architekten

Die Gesamtleistung eines Architekten oder Ingenieurs wird in Deutschland nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in Leistungsphasen gegliedert.

Im Vordergrund steht die Verpflichtung des Architekten, den Auftraggeber richtig und im gebotenen Umfang umfassend zu beraten. Es dürfen nur solche Methoden dem Auftraggeber vorgeschlagen werden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

1.1.1.2.2 Honorare für Berater

Zu diesem Posten zählen alle Kosten für Beratungsdienste, die von externem Personal ausgeführt werden.

1.1.1.2.3 Honorare für Fachmänner

Zu diesem Posten zählen alle Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen, die von externem Personal ausgeführt werden.

1.1.2 Sonstige Planungskosten

Alle Kosten die aufgrund der Planung anfallen und bisher noch nicht erfasst wurden.

1.2 Vor- und Entwurfsplanung

Bei der Vor- und Entwurfsplanung geht es hauptsächlich um die Grundlagenermittlung. Die Planungsunterlagen sind nach den öffentlich rechtlichen Vorschriften so zu fertigen und zu ergänzen, dass sie den öffentlich rechtlichen Vorschriften für die erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen genügen. In dieser Phase sind die Unterlagen der Tragwerksplanung zusammenzustellen. Diese müssen dann zur bauaufsichtlichen Genehmigung führen. Dabei sind Verhandlungen mit den Prüfern und Prüferingenieuren vorzunehmen.

1.2.1 Personalkosten

Die Personalkosten sind unterteilt in Gehälter für interne Mitarbeiter und Honorare für externes Personal. Hierbei sind folgende Kostenpositionen möglich: Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen sowie jegliche Beratungsdienstleistungen.

1.2.1.1 interne Personalkosten

Hierunter fallen Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen, die vom eigenen Personal ausgeführt werden.

1.2.1.1.1 Gehälter für Mitarbeiter

Hierunter fallen Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen.

1.2.1.2 externe Personalkosten

Zu diesem Posten zählen alle Kosten für technische, kaufmännische, infrastrukturelle Managementleistungen sowie Beratungsdienste, die von externem Personal ausgeführt werden.

1.2.1.2.1 Honorare für Architekten

Die Gesamtleistung eines Architekten oder Ingenieurs wird in Deutschland nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in Leistungsphasen gegliedert.

In dieser Phase seiner Tätigkeit schuldet der Architekt den Erfolg, die Genehmigung.

1.2.1.2.2 Honorare für Ingenieure

Die Gesamtleistung eines Architekten oder Ingenieurs wird in Deutschland nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in Leistungsphasen gegliedert.

1.2.2 Prüfungs- und Genehmigungskosten

Alle anfallenden Kosten beziehen sich auf die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens sowie auf das Einreichen des Bauantrages bei den zuständigen Genehmigungsbehörden. Während die Baubehörde mit der Prüfung beschäftigt ist, läuft in der Regel schon die Arbeit in der nächsten Leistungsphase ab.

1.2.2.1 Gebühren

Eine Gebühr ist eine Abgabe, die für verschiedene behördliche Tätigkeiten erhoben wird, oder ein Entgelt, das gesetzlich geregelt ist.

1.2.2.2 Genehmigungskosten

Alle Kosten die für die Genehmigung des Bauantrages anfallen. Bestandteil einer Baugenehmigung ist ein amtlicher Lageplan, der in der Regel von einem Vermessungsbüro erstellt werden muss.

1.2.2.3 Verhandlungskosten

Zu den Verhandlungskosten zählen alle Kosten die vor und beim Vertragsabschluss anfallen.

1.2.2.4 Prüfungskosten

Die Prüfungskosten fallen prozessbegleitend zur Sicherstellung des erwarteten Qualitätsniveaus für Vor-, Zwischen- und Endprüfungen an.

1.2.3 Sonstige Planungskosten

Unter den sonstigen Planungskosten werden alle Kosten des Bauvorhabens verstanden die zur Vor- und Entwurfsplanung zählen und noch nicht erfasst wurden.

1.3 Ausführungsplanung (Detailplanerstellung)

Bei der Ausführungsplanung müssen die Ergebnisse der vorangegangenen Leistungsphasen unter Berücksichtigung der vom Objektplaner integrierten Fachplanung durchgearbeitet werden. Grundlage für die spätere Bauausführung sind die Ausführungs- oder Detailpläne. Diese sind bis zu einem Maßstab 1:1 mit allen zur Ausführung notwendigen Einzelangaben und den erforderlichen textlichen Erläuterungen zu fertigen. Wie in den vorangegangenen Leistungsphasen soll die Ausführungsplanung städtebauliche, funktionale, gestalterische Anforderungen berücksichtigen. Eine weitere Zielsetzung der Ausführungsplanung ist die vorhandene Planung so umzusetzen, dass sie den Regeln der Technik entspricht. Hierher gehört eine möglichst umfassende zeichnerische Darstellung aller Details mit schriftlichen Beschreibungen. Der Architekt schuldet eine mangelfreie, funktionstaugliche Planung, die auch die Bodenverhältnisse zu berücksichtigen hat.

1.3.1 Personalkosten

Die Personalkosten sind unterteilt in Gehälter für interne Mitarbeiter und Honorare für externes Personal. Hierbei sind folgende Kostenpositionen möglich: Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen sowie jegliche Beratungsdienstleistung.

