

Empfehlungen für Herstellungskosten

1. Grundlagen

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat in Zusammenarbeit mit seinen Landesverbänden und der Sachverständigen-Bürogemeinschaft Ing. Jelena ORLAINSKY, MSc. und Ing. Dkfm. Peter STEPPAN Empfehlungen für Herstellungskosten für den mehrgeschoßigen Wohnbau erarbeitet. Ing. Dkfm. Peter STEPPAN hat hierbei seine große Erfahrung und seine ausgezeichnete Expertise, die er in den letzten 40 Jahren als Bau- und Immobiliensachverständiger bei seinen bisher veröffentlichten Richtwerten von Baukosten bewiesen hat, dem Hauptverband der Gerichtssachverständigen zur Verfügung gestellt.

Diese Kostenkennwerte sollen als Orientierungswerte für Wertermittlungsgutachten (Sachwertverfahren) eine Richtlinie bilden. Daraus können auch Grundlagen für weitere Zwecke (wie zB Kostenschätzungen und Kostenberechnungen auf Grundlage von Vor- und Entwurfsplanungen, Mittelbedarfsplanungen von Investoren, Plausibilitätsprüfungen von Kostenermittlungen sowie Begutachtungen von Beleihungsanträgen) abgeleitet werden.

Als Ausgangsbasis diente das branchenbekannte System von Ing. Dkfm. Peter STEPPAN, dessen Empfehlungen für Richtwerte in der Praxis bereits breitflächig angewendet werden. Bei diesem Verfahren werden die Herstellungskosten von Gebäuden in Abhängigkeit zu deren Ausstattungsqualität und in Bezug auf deren Flächeneinheiten in Bandbreiten vorgeschlagen. Zur empirischen Unterlegung der Kennwerte wurde durch den Hauptverband der Gerichtssachverständigen österreichweit eine Erhebung der Herstellungskosten von Wohngebäuden bei Bausachverständigen, Bauträgern sowie planenden bzw ausführenden Bauunternehmen durchgeführt.

Die Auswertung der eingegangenen Daten wurde anonymisiert vorgenommen und eine Zuordnung der Objekte erfolgte nach Lage über die Postleitzahlen nach Bundesländern bzw Bezirken wie auch nach deren Ausstattungsqualität. Es wurden sowohl Angaben über abgerechnete Bauten der letzten drei Jahre herangezogen als auch Angaben über aktuell beauftragte Projekte. Die Empfehlungen für Herstellungskosten stellen den derzeitigen Stand der vorliegenden, österreichweiten Erhebungen dar, die innerhalb des Arbeitskreises des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen auf Plausibilität und Nachvollziehbarkeit geprüft wurden. Die ermittelten Ergebnisse sind Kostenansätze, abgeleitet aus dem mehrgeschoßigen Wohnbau als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung. Ziel ist es, dass diese Empfehlungen für Herstellungskosten zukünftig durch den Hauptverband der Gerichtssachverständigen aktualisiert und jährlich im Organ „Sachverständige“ veröffentlicht werden. Das neue Datenblatt zur Erhebung der Herstellungskosten samt Erläuterungen soll ab dem Spätherbst 2019 auf der Internet-

seite des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen online abrufbar sein. Die Mitglieder der Landesverbände sind eingeladen, bei den Erhebungen mitzuwirken, um mit aktuellen Kostenkennwerten für die jährliche Neuauflage beizutragen.

Besonderer Dank für ihre außerordentlichen Leistungen gilt den Mitgliedern des Arbeitskreises des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen unter der Leitung von Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland POPP, bestehend aus Ing. Jelena ORLAINSKY, MSc., Ing. Dkfm. Peter STEPPAN, Dipl.-HTL-Ing. EUR Ing. Andreas MALAI (alle für den Landesverband Wien, Niederösterreich und Burgenland), Dipl.-Ing. Martin SCHÖRKHUBER (für den Landesverband Oberösterreich und Salzburg), Baumeister Ing. Josef GREINER (für den Landesverband Steiermark und Kärnten) und Baumeister Dipl.-Ing. Georg WEBHOFER (für den Landesverband Tirol und Vorarlberg).

2. Zur Tabelle „Empfehlungen für Herstellungskosten“

2.1. Verwendete Begriffe

2.1.1. Wohnnutzfläche

Die Empfehlungen für Herstellungskosten beziehen sich auf die Wohnnutzfläche (WNFL). Hierbei handelt es sich um die Netto-Raumfläche (NRF) laut ÖNORM B 1800:2013 (in Verbindung mit der ÖNORM EN 15221-6:2011) der Räume innerhalb des Wohnungsverbandes. Balkone, (überbaute) Terrassen etc sind nicht in den Kostenkennwerten enthalten und sind diese gesondert zu berücksichtigen. Loggien sind in Anpassung an das WEG 2002, in Abweichung zur Norm, bei der WNFL miteinbezogen. Auf Basis der Wohnnutzfläche und der empfohlenen Kostenkennzahlen können die Herstellungskosten für Hauptgeschoße von Wohngebäuden ermittelt werden.

