

BAUVORHABEN

Musterkalkulation

Mehrfamilienhaus in Holzständerbauweise — realisiertes Referenzprojekt

9 Wohneinheiten · 4 Ebenen (Souterrain, EG, OG, DG) · 706,28 m² Wohnfläche (Balkone/Terrasse zu 50 %) · Wohnungsgrößen 57,63 bis 92,06 m² · 19,50 x 16,61 m · 6 Monate Bauzeit ab Spatenstich · EH40 / KfW 40 NH, QNG möglich

KUNDE

[Name des Investors]
[Anschrift]
[Telefonnummer] · [E-Mail-Adresse]

BAUORT

Freiburg bei Freiburg im Breisgau

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK



Sechs Monate Bauzeit — nachweislich

Vom Spatenstich bis zur Fertigstellung vergingen bei diesem Projekt sechs Monate. Die Wohneinheiten kommen werkseitig vorgefertigt auf die Baustelle, der Innenausbau läuft im Anschluss ohne Wartezeiten durch. Jeder Monat weniger Bauzeit ist ein Monat weniger Bauzeitinsen und ein Monat früher Miete.



Rund 2.939 €/m² — inklusive Vollaussstattung

Kein Rohbau, kein „schlüsselfertig mit Einschränkungen“: Echtholzparkett, Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Smart Home, Holzfenster, Glasbalkone und PV-Anlage sind in dieser Summe enthalten. In deutschen Wachstumsregionen zahlen Sie im Bestand 4.000 bis 4.500 €/m² — ohne zu wissen, was noch an Sanierung kommt.



Maximale Förderung — 150.000 € je Wohneinheit

EH40 und die QNG-Zertifizierung sind mit diesem Bausystem erreichbar. Über KfW 297/298 stehen bis zu 150.000 € zinsverbilligtes Darlehen je Wohneinheit offen, bei neun Einheiten bis zu 1.350.000 €. Auf Wunsch vermitteln wir Finanzierungspartner, die auf genau diese Programme spezialisiert sind.



Steuerhebel, den es im Bestand nicht gibt

§ 7b Sonderabschreibung und degressive AfA lassen sich bei einem QNG-zertifizierten Neubau parallel nutzen — rund 40 % der Herstellungskosten in den ersten vier Jahren. Mit 2.939 €/m² liegt dieses Projekt weit unter der 5.200-€-Grenze, ab der § 7b komplett entfällt.



Kalkulationen, für die wir geradestehen

Diese Aufstellung stammt aus der Gewerkeübersicht eines tatsächlich gebauten Hauses, nicht aus einer Hochrechnung. Jede Position ist belegt und nachvollziehbar — damit Sie mit Ihrer Bank auf Zahlen planen, die am Ende auch tragen.



Bankfähige Dokumentation ab Tag eins

Genehmigungsplanung, Entwässerungsantrag, Ausführungspläne für Strom und Wasser, Brandschutzkonzept und Energienachweise gehören zum Leistungsumfang. Wir begleiten Sie von der Machbarkeitsanalyse über die Planung bis zur Schlüsselübergabe und bleiben Ihr Ansprechpartner darüber hinaus.

IHR NEUES ZUHAUSE

Visualisierung



Das fertiggestellte Referenzprojekt in Freiburg bei Freiburg — 9 Wohneinheiten auf vier Ebenen, 6 Monate Bauzeit ab Spatenstich. Links im Bild die Souterrain-Ebene und der Tiefhof, oberhalb des Gebäudes die Stellplatzanlage.