1.3.1.1 interne Personalkosten

Hierunter fallen Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen, die vom eigenen Personal ausgeführt werden.

1.3.1.1.1 Gehälter für Mitarbeiter

Hierunter fallen Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen.

1.3.1.2 externe Personalkosten

Zu diesem Posten zählen alle Kosten für technische, kaufmännische, infrastrukturelle Managementleistungen sowie Beratungsdienste, die von externem Personal ausgeführt werden.

1.3.1.2.1 Honorare für Architekten

Die Gesamtleistung eines Architekten oder Ingenieurs wird in Deutschland nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in Leistungsphasen gegliedert.

1.3.2 Sonstige Planungskosten

Unter den sonstigen Planungskosten werden alle Kosten die zur Ausführung des Bauvorhabens vor der Errichtung entstanden sind verstanden und vorher noch nicht erfasst wurden.

1.4 Objektüberwachung (Bauüberwachung)

Bei der Bauüberwachung des Objektes sind die anerkannten Regeln der Baukunst und Technik zu berücksichtigen. Die einschlägigen Vorschriften und DIN-Normen sind zu berücksichtigen. Die Tätigkeit der am Baugeschehen Beteiligten ist zu koordinieren. Ein Bautagebuch sollte in diesem Leistungsabschnitt geführt werden. Die Abnahme hat der Architekt vorzubereiten. Die rechtsgeschäftliche Abnahme erfolgt durch den Architekten nur, wenn er hierzu auch bevollmächtigt ist, ansonsten ist dies Sache des Auftraggebers.

1.4.1 Personalkosten

Die Personalkosten sind unterteilt in Gehälter für interne Mitarbeiter und Honorare für externes Personal. Hierbei sind folgende Kostenpositionen möglich: Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen sowie jegliche Beratungsdienstleistungen.

1.4.1.1 interne Personalkosten

Hierunter fallen Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen, die vom eigenen Personal ausgeführt werden.

1.4.1.1.1 Gehälter für Mitarbeiter

Hierunter fallen Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen.

1.4.1.2 externe Personalkosten

Zu diesem Posten zählen alle Kosten für technische, kaufmännische, infrastrukturelle Managementleistungen sowie Beratungsdienste, die von externem Personal ausgeführt werden.

1.4.1.2.1 Honorare für Architekten

Die Gesamtleistung eines Architekten oder Ingenieurs wird in Deutschland nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in Leistungsphasen gegliedert.

1.4.2 Sonstige Planungskosten

Unter den sonstigen Planungskosten werden alle Kosten, der Bauüberwachung verstanden, die vorher noch nicht erfasst wurden.

1.5 Objektbetreuung und Dokumentation

In dieser Phase überprüft der Architekt das Gebäude nochmals auf mögliche Mängel bevor die Gewährleistungsfristen ablaufen. Das Vorgehen wird dokumentiert.

1.5.1 Personalkosten

Die Personalkosten sind unterteilt in Gehälter für interne Mitarbeiter und Honorare für externes Personal. Hierbei sind folgende Kostenpositionen möglich: Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle

Managementleistungen sowie jegliche Beratungsdienstleistungen.

1.5.1.1 interne Personalkosten

Hierunter fallen Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen, die vom eigenen Personal ausgeführt werden.

1.5.1.1.1 Gehälter für Mitarbeiter

Hierunter fallen Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen.

1.5.1.2 externe Personalkosten

Zu diesem Posten zählen alle Kosten für technische, kaufmännische, infrastrukturelle Managementleistungen sowie Beratungsdienste, die von externem Personal ausgeführt werden.

1.5.1.2.1 Honorare für Architekten

Die Gesamtleistung eines Architekten oder Ingenieurs wird in Deutschland nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in Leistungsphasen gegliedert.

1.5.1.2.2 Honorare für Bauführer

Die Leistungsphase ist die Aufgabe des örtlichen Bauführers. Ihm kommt eine Sachwalterstellung zu. Er muss die Baustelle und die dort tätigen Unternehmen und Handwerker gezielt überwachen und koordinieren, damit das Bauwerk frei von Mängeln, wie geplant, ausgeführt wird. Er muss die Überwachung regelmäßig und sehr eingehend vornehmen. Als Grundleistung nennt die HOAI die Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen der Gewährleistungsansprüche gegenüber den bauausführenden Firmen.

1.5.1.2.3 Honorare für Handwerksvergütungen

Alle Dienstleistungen, die von externen Handwerkern durchgeführt werden, fallen unter diesem Punkt.

1.5.2 Sonstige Planungskosten

Unter den sonstigen Planungskosten werden alle Kosten, die zur Objektbetreuung zählen verstanden und vorher noch nicht erfasst wurden.

2 Baukosten

Bei der Erfassung der Baukosten bezieht man sowohl die Kosten für den Erwerb des Grundstücks, als auch alle Kosten die mit dem Bau in Verbindung stehen mit ein.

2.1 Grundstück (KG 100)

In diesem Bereich werden alle Kosten des Grundstücks berücksichtigt. Dies sind unter Anderem Grundstückskosten, Grundstücksnebenkosten und Aufwendungen, die im Vorfeld einer Baumaßnahme oder Grundstücksveräußerung erforderlich sind, um das Grundstück von Belastungen (zum Beispiel Leitungsrechten, Geh- und Fahrrechten, Mietverhältnissen) zu befreien (vgl. DIN 276, Kostengruppe 130).

