

Empfehlungen für Herstellungskosten 2020

1. Grundlagen

Die im Vorjahr durch den Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs erstmals publizierten Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude wurden von zahlreichen Sachverständigen der Fachgruppen Immobilien und Bauwesen sehr gut angenommen und haben Eingang in deren gutachterliche Praxis gefunden. Bei den Empfehlungen für Herstellungskosten werden die Herstellungskosten von Gebäuden in Abhängigkeit zu deren Ausstattungsqualität und in Bezug auf deren Flächeneinheiten in Bandbreiten vorgeschlagen.

Diese Kostenkennwerte sollen als empirisch unterlegte Orientierungswerte vorwiegend für Wertermittlungsgutachten eine valide Richtlinie bilden. Die praktischen Anwendungen liegen hierbei insbesondere im Sachwertverfahren zur Ermittlung des Herstellungswerts, im Residualwertverfahren zur Ermittlung der Gesamtinvestitionskosten und im Ertragswertverfahren zur Ermittlung der Instandhaltungskosten als Anteil der Herstellungskosten. Darüber hinaus können die Kostenkennwerte auch als Grundlage für weitere Zwecke dienen, wie zB für die Ermittlung von Kostenrahmen in der Projektvorbereitungsphase, zur Evaluierung von Kostenschätzungen und Kostenberechnungen auf Grundlage von Vor- und Entwurfsplanungen sowie für Plausibilitätsprüfungen von Kostenanschlägen und Kostenermittlungen.

Im ersten Quartal 2020 wurden erneut Erhebungen zu den Herstellungskosten für Wohngebäude in Österreich durchgeführt. Zusätzlich erfolgte in diesem Jahr auch erstmals eine Erhebung von Herstellungskosten für Bürogebäude in Österreich. Durch den Hauptverband der Gerichtssachverständigen wurden Bausachverständige, Immobiliensachverständige, Bauträger sowie planende bzw ausführende Bauunternehmen eingeladen, bei der Datenerhebung mitzuwirken.

Der Arbeitskreis unter der Leitung von Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland POPP bestehend aus Ing. Jelena ORLAINSKY, MSc., Ing. Dkfm. Peter STEPPAN (beide für den Landesverband Wien, Niederösterreich und Burgenland), Dipl.-Ing. Harald PEHAM, Dipl.-Ing. Martin SCHÖRKHUBER (beide 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) hat das erhobene Datenmaterial analysiert und ausgewertet.

Bei der Auswertung konnte festgestellt werden, dass die neu hinzugewonnenen Daten für Wohngebäude sich grundsätzlich sehr gut an die bereits vorhandenen Kennzahlen der Empfehlungen für Herstellungskosten des Vorjahres angleichen und innerhalb der vorgeschlagenen Bandbreiten liegen. Die Kostensteigerungen im Vergleich

zum Vorjahr sind im Westen etwas stärker wahrnehmbar als im Osten Österreichs. Zusätzlich wird festgestellt, dass bei der Vergabe von Großprojekten auch erkennbare Preisabschläge bei Herstellungskosten am Markt wirksam werden können.

Statistisch verfügen die ausgewerteten Wohngebäude zwischen einem und 12 Geschoßen, zwischen einer und rund 250 Wohneinheiten und über eine Wohnnutzfläche zwischen rund 100 m² und 20.000 m², wobei im arithmetischen Mittel der Durchschnitt der in die Auswertung eingegangenen Wohnbauten rund vier Geschoße, 30 Wohnungen bzw 2.000 m² Wohnnutzfläche aufweist. Die Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohnbauten wurden auf Basis der im Vorjahr erhobenen Daten und der im ersten Quartal 2020 durchgeführten Erhebung ausgewertet und aktualisiert.

Die erstmals durchgeführten Erhebungen für Herstellungskosten für Bürogebäude haben hinsichtlich der Datenmenge keine vollständigen Ergebnisse zugelassen, um für sämtliche Bundesländer in den unterschiedlichen Ausstattungsstandards gesicherte Kennzahlen für Herstellungskosten darzulegen. Statistisch verfügen die ausgewerteten Bürogebäude zwischen zwei und 38 Hauptgeschoßen, bis zu vier Nebengeschoße und über eine Brutto-Grundfläche der Hauptgeschoße zwischen rund 400 m² und 45.000 m². Das erhobene Datenmaterial lässt in seiner Gesamtheit Rückschlüsse auf eine valide Bandbreitenangabe zu. Diese kann derzeit für den gesamten Erhebungsraum Österreich als Durchschnitt für einen mittleren Ausstattungsstandard dargelegt werden.