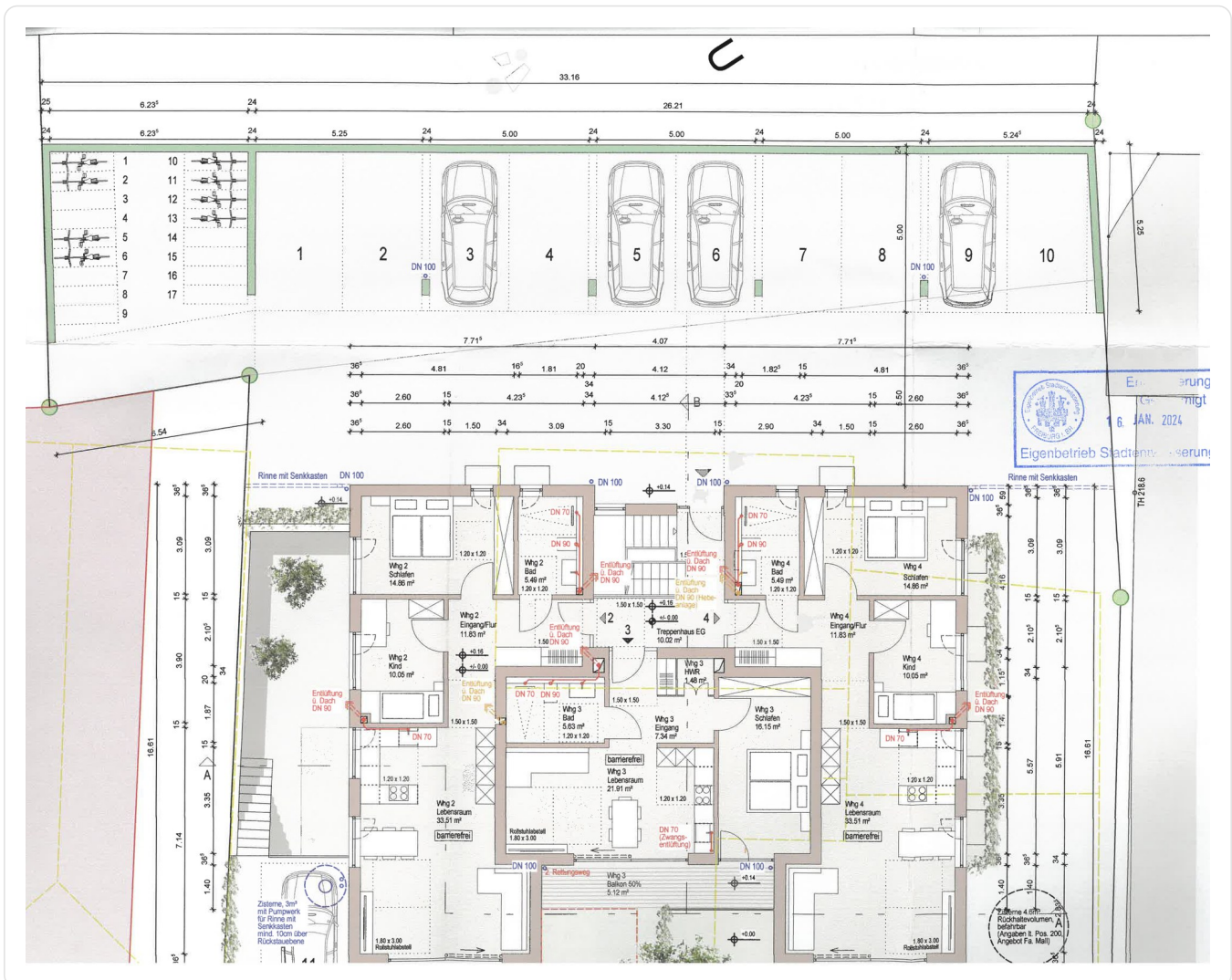


Dachgeschosswohnung mit Echtholzparkett, offener Küche und Dachflächenfenstern. Einrichtungsidee mit KI erstellt.

IHR NEUES ZUHAUSE

Lageplan und Stellplätze

Stellplatzanlage mit 10 Pkw- und 17 Fahrradstellplätzen, darunter das Erdgeschoss