2.1.1 Sachkosten

Sachkosten bezeichnen alle während der Leistungserstellung entstehenden laufenden Kosten, die für das Bauwerk anfallen. Personalkosten zählen nicht zu den Sachkosten.

2.1.1.1 Grundstückskosten

In dieser kategorie wird der Kaufpreis angegeben. Er wird meist anhand der Bodenrichtwerte in Euro pro Quadratmeter berechnet.

2.1.1.2 Grundstücksnebenkosten

Im folgenden werden die Grundstücksnebenkosten angegeben, die beim Kauf eines Grundstücks anfallen können. Beispielsweise fallen Gerichtsgebühren, Notargebühren und die Grunderwerbssteuer immer an.

2.1.1.3 Freimachen von Belastungen

Aufwendungen, die im Vorfeld einer Baumaßnahme oder Grundstücksveräußerung erforderlich sind, um das Grundstück von Belastungen (zum Beispiel Leitungsrechten, Geh- und Fahrrechten, Mietverhältnissen) zu befreien (vgl. DIN 276, Kostengruppe 130).

2.1.1.4 Ausgleichsabgaben

2.1.2 Personalkosten

Die Personalkosten sind unterteilt in Gehälter für interne Mitarbeiter und Honorare für externes Personal. Hierbei sind folgende Kostenpositionen möglich: Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen sowie jegliche Beratungsdienstleistungen.

2.1.2.1 interne Personalkosten

Hierunter fallen Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen, die vom eigenen Personal ausgeführt werden.

2.1.2.1.1 Gehälter für Mitarbeiter

Hierunter fallen Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen.

2.1.2.2 externe Personalkosten

Zu diesem Posten zählen alle Kosten für technische, kaufmännische, infrastrukturelle Managementleistungen sowie Beratungsdienste, die von externem Personal ausgeführt werden.

2.1.2.2.1 Öffentliche Erschließung

Zur Baureifmachung eines Grundstückes notwendige Maßnahmen. Dazu gehören Arbeiten und Leistungen der Gemeinden für das Straßenland, den Straßen- und Kanalbau sowie Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung u. ä.

2.1.2.2.2 Nichtöffentliche Erschließung

Zur Baureifmachung eines Grundstückes notwendige Maßnahmen. Dazu gehören Arbeiten und Leistungen der Gemeinden für das Straßenland, den Straßen- und Kanalbau sowie Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung u. ä.

2.1.2.2.3 Herrichten

Beim Herrichten geht es um die Kostenaufnahme für die Rodung und Entsorgung von störendem Bewuchs.

2.1.3 Sonstige Grundstückskosten

Hierunter fallen alle sonstigen Kosten die mit dem Grundstückskauf für das Grundstück in Verbindung stehen.

2.2 Herrichten und Erschließen (KG 200)

2.2.1 Herrichten und Erschließen (KG 200)

Inklusive Kostengruppen 210 - 250

2.3 Bauwerk (KG 300-700)

Hier erscheinen alle Baukosten, die für die Ausführung von Baumaßnahmen erforderlich sind, zuzüglich Kosten für Außenanlagen sowie sonstige Kosten.

2.3.1 Kosten für die Baukonstruktion (KG 300)

Innerhalb der Kosten für die Baukonstruktion fallen Kosten für die Erstellung der Baugrube, Außen- und Innenwände, Decken, Dächer und konstruktive Einbauten an.

2.3.1.1 Gründung (KG 320)

Eine Baugrube gehört zur Baustelle und ist eine ausgehobene Vertiefung für die Gründung eines Bauwerks und die Verlegung von Rohrleitungen. Die dadurch anfallenden Kosten werden hier erfasst.

2.3.1.2 Kosten für Außenwände (KG 330)

Die Außenwand ist diejenige Wand eines Gebäudes, die den Außenraum vom Innenraum trennt. Sie übernimmt darüber hinaus weitere Aufgaben. In der Architektur ist sie als Fassade auch ein wichtiges Gestaltungselement eines Bauwerks. Die sich aus dem Bau der Außenwand ergebenden Kosten werden in diesem Punkt erfasst.

2.3.1.3 Kosten für Innenwände (KG 340)

Innenwände können eine tragende oder nicht tragende Funktion haben. Alle Kosten die für den Bau der Wände anfallen, werden hier erfasst.

2.3.1.4 Kosten für Decken (KG 350)

Kosten die für den Bau von Decken anfallen werden unter dieser Kategorie erfasst.

2.3.1.5 Kosten für Dächer (KG 360)

Kosten die für den Bau von Dächern anfallen werden unter diesem Punkt erfasst.

2.3.1.6 Konstruktive Einbauten (KG 370)

In dieser Kostengruppe werden die konstruktiven Einbauten die mit dem Bauwerk festverbunden sind, jedoch ohne die nutzungsspezifischen Anlagen, zusammengefasst.

2.3.1.7 Sonstige Konstruktionskosten (KG 390)

Hierunter werden alle Kosten die zusätzlich für die Konstruktion anfallen erfasst.

2.3.2 Sachkosten für technische Anlagen (KG 400)

Sachkosten bezeichnen alle während der Leistungserstellung entstehenden laufenden Kosten, die für das Bauwerk anfallen. Personalkosten zählen nicht zu den Sachkosten.

2.3.2.1 Kosten für Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen (KG 410)

Alle Kosten die für die Ent- und Versorgung von Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen anfallen, werden hier erfasst.