2.1.2. Ausstattungsqualität

Es wurden drei Standards hinsichtlich der Ausführung des Bauwerks für Rohbau, Technik und Ausbau definiert und diese Qualitätsstufen mit „normal (1)“, „gehoben (2)“ und „hochwertig (3)“ bezeichnet. Diese Qualitätsstufen haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:

Ausstattungsqualität normal (1): Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher).

Ausstattungsqualität gehoben (2): Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

<h2 style="text-align: center;">Ausstattungsqualität</h2> <h3 style="text-align: center;">Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden</h3>						
Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc		
Fassaden	9	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz		
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc		
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität		
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien		
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände		
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine		
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc		
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten		
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)		
Gesamt	100					
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

Ausstattungsqualität hochwertig (3): Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Eine detaillierte Aufgliederung zur Einteilung eines Wohngebäudes in eine einzelne Qualitätsstufe ist der Tabelle „Ausstattungsqualität“ zu entnehmen. Auf Basis dieser Tabelle kann eine individuelle Einstufung der Ausstattungsqualität eines Wohngebäudes erfolgen, indem den einzelnen Gebäudeteilen die jeweilige Ausstattungsqualität zugeordnet wird und auf Basis der definierten Gewichtung für das gesamte Bauwerk ermittelt wird.

2.2. In den Empfehlungen für Herstellungskosten sind enthalten:

2.2.1. Herstellungskosten

Die Herstellungskosten ergeben sich gemäß der ÖNORM B 1802:1997 aus den Bauwerkskosten und den anteiligen Honoraren und Nebenkosten. Unter Berücksichtigung der in der ÖNORM B 1801-1:2015 definierten Kostengruppen (Baugliederung) sind in den dargelegten Empfehlungen für Herstellungskosten folgende Kostenbereiche enthalten: Bauliche Aufschließung (anteiliger Kostenbereich 1), Bauwerk-Rohbau (Kostenbereich 2), Bauwerk-Technik (Kostenbereich 3), Bauwerk-Ausbau (Kostenbereich 4), Planungsleistungen (Kostenbereich 7) und Projektnebenleistungen mit Ausnahme der unter Punkt 8B.05 angeführten Finanzierung während der Bauzeit (anteiliger Kostenbereich 8).

2.2.2. Bauliche Aufschließung

Die Empfehlungen für Herstellungskosten beinhalten die Kosten für die bauliche Aufschließung in Bezug auf das zu errichtende Objekt (Erschließung gemäß Punkt 1C im Kapitel 5.3.2 der ÖNORM B 1801-1:2015). Dementsprechend sind die Kosten für die Erschließung eines Bauwerks hinsichtlich der Entsorgungs- und der Versorgungsleitungen außerhalb des Objekts bis zum Hausanschluss und die Verkehrserschließungen in den Empfehlungen für Herstellungskosten enthalten.

2.2.3. Umsatzsteuer

Die Empfehlungen für Herstellungskosten beinhalten die gesetzliche Umsatzsteuer von 20 %, um die Kontinuität mit den bisher veröffentlichten Richtwerten für Herstellungskosten der Sachverständigen-Bürogemeinschaft Ing. Jelena ORLAINSKY, MSc. und Ing. Dkfm. Peter STEPPAN zu erhalten und die Anwendungsmöglichkeit der Empfehlungen für Herstellungskosten für Ein- und Zweifamilienbauten zu zeigen. Bei unternehmerisch errichteten Wohnbauten, wo der Errichter einen Vorsteuerabzug in Anspruch nimmt, ist die in den Kostenkennwerten enthaltene Umsatzsteuer in Abzug zu bringen.

2.3. In den Empfehlungen für Herstellungskosten sind nicht enthalten:

Folgende allfällig anfallende Kosten sind in den Empfehlungen für Herstellungskosten nicht enthalten und sind diese erforderlichenfalls sachverständig, objektspezifisch zu ermitteln und zusätzlich zu berücksichtigen.