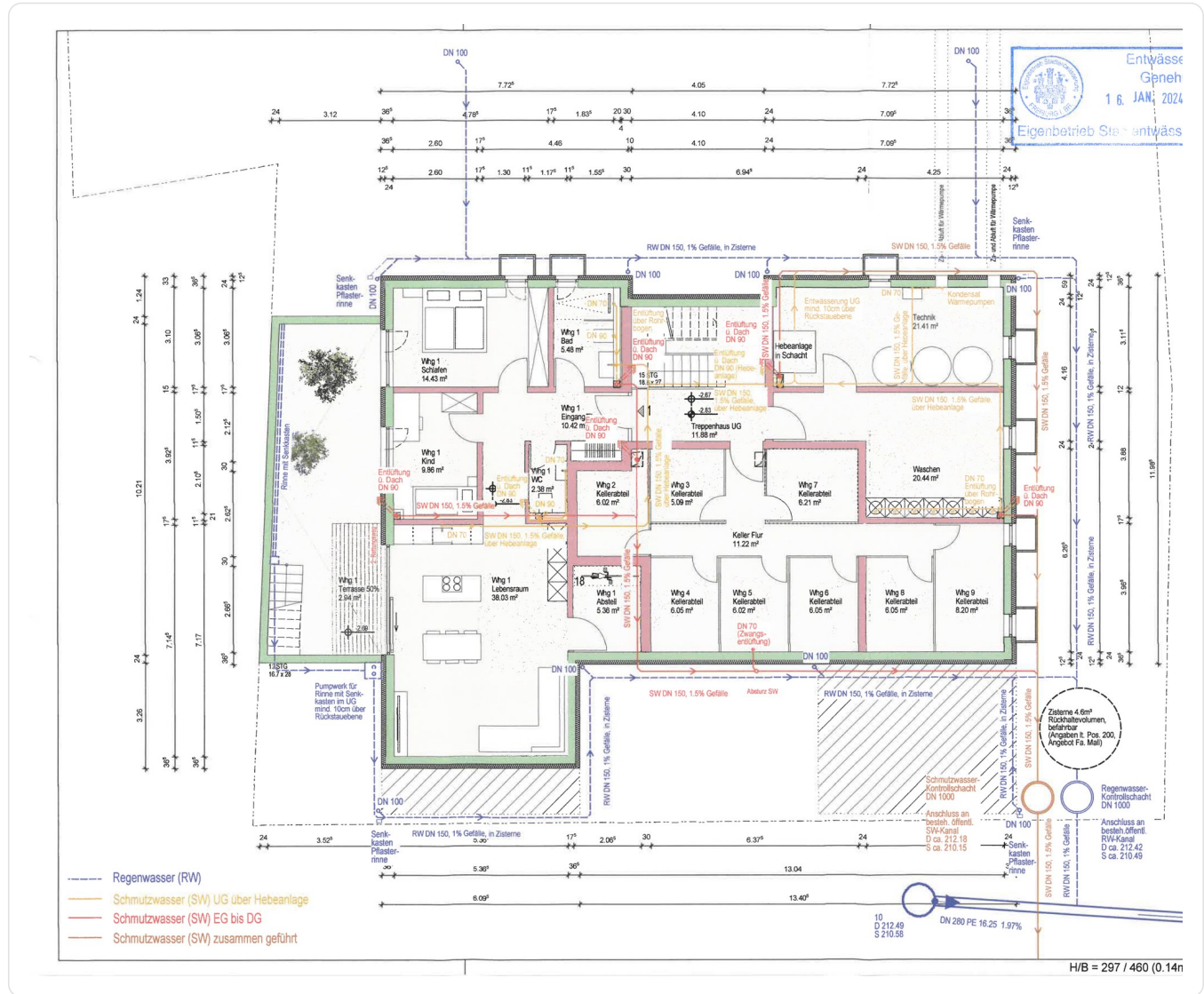


Genehmigungsstand. Die Stellplatzanlage schließt oberhalb an das Gebäude an.