2.3.2.2 Kosten für Wärmeversorgungsanlagen (KG 420)

Unter dem Begriff Wärmeversorgungsanlagen werden alle Bauteile zusammengefasst, die der Versorgung von Gebäuden oder Außenanlagen mit Wärme dienen. Die Kosten dieser Anlagen sollen unter diesem Punkt erfasst werden.

2.3.2.3 Kosten für Lufttechnische Anlagen (KG 430)

Alle Kosten die für Lufttechnische Anlagen anfallen werden hier erfasst.

2.3.2.4 Kosten für Starkstromanlagen (KG 440)

Niederspannungsanlagen, früher auch Starkstromanlagen genannt, sind elektrische Anlagen welche mit Niederspannung arbeiten. Kosten dieser Anlagen werden hier registriert.

2.3.2.5 Kosten für Fernmelde- und informationstechnische Anlagen (KG 450)

Alle Kosten die für Fernmeldetechnische Anlagen anfallen werden hier aufgeführt.

2.3.2.6 Kosten für Förderanlagen (KG 460)

Alle Kosten die für Förderanlagen anfallen werden unter diesem Punkt festgehalten.

2.3.2.7 Kosten für Nutzungsspezifische Anlagen (KG 470)

Bei Nutzungsspezifischen Anlagen werden alle Kosten unter diesem Punkt erfasst.

2.3.2.8 Kosten für Gebäudeautomation (KG 480)

Kosten die für die Gebäudeautomation anfallen sind hier zu sammeln.

2.3.2.9 Sonstige Kosten für technische Anlagen (KG 490)

Alle Sonstigen Kosten für technische Anlagen werden unter diesem Kriterium erfasst.

2.3.3 Sachkosten für Flächen in Außenanlagen (KG 500)

Sachkosten bezeichnen alle während der Leistungserstellung entstehenden laufenden Kosten, die für das Bauwerk anfallen. Personalkosten zählen nicht zu den Sachkosten.

2.3.3.1 Kosten für Geländeflächen (KG 510)

Kosten die für den Bau von Geländeflächen anfallen sollen hier verzeichnet werden.

2.3.3.2 Kosten für befestigte Flächen (KG 520)

Kosten die im Zusammenhang mit befestigten Flächen anfallen werden in diesem Kriterium erfasst.

2.3.3.3 Kosten für Baukonstruktionen in Außenanlagen (KG 530)

Kosten die für Baukonstruktionen in Außenanlagen anfallen dürfen unter diesem Punkt festgehalten werden.

2.3.3.4 Kosten für technische Anlagen in Außenanlagen (KG 540)

Technische Anlagen außerhalb dürfen in diesem Kriterium eingetragen werden.

2.3.3.5 Kosten für Einbauten in Außenanlagen (KG 550)

Alle entstehenden Kosten für Einbauten in Außenanlagen werden hier erfasst.

2.3.3.6 Kosten für Wasserflächen in Außenanlagen (KG 560)

Ausgaben die für den Bau von Wasserflächen entstehen können hier zusammengetragen werden.

2.3.3.7 Sonstige Kosten für Außenanlagen und Pflanz-/Saatflächen (KG 570/590)

Alle Sonstigen Kosten für Außenanlagen werden unter diesem Kriterium erfasst.

2.3.4 Sachkosten für die Ausstattung von Kunstwerken (KG 600)

Sachkosten bezeichnen alle während der Leistungserstellung entstehenden laufenden Kosten, die für das Bauwerk anfallen. Personalkosten zählen nicht zu den Sachkosten.

2.3.4.1 Kosten für die Ausstattung (KG 610)

Alle Ausgaben die für die Ausstattung anfallen können in diesem Kriterium verzeichnet werden.

2.3.4.2 Kosten für Kunstwerke (KG 620)

Kosten für den Bau von Kunstwerken werden an dieser Stelle festgehalten.

2.3.4.3 Sonstige Kunstwerkskosten

Alle Sonstigen Kosten für Kunstwerke werden unter diesem Kriterium erfasst.

2.3.5 Baunebenkosten (KG 700) (außer KG 760)

Beim Erwerb oder Bau einer Immobilie fallen Nebenkosten an. Diese können für die Beratung oder Gutachtenerstellung anfallen, aber auch für Architekten- und Ingenieursleistungen. Des Weiteren zählt man zu den Baunebenkosten die Vorbereitung der Objektplanung, Bauherrenaufgaben und sonstige Baunebenkosten hinzu.

2.3.5.1 Personalkosten

Die Personalkosten sind unterteilt in Gehälter für interne Mitarbeiter und Honorare für externes Personal. Hierbei sind folgende Kostenpositionen möglich: Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen sowie jegliche Beratungsdienstleistungen.

2.3.5.1.1 interne Personalkosten

Hierunter fallen Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen, die vom eigenen Personal ausgeführt werden.

2.3.5.1.1.1 Gehälter für Mitarbeiter

Hierunter fallen Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen.

2.3.5.1.2 externe Personalkosten

2.3.5.1.2.1 Honorare für Architekten

Die Gesamtleistung eines Architekten oder Ingenieurs wird in Deutschland nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in Leistungsphasen gegliedert.

2.3.5.1.2.2 Honorare für Ingenieure

Die Gesamtleistung eines Architekten oder Ingenieurs wird in Deutschland nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in Leistungsphasen gegliedert.

2.3.5.1.2.3 Honorare für Berater

Zu diesem Posten zählen alle Kosten für Beratungsdienste, die von externem Personal ausgeführt werden.