Um allen Mitgliedern auch zukünftig wieder fundierte Kostenkennwerte als Empfehlungen für Herstellungskosten zur Verfügung zu stellen, sind die facheinschlägig tätigen Mitglieder der Fachgruppen Bauwesen und Immobilien aufgerufen, sich an der anonymisierten Datenerhebung zu beteiligen. Das Erhebungsblatt zu den Herstellungskosten samt Informationsblatt kann im Internet abgerufen werden unter <https://www.gerichts-sv.at/herstellungskosten>. Die ausgefüllten Fragebögen senden Sie bitte an den Hauptverband der Gerichtssachverständigen per E-Mail an hauptverband@gerichts-sv.org.

2. Zu den Tabellen „Empfehlungen für Herstellungskosten“

2.1. Verwendete Begriffe

2.1.1. Wohnnutzfläche

Die Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude 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 Wohnungsver-

Ausstattungsstandard				
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Bürogebäuden				
Gebäudeteil	einfach (1)	mittel (2)	hoch (3)	(1) (2) (3)
Konstruktion und Fassade	Massivbauweise, Scheibenbauweise in massiver Ausführung, Lochfassade mit Wärmedämmverbundsystem	Skelettbauweise mit Ausfachungen, Sichtbeton-Fertigteile, Vorhangfassade	Skelettbauweise, mehrgeschossige Glasfassade, Vorhangfassade aus Glas, Natursteinfassade	
Dach	einfache Dachdeckung oder Flachdach mit Folienabdichtung und Wärmedämmung	qualitative Dachdeckung oder Flachdach mit hochwertiger Dachabdichtung, evt. Bekiesung	hochwertige Eindeckung, Dachbegrünung, begehbare Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft	
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung, innenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster	außenliegender Sonnenschutz, evt. Folienbeschichtung, Kunststoff-Alufenster	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz), automatischer Sonnenschutz	
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise	teilweise Glastrennwände, Leichtbauweise mit besonderem Schallschutz	Innenwände für flexible Raumkonzepte, Wände aus großformatigen Glaselementen, Akustikputz	
Decken-Ausstattung	einfach, keine abgehängten Decken	teilweise abgehängte Decken	hochwertige Akustikdecken	
Fußböden	Linoleum- oder Teppich-Böden, Fliesen, Kunststeinplatten, Laminat, PVC	Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag	hochwertiges Parkett, Natursteinplatten, Massivholzböden	
Sanitär-einrichtungen	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung	Toilettenräume in gehobenem Standard	großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität	
Heizung	Zentralheizung mit Radiatoren mit Thermostatventil	Zentralheizung, evt. Fußbodenheizung, individuelle raumweise Steuerung	Zentralheizung, evt. Decken-/Wandheizung, Bussteuerung	
Lüftung, Klimatisierung	natürliche Be- und Entlüftung, keine Klimatisierung	mechanische Be- und Entlüftung von innenliegenden Räumen, Teilklimatisierung mit Splitgeräten	mechanische Be- und Entlüftung, zentrale Klimatisierungsanlage mit konditionierter Zuluft, Klimadecken	
Sonstige technische Ausstattung	Mindest-Standard, tw. Aufputzinstallation	Unterputzinstallation, Beleuchtung einzeln steuer- bzw. dimmbar, evt. Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung, Netzwerkverkabelung, Zugangskontrolle für allgemeine Bereiche	Zugangskontrolle für Einzelbüros, Video- und Alarmanlage, Bussystem, Doppelboden mit Bodentanks, aufwendige Brandschutzanlage, hochwertig gestaltete und individuell steuerbare Beleuchtungskonzepte	
Energieeffizienz	einfach	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	
Einstufung	einfach 1,00-1,66	mittel 1,67-2,33	hoch 2,34-3,00	