IHR NEUES ZUHAUSE

Grundriss Souterrain

Souterrain — Wohnung 1 (88,90 m²), Technik, Waschraum und neun Kellerabteile

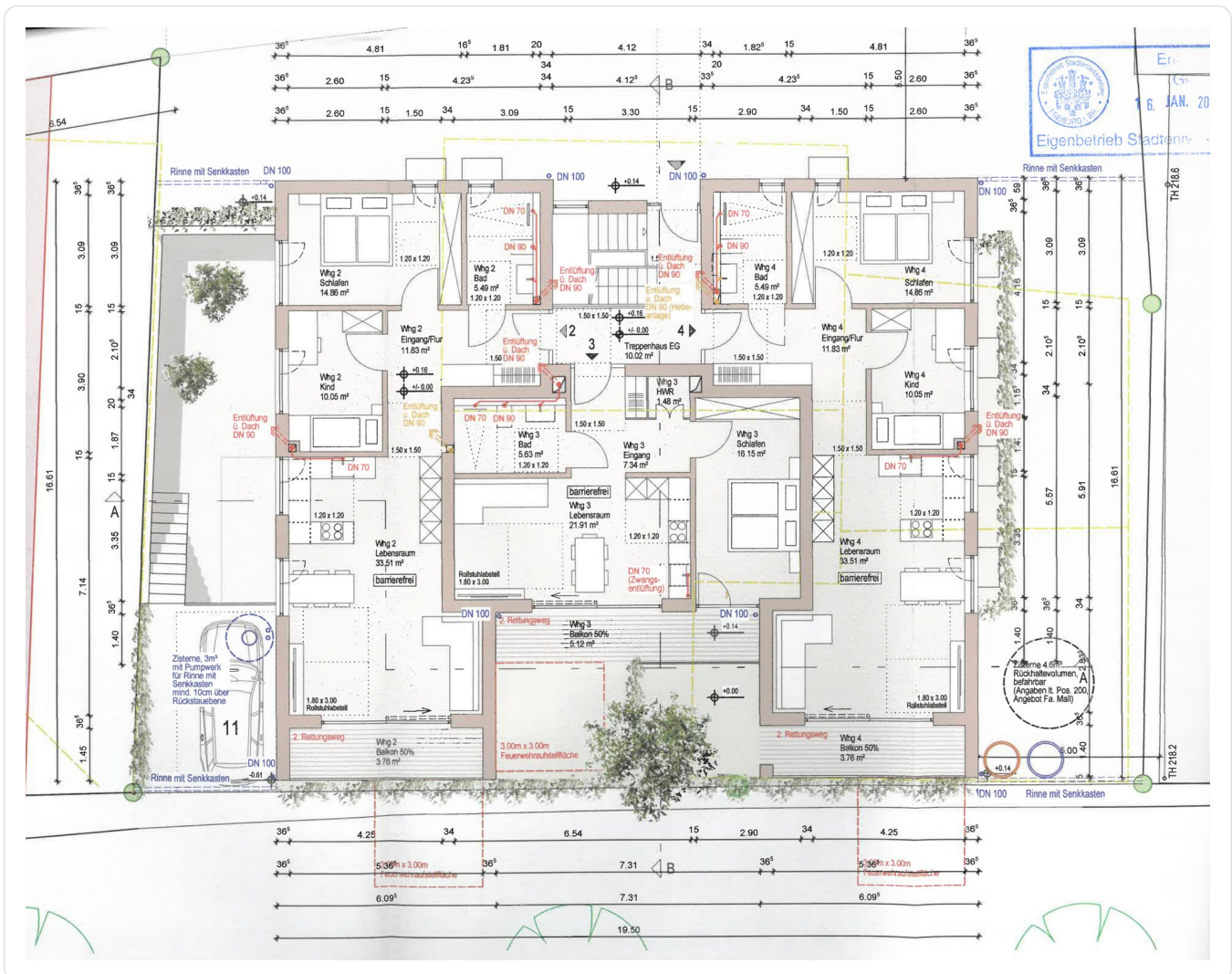


Genehmigungsstand. Die Souterrain-Ebene ist voll ausgebaut und trägt eine eigene Wohneinheit.