2.3.5.1.2.4 Honorare für Bauherren

Der Bauherr ist im Baurecht der rechtlich und wirtschaftlich verantwortliche Auftraggeber bei der Durchführung von Bauvorhaben. Als Bauherr gilt, wer im eigenen Namen oder für eigene oder fremde Rechnung Bauvorhaben vorbereitet oder ausführt oder vorbereiten oder ausführen lässt.

2.3.5.2 Sonstige Baunebenkosten (KG 770/790)

Alle Sonstigen Baunebenkosten werden unter diesem Kriterium erfasst.

2.4 Finanzierungskosten (KG 760)

Kosten für Eigen- und Fremdkapital

2.4.1 Kosten für Fremdkapital

2.4.2 Kosten für Eigenkapital

kalk. Zinsen für Eigenkapital

3 Betriebs- und Erhaltungskosten

Die Betriebskosten beinhalten alle Ausgaben um ein Bauwerk zu erhalten und den operativen Betrieb zu gewährleisten. Dazu zählen beispielsweise Instandsetzungskosten, Objektmanagementkosten, Betriebskosten sowie Personalkosten.

3.1 Kapitalkosten

Dabei handelt es sich um Kosten, die dadurch entstehen, dass für Investitionen Fremdkapital oder Eigenkapital beschafft wird.

3.1.1 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten sind die Kosten, die an ein Kreditinstitut oder einen sonstigen Fremdkapitalgeber bezahlt werden müssen. Diese Kosten sind in der Regel vertraglich geregelt und bekannt. Ihre Höhe und andere Konditionen (Laufzeit, Tilgung etc.) werden zwischen Kapitalanbieter und Kapitalnutzer auf dem Kapitalmarkt verhandelt.

3.1.1.1 Zinsen für Fremdmittel

Zinsen die gezahlt werden müssen für ein zur Nutzung überlassenes Sachgut oder Finanzmittel werden hier aufgeführt.

3.1.1.2 Kosten aus Bürgschaften für Fremdmittel

Alle Ausgaben die im Zusammenhang mit einer Bürgschaft auftreten können und an den Bürgenden zu errichten sind.

3.1.1.3 Leistungen aus Rentenschulden

Die Rentenschuld besteht in der Belastung eines Grundstücks in der Form, dass zu regelmäßig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (Rente). Diese ist damit eine Sonderform der Grundschuld.

In Deutschland ist die Rentenschuld in §§ 1199 ff. BGB geregelt.

3.1.1.4 Erbbauzinsen

Unter dem Erbbauzins versteht man die wiederkehrenden Leistungen eines Entgeltes für die Nutzung eines Erbbaurechts. Der Erbbauzins muss für die ganze Erbbauezeit im Voraus bestimmt sein.

3.1.1.5 Leistungen aus Diensten auf fremden Grundstücken

3.2 Objektmanagementkosten

Objektmanagement wird im Immobilien-Sektor häufig mit dem Gebäudemanagement gleichgesetzt. Darunter fallen sowohl Sach- als auch Personalkosten.

3.2.1 Personalkosten

Die Personalkosten sind unterteilt in Gehälter für interne Mitarbeiter und Honorare für externes Personal. Hierbei

sind folgende Kostenpositionen möglich: Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen sowie jegliche Beratungsdienstleistungen.

3.2.1.1 interne Personalkosten

Hierunter fallen Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen, die vom eigenen Personal ausgeführt werden.

3.2.1.1.1 Gehälter für Mitarbeiter

Hierunter fallen Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen.

3.2.1.2 externe Personalkosten

Zu diesem Posten zählen alle Kosten für technische, kaufmännische, infrastrukturelle Managementleistungen sowie Beratungsdienste, die von externem Personal ausgeführt werden.

3.2.1.2.1 Honorare für Berater

Zu diesem Posten zählen alle Kosten für Beratungsdienste, die von externem Personal ausgeführt werden.

3.2.2 Sonstige Objektmanagementkosten

Alle Kosten die weiterhin für das Management des Bauobjektes anfallen können hier angegeben werden.

3.3 Betriebskosten

Mit Betriebskosten sind die Ausgaben gemeint, um einen operativen Geschäftsbetrieb zu gewährleisten. Dazu zählen beispielsweise der Kauf von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen.

3.3.1 Sachkosten

Sachkosten bezeichnen alle während der Leistungserstellung entstehenden laufenden Kosten, die für das Bauwerk anfallen. Personalkosten zählen nicht zu den Sachkosten.

3.3.1.1 Kosten für die Versorgung

Unter diesem Punkt lassen sich alle Kosten für die Versorgung mit Wasser, Öl, Gas, technischen Geräten etc. einordnen.

3.3.1.1.1 Wasser

Unter diesem Punkt lassen sich alle Kosten für die Versorgung mit Wasser einordnen.

3.3.1.1.2 Öl

Unter diesem Punkt lassen sich alle Kosten für die Versorgung mit Öl einordnen.

3.3.1.1.3 Gas

Unter diesem Punkt lassen sich alle Kosten für die Versorgung mit Gas einordnen.

3.3.1.1.4 Feste Brennstoffe

Unter diesem Punkt lassen sich alle Aufwendungen die für Feste Brennstoffe wie Holzpellets, Holzbrikett, Kaminholz oder auch Anzündholz anfallen einordnen.