2.3.1. Sonstige Kosten

Die Kosten im Sinne der ÖNORM B 1801-1:2015 für Grund (Kostenbereich 0), sonstige Aufschließung (sonstiger Kostenbereich 1), Einrichtung (Kostenbereich 5), Außenanlagen (Kostenbereich 6), Finanzierungskosten während der Bauzeit (anteiliger Kostenbereich 8, Punkt 8B.05) und Reserven (Kostenbereich 9) sind in den Empfehlungen für Herstellungskosten nicht enthalten.

2.3.2. Überdurchschnittliche Raumhöhen

Die Kostenkennwerte in den Empfehlungen für Herstellungskosten beziehen sich auf zeitgemäße, übliche Raumhöhen für mehrgeschoßigen Wohnbau. Bei Altbauten mit überdurchschnittlichen Raumhöhen ist beispielsweise ein entsprechender Zuschlag auf die empfohlenen Herstellungskosten je Quadratmeter Wohnnutzfläche vorzusehen.

2.3.3. Sonstige Aufschließung

Die Empfehlungen für Herstellungskosten beinhalten die Kosten für die bauliche Aufschließung in Bezug auf das zu errichtende Objekt (Erschließung gemäß Punkt 1C im Kapitel 5.3.2 der ÖNORM B 1801-1:2015). Allfällig sonstige anfallende Aufschließungskosten (Aufschließung gemäß den Punkten 1A, 1B, 1D und 1E im Kapitel 5.3.2 der ÖNORM B 1801-1:2015) sind in den dargelegten Empfehlungen für Herstellungskosten nicht enthalten. Somit ist die Baureifmachung (wie zB allfällig erforderliche Altlastenbereinigungen, Abbruchmaßnahmen, Rückbaumaßnahmen, die Herstellung von besonderen Geländeoberflächen [Bodenbewegungen, Rodungen], die Errichtung von Provisorien) in den Empfehlungen für Herstellungskosten nicht berücksichtigt und diese sind nach Erfordernis gesondert zu ermitteln.

2.3.4. Erschwernisse

Kostenerhöhende Erschwernisse bei der Bauausführung (wie zB Spezialgründungen, zusätzliche Baugrubensicherungen, ungünstige Grundwasserverhältnisse, Hanglage, Baulückenbebauung, eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeiten, Lärmschutzmaßnahmen, ökologische Maßnahmen, Ortsbildschutz) sind nach dem jeweiligen Erfordernis zu berücksichtigen.

2.3.5. Einrichtung

Die Kosten für Einrichtung (Kostenbereich 5 im Kapitel 5.3.2 der ÖNORM B 1801-1:2015) sind objektspezifisch nach Bedarf zu berücksichtigen.

Empfehlungen für Herstellungskosten

Ansätze für Herstellungskosten abgeleitet aus mehrgeschoßigem Wohnbau als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche (WNFL), nach Ausstattungskategorie und Bundesland, städtischer Bereich, übliche Raumhöhe

Ausstattungskategorien	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	(-) 2.270 €	interpolieren 2.720 €	interpolieren 3.480 € (++)
Niederösterreich	(-) 2.270 €	interpolieren 2.720 €	interpolieren 3.020 € (++)
Burgenland	(-) 2.000 €	interpolieren 2.420 €	interpolieren 2.820 € (++)
Oberösterreich	(-) 2.000 €	interpolieren 2.720 €	interpolieren 3.050 € (++)
Salzburg	(-) 2.420 €	interpolieren 2.950 €	interpolieren 3.480 € (++)
Steiermark	(-) 2.040 €	interpolieren 2.500 €	interpolieren 2.900 € (++)
Kärnten	(-) 2.000 €	interpolieren 2.350 €	interpolieren 2.820 € (++)
Tirol	(-) 2.510 €	interpolieren 2.900 €	interpolieren 3.510 € (++)
Vorarlberg	(-) 2.700 €	interpolieren 3.000 €	interpolieren 3.700 € (++)
Österreich (Medianwert)	2.270 €	2.720 €	3.050 €

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

- * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 bis 4) aus Erhebung
- Aufschläge auf die Bauwerkskosten in der Regel
- * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1) ca. 2 % bis 10 %
- * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 und 8) ca. 7 % bis 20 %
- * Umsatzsteuer 20 %

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

- * überdurchschnittliche Raumhöhen (zB Altbauten) ca. 5 % bis 15 %
- * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1) nach Bedarf
- * Erschwernisse nach Bedarf
- * Einrichtung (Kostenbereich 5) nach Bedarf
- * Außenanlagen (Kostenbereich 6) nach Bedarf
- * Reserven (Kostenbereich 9) nach Bedarf
- * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (zB Ein- und Zweifamilienhaus) ca. 5 % bis 15 %
- erfordern einen Aufschlag (laut Erhebungen zwischen 5 % und 30 %)
- * Nebengeschoße (Keller etc) liegen im Aufwand bei ca. 40 % bis 70 %
- der Herstellungskosten der Wohnnutzfläche
- * (Tief-)Garagen ca. 25 % bis 50 %
- der Herstellungskosten der Wohnnutzfläche

2.3.6. Außenanlagen

Die Kosten von Außenanlagen (Kostenbereich 6 im Kapitel 5.3.2 der ÖNORM B 1801-1:2015) sind in den dargelegten Empfehlungen für Herstellungskosten nicht enthalten und sind diese unter Berücksichtigung des zu erfassenden Umfangs gesondert zu berücksichtigen.