IHR NEUES ZUHAUSE

Grundriss Erdgeschoss

Erdgeschoss — Wohnungen 2, 3 und 4 (79,50 / 57,63 / 79,50 m²), barrierefrei

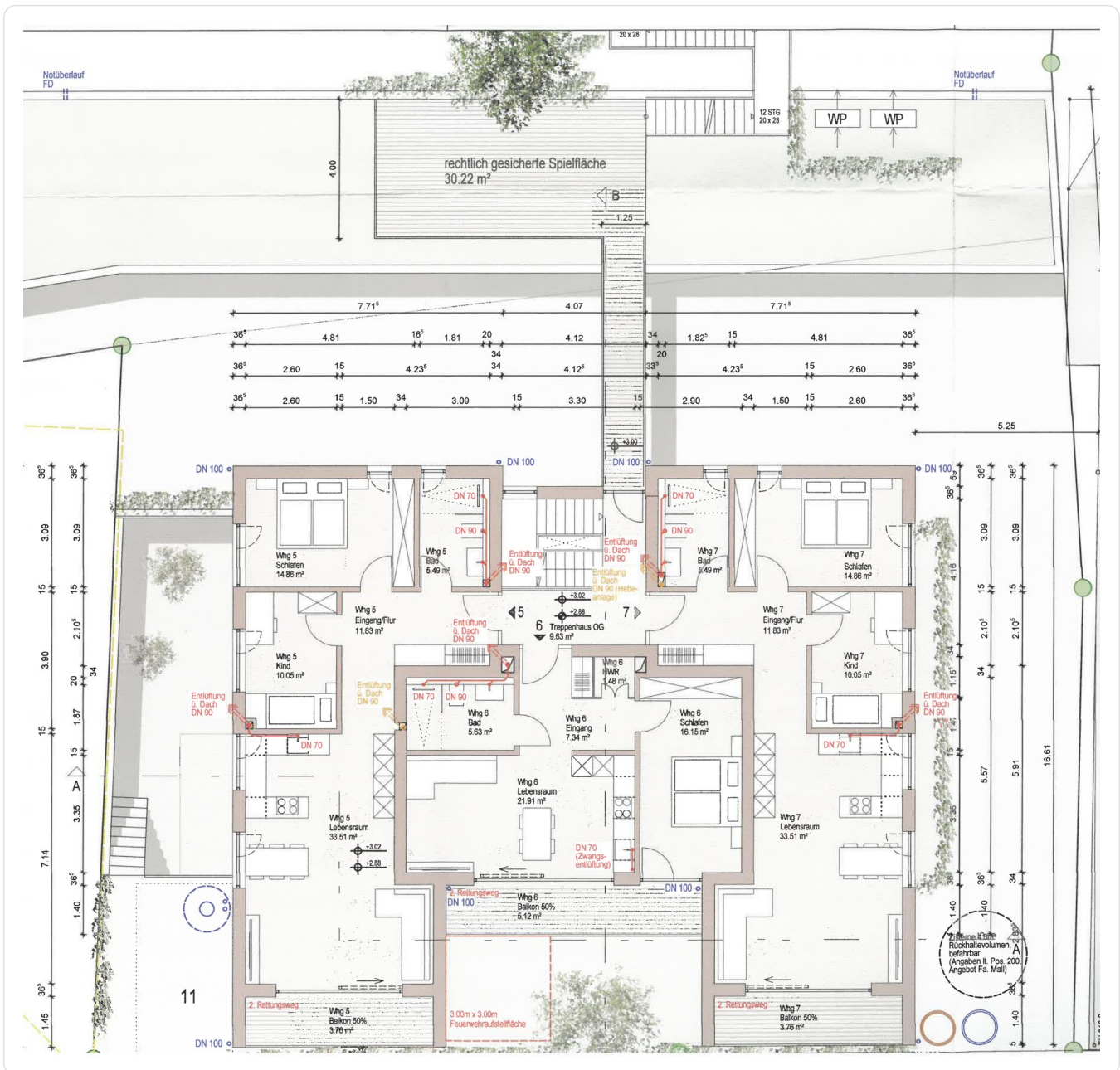


Genehmigungsstand. Alle drei Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei ausgeführt.

IHR NEUES ZUHAUSE

Grundriss Obergeschoss

Obergeschoss — Wohnungen 5, 6 und 7 (79,50 / 57,63 / 79,50 m²)

