

Grundkostenanteile sichtbar gemacht

Datenbasierte Herleitung und Kartierung des  
Grundkostenanteils (GKA) für Wien – Methodik, Validierung  
und Anwendung

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades  
“Master of Science”

eingereicht bei  
Dipl.-Ing. Matthias Grosse, MA

Mag.(FH) Gregor Roesler-Schmidt, MA MBA

01063509

Wien, 21.09.2025

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG.(FH) GREGOR ROESLER-SCHMIDT, MA MBA**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "GRUNDKOSTENANTEILE SICHTBAR GEMACHT – DATENBASIERTE HERLEITUNG UND KARTIERUNG DES GRUNDKOSTENANTEILS (GKA) FÜR WIEN – METHODIK, VALIDIERUNG UND ANWENDUNG", 123 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 21.09.2025

---

Unterschrift

## Zusammenfassung

Die vorliegende Arbeit entwickelt ein transparentes, reproduzierbares Verfahren, um Grundkostenanteile (GKA) je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche aus Wohnungstransaktionen abzuleiten und räumlich darzustellen. Ausgangspunkt ist ein praktisches Problem: Im dicht bebauten urbanen Raum fehlen vergleichbare Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe. Dennoch sind GKA für Bewertung, Bauträgerkalkulation und Mietrechtsgesetz zentral. Die vorliegende Arbeit versucht, diese Lücke zu schließen, indem verbücherte Kaufpreise freifinanzierter Neubau-Eigentumswohnungen mit aus der Literatur und aus offenen Datenquellen abgeleiteten Kosten und Annahmen verknüpft werden, um so den tragfähigen Liegenschaftswert als Residuum zu bestimmen.

Die Datenbasis kombiniert transaktionsnahe Projektdaten (Kaufvertrag, Nutzwertgutachten) und offene Daten (Widmung, Größe des Bauvorhabens, Baufertigstellung). Nach formaler und inhaltlicher Bereinigung werden tausende Einzelfälle anhand ihrer individuellen Charakteristika berechnet. Die Transaktionen gleicher Neubauprojekte werden verdichtet und zu einem robusten GKA zusammengefasst, sodass auch bei großvolumigen Bauprojekten das Ergebnis unverzerrt bleibt.

Das angewandte Residualwertverfahren folgt einer klaren Logik, wie sie auch in der geltenden ÖNORM B 1802-3 beschrieben ist: Vom erzielten Verkaufspreis werden Marketingaufwand, Entwicklergewinn, Herstellungskosten gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Projekts, Baunebenkosten, Finanzierungskosten während der Bauphase sowie Erwerbsnebenkosten in Abzug gebracht. Der so als Residuum verbleibende GKA wird auf den Bewertungsstichtag valorisiert.

Für die räumliche Aufbereitung werden projektweise GKA-Mediane geocodiert und mittels höchstgerichtetlich normiertem 500-m-Radius dargestellt. Wo ausreichende

räumliche Nähe vorliegt, werden diese Bereiche geclustert, deren Homogenität anhand von Streuungsmaßen überprüft und bei Evidenz endgültig zusammengefasst. Die Karten zeigen damit nicht nur Indikatoren für einzelne Bauprojekte, sondern auch stabile Muster, die als „Preis-Grätzl“ eine Lagebeschreibung des Preisniveaus widerspiegeln.

Der Nutzen ist unmittelbar: Für Bewertung und Bauträger liefert die Karte belastbare Anhaltspunkte in schwer beobachtbaren Lagen; für Verwaltung und Planung können durch die Beobachtung im Zeitverlauf Rückschlüsse auf wertstiftende Infrastrukturmaßnahmen gezogen und regulatorische Maßnahmen evidenzbasiert sachlich diskutiert werden.

# Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Problemstellung und Relevanz	1
1.2	Zielsetzung der Arbeit	3
1.3	Methodisches Vorgehen	4
1.4	Aufbau der Arbeit	6
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	8
2.1	Begriffsdefinition	8
2.1.1	Grundkosten und Grundkostenanteile	8
2.1.2	Lagezuschlag im Mietrechtsgesetz	10
2.1.3	Wohnnutzfläche nach Bauordnung, ÖNORM, im Nutzwertgutachten und Mietrechtsgesetz	15
2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen für die Ableitung und Verwendung von Grundkostenanteilen	17
2.2.1	Mietrechtlicher Kontext: Lagezuschlag im MRG	17
2.2.2	Bewertungsrechtlicher Kontext: Bodenwert und Verkehrswertermittlung	17
2.2.3	Steuerlicher Kontext: Grundsteuer, Grundstückswert und Grunderwerbsteuer	18
2.3	Praxis in der Gutachter- und Bauträgerermittlung	21
2.3.1	Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren	21
2.3.2	Grundkostenanteilsermittlung mittels (erzielbarer) Nutzfläche	23
2.3.3	Residualwertverfahren	24
3	Datenquellen und Analysegrundlagen	28

