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 Bauzeitzinsen und ein Monat früher Miete.

### Rund 2.939 €/m² — inklusive Vollausstattung
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.

**Alex Hafezi**
Hausbau mit Alex GmbH · Unabhängige Fertighausberatung
+49 178 9881027 · 0821 27 227 55 · anfrage@hausbau-mit-alex.de

VORWORT

# Transparent wie die Fenster

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

schön, dass Sie sich für ein Haus mit uns interessieren. Bevor Sie in die Zahlen einsteigen, möchte ich Ihnen kurz sagen, wie wir arbeiten und was Sie von uns erwarten können. Unser Leitsatz lautet „Transparent wie die Fenster“, und daran lassen wir uns messen.

### Eine geprüfte Auswahl an Herstellern

Wir sind kein Verkaufsbüro eines einzelnen Herstellers. Wir arbeiten mit einer ausgewählten Gruppe von Fertighausherstellern in Holzständerbauweise zusammen, die wir laufend prüfen und aktualisieren. Entscheidend ist für uns dabei vor allem die Verlässlichkeit: Qualität in der Ausführung, eingehaltene Termine und ein Partner, der auch nach dem Einzug noch erreichbar ist. Aus dieser Auswahl empfehlen wir Ihnen das Haus, das zu Ihrem Grundstück, Ihrem Budget und Ihren Plänen passt.

### Die Mischung macht's

Zu unseren Partnern gehören erfahrene Hersteller aus dem europäischen Ausland ebenso wie regionale Handwerksbetriebe. So verbinden wir die Präzision und Effizienz moderner Holzbauwerke mit Handwerkern, die vor Ort schnell zur Stelle sind. Für Sie heißt das: hohe Qualität zu einem fairen Preis und kurze Wege, wenn es darauf ankommt.

### Klare Preise

Unsere Angebote zeigen, was enthalten ist und was nicht. Bodenplatte, Baunebenkosten, Hausanschlüsse und mögliche Eigenleistungen benennen wir offen, damit Sie nach der Unterschrift keine bösen Überraschungen erleben. Wenn Ihnen eine Position unklar ist, fragen Sie nach. Wir erklären jede Zahl.

### Förderung inklusive

Der Effizienzhausstandard KfW 40 ist für uns selbstverständlich. Wir prüfen für Sie alle aktuellen Förderprogramme, zeigen Ihnen, welche Zuschüsse und Förderkredite zu Ihrem Projekt passen, und kümmern uns um die Antragstellung.

### Schnell im eigenen Haus

Unsere Partner liefern Ihr Haus spätestens sechs Monate nach Erteilung der Baugenehmigung. So können Sie Ihr Projekt und Ihre Finanzierung verlässlich planen.

### Unser Netzwerk für Sie

Neben den Herstellern gehören Architekten, Bautechniker, Finanzierungsberater und Bodenplattenpartner zu unserem Netzwerk. Davon profitieren Sie direkt: Wir kennen die Marktpreise und können jedes Angebot realistisch einordnen.

### Alles aus einer Hand

Von der Entwurfs- und Genehmigungsplanung über Bodengutachten und Bodenplatte bis zum Förderantrag begleiten wir Sie durch Ihr gesamtes Projekt. Sie müssen nicht jedem Beteiligten Ihre Geschichte neu erzählen.

### Vom ersten Gespräch bis weit über den Einzug hinaus

Wir sind Ihr Ansprechpartner vom ersten Gespräch bis zur Schlüsselübergabe, nicht nur bis zur Unterschrift. Kommt es während der Bauphase zu Unstimmigkeiten mit einem Hersteller oder Partner, vermitteln wir zwischen beiden Seiten. Dabei haben wir einen direkten Draht zur Geschäftsführung unserer Partner und konnten bisher in jedem Fall eine einvernehmliche Lösung im Sinne unserer Kunden finden. Und auch nach dem Einzug sind wir nicht weg: Mit vielen Bauherren, die vor Jahren mit uns gebaut haben, verbindet uns bis heute ein freundschaftlicher Kontakt.

### Ehrlich, auch wenn es unbequem ist

Passt etwas nicht, sei es das Budget, das Grundstück oder der Zeitplan, sprechen wir es früh an. Lieber jetzt eine ehrliche Antwort als später eine teure Überraschung.

### Wer uns bezahlt

Unsere Beratung ist für Sie kostenfrei. Wir werden vom Hersteller vergütet, nicht von Ihnen. Auch das gehört für uns zur Transparenz.