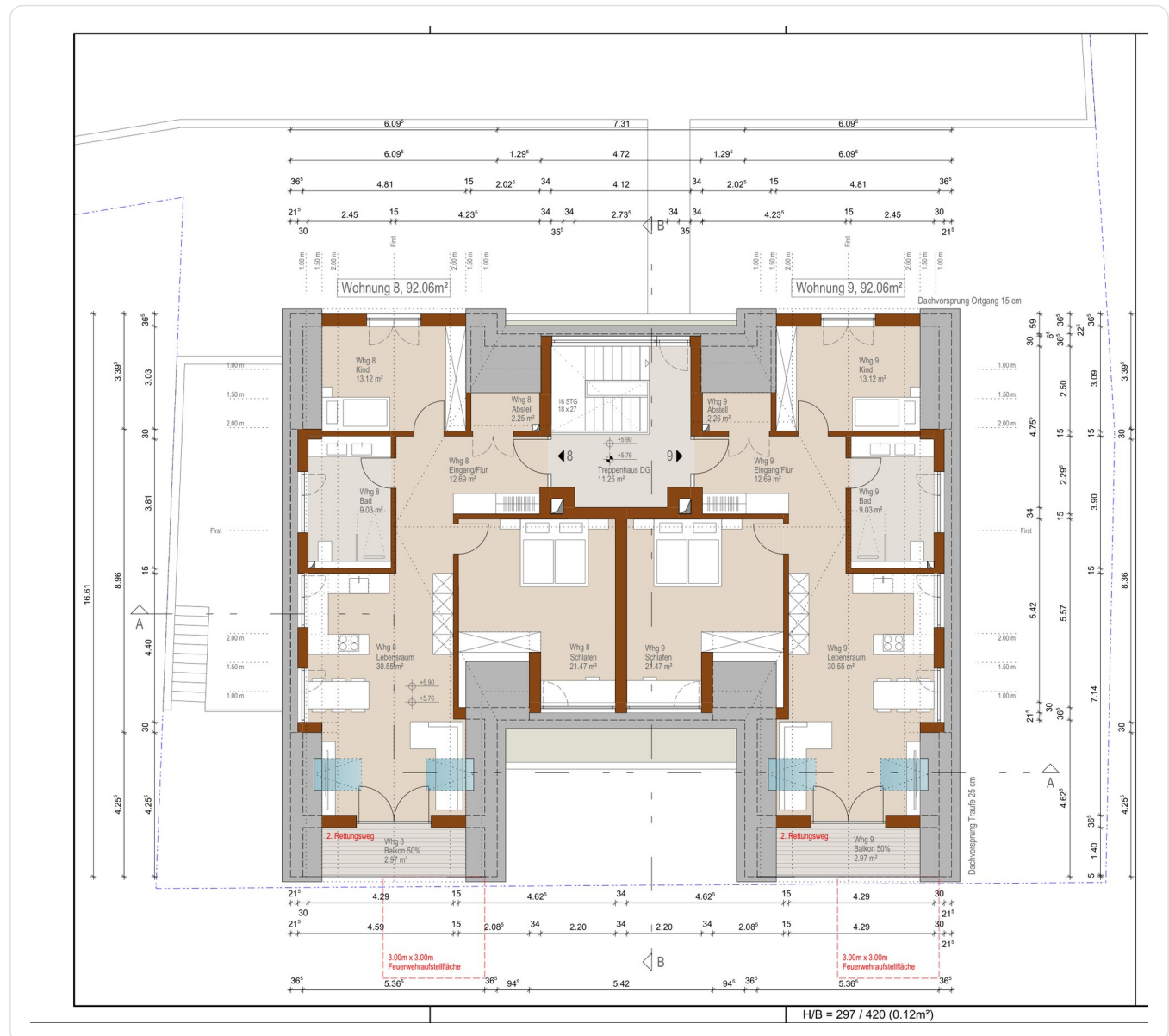


Genehmigungsstand. Grundriss identisch zum Erdgeschoss, jede Wohnung mit eigenem Balkon.

IHR NEUES ZUHAUSE

Grundriss Dachgeschoss

Dachgeschoss — Wohnungen 8 und 9 (je 92,06 m²)



Genehmigungsstand. Die beiden größten Einheiten des Hauses liegen im Dachgeschoss.

IHR ANGEBOT

Haus

MFH Freiburg · 9 Wohneinheiten · 4 Ebenen — Hausgrundpreis

787.300,00 €

Werkslieferung des Fertighauses inkl. Aufbau — ohne den Innenausbau-Anteil der Souterrain-Ebene (80.000,00 € laut Bauleitung), der bei den externen Leistungen steht.

Im Hausgrundpreis bereits enthalten

- 9 Wohneinheiten von 57,63 bis 92,06 m² auf vier Ebenen (Gebäudeklasse 3)
- Holzständerbauweise, werkseitig vorgefertigt — 6 Monate Bauzeit ab Spatenstich
- Satteldach mit Zwerchgiebeln und Gauben, Tondachziegel-Eindeckung
- Holzfenster mit 3-fach-Verglasung — Premium-Materialität statt Kunststoff
- Glasbalkone an allen Wohneinheiten, Terrasse für die Wohnung im Untergeschoss
- Drei barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss
- Treppenhaus über alle vier Ebenen, gefliest, mit zweitem Rettungsweg je Wohnung
- Neun Kellerabteile, Waschraum und Technikraum im Untergeschoss