3.1	Transaktionsgeschehen (Grundbuch, Urkundensammlung)	28
3.2	Open Government Data	32
3.3	Nutzwertgutachten	34
3.4	Bau- und Ausstattungsbeschreibungen	39
3.5	Herstellungskosten	41
3.6	Weitere Datenquellen für den Immobilienmarkt	46
3.6.1	Gebäude- und Wohnungsregister – Statistik Austria	46
3.6.2	Häuserpreisindex und Preisindex für eigentümergenützten Wohnraum – Statistik Austria	48
3.6.3	Immobilien-Durchschnittspreise – Statistik Austria	50
3.6.4	Bauträgerdatenbanken – Immounited und Exploreal	51
4	Methodik zur Quantifizierung von Grundkostenanteilen	56
4.1	Darstellung und Aufbereitung der Forschungsdaten	56
4.1.1	Beschreibung der Forschungsdaten	56
4.1.2	Datenaufbereitung	62
4.1.3	Qualitative und quantitative Validierung der bereinigten Forschungsdaten	65
4.1.4	Modell der Datendarstellung und Interpretationsansatz	72
4.2	Anwendung des Residualwertverfahrens zur Feststellung des Grundkostenanteils	77
4.2.1	Begründung für die Wahl des Residualwertverfahrens	77
4.2.2	Struktur des angewendeten Residualwertverfahrens	80
4.2.3	Beispielhafte Anwendung des Residualwertverfahrens anhand eines Bauträgerprojekts der Forschungsdaten	86
5	Visualisierung der Ergebnisse	91
5.1	Übersicht der Bauträgerprojekte	92

5.2	Bauträgerprojekte nach Größenordnung	93
5.3	Abdeckung des Stadtgebiets durch Forschungsdaten	94
5.4	Karte der Stadt Wien mit durchschnittlichen Grundkostenanteile	95
5.5	Karte der Stadt Wien mit Grundkostenanteils-Cluster	96
5.6	Plausibilisierung durch Gerichtsgutachten	97
6	Schlussfolgerungen und Ausblick	101
6.1	Fazit	101
6.2	Ausblick	102
	Literaturverzeichnis	103
	Abbildungsverzeichnis	112
	Tabellenverzeichnis	115

# 1 Einleitung

## 1.1 Problemstellung und Relevanz

Grundkosten bzw. Grundkostenanteile sind maßgebliche Werte für Verfahren der Immobilienbewertung, der Bauträgerkalkulationen und in der Vermietungsabsicht im mietrechtlichen Altbau. Die Feststellung des Bodenwerts obliegt häufig Gutachtern, die ihn auf Basis historischer Transaktionen, vergleichbarer Liegenschaften und anerkannter Immobilienpreisspiegel feststellen.

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz<sup>1</sup> (LBG) ist zur Feststellung des Bodenwerts der Kaufpreis einer unbebauten Liegenschaft heranzuziehen. Auch das Mietrechtsgesetz<sup>2</sup> (MRG) verweist – beispielsweise in Zusammenhang mit dem Lagezuschlag – auf den Wert bebaubarer aber unbebauter Liegenschaften. Insbesondere in Ballungszentren wie Wien mit seinem umfangreichen und oftmals bereits sanierten Althausbestand fehlen häufig diese geforderten unbebauten Liegenschaften, da in der näheren Umgebung und zeitlichen Nähe schlicht keine entsprechenden Transaktionen stattgefunden haben. Im Jahr 2015

---

<sup>1</sup> §6 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz: Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertende Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> §16 Abs. 3 Mietrechtsgesetz: Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 3 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil ([§ 3 Abs. 2](#) und 5 und [§ 6 RichtWG](#)) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.

lag der gewidmete, aber unbebaute Anteil des Baulands an der Gesamtfläche des Baulands in Wien bei nur 4,3% (im Vergleich dazu Bundesland Vorarlberg: 33,7%, Steiermark 29,3%, Tirol 20,6%, Salzburg 20,3%), in manchen Bezirken wie Wien-Wieden (1040 Wien) bei 0,2%, gleiches wurde für die Bezirke Innere Stadt (0,1%), Margareten (0,6%), Mariahilf, Neubau, Josefstadt, Alsergrund (jeweils ebenfalls 0,2%), Hietzing (0,3%) und Rudolfsheim-Fünfhaus (0,4%) festgestellt<sup>3</sup>. Der Bezirk Leopoldstadt lag innerhalb der inneren Bezirke mit 3,8% unverbauter aber gewidmeter Fläche weit voran, diese Zahl muss sich aufgrund der Bebauung des Stadtentwicklungsgebiets Nordbahnhof (6,5km<sup>2</sup> Bruttofläche<sup>4</sup>) jedoch ebenfalls drastisch reduziert haben.