bandes. Balkone, (überbaute) Terrassen etc sind nicht in der Wohnnutzfläche enthalten und daher sind diesbezügliche Herstellungskosten nicht in den Kostenkennwerten enthalten und gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen. Loggien sind in Anpassung an das MRG bzw WEG 2002, in Abweichung zur Norm, bei der Wohnnutzfläche miteinbezogen und diesbezügliche Herstellungskosten sind demnach in den Kostenkennwerten enthalten. Auf Basis der Wohnnutzfläche und der empfohlenen Kostenkennzahlen können die Herstellungskosten für Hauptgeschoße von Wohngebäuden ermittelt werden.

2.1.2. Brutto-Grundfläche

Die Empfehlungen für Herstellungskosten für Bürogebäude beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die ÖNORM B 1800:2013 (in Verbindung mit der ÖNORM EN 15221-6:2011). Auf Basis der Brutto-Grundfläche und der empfohlenen Bandbreiten für Kostenkennzahlen können die Herstellungskosten für Hauptgeschoße von Bürogebäuden ermittelt werden.

2.1.3. Ausstattungsqualität für Wohngebäude

Es wurden für Wohngebäude drei Ausstattungsqualitätsstufen 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.

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 – Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden“ zu entnehmen. Diese Tabelle wurde im Vorjahr publiziert und deren Inhalt ist bei der Erhebung der Daten unverändert geblieben (*Popp*, Empfehlungen für Herstellungskosten, SV 2/2019, 67 ff bzw als Tabelle abrufbar unter <https://www.gerichts-sv.at/herstellungskosten>). Auf Basis dieser Tabelle kann eine individuelle Einstufung der Ausstattungsqualität eines Wohngebäudes erfolgen, indem den einzelnen Gebäudeteilen die jeweilige Ausstattungsqualität sachverständig zugeordnet wird und auf Basis der vorgeschlagenen Ge-

wichtung die Ausstattungsqualität für das gesamte Bauwerk ermittelt wird.

2.1.4. Ausstattungsstandard für Bürogebäude

Es wurden für Bürogebäude drei Ausstattungsstandards hinsichtlich der Ausführung des Bauwerks für Rohbau, Technik und Ausbau definiert und diese Standards mit „einfach (1)“, „mittel (2)“ und „hoch (3)“ bezeichnet. Diese Ausstattungsstandards haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:

Ausstattungsstandard einfach (1): Herkömmliche Bürostruktur, massive Bauweise in funktioneller Ausführung ohne besondere technische Ausstattung mit schlichten Oberflächen und Mindestenergiestandard.

Ausstattungsstandard mittel (2): Durchschnittlich guter Bürostandard in Skelettbauweise mit abgehängten Decken mit ausgereifter technischer Ausstattung, Teilklimatisierung, außenliegendem Sonnenschutz und guter Energieeffizienz.

Ausstattungsstandard hoch (3): Hochwertige Bürogebäudequalität mit aufwendiger technischer Ausstattung, zentraler Klimatisierungsanlage, automatischem Sonnenschutz, hochwertigen Oberflächen und sehr guter Energieeffizienz.

Eine detaillierte Aufgliederung zur Einstufung eines Bürogebäudes in eine einzelne Qualitätsstufe ist der Tabelle „Ausstattungsstandard – Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Bürogebäuden“ zu entnehmen. Diese Tabelle ist auch abrufbar unter <https://www.gerichts-sv.at/herstellungskosten>. Auf Basis dieser Tabelle kann eine individuelle Einstufung des Ausstattungsstandards eines Bürogebäudes erfolgen, indem den einzelnen Gebäudeteilen der jeweilige Ausstattungsstandard sachverständig zugeordnet wird und die Gesamteinstufung des Ausstattungsstandards des Bürogebäudes auf Basis der anteiligen Herstellungskosten der einzelnen Gebäudeteile für das gesamte Bauwerk ermittelt wird.

2.2. In den Empfehlungen für Herstellungskosten sind enthalten:

2.2.1. Herstellungskosten

Die Empfehlungen für Herstellungskosten beinhalten die Bauwerkskosten, die Planungsleistungen, die Projektnebenleistungen sowie die Kosten für die bauliche Aufschließung in Bezug auf das zu errichtende Objekt.