Technische Ausstattung

- Energiestandard EH40 / KfW 40 NH — QNG-Zertifizierung möglich, Voraussetzung für § 7b EStG
- Luft-Wasser-Wärmepumpen mit Fußbodenheizung in allen Wohneinheiten — kein Gas, kein Öl
- Photovoltaik-Anlage 24,5 kWp in Volldachbelegung für Mieter- und Allgmeinestrom
- Smart Home (Loxone) in jeder Wohneinheit — Licht, Musik und Dachflächenfenster steuerbar
- Vollflächiges Echtholzparkett in allen Wohnungen, Fliesen in Bädern und Treppenhaus
- Spachtel- und Malerarbeiten in Qualitätsstufe Q3 (glatte Wände, weiß)
- Hebeanlage und Tiefhof-Pumpwerk inkl. Fäkalienanlage, Zisternen mit 4,6 und 3,0 m³
- Brandschutzkonzept und Brandschutzarbeiten, Gebäudeklasse 3

Ausbaugewerke im Haus

Gerüst	1 psch.	15.750,00 €
Krankkosten	1 psch.	23.100,00 €
Putzarbeiten außen	1 psch.	34.650,00 €
Putzarbeiten innen Q3 und Malerarbeiten Glatte Wände in Qualitätsstufe Q3, gestrichen — Wohnungen und Treppenhaus.	1 psch.	84.000,00 €
Blechnerarbeiten	1 psch.	52.500,00 €
Elektroinstallation inkl. Smart Home Komplette Elektroinstallation aller neun Wohneinheiten und der Gemeinschaftsflächen inkl. Smart-Home-System (Loxone) — davon rund 50.000,00 € Smart-Home-Anteil.	1 psch.	228.900,00 €
Fliesen — Material Wohnungen	1 psch.	10.500,00 €
Fliesen — Material Treppenhaus	1 psch.	4.725,00 €
Fliesenverlegung Treppenhaus	1 psch.	9.345,00 €
Fliesenverlegung Wohnungen	1 psch.	46.786,00 €
Brandschutzarbeiten	1 psch.	5.250,00 €
Wohnungseingangs- und Innentüren	1 psch.	18.585,00 €
Terrassenplatten Balkone	1 psch.	6.510,00 €

Trennwände Keller- und Abstellabteile	1 psch.	3.675,00 €
Sanitär-Unterbau (Geberit-Profile)	1 psch.	26.250,00 €
Abläufe setzen und Terrassenplatten verlegen	1 psch.	13.650,00 €
Glasbalkone inkl. Abdichtungen	1 psch.	64.050,00 €
Dachziegel	1 psch.	26.250,00 €
Sanitär- und Heizungsarbeiten Wärmepumpen, Fußbodenheizung, Wohnungsstationen und Sanitärobjekte aller neun Wohneinheiten — davon rund 20.000,00 € für Tiefhof-Pumpwerk und Fäkalienhebeanlage.	1 psch.	195.300,00 €
Echtholzparkett — Material Vollflächig in allen Wohnungen außer Bädern und WCs.	1 psch.	66.150,00 €
Parkett verlegen, Sockelleisten und Türen setzen	1 psch.	17.850,00 €
Estricharbeiten	1 psch.	51.450,00 €
Sonstige Arbeiten nach Aufwand	1 psch.	13.650,00 €
Zwischensumme Ausbaugewerke im Haus		1.018.876,00 €

= Gesamtpreis Haus (Hausgrundpreis + Sonderausstattung)

1.806.176,00 €

IHR ANGEBOT

Externe Leistungen

Zusätzlich dazu die Leistungen rund ums Haus.

Souterrain-Wohnung im Rohbau Massives Untergeschoss in Hanglage inkl. Gründung, Abdichtung und Tiefhof-Wanne — Richtwert nach aktuellen Kellerangeboten.	1 psch.	120.000,00 €
Architekten- und Planungskosten Entwurf, Bauantrag und Genehmigungsplanung inkl. Entwässerungs- und Stellplatzplanung.	1 psch.	35.000,00 €
Ausführungspläne Strom und Wasser Werk- und Ausführungsplanung für Elektro- und Sanitärinstallation.	1 psch.	7.350,00 €
PV-Anlage 24,5 kWp Volldachbelegung inkl. Wechselrichter und Montage, ohne Batteriespeicher. Bruttopreis, 0 % MwSt.	1 set	27.300,00 €
Zwischensumme externe Leistungen		189.650,00 €

Zwischensumme Haus + externe Leistungen

1.995.826,00 €

IHR ANGEBOT

Baunebenkosten und nicht enthaltene Leistungen

Erdarbeiten, Hausanschlüsse und Baustelleneinrichtung *

Richtwert für ein ebenes Grundstück — bei Hanglage, Tiefhof oder schwieriger Zuwegung liegt er höher. Die Gründung selbst steckt in der Souterrain-Position.