IHR ANSPRECHPARTNER

## Alex Hafezi

Ihr persönlicher Ansprechpartner für dieses Angebot bin ich selbst, erreichbar unter +49 178 9881027 und anfrage@hausbau-mit-alex.de. Ich freue mich darauf, Ihr Projekt gemeinsam mit Ihnen Wirklichkeit werden zu lassen.

Herzliche Grüße
**Alex Hafezi**
Geschäftsführer
Hausbau mit Alex GmbH

IHR NEUES ZUHAUSE

# Visualisierung

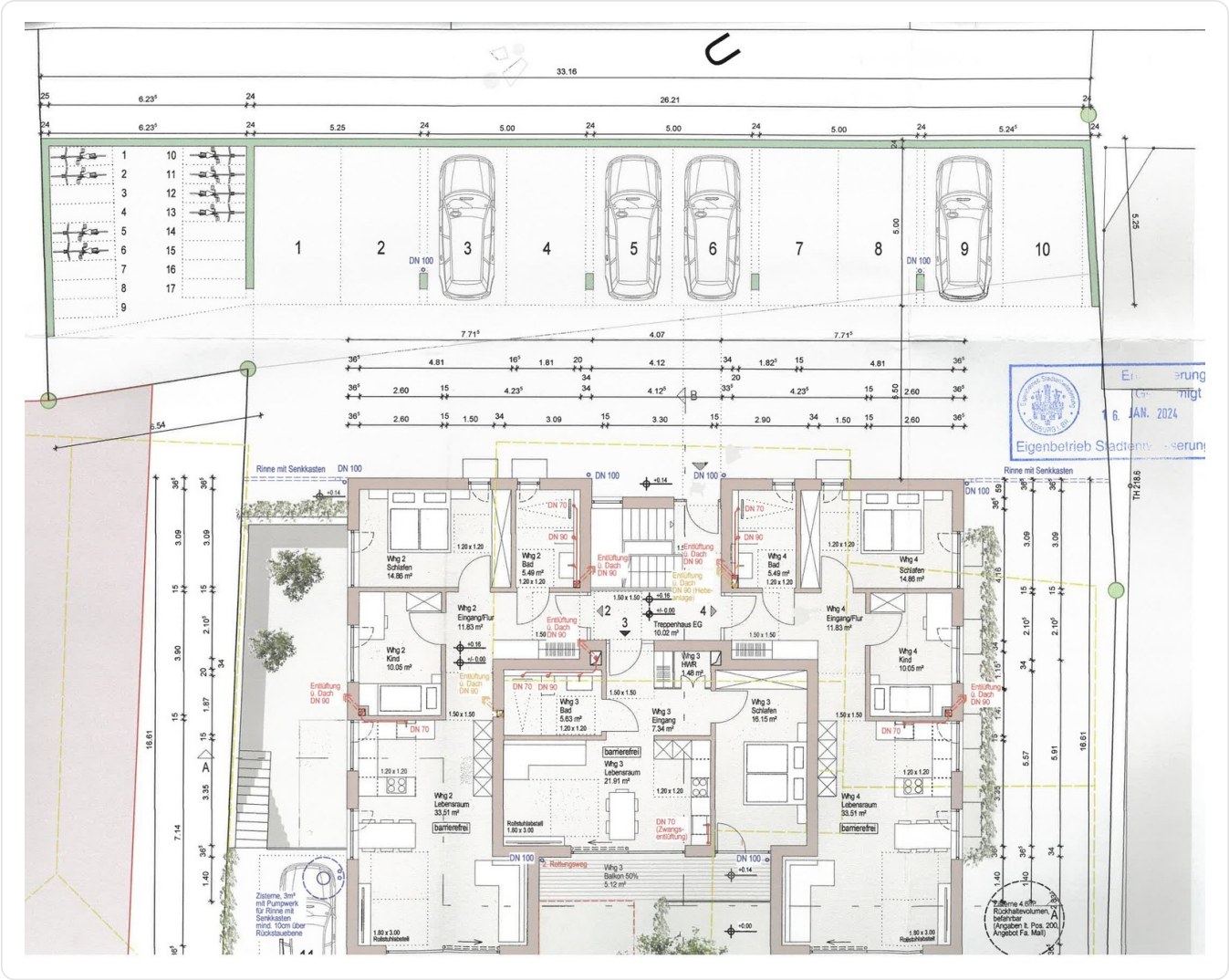
Das fertiggestellte Referenzprojekt in Freiburg bei Freiburg — 9 Wohneinheiten auf vier Ebenen, 6 Monate Bauzeit ab Spatenstich. Links im Bild die Souterrain-Ebene und der Tiefhof, oberhalb des Gebäudes die Stellplatzanlage.