Gleichzeitig hat sich – vor allem als Folge der Niedrigzinsphase<sup>5</sup> ein signifikanter Trend zum Erwerb von Eigentumswohnungen entwickelt. In diesem Marktsegment sind daher insbesondere im urbanen Raum zahlreiche Transaktionen dokumentiert, die bei entsprechender Datenaufbereitung potenziell marktkonforme Grundkostenanteile ausweisen können.

Die vorliegende Arbeit leistet einen Beitrag zur allgemeinen Zugänglichkeit der Grundkostenanteile als eine essenzielle Information. Auch wenn die gutachterliche Praxis aufgrund der gesetzlichen Lage auf das Datenergebnis nicht wird rückgreifen dürfen, kann es für die öffentliche Hand, etwa im Rahmen der Wohnbaupolitik, in Schlichtungsstellenverfahren oder im Rahmen von Widmungsverfahren und der Stadtplanung von Relevanz sein. Die Arbeit trägt

---

<sup>3</sup> Banko, Gebhard und Weiß, Michael (2016) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

<sup>4</sup> ÖBB (2025) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

<sup>5</sup> Der für kurzfristige Refinanzierungen zwischen österreichischen Banken relevante 3-Monats-EURIBOR lag zwischen 28.04.2014 und 16.08.2022 für rund 8 Jahre unter 0,335%, davon zwischen 20.04.2015 und 14.07.2022 unter 0,000%.

damit zu höherer Transparenz am Wohnungsmarkt bei und leistet einen Beitrag zur Identifikation und faktenbasierten Diskussion nachhaltiger Stadtplanung.

## **1.2 Zielsetzung der Arbeit**

Ziel dieser Arbeit ist die Entwicklung eines Datenmodells und dessen Visualisierung zur Herleitung von Grundkostenanteilen je Quadratmeter Wohnnutzfläche am Beispiel der Stadt Wien, basierend auf Transaktionen frei finanziert Eigentumswohnungen. Ausgangspunkt ist die Annahme, dass aus bestehenden Transaktionen im Wohnungseigentum – unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage, Gebäudestruktur und Nutzung – Rückschlüsse auf marktkonforme Bodenwerte gezogen werden können. Aufbauend auf dieser Logik sollen die Grundkostenanteile systematisch aufbereitet, plausibilisiert und räumlich visualisiert werden.

Die Arbeit verfolgt drei Zielsetzungen: Methodische Entwicklung, Visuelle Darstellung und Anwenderbezug.

1. Methodische Entwicklung: Die erste Zielsetzung ist, ein nachvollziehbares Verfahren zur Bestimmung von Grundkostenanteilen auf Basis öffentlich verfügbarer Datenquellen zu entwickeln. Die Datenquellen (Grundbuch, Urkundensammlung, Open-Government-Data – OGD) sind grundsätzlich öffentlich zugänglich. Aus Gründen der effizienten Datenverarbeitung wird zu Forschungszwecken auf eine Datenbereitstellung der „Bauträgerdatenbank“ der österreichischen Firma *Exploreal GmbH* zurückgegriffen.
2. Visuelle Darstellung: Das zweite Ziel der vorliegenden Arbeit ist, die errechneten Datensätze geocodiert in einem kartografischen Format wiederzugeben um Unterschiede in abgrenzbaren Gebieten (Grätzel, Stadtteil, Bezirk) sichtbar zu machen.

3. Anwenderbezug: Das dritte Ziel lautet, die möglichen Einsatzfelder bzw. Bereiche, in denen die dargestellten Daten weiterverwendet werden können, aufzuzählen und mögliche Anwendungen zu skizzieren.

### 1.3 Methodisches Vorgehen

Das methodische Vorgehen dieser Arbeit folgt einem mehrstufigen Aufbau, der die rechtlichen Rahmenbedingungen, immobilienspezifische Bewertungsansätze und Datenanalyse miteinander verknüpft. Das Ziel ist die Herleitung marktkonformer Grundkostenanteile auf Basis des Grundbuchgeschehens sowie ihrer Visualisierung für den Raum Wien, stellvertretend für ein urbanes Umfeld mit hoher Transaktionszahl und -Dichte.