In der Abbildung 1 erfolgt eine allgemeine Einordnung der Empfehlungen für Herstellungskosten (HK) in die bestehende Nomenklatur der Kostengruppierungen der ÖNORM B 1801-1:2015. Diese Grafik zeigt die grundsätzlichen Bestandteile der Kosten in Bezug auf die standardisierte Aufgliederung der ÖNORM B 1801-1:2015.

In den dargelegten Empfehlungen für Herstellungskosten sind unter Berücksichtigung der in der ÖNORM B 1801-

Baugliederung	Abk.	Bauwerkskosten BWK	Baukosten BAK	Herstellungskosten HK	Errichtungskosten ERK	Gesamtkosten GEK
0 Grund	GRD					
1 Aufschließung	AUF					
2 Bauwerk – Rohbau	BWR					
3 Bauwerk – Technik	BWT					
4 Bauwerk – Ausbau	BWA					
5 Einrichtung	EIR					
6 Außenanlagen	AAN					
7 Planungsleistungen	PLL					
8 Projektnebenleistungen	PNL					
9 Reserven	RES					

Abbildung 1: Allgemeine Einordnung der Herstellungskosten in die Systematik der ÖNORM B 1801-1

1:2015 definierten Kostengruppen (Baugliederung) 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).

In der Abbildung 2 erfolgt eine detaillierte Einordnung der Empfehlungen für Herstellungskosten (HK) in die bestehende Systematik der Kostengruppierungen der ÖNORM B 1801-1:2015. Diese Grafik zeigt die detaillierten Bestandteile der Herstellungskosten in Bezug auf die standardisierte Baugliederung der ÖNORM B 1801-1:2015.

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 für Wohngebäude beinhalten die gesetzliche Umsatzsteuer von 20 %, um die Anwendungsmöglichkeit dieser Empfehlungen für Herstellungskosten unter anderem auch für Ein- und Zweifamilienhäuser zu zeigen. In Bewertungsverfahren ist ein allfälliger Einfluss der Umsatzsteuer entsprechend zu berücksichtigen (vgl. ÖNORM B 1802-1:2019, Punkt 5.4.3).

2.3. In den Empfehlungen für Herstellungskosten sind nicht enthalten:

Folgende allfällig anfallende Kosten sind in den Empfehlungen für Herstellungskosten nicht enthalten und diese sind 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. Ebenso sind allfällige Kosten für die Vermarktung des fertigen Projekts und der Entwicklungsgewinn eines Projektentwicklers im Sinne von Punkt 4.2.3. der ÖNORM B 1802-3:2014 in den Empfehlungen für Herstellungskosten nicht enthalten.

2.3.2. 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 sind die Baureifmachung, wie zB allfällig erforderliche Altlastenbereinigungen, Abbruchmaßnahmen, Rückbaumaßnahmen, die Herstellung von besonderen Geländeoberflächen (Bodenbewegungen, Rodungen), die Errichtung von Provisorien etc, in den Empfehlungen für Herstellungskosten nicht berücksichtigt und diese sind nach Bedarf gesondert zu ermitteln.

Baugliederung		Abk.	Herstellungskosten HK
0	Grund	GRD	nicht enthalten
1	Aufschließung	AUF	„enthalten: 1C Erschließung (Entsorgungs-, Versorgungsleitungen etc)“
			„nicht enthalten: 1A Allgemein (Besondere Baustelleneinrichtung, Sicherungsmaßnahmen etc) 1B Baureifmachung (Altlastenbeseitigung, Abbruchmaßnahmen etc) 1D Abbruch, Rückbau (Rückbaumaßnahmen, Altlastenentsorgung etc) 1E Provisorien (Baustellen-, Bau-, Verkehrsprovisorien etc)“
2	Bauwerk - Rohbau	BWR	enthalten
3	Bauwerk - Technik	BWT	enthalten
4	Bauwerk - Ausbau	BWA	enthalten
5	Einrichtung	EIR	nicht enthalten
6	Außenanlagen	AAN	nicht enthalten
7	Planungsleistungen	PLL	enthalten
8	Projektnebenleistungen	PNL	„enthalten: sämtliche Projektnebenleistungen mit Ausnahme von Punkt 8B.05“
			„nicht enthalten: 8B.05 Finanzierung während der Bauzeit“
9	Reserven	RES	nicht enthalten