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

IHR NEUES ZUHAUSE

# Lageplan und Stellplätze

## Stellplatzanlage mit 10 Pkw- und 17 Fahrradstellplätzen, darünter das Erdgeschoss

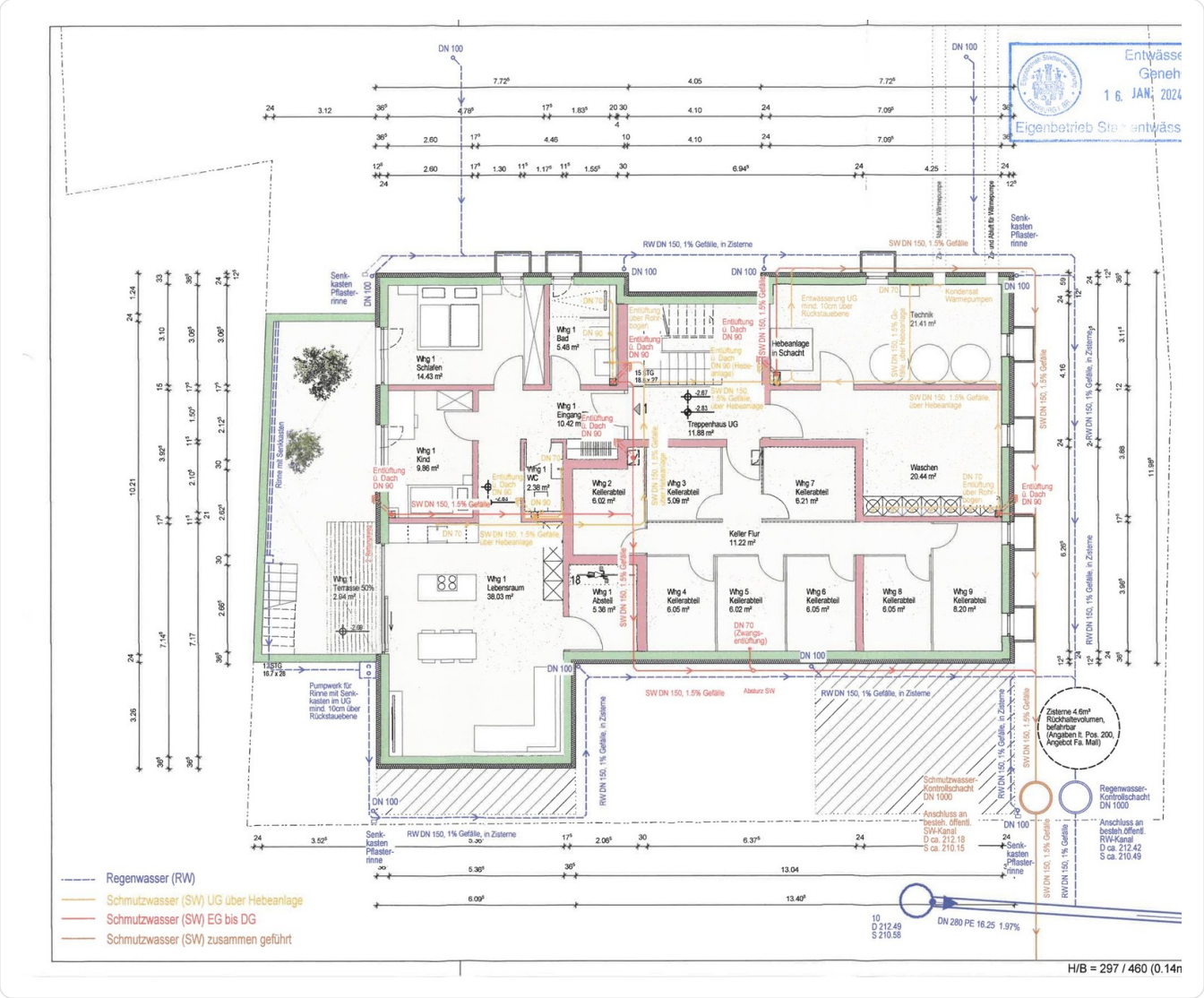



Genehmigungsstand. Die Stellplatzanlage schließt oberhalb an das Gebäude an.