Zu Beginn werden Transaktionsdaten gewonnen. Als „Transaktion“ wird grundsätzlich der Eigentumsübergang eines Wohnungseigentumsobjekts definiert. Da sich die Analyse auf käuflich erworbene Wohnungen<sup>6</sup> in Wien bezieht, werden die Transaktionsdaten auf diese Asset-Klasse beschränkt. Diese Daten können aus dem öffentlichen Grundbuch abgerufen werden, was jedoch aus Gründen der Ökonomie und Einfachheit hier nicht praktikabel erscheint, da die Grundbuchabfrage kostenpflichtig ist und das jeweils konkrete Grundstück bekannt sein muss. Daher wird im Rahmen dieser Arbeit auf die kommerziell verfügbare „Bauträgerdatenbank“ der Wiener Firma *Exploreal GmbH* zurückgegriffen, die eine strukturierte Erfassung von Transaktionen im

---

<sup>6</sup> Das Wohnungseigentumsgesetz kennt in §2 Abs. 2 folgende Wohnungseigentumsobjekte: „...Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.[...]“

Neubausegment durchführt. Diese Informationen werden durch Daten von Nutzwertgutachten, Flächenwidmungsplänen, Gebäudedaten aus Open Government Data sowie Bau- und Ausstattungsbeschreibungen angereichert. Einschränkend ist anzumerken, dass die „Bauträgerdatenbank“ nur Transaktionen von gänzlich neu errichteten Wohnungen erfasst und das übrige Wohnungseigentumsgeschehen im Bestand nicht erfasst wird.

Die Daten werden anschließend auf Marktkonformität und statistische Auffälligkeiten geprüft. Nicht geeignete Transaktionen – etwa zwischen nahen Angehörigen oder mit unentgeltlichen Anteilen – werden, soweit aus dem Zahlenmaterial erkennbar – identifiziert und entfernt. Es werden nur jene Daten berücksichtigt, die vollständig sind (Flächen- und Preisdaten vorhanden, ausreichende Geo-Lokation möglich).

Die Herleitung der Grundkostenanteile erfolgt im Wege des Residualwertverfahrens, das gemäß ÖNORM B 1802-3:2014 zur Ermittlung des Marktwerts unbebauter Liegenschaften – des sogenannten „tragfähigen Liegenschaftswerts“ – vorgesehen ist. Da es kein standardisiertes Rechenmodell für das Residualwertverfahren gibt, wird in der vorliegenden Arbeit entlang der Norm ein Rückrechnungsmodell entwickelt: Ausgehend vom Verkaufspreis werden unter Berücksichtigung etwaiger Umsatzsteuer sowie auf Basis der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (historischer) Herstellungskosten<sup>7</sup>, Baunebenkosten<sup>8</sup>, eines marktüblichen Entwicklergewinns und der

---

<sup>7</sup> Die Herstellungskosten werden aufgrund der jährlichen Empfehlungen für Herstellungskosten von Wohngebäuden, Bürogebäuden und gewerblich-industriellen Gebäuden des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs angenommen.

<sup>8</sup> Gem. ÖNORM B 1802-3:2014 sind dies Freimachungskosten, Projektmanagement, Vermarktungskosten und Finanzierungskosten

Erwerbsnebenkosten für das Grundstück jene Anteile abgezogen, die nicht dem Bodenwert zuzurechnen sind. Der so ermittelte Grundstückswert wird auf die Wohnnutzfläche umgelegt, um einen spezifischen Grundkostenanteil je Quadratmeter zu erhalten.

Im Anschluss erfolgt die räumliche Modellierung: Die bereinigten Daten, die vom Datenanbieter „*Exploreal*“ bereits georeferenziert wurden (exakte Liegenschaftsadresse), werden zu räumlich sinnvollen Einheiten aggregiert – etwa anhand eines Rasters oder von Grätzel. Die daraus resultierenden Grundkostenanteile werden kartografisch visualisiert, um räumliche Muster und Unterschiede im Stadtgebiet deutlich zu machen.

Schließlich werden die Ergebnisse validiert und dazu mit Referenzgrößen wie Lagezuschlagswerten, anerkannten Immobilienpreisspiegeln oder Erfahrungswerten aus der Sachverständigenpraxis verglichen. Eine qualitative Rückkopplung der Ergebnisse in Form von Expertengesprächen erscheint sinnvoll, ist jedoch nicht vorgesehen, da dies den Rahmen der vorliegenden Arbeit sprengen würde.

Abschließend erfolgt eine Einordnung der Grenzen des Modells sowie die Erläuterung möglicher Weiterentwicklungen.

## **1.4 Aufbau der Arbeit**

Die vorliegende Arbeit ist in sechs Hauptkapitel gegliedert. Nach der Zusammenfassung zu Beginn werden in Kapitel 1 die Einleitung, Problemstellung, Zielsetzung sowie das methodische Vorgehen und der Aufbau der Arbeit dargestellt.