2.3.7. Finanzierung

Kosten für die Finanzierung während der Bauzeit (anteiliger Kostenbereich 8 gemäß Punkt 8B.05 im Kapitel 5.3.2 der ÖNORM B 1801-1:2015) sind nach Bedarf nur für Projektkalkulationen vorzusehen.

2.3.8. Reserven

Reserven (Kostenbereich 9 im Kapitel 5.3.2 der ÖNORM B 1801-1:2015) sind objektspezifisch nach Bedarf nur für Projektkalkulationen vorzusehen.

2.3.9. Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke

Für kleinere, individuell gestaltete Wohngebäude ist üblicherweise auf die empfohlenen Herstellungskosten von mehrgeschoßigem Wohnbau ein angemessener Aufschlag anzusetzen.

2.3.10. Nebengeschoße

Die in den empirisch erhobenen Herstellungskosten enthaltenen Kosten für Nebengeschoße wurden von den Herstellungskosten rechnerisch in Abzug gebracht, sodass die Kennwerte in den vorliegenden Empfehlungen für Herstellungskosten keine Kosten für die Errichtung von Nebengeschoßen enthalten. Die in den Empfehlungen für Herstellungskosten dargelegten Beträge sind somit Herstellungskosten für Hauptgeschoße. Die Herstellungskosten für Nebengeschoße (wie zB [Tief-]Garagen, Keller, Dachgeschoße) sind daher in den Kostenkennzahlen nicht enthalten und diese sind nach Erfordernis den Herstellungskosten der Hauptgeschoße unter Berücksichtigung der in den Nebengeschoßen vorgesehenen Nutzung und dem damit verbundenen Ausbaugrad hinzuzurechnen. Bei unterschiedlicher Ausstattung bzw Bauweise ist eine geschoßweise Aufgliederung der Herstellungskosten sinnvoll (Normalgeschoße, Dachgeschoße, Dachböden, Kellergeschoß, Garagengeschoß, Lager usw).

Stadt-Land-Gefälle

ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau gehobene Ausstattung, als Verhältnis von Stadt zu individuellen Bauten Land analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattung

Bundesland	Stadt gehoben		Land gebietsbezogen
W	∅ 2.720 €		0%
NÖ	∅ 2.720 €	← anpassen →	∅ -20% (-/+)
Bgld.	∅ 2.420 €	← anpassen →	∅ -25% (-/+)
OÖ	∅ 2.720 €	← anpassen →	∅ -15% (-/+)
Sbg.	∅ 2.950 €	← anpassen →	∅ -10% (-/+)
Stmk.	∅ 2.500 €	← anpassen →	∅ -15% (-/+)
Ktn.	∅ 2.350 €	← anpassen →	∅ -20% (-/+)
T	∅ 2.900 €	← anpassen →	∅ 0% (-/+)
Vbg.	∅ 3.000 €	← anpassen →	∅ 5% (-/+)

2.4. Zur Tabelle „Stadt-Land-Gefälle“

Die Abweichungen für Herstellungskosten bei Wohnbauten im Verhältnis zu deren Lage im städtischen Raum im Vergleich zum ländlichen Raum werden mit einem prozentuellen Durchschnittswert je Bundesland in Österreich erfasst. Diese Empfehlungen für das Stadt-Land-Gefälle sind individuell in Bezug auf die Lage und der Gegebenheiten der jeweiligen Region anzupassen. In der Tabelle für das Stadt-Land-Gefälle wird neben dem Prozentsatz für das Stadt-Land-Gefälle als Beispiel der Referenzwert je Bundesland für eine „gehobene“ Ausstattung im städtischen Bereich dargestellt. Die Prozentsätze für das Stadt-Land-Gefälle sind analog auch auf Basis der Referenzwerte im städtischen Bereich für die Ausstattungskategorien „normal“ und „hochwertig“ anwendbar.

Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland POPP
Mitglied des Präsidiums des Hauptverbandes
der Gerichtssachverständigen