IHR NEUES ZUHAUSE

# Grundriss Souterrain

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

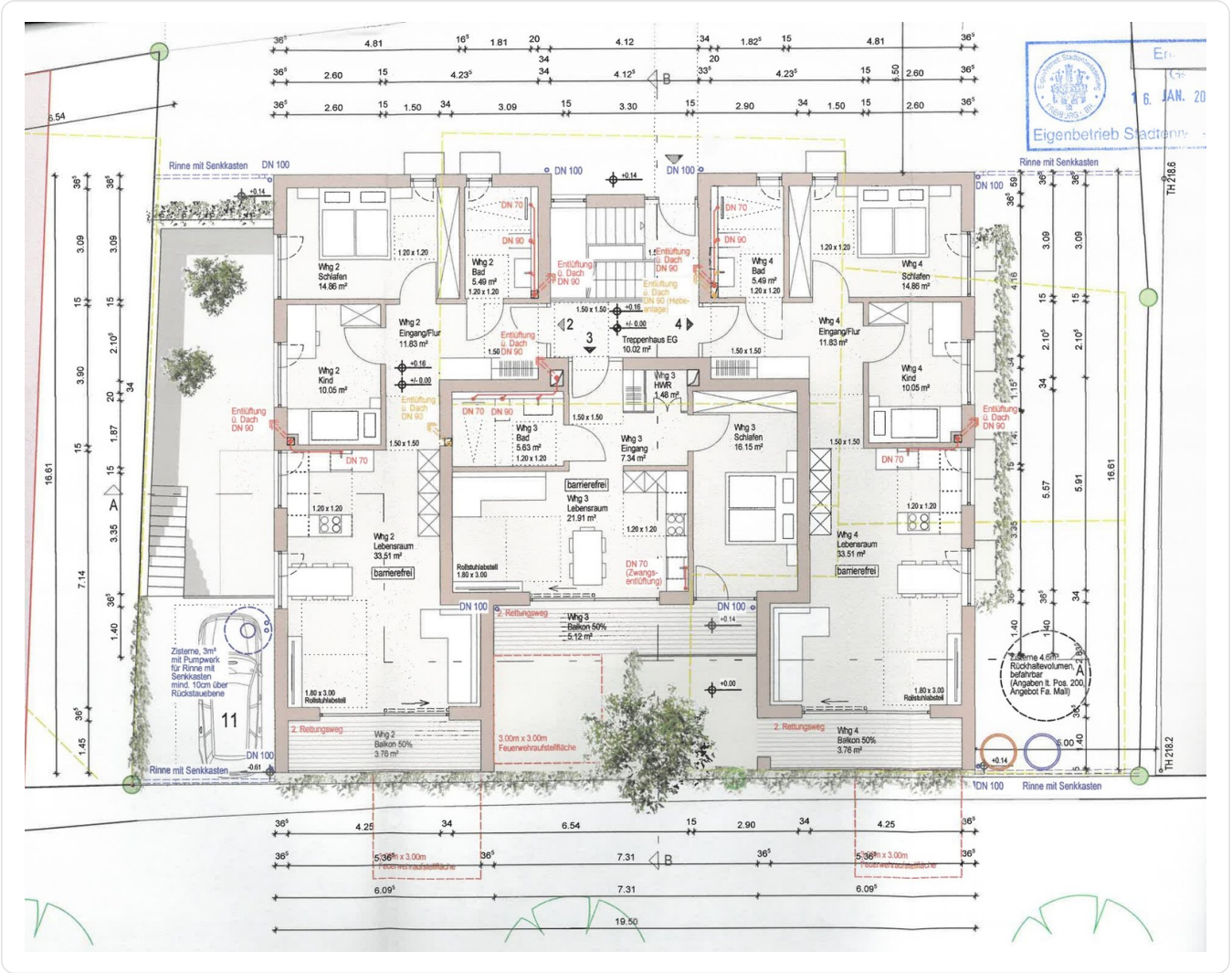



Genehmigungsstand. Die Souterrain-Ebene ist voll ausgebaut und trägt eine eigene Wohneinheit.