Kapitel 2 widmet sich den begrifflichen, rechtlichen und praxisbezogenen Rahmenbedingungen. Es enthält Definitionen zentraler Begriffe wie

Grundkostenanteil, Wohnnutzfläche und Lagezuschlag sowie die relevanten gesetzlichen Grundlagen und deren Bedeutung in Bewertung und Mietrecht. Zudem wird auf die gängige Praxis in der Wertermittlung durch Gutachter und Bauträger eingegangen.

Kapitel 3 behandelt die verwendeten Datenquellen und analyserelevanten Grundlagen. Neben dem Transaktionsgeschehen werden auch Open Government Data, Nutzwertgutachten, Neubaudatenbanken sowie bestehende Unsicherheiten in der Datenlage thematisiert.

Kapitel 4 bildet den methodischen Kern der Arbeit. Hier wird beschrieben, wie auf Basis des Residualwertverfahrens Grundkostenanteile abgeleitet, georeferenziert modelliert und bereinigt werden. Es werden die methodischen Schritte zur Modellierung, zum Umgang mit Unsicherheiten und zur Validierung im Detail erläutert sowie eine beispielhafte Rechnung angestellt.

Kapitel 5 stellt die Ergebnisse der Analyse dar. Die berechneten Grundkostenanteile werden kartografisch visualisiert und interpretiert. Zudem wird auf mögliche Anwendungsbereiche für unterschiedliche Zielgruppen eingegangen.

Kapitel 6 schließt die Arbeit mit einer zusammenfassenden Betrachtung, einem kritischen Fazit sowie einem Ausblick auf potenzielle Weiterentwicklungen und offene Forschungsfragen ab.

## **2 Grundlagen und Rahmenbedingungen**

### **2.1 Begriffsdefinition**

#### **2.1.1 Grundkosten und Grundkostenanteile**

Grundkosten sind gemäß ÖNORM B 1802-1:2020, Abschnitt 6.4.2 jener Teil der Gesamtinvestition in ein Gebäudeprojekt, der auf das Grundstück entfällt. Sie beinhalten den Kaufpreis für das unbebaute oder (noch) bebaute Grundstück sowie alle damit verbundenen Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Grundbuch-Eintragungsgebühr, Maklerprovision und Vertragserrichtungs- sowie Treuhandkosten<sup>9</sup>. Der Begriff findet sich in der Bewertungspraxis – insbesondere im Rahmen des Sachwertverfahrens, des Vergleichswertverfahrens sowie des Residualwertverfahrens – wie auch im Mietrecht Anwendung, hier etwa im Zusammenhang mit dem Lagezuschlag gem. §16 MRG wieder.

Der Grundkostenanteil bezeichnet jenen Anteil der Gesamtinvestition oder des Verkehrswerts, der dem Grundstück zugeordnet werden kann. Gemäß §3 Abs. 2 RichtWG errechnet sich der Grundkostenanteil je Quadratmeter Nutzfläche aus den Grundkosten. Im mietrechtlichen Kontext ist insbesondere jener Anteil relevant, der sich auf die Wohnnutzfläche bezieht. Laut §16 Abs. 3 MRG darf ein Lagezuschlag nur dann eingehoben werden, wenn die Grundkosten den durchschnittlichen Grundstückskosten im Rahmen vergleichbarer Wohnobjekte wesentlich übersteigt. Damit ist der Grundkostenanteil eine zentrale Voraussetzung für die mietrechtliche Zulässigkeit eines Lagezuschlages. Auf

---

<sup>9</sup> Austrian Standards (2022a).

zahlreiche – sich teilweise aufhebende bzw. widersprechenden – Judikate in diesem Zusammenhang sei hingewiesen.

Die Praxis zeigt jedoch, dass solche Vergleichswerte nicht immer leicht festzustellen sind – insbesondere in städtischen Altbaugebieten mit geringem Angebot an unbebauten Grundstücken. Der Oberste Gerichtshof (OGH) hat klargestellt, dass auch ein bebautes, aber mit abbruchreifem Gebäude bebautes Grundstück als „unbebaut“ im Sinne des MRG gewertet werden kann, sofern es wirtschaftlich sinnvoll nur neu bebaut, nutzbar ist. Dies erweitert die potenzielle Vergleichsgrundlage, bleibt in der Praxis aber oft ein Einzelfall<sup>10,11,12</sup>.