3.3.1.1.5 Fernwärme

Fernwärme ist die Bezeichnung für eine Wärmelieferung zur Versorgung von Gebäuden mit Heizung und Warmwasser. Der Transport der thermischen Energie erfolgt in einem wärmegeprägten Rohrsystem, das überwiegend erdverlegt ist, teilweise jedoch auch Freileitungen verwendet. Alle Kosten die in diesem Zusammenhang anfallen sind hier aufzulisten.

3.3.1.1.6 Strom

Kosten die für die Versorgung mit Strom sind unter diesem Kriterium zu benennen.

3.3.1.1.7 Technische Medien

3.3.1.1.8 Sonstige Versorgung

Bisher noch nicht benannte Kosten die für die Versorgung auftreten sind hier zu erfassen.

3.3.1.1.9 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen

Kosten die für die Entsorgung von Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen auftreten können unter diesem Punkt erfasst werden.

3.3.1.2 Kosten für die Entsorgung

Hierunter fallen Kosten für die Entsorgung von Abwasser, Abfall und sonstigen Entsorgungsgütern.

3.3.1.2.1 Abwasser

Kosten die für die Entsorgung von Abwasser anfallen werden unter diesem Punkt erfasst.

3.3.1.2.2 Abfall

Kosten die für die Entsorgung von Abfall anfallen werden unter diesem Punkt erfasst.

3.3.1.2.3 Sonstige Entsorgung

Weitere Ausgaben die durch die Entsorgung auftreten können hierunter gesammelt werden.

3.3.1.3 Kosten für die Reinigung und Pflege von Gebäuden

Unter den Reinigungskosten für das Gebäude führt man beispielsweise die Reinigung und Pflege der Fassade oder auch die Reinigung technischer Anlagen auf.

3.3.1.3.1 Unterhaltungsreinigung

Hierbei ist es möglich eine Untergliederung nach Materialoberflächen und Nutzungsarten vorzunehmen. Die daraus resultierenden Kosten werden hier aufgeführt.

3.3.1.3.2 Glasreinigung

Kosten die sich aus dem Reinigen von Gläsern (Fensterflächen) ergeben können hierunter aufgefasst werden.

3.3.1.3.3 Fassadenreinigung

Ausgaben für die Reinigung der Fassade können unter diesem Kriterium erfasst werden.

3.3.1.3.4 Reinigung Technischer Anlagen

Die Reinigungskosten für technische Anlagen werden unter diesem Punkt gesammelt.

3.3.1.3.5 Sonstige Reinigung

Alle Kosten die zusätzlich für die Reinigung entstehen können unter diesem Kriterium zusammengetragen werden.

3.3.1.4 Kosten der Reinigung und Pflege von Außenanlagen

Zu diesem Punkt zählen die Reinigung der Flächen rund um das Bauobjekt. Bsp. Befestigte Flächen, Wasserflächen etc.

3.3.1.4.1 Befestigte Flächen

Zu den befestigten Flächen zählen Wege, Straßen, Plätze, Spiel- und Sportflächen. Die Kosten die in diesem Bereichen für die Reinigung und Pflege anfallen sind unter diesem Kriterium zu erfassen.

3.3.1.4.2 Grün- und Pflanzflächen

Die Kosten die für die Reinigung und Pflege von Grün- und Pflanzenflächen anfallen sind unter diesem Kriterium zu erfassen.

3.3.1.4.3 Wasserflächen

Kosten die für die Reinigung und Pflege von Wasserflächen anfallen sind unter diesem Kriterium zu erfassen.

3.3.1.4.4 Baukonstruktionen in Außenanlagen

Ausgaben die sich aus der Reinigung und Pflege von Baukonstruktionen ergeben können hier erfasst werden.

3.3.1.5 Kosten für die Bedienung, Inspektion und Wartung

Alle Kosten die für die Bedienung, Wartung und Inspektion von technischen Anlagen oder Außenanlagen anfallen,

werden hier erfasst.

3.3.1.5.1 Bedienung der technischen Anlagen

Kosten für die Bedienung von technischen Anlagen können unter diesem Kriterium aufgelistet werden.

3.3.1.5.2 Inspektion und Wartung der Baukonstruktion

Inspektions- und Wartungskosten für Baukonstruktionen lassen sich hier verzeichnen.

3.3.1.5.3 Inspektion und Wartung der technischen Anlagen

Die sich aus der Wartung und Inspektion von technischen Anlagen ergebenden Kosten werden unter diesem Punkt erfasst.

3.3.1.5.4 Inspektion und Wartung der Außenanlagen

Die sich aus der Wartung und Inspektion von Außenanlagen ergebenden Kosten werden unter diesem Punkt erfasst.

3.3.1.5.5 Inspektion u Wartung von Ausstattung u Kunstwerken

Alle Kosten die sich im Zusammenhang mit der Wartung und Inspektion von Kunstwerken ergeben können hier erfasst werden.

3.3.1.5.6 Sonstige Bedienungs-, Inspektion und Wartungskosten

Alle sonstigen Kosten für die Bedienung, Inspektion und Wartung können hier aufgezählt werden.

3.3.1.6 Kosten für Sicherheits- und Überwachungssysteme

Kosten die für Kontrollsysteme anfallen, finden sich in diesem Punkt wieder.

3.3.1.6.1 Kontrollen aufgrund öffentl.-rechtl. Bestimmungen

Kosten für Kontrollen aufgrund von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen können unter diesem Punkt erfasst werden.