IHR NEUES ZUHAUSE

# Grundriss Erdgeschoss

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

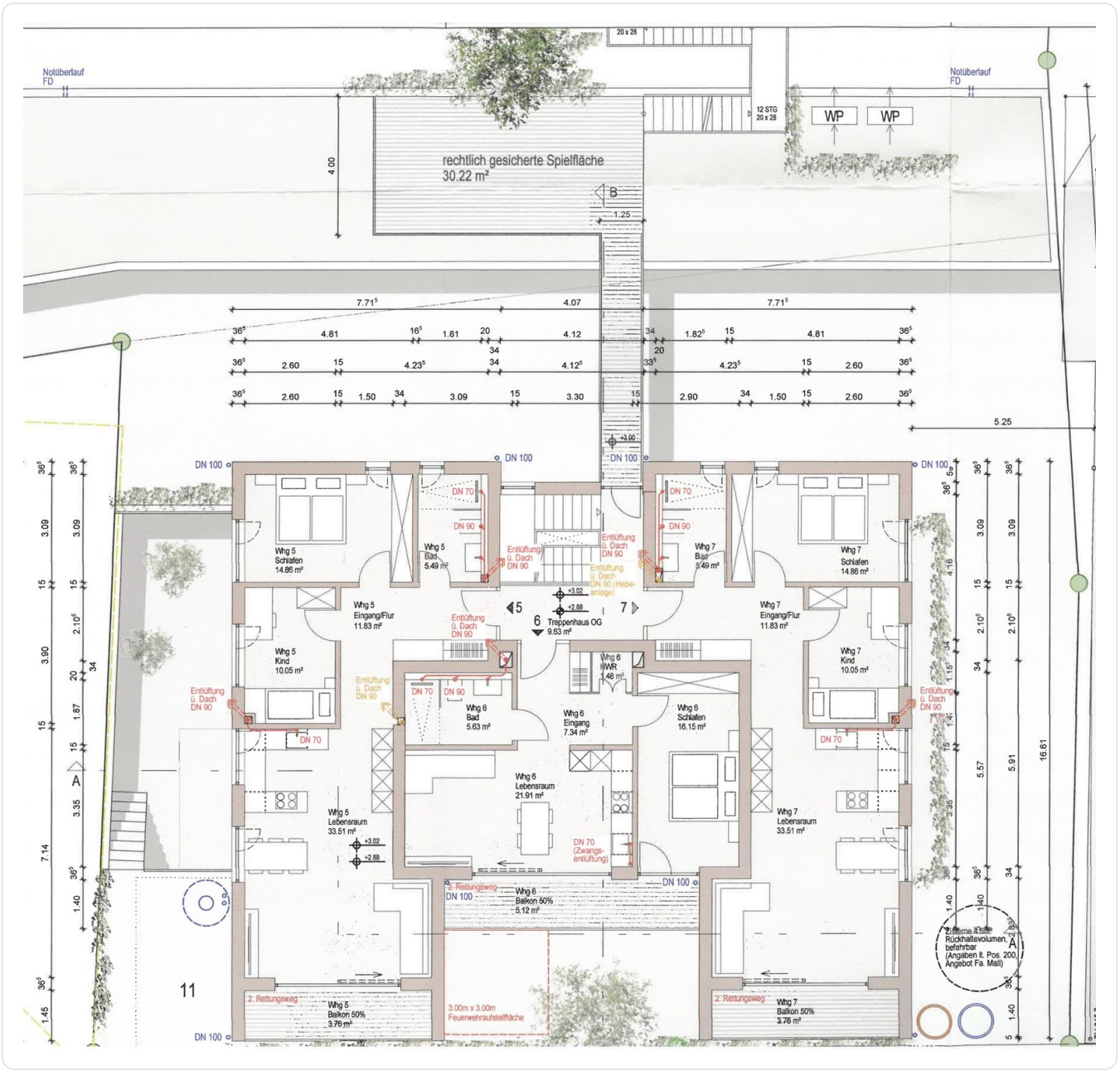



Genehmigungsstand. Alle drei Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei ausgeführt.