In der Praxis der Immobilienbewertung werden Grundkostenanteile entweder auf Basis geeigneter Vergleichstransaktionen festgestellt oder im Wege des Residualwertverfahrens rückgerechnet<sup>13</sup>. Das MRG normiert hierbei, dass der Verkehrswert eines Objekts um kalkulierte Baukosten, Baunebenkosten, Kaufnebenkosten und Entwicklergewinn bereinigt, um jenen Wert zu isolieren, der auf das Grundstück entfällt. Der so ermittelte Grundstückswert wird anschließend auf die Wohnnutzfläche bezogen und bildet damit den spezifischen Grundkostenanteil je Quadratmeter. Im Rahmen dieser Arbeit wird ein solches Verfahren systematisiert und datenbasiert aufbereitet, um nachvollziehbare und vergleichbare Aussagen zu ermöglichen.

In der mietrechtlichen Argumentation stellt der Grundkostenanteil die Brücke zum Lagezuschlag dar. Liegt der Grundkostenanteil über dem ortsüblichen Niveau,

---

<sup>10</sup> Illedits, Alexander (2022).

<sup>11</sup> Sandrini, Hans (2017).

<sup>12</sup> Schinnagl, Michaela (2019).

<sup>13</sup> Ebenda.

wird ein Lagezuschlag gemäß §16 Abs. 3 MRG möglich. Damit leitet sich aus der Herleitung des Grundkostenanteils unmittelbar die Grundlage für das nächste Thema der vorliegenden Arbeit ab – die Begriffsdefinition des Lagezuschlags.

### **2.1.2 Lagezuschlag im Mietrechtsgesetz**

Der Lagezuschlag ist ein zentraler Bestandteil der Mietzinsbildung für Wohnungen im Vollanwendungsbereich des MRG. Dies betrifft typischerweise Altbauwohnungen, deren Mietverträge nach dem 1. März 1994 geschlossen wurden, sofern sie nicht von einer Kategorie-Ausstattung abweichen. Für sie findet der Richtwertzins Anwendung, ein Hauptmietzins pro Quadratmeter, der für die „mietrechtliche Normwohnung“ festgelegt wird. Der Vergleich einer gegenständlichen Mietwohnung mit jener „Normwohnung“ begründet prozentuelle Zu- und Abschläge vom Richtwert<sup>14</sup>. Der Lagezuschlag ist einer der größten Zuschläge dieser Summenbildung aus Zu- und Abschlägen, wenn sich die Lage einer Wohnung positiv vom Durchschnitt vergleichbarer Lagen abhebt und ist in §16 Abs. 3f normiert.

Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage eines erhöhten Grundkostenanteils. Mit „erhöht“ ist dabei gemeint, dass der für die konkrete Lage ermittelte Grundkostenanteil den Grundkostenanteil übersteigt, der der Berechnung des allgemeinen Richtwerts zugrunde liegt. Der Lagezuschlag dient somit dazu, jenen Mehrwert auszugleichen, der sich aus einer überdurchschnittlichen Lage ergibt und sich im Bodenwert der Liegenschaft widerspiegelt.

Als Grundlage gelten erzielte Kaufpreise für unbebaute, aber für den Wohnbau bebaubare Grundstücke. Der jeweilige Kaufpreis ist auf die erzielbare

---

<sup>14</sup> Reiber in Kainc/Reiber (2024) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

Wohnnutzfläche umzulegen. Der auf diese Weise errechnete Grundkostenanteil je Quadratmeter Wohnnutzfläche wird mit jenem verglichen, der der Richtwertermittlung gemäß §3 Abs. 2 und 5 RichtWG zugrunde liegt. Übersteigt der lagebedingte Anteil den Referenzwert, ergibt sich ein Lagezuschlag in der Höhe von 0,33% der Differenz pro Monat<sup>15</sup>.

Die vorgenannte Methode gem. §16 Abs. 3 MRG setzt voraus, dass sowohl Kaufpreise für unbebaute, aber bebaubare Liegenschaften, als auch deren Kaufpreise verfügbar sind sowie der Bebauungsplan zum Zeitpunkt des Ankaufs jene Widmung aufweist, die schlussendlich für den Erwerb der Liegenschaft (zu Zwecken der Bebauung) ausschlaggebend war. Im Detail dazu siehe Abschnitt 2.3.2 unten.