3.3.1.6.2 Objektschutz

Objektschutz ist die Gewährleistung der Sicherheit von Objekten durch Bewachung. Er zielt darauf ab, die Beeinträchtigung der Funktion, die Zerstörung oder die Inbesitznahme eines Objektes durch Störer, Kriminelle oder Feinde zu verhindern. Dabei soll die Nutzbarkeit und Funktionsfähigkeit des Objekts erhalten bleiben. Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten sind hier zu benennen.

3.3.1.6.3 Sonstige Sicherheit und Überwachung

Sicherheit bezeichnet einen Zustand, der frei von unvermeidbaren Risiken der Beeinträchtigung ist oder als gefahrenfrei angesehen wird. Mit dieser Definition ist Sicherheit sowohl auf ein einzelnes Individuum als auch auf andere Lebewesen, auf unbelebte reale Objekte oder Systeme wie auch auf abstrakte Gegenstände bezogen. Ausgaben die in diesem Zusammenhang zu tätigen sind werden hier erfasst.

3.3.1.7 Kosten für Abgaben und Beiträge

Als Abgaben sind materielle Aufwendungen – insbesondere Steuern – zu verstehen, die abzuführen sind. Des Weiteren zählen auch Beiträge für Versicherungen zu den Kosten die hier ermittelt werden.

3.3.1.7.1 Steuern

Als Steuer wird eine Geldleistung ohne Anspruch auf individuelle Gegenleistung bezeichnet, die ein öffentlich-rechtliches Gemeinwesen zur Erzielung von Einnahmen allen Personen auferlegt, die einen steuerlichen Tatbestand verwirklichen, wobei die Erzielung von Einnahmen wenigstens Nebenzweck sein sollte (Definition nach § 3 der deutschen Abgabenordnung). Alle zu tätigen Abgaben sind hier zu notieren.

3.3.1.7.2 Versicherungsbeiträge

Als Versicherungsbeitrag bezeichnet man eine Geldsumme, die als Gegenleistung für den Versicherungsschutz an einen Versicherer bezahlt wird (vgl. § 1 VVG).

3.3.1.7.3 Sonstige Abgaben und Beiträge

Alle sonstigen Abgaben und Beiträge die im Zusammenhang mit dem Bauprojekt stehen und bereits noch nicht erfasst wurden sind unter diesem Kriterium zu benennen.

3.3.1.8 Sonstige Betriebskosten

Zu den sonstigen Betriebskosten zählen alle Betriebskosten, nicht bereits unter den Betriebskosten auftauchen.

3.3.2 Personalkosten

Die Personalkosten sind unterteilt in Gehälter für interne Mitarbeiter und Honorare für externes Personal. Hierbei sind folgende Kostenpositionen möglich: Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen sowie jegliche Beratungsdienstleistungen.

3.3.2.1 interne Personalkosten

Hierunter fallen Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen, die vom eigenen Personal ausgeführt werden.

3.3.2.1.1 Gehälter für Mitarbeiter

Hierunter fallen Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen.

3.3.2.2 externe Personalkosten

Zu diesem Posten zählen alle Kosten für technische, kaufmännische, infrastrukturelle Managementleistungen sowie Beratungsdienste, die von externem Personal ausgeführt werden.

3.3.2.2.1 Honorare für Berater

Zu diesem Posten zählen alle Kosten für Beratungsdienste, die von externem Personal ausgeführt werden.

3.4 Instandsetzungskosten

Instandsetzungskosten sind Kosten der (Wieder-) Instandsetzung von Anlagen und anderen Baukonstruktionen.

3.4.1 Sachkosten

Sachkosten bezeichnen alle während der Leistungserstellung entstehenden laufenden Kosten, die für das Bauwerk anfallen. Personalkosten zählen nicht zu den Sachkosten.

3.4.1.1 Kosten der Instandsetzung der Baukonstruktion

Hierbei handelt es sich um Kosten, die bei der Behebung von Schäden an einem Gebäude und dessen Einrichtungen entstehen.

3.4.1.1.1 Außenwände

Alle Kosten für den Vorgang der Instandsetzung von Außenwänden, bei denen defekte Objekte in den ursprünglichen, funktionsfähigen Zustand zurückversetzt werden.

3.4.1.1.2 Innenwände

Alle Kosten für den Vorgang der Instandsetzung von Innenwänden, bei denen defekte Objekte in den ursprünglichen, funktionsfähigen Zustand zurückversetzt werden.

3.4.1.1.3 Decken

Alle Kosten für den Vorgang der Instandsetzung von Decken, bei denen defekte Objekte in den ursprünglichen, funktionsfähigen Zustand zurückversetzt werden.

3.4.1.1.4 Dächer

Alle Kosten für den Vorgang der Instandsetzung von Dächern, bei denen defekte Objekte in den ursprünglichen, funktionsfähigen Zustand zurückversetzt werden.

3.4.1.1.5 Baukonstruktive Einbauten

Alle Kosten für den Vorgang der Instandsetzung von konstruktiven Einbauten, bei denen defekte Objekte in den ursprünglichen, funktionsfähigen Zustand zurückversetzt werden.

3.4.1.1.6 Instandsetzungskosten der Baukonstruktionen,sonstiges

Alle sonstigen Kosten für den Vorgang der Instandsetzung von Baukonstruktionen, bei denen defekte Objekte in den ursprünglichen, funktionsfähigen Zustand zurückversetzt werden.