Abbildung 2: Detaillierte Einordnung der Herstellungskosten in die Systematik der ÖNORM B 1801-1

2.3.3. Erschwernisse

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

2.3.4. Einrichtung

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

2.3.5. Außenanlagen

Die Herstellungskosten (von baulichen Anlagen) können gemäß der Definition in Punkt 3.15. der ÖNORM B 1802-1:2019 neben den Bauwerkskosten und den Planungsleistungen und Projektnebenleistungen auch die Kosten für Außenanlagen beinhalten. Gleichzeitig können Außenanlagen als Wert sonstiger Bestandteile gemäß Punkt 6.4.5. der ÖNORM B 1802-1:2019 separat vom Gebäude betrachtet werden (vgl ÖNORM B 1802-1:2019, A.3, Bild A.2). In Hinblick auf die ÖNORM B 1802-1:2019 werden bei den gegenständlichen Empfehlungen für Herstellungskosten des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen die Außenanlagen den sonstigen Bestandteilen gemäß Punkt

6.4.5. der ÖNORM B 1802-1:2019 zugeordnet, sodass die Empfehlungen für Herstellungskosten in Abweichung zu Punkt 3.15. der ÖNORM B 1802-1:2019 keine Kosten für Außenanlagen beinhalten.

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

2.3.6. 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 für Projektkalkulationen vorzusehen.

2.3.7. Reserven

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

2.3.8. Vermarktungskosten

Kosten für die Vermarktung des fertigen Projektes gemäß Punkt 4.2.3. der ÖNORM B 1802-3:2014 sowie allfällige Vermieterprovisionen gemäß A.2 bzw A.3 der ÖNORM B 1802-3:2014 sind objektspezifisch nach Bedarf für Projektkalkulationen vorzusehen.

Empfehlungen für Herstellungskosten - Wohngebäude 2020						
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung						
Kosten (inkl. Ust.) pro m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungskategorie und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungskategorien	1	2	3			
	normal	gehoben	hochwertig			
Wien	(-) 2.320 €	interpolieren 2.790 €	interpolieren 3.570 €	(++)		
Niederösterreich	(-) 2.320 €	interpolieren 2.790 €	interpolieren 3.100 €	(++)		
Burgenland	(-) 2.050 €	interpolieren 2.490 €	interpolieren 2.890 €	(++)		
Oberösterreich	(-) 2.000 €	interpolieren 2.750 €	interpolieren 3.130 €	(++)		
Salzburg	(-) 2.420 €	interpolieren 3.030 €	interpolieren 3.570 €	(++)		
Steiermark	(-) 2.090 €	interpolieren 2.570 €	interpolieren 2.980 €	(++)		
Kärnten	(-) 2.050 €	interpolieren 2.410 €	interpolieren 2.900 €	(++)		
Tirol	(-) 2.580 €	interpolieren 2.980 €	interpolieren 3.620 €	(++)		
Vorarlberg	(-) 2.770 €	interpolieren 3.090 €	interpolieren 3.800 €	(++)		
Österreich (Medianwert)	2.320 €	2.790 €	3.130 €			
In diesen Herstellungskosten sind enthalten:						
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)				aus Erhebung		
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:				in der Regel		
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)				ca. 2% - 10%		
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)				ca. 7% - 20%		
* Umsatzsteuer				20%		
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:						
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)				ca. 5% - 15%		
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)				nach Bedarf		
* Erschwernisse				nach Bedarf		
* Einrichtung (Kostenbereich 5)				nach Bedarf		
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)				nach Bedarf		
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)				nach Bedarf		
* Reserven (Kostenbereich 9)				nach Bedarf		
Ergänzende Angaben:						
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern				bis zu 30%		
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern				bis zu -10%		
* Nebengeschoße (z.B. Keller etc.) liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Hauptgeschoße.				ca. 40% bis 70%		
* (Tief-) Garagen liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Hauptgeschoße.				ca. 25% bis 50%		

Empfehlungen für Herstellungskosten – Bürogebäude 2020

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Bürogebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (exkl. USt.) pro m² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße nach Ausstattungskategorie

Ausstattungskategorien	1 einfach	2 mittel	3 hoch
Österreich	-30% Abweichung	1.700 €–2.200 € netto pro m ² BGF	+30% Abweichung

Ergänzende Angaben:

* Nebengeschoße (z.B. Garagen, Lager etc.) liegen im Aufwand bei ca. 40% bis 70% der Herstellungskosten der Hauptgeschoße.