IHR NEUES ZUHAUSE

# Grundriss Obergeschoss

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

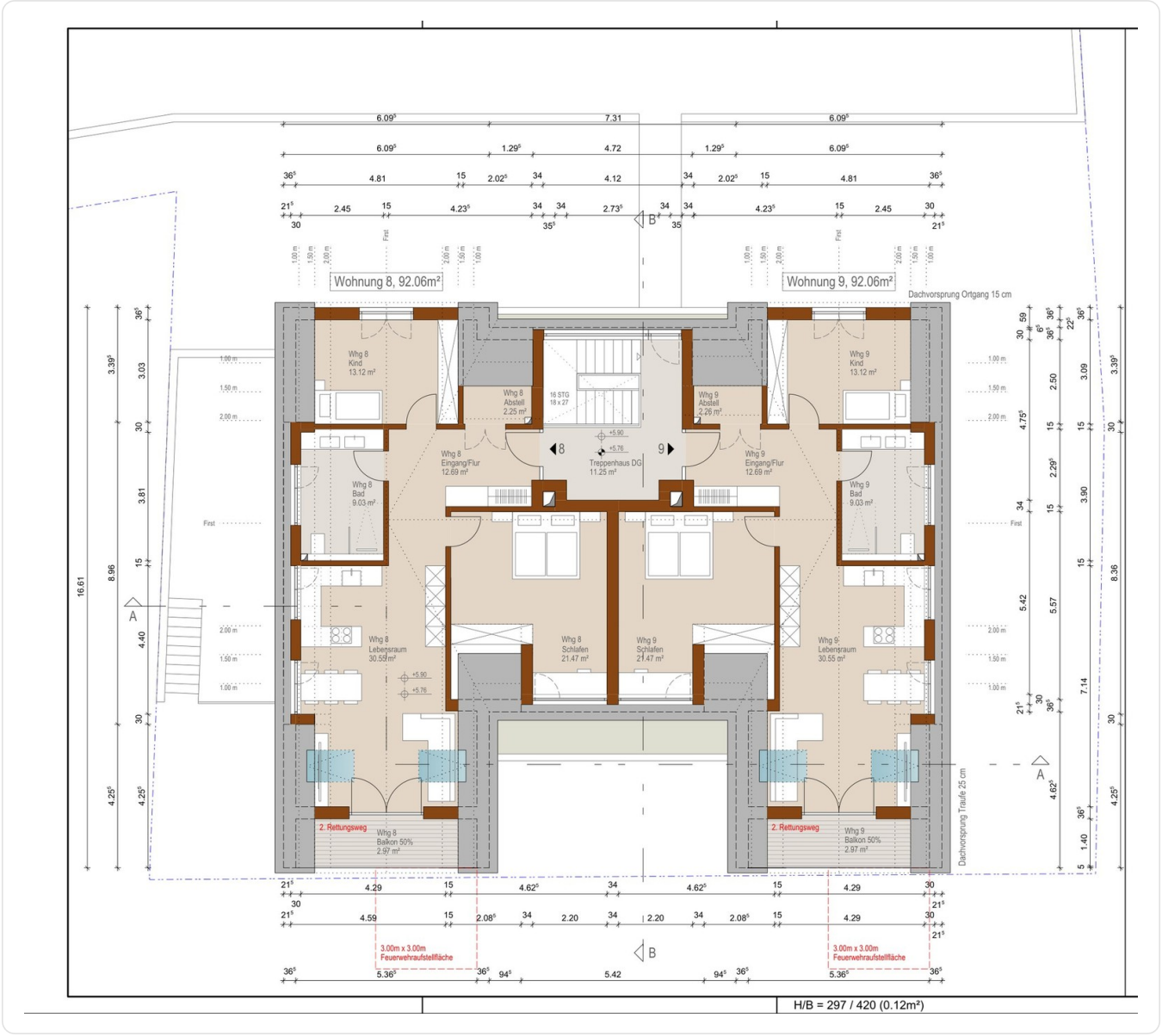



Genehmigungsstand. Grundriss identisch zum Erdgeschoss, jede Wohnung mit eigenem Balkon.

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 Allgemeinstrom**
- **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 €** |
| **Krankosten** | 1 psch. | **23.100,00 €** |
| **Putzarbeiten außen** | 1 psch. | **34.650,00 €** |
| **Putzarbeiten innen Q3 und Malerarbeiten**<br>Glatte Wände in Qualitätsstufe Q3, gestrichen — Wohnungen und Treppenhaus. | 1 psch. | **84.000,00 €** |
| **Blechnerarbeiten** | 1 psch. | **52.500,00 €** |
| **Elektroinstallation inkl. Smart Home**<br>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**<br>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**<br>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**<br>Massives Untergeschoss in Hanglage inkl. Gründung, Abdichtung und Tiefhof-Wanne — Richtwert nach aktuellen Kellerangeboten. | 1 psch. | **120.000,00 €** |
| **Architekten- und Planungskosten**<br>Entwurf, Bauantrag und Genehmigungsplanung inkl. Entwässerungs- und Stellplatzplanung. | 1 psch. | **35.000,00 €** |
| **Ausführungspläne Strom und Wasser**<br>Werk- und Ausführungsplanung für Elektro- und Sanitärinstallation. | 1 psch. | **7.350,00 €** |
| **PV-Anlage 24,5 kWp**<br>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 Bauzeitzinsen.

**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.