Die tatsächlich realisierten Grundkosten sind in den vergangenen Jahren stark angestiegen. Die Österreichische Nationalbank weist in ihrem „Immobilienpreisindex“ für gebrauchte Eigentumswohnungen in Wien (seit 2000) einen Preisanstieg von 300% bis 2024 aus<sup>16</sup>. Gleichzeitig stieg der Richtwert am Beispiel des Bundeslands Wiens seit seiner Einführung 1994 von € 3,66/m<sup>2</sup> auf € 4,37 (2004), € 5,39 (2014) und € 6,67 (seit 2023), d.h. innerhalb von 30 Jahren um 82%<sup>17</sup>, d.h. der Preisanstieg für Grundkosten liegt um ca. 67% höher als der zu vergleichende Grundkostenanteil gem. RichtWG, was dazu führt, dass defacto jede Lage in Wien gem. Berechnung überdurchschnittlich wird<sup>18</sup>. Dem sollte bei der Einführung des RichtWG die Regelung des §6 RichtWG entgegenstehen, mit dem bei Erreichung einer 25%igen-Abweichung des Baukostenpreis- vom

---

<sup>15</sup> Nikodem, Thomas u.a. (2022) Rz 36.

<sup>16</sup> OeNB u.a. (2025) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

<sup>17</sup> Mieterschutzverband Österreichs, Landesverein Wien (2025) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

<sup>18</sup> Limberg, Clemens (2022) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

Verbraucherpreisindex (1986) eine Neufestsetzung vorzunehmen sei. Diese Abmilderung wurde jedoch mit einem Deregulierungsgesetz 2006 aufgehoben<sup>19</sup>.

Der Sachverständige kann, sollten entsprechende Vergleichswerte in der Umgebung nicht vorhanden sein, die Grundkosten auch aus regionalen Vergleichspreisen oder nach geeigneten Indexverfahren herleiten.

§16 Abs. 4 MRG stellt klar, dass ein Lagezuschlag nur dann zulässig ist, wenn die maßgeblichen Umstände der überdurchschnittlichen Lage dem Mieter ausdrücklich und in Schriftform bekanntgegeben wurde – spätestens bei Abschluss des Mietvertrages. Der Mieter muss in verständlicher Form nachvollziehen können, warum eine Wohnung als überdurchschnittlich gelegen eingestuft wird. Dafür reicht die schlagwortartige Angabe von Kriterien wie „gute Infrastruktur“ oder „Nähe zur U-Bahn“ aus, sofern sie konkret benannt und dem Mieter schriftlich übermittelt wurde<sup>20</sup>.

Die Qualität der Lage soll mit vergleichbaren Lagen (auch „Referenzgebiet“) verglichen werden. Hierbei soll es sich um Lagen handeln, die ähnliche Struktur (Bebauung) aufweisen. Im Falle einer Liegenschaft in einem Teil von Grinzing (1190 Wien) seien dies andere Gebiete in Wien, die ebenfalls eine mittlere Bebauung mit dörflichem Charakter aufweisen, in diesem Fall bspw. 10., 11., äußeren 16., 21. und 22. Bezirk. Hintergrund soll die Vergleichbarkeit sein, da die (hier) der Vergleich einer mittleren Bebauung mit der Infrastruktur in einem Gebiet mit dichter Verbauung unzutreffend wäre<sup>21</sup>.

---

<sup>19</sup> Sandrini, Hans (2024).

<sup>20</sup> Ebenda.

<sup>21</sup> (2022).

„Standortfaktoren“ sowie der Begriff der „Lage“ werden im Zusammenhang mit dem Lagezuschlag derzeit wie folgt konkretisiert: Die Überdurchschnittlichkeit wird durch Standortfaktoren ausgedrückt, u.a. Verkehrsanbindung (ÖPV, Individualverkehr), Parkplatzsituation, Bildungseinrichtungen und kulturelles Angebot, Sport- und Freizeitanlagen, Nahversorgung und die Lärm- bzw. Abgassituation bzw. umgekehrt Grünruhelage. Die Lage ist damit als „Grätzl“ umrissen. Die Rechtsprechung geht derzeit von fußläufig erreichbarer Entfernung der Grätzl-Infrastruktur („Lage-Infrastruktur“) aus, diese ist derzeit bei ca. 500m Wegstrecke beschrieben<sup>22</sup>. In der oben zitierten Entscheidung zu einer Liegenschaft in Grinzing, scheint – obwohl hier die meiste Infrastruktur nur durchschnittlich war – auch das Image der Lage (hier: „*Prestige des 19. Bezirks im Allgemeinen*“) maßgeblich<sup>23</sup>. Auf die zitierten 500m „fußläufiger Distanz“ seit in der Datenanalyse und Datenauswertung noch eingegangen (Abschnitt 4.1.2 unten).

Eine häufige Streitfrage betrifft das sogenannte „Gründerzeitviertel“, das im Rahmen der Lagebeurteilung eine zentrale Rolle spielt: Wohnungen, die sich innerhalb eines Gründerzeitviertels befinden, gelten in der Regel nicht als überdurchschnittlich gelegen – selbst wenn die Infrastruktur oder Anbindung gut ist. Demgegenüber können Wohnungen außerhalb dieser Viertel bei Vorliegen weiterer positiver Kriterien (etwa Grünlage, besondere Ruhelage, infrastrukturelle Qualitäten) einen Lagezuschlag rechtfertigen. Die genaue räumliche Abgrenzung von Gründerzeitvierteln ist dabei ebenso relevant wie die Klarheit der im

---

<sup>22</sup> Höllwerth, Johann (2023).