* In den Ansätzen für Bürogebäude ist keine Umsatzsteuer enthalten.

2.3.9. Entwicklungsgewinn

Der mit einer Projektentwicklung erwirtschaftete Gewinn eines Projektentwicklers sowie sonstige Erlöspotenziale gemäß Punkt 4.2.5. der ÖNORM B 1802-3:2014 sind objektspezifisch nach Bedarf für Projektkalkulationen vorzusehen.

2.3.10. Großprojekte

Bei Großprojekten bzw bei der gesamtheitlichen Vergabe von mehreren Einzelprojekten an den gleichen Unternehmer kann ein angemessener Abschlag auf die empfohlenen Herstellungskosten erforderlich sein.

2.3.11. Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke

Für kleinere, individuell gestaltete Wohngebäude ist üblicherweise auf die empfohlenen Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude ein angemessener Aufschlag anzusetzen.

2.3.12. Überdurchschnittliche Raumhöhen

Die Kostenkennwerte in den Empfehlungen für Herstellungskosten beziehen sich auf zeitgemäße, übliche Raumhöhen für den mehrgeschoßigen Wohn- bzw Bürobau. Bei Wohngebäuden im Bereich des Altbaus ist bei überdurchschnittlichen Raumhöhen beispielsweise ein entsprechender Zuschlag auf die empfohlenen Herstellungskosten je m² Wohnnutzfläche vorzusehen.

2.3.13. 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 können von den Empfehlungen für Herstellungskosten für Hauptgeschoße abgeleitet werden. Die Herstellungskosten für Nebengeschoße, wie zB (Tief-) Garagen, Keller, Lager, Dachgeschoße etc, sind nach Erfordernis den Herstellungskosten der Hauptgeschoße unter Berücksichtigung der in den Nebengeschoßen vorgesehenen Nutzung und dem damit verbundenen Ausbaugrad hinzuzurechnen. Dachgeschoße können je nach Ausbaugrad und Ausstattungsqualität bzw Ausstattungsstandard die Empfehlungen für Herstellungskosten für Hauptgeschoße erreichen. Bei unterschiedlicher Ausstattung bzw Bauweise ist eine geschoßweise Aufgliederung der Herstellungskosten sinnvoll (Normalgeschoße, Dachgeschoße, Dachböden, Kellergeschoß, Garagengeschoß, Lager usw).

2.3.14. Umsatzsteuer

Die Empfehlungen für Herstellungskosten für Bürogebäude beinhalten keine Umsatzsteuer. In Bewertungsverfahren ist ein allfälliger Einfluss der Umsatzsteuer entsprechend zu berücksichtigen (vgl ÖNORM B 1802-1:2019, Punkt 5.4.3.).

Stadt-Land-Gefälle

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

Bundes- land	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
W	Ø 2.790 €	0%
NÖ	Ø 2.790 €	← anpassen → Ø -20% (-/+)
Bgld.	Ø 2.490 €	← anpassen → Ø -25% (-/+)
OÖ	Ø 2.750 €	← anpassen → Ø -15% (-/+)
Sbg.	Ø 3.030 €	← anpassen → Ø -10% (-/+)
Stmk.	Ø 2.570 €	← anpassen → Ø -15% (-/+)
Ktn.	Ø 2.410 €	← anpassen → Ø -20% (-/+)
T	Ø 2.980 €	← anpassen → Ø 0% (-/+)
Vbg.	Ø 3.090 €	← anpassen → Ø 5% (-/+)

2.4. Zur Tabelle „Stadt-Land-Gefälle“

Die Abweichungen für Herstellungskosten bei Wohngebäuden 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