3.4.1.2 Kosten für die Instandsetzung technischer Anlagen

Hierbei handelt es sich um Kosten, die für die Instandsetzung technischer Anlagen entstehen.

3.4.1.2.1 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen

Kosten die sich aus der Instandsetzung für Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen ergeben können in diesem Kriterium erfasst werden.

3.4.1.2.2 Wärmeversorgungsanlagen

Kosten die sich aus der Instandsetzung für Wärmeversorgungsanlagen ergeben können hier aufgelistet werden.

3.4.1.2.3 Lufttechnische Anlagen

Alle Kosten die sich aus der Instandsetzung für Lufttechnische Anlagen ergeben können hier angegeben werden.

3.4.1.2.4 Starkstromanlagen

Alle Kosten die sich aus der Instandsetzung für Starkstromanlagen ergeben können hier verzeichnet werden.

3.4.1.2.5 Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen

Alle Kosten die sich aus der Instandsetzung für Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen ergeben können unter diesem Punkt angegeben werden.

3.4.1.2.6 Förderanlagen

Alle Kosten die sich aus der Instandsetzung für Förderanlagen ergeben sollten unter diesem Kriterium angegeben werden.

3.4.1.2.7 Nutzungsspezifische Anlagen

Alle Kosten die sich aus der Instandsetzung Nutzungsspezifischer Anlagen ergeben können hier angegeben werden.

3.4.1.2.8 Gebäudeautomation

Als Gebäudeautomatisierung oder Gebäudeautomation bezeichnet man die Gesamtheit von Überwachungs-, Steuer-, Regel- und Optimierungseinrichtungen in Gebäuden. Alle Kosten die für die Instandsetzung dieser Gebäudeautomationsmaschine anfallen können unter diesem Punkt angegeben werden.

3.4.1.2.9 Sonstige Instandsetzung techn. Anlagen

Sonstige Kosten die für die Instandhaltung der technischen Anlagen anfallen können unter diesem Kriterium verbucht werden.

3.4.1.3 Kosten für die Instandsetzung der Außenanlagen

Hierbei handelt es sich um Kosten, die für die Instandsetzung technischer Außenanlagen entstehen.

3.4.1.3.1 Geländeflächen

Alle Kosten die für die Instandsetzung von Geländeflächen anfallen können in diesem Punkt notiert werden.

3.4.1.3.2 Befestigte Flächen

Zu den befestigten Flächen zählen Wege, Straßen, Plätze, Spiel- und Sportflächen. Die Instandsetzungskosten die in diesem Bereichen für die Reinigung und Pflege anfallen sind unter diesem Kriterium zu erfassen.

3.4.1.3.3 Baukonstruktionen in Außenanlagen

Alle Kosten die für die Instandsetzung von Baukonstruktionen aus Außenanlagen anfallen, lassen sich hier zuordnen.

3.4.1.3.4 Techn. Anlagen in Außenanlagen

Sollten Technische Anlagen in Außenanlagen instandgesetzt werden müssen, sind die Kosten dafür unter diesem Punkt zu erfassen.

3.4.1.3.5 Einbauten in Außenanlagen

Sollten Einbauten in Außenanlagen instandgesetzt werden müssen, sind die Ausgaben dafür hier zu erfassen.

3.4.1.3.6 Instandsetzung Außenanlagen, sonstiges

Sonstige Kosten die im Zusammenhang mit der Instandsetzung von Außenanlagen entstehen können unter diesem Kriterium fixiert werden.

3.4.1.4 Kosten für die Instandsetzung der Ausstattung

Hierbei handelt es sich um Kosten, die für die Instandsetzung der Ausstattung entstehen.

3.4.1.4.1 Ausstattung

Ausstattungen für die durch die Instandsetzung Kosten entstehen können hierunter angeführt werden.

3.4.1.4.2 Kunstwerke

Kosten die für die Instandsetzung von Kunstwerken entstehen können aufgestellt werden.

3.4.1.4.3 Instandsetzung der Ausstattung, sonstiges

Ausgaben die für die Instandsetzung der Ausstattung entstehen können hierunter aufgenommen werden.

3.4.2 Personalkosten

Die Personalkosten sind unterteilt in Gehälter für interne Mitarbeiter und Honorare für externes Personal. Hierbei sind folgende Kostenpositionen möglich: Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen sowie jegliche Beratungsdienstleistungen.

3.4.2.1 interne Personalkosten

Hierunter fallen Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen, die vom eigenen Personal ausgeführt werden.

3.4.2.1.1 Gehälter für Mitarbeiter

Hierunter fallen Kosten für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementleistungen.

3.4.2.2 externe Personalkosten

Zu diesem Posten zählen alle Kosten für technische, kaufmännische, infrastrukturelle Managementleistungen sowie Beratungsdienste, die von externem Personal ausgeführt werden.

3.4.2.2.1 Honorare für Berater

Zu diesem Posten zählen alle Kosten für Beratungsdienste, die von externem Personal ausgeführt werden.

3.4.3 Sonstige Instandsetzungskosten

Alle weiteren Kosten die im Zusammenhang mit der Instandsetzung anfallen werden unter diesem Kriterium verbucht.

4 Erlöse

4.1 Erlöse aus Veräußerung Altlasten etc.

4.2 Erlöse aus Mieten (Kalt)

4.3 Erlöse aus Betriebs- und Nebenkosten

Gesamtmiete - Kaltmiete

4.4 sonstige Erlöse