Bodengutachten *

Wichtig für die Einschätzung zusätzlicher Erdarbeiten.

Vermessung, Baugenehmigung und Behördenkosten *

Bauversicherungen *

Finanzierungskosten *

Bereitstellungszinsen und Bauzeitinsen.

Reserve für zusätzliche Erdarbeiten *

Besonders bei Hanglage — je mehr Reserve, desto besser.

Nachhaltigkeitszertifizierung „QNG“ inkl. Ökobilanzierung *

Voraussetzung für die KfW-Förderung und die Sonderabschreibung nach § 7b EStG. Im Referenzprojekt nicht beauftragt und daher in keiner Position enthalten — für Ihr Vorhaben planen wir sie ein.

Zwischensumme Baunebenkosten (ca.)

80.000,00 €

* Keine dieser Positionen steckt in der Gewerkeaufstellung. Sie hängen stark vom Grundstück und vom Einzelfall ab — Eigenleistung oder über unsere Partnerbetriebe möglich. Die Zwischensumme ist ein Richtwert für den gesamten Block, keine Summe der einzelnen Zeilen.

IHR ANGEBOT

Außenanlagen

Nicht in dieser Aufstellung enthalten — Zufahrt, Tiefhof, Pflaster und Bepflanzung wurden bauseits vergeben.

Grundstückskosten

Nicht enthalten. Zzgl. Notar, Grunderwerbsteuer und Gebühren für die Eintragung der Grundschulden.

Gesamtübersicht

Hausgrundpreis (Werkslieferung + Aufbau)	787.300,00 €
Ausbaugewerke im Haus	1.018.876,00 €
= Gesamtpreis Haus	1.806.176,00 €
Souterrain-Wohnung im Rohbau	120.000,00 €
Architekten- und Planungskosten	35.000,00 €
Ausführungspläne Strom und Wasser	7.350,00 €
Photovoltaik-Anlage 24,5 kWp	27.300,00 €
= Zwischensumme Haus + externe Leistungen	1.995.826,00 €
Baunebenkosten (ca.)	80.000,00 €
Carport-Stellplätze	nicht im Endpreis enthalten
Außenanlagen	
Grundstückskosten	

Gesamtinvestition Bauvorhaben (Stand heute, offene Positionen s.o.)

2.075.826,00 €

Kalkulation auf Basis der Gewerkeübersicht zum realisierten Bauvorhaben, Preisstand 01.05.2026, zuzüglich 5 % Preisanpassung. Alle Beträge brutto. Bezogen auf 706,28 m² Wohnfläche sind das rund 2.826 €/m² für die Zwischensumme und rund 2.939 €/m² für die Gesamtinvestition.

Das Haus erreicht den EH40-Standard (KfW 40 NH) und ist mit QNG-Zertifizierung nach KfW 297/298 förderfähig — bis zu 150.000 € zinsverbilligtes Darlehen je Wohneinheit, bei 9 Wohneinheiten also bis zu 1.350.000 €.

Mit QNG und EH40 lassen sich bei Vermietung zwei Abschreibungswege kombinieren: die Sonderabschreibung nach § 7b EStG (5 % p. a. über vier Jahre, Bemessungsgrundlage max. 4.000 €/m²) und die degressive AfA nach § 7 Abs. 5a EStG (5 % p. a. vom Restbuchwert) — kumuliert rund 40 % der Herstellungskosten in den ersten vier Jahren.

§ 7b setzt Baukosten von höchstens 5.200 €/m², einen Bauantrag bis 30. September 2029 und zehn Jahre Vermietung voraus — mit rund 2.939 €/m² liegt dieses Projekt deutlich darunter.

Steuerliche Angaben zur Orientierung, Stand 2025/2026 — keine Steuerberatung im Sinne des StBerG.

Referenzkalkulation eines realisierten Bauvorhabens — unverbindlich, Preisstand 01.05.2026 zzgl. 5 % Preisanpassung, kein Angebot im Rechtssinne.

Diese Kalkulation bildet ein fertiggestelltes Referenzprojekt ab. Preise, Ausstattung und Baunebenkosten Ihres eigenen Vorhabens hängen von Grundstück, Planung und Marktlage ab. Alle Preise brutto inkl. 19 % MwSt. (außer PV-Anlage: 0 % MwSt.). Angaben ohne Gewähr.