<sup>23</sup> (2022) Rz 25.

Mietvertrag angegebenen Merkmale. Gemäß §16 Abs. 4 MRG ist im Gründerzeitviertel der Lagezuschlag per se ausgeschlossen.

Das Gründerzeitviertel ist bzw. war ein gemischtes Wohn- und Geschäftsviertel, das zwischen 1870 und 1914 errichtet wurde. §2 Abs. 3 RichtWG normiert, aus mietrechtlicher Sicht, dass es sich beim heute noch existierenden Gebäudebestand um zum Zeitpunkt der Erbauung kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnung (Kategorie D brauchbar: Wasseranschluss und/oder WC fehlt im Inneren der Wohnung) auf<sup>24</sup>.

Zusammenfassend ist der Lagezuschlag nur dann zulässig, wenn er sowohl inhaltlich (überdurchschnittliche Lage) als auch formell (schriftliche Bekanntgabe der maßgeblichen Umstände) den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Die gegenwärtige Rechtslage ist allerdings in vielerlei Hinsicht von rechtlicher Unbestimmtheit, Bewertungsunsicherheit und normativen Widersprüchen geprägt. Die genaue Berechnung erfordert zudem eine belastbare Herleitung des lagebedingten Grundkostenanteils, was die direkte Verbindung zur Zielsetzung der vorliegenden Arbeit herstellt. Reithofer/Stocker stellen jedoch fest, dass die Herleitung von Grundkosten(-anteile) im Wege des Residualwertverfahrens, wie es in dieser Arbeit behelfsmäßig angewendet wird, aufgrund der vorliegenden Judikatur für die Errechnung des Lagezuschlags nicht verwendet werden darf. Reithofer/Stocker weisen aber auch auf die Problematik hin, da Vergleichstransaktionen von unbebauten Liegenschaften im innerstädtischen Bereich (siehe dazu auch oben) defacto nicht vorhanden sind.<sup>25</sup>.

---

<sup>24</sup> Reiber in Kainc/Reiber (2024) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

<sup>25</sup> Reithofer, Markus und Stocker, Gerald (2016), S. 98.

### **2.1.3 Wohnnutzfläche nach Bauordnung, ÖNORM, im Nutzwertgutachten und Mietrechtsgesetz**

Die Wohnnutzfläche (WNFL) stellt eine zentrale Berechnungsgrundlage für die Mietzinsbildung, der Nutzwerte sowie insbesondere der Grundkostenanteile dar. Aufgrund ihrer wesentlichen Bedeutungen für diese Berechnung ist eine klare, nachvollziehbare Definition der Wohnnutzfläche unerlässlich. Je nach Rechtsgebiet oder Bewertungsziel unterscheidet sich jedoch die exakte Definition, was in der Praxis zu erheblichen Abweichungen und unter Umständen auch zu Missverständnissen führen kann.

In der Wiener Bauordnung wird die Nutzfläche als Summe aller anrechenbaren Raumflächen innerhalb eines Gebäudes mit Ausnahme der Konstruktionsfläche definiert. Erfasst werden alle baulich für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeigneten Räume. Keller- und Dachboden- und Nebenräume zählen nur dann zur Nutzfläche, wenn sie dem Wohnen dienen und baurechtlich genehmigt wurden. Diese baurechtliche Definition ist grundlegend für die Feststellung der baurechtlichen Zulässigkeit und Bebaubarkeit<sup>26</sup>.

Technisch präzisiert wird die Nutzflächenbestimmung durch die ÖNORM B 1800:2020, die explizit zwischen Brutto-Grundfläche, Nutzfläche und Wohnnutzfläche differenziert. Gemäß dieser Norm umfasst die Wohnnutzfläche ausschließlich jener Flächen, die unmittelbar dem Wohnen dienen, während Flächen unter Dachschrägen unter 1,50m Höhe sowie Balkone, Loggien, Terrassen, Kellerabteile und Gemeinschaftsräume ausgeklammert sind. Diese

---

<sup>26</sup> Stadt Wien (2013).

normierte Definition dient hauptsächlich technischen Bewertungen sowie Baukostenermittlungen und ist in der Praxis weit verbreitet<sup>27</sup>.

Im mietrechtlichen Kontext (§17 MRG) wird die Wohnnutzfläche wiederum umfassender definiert und umfasst die gesamte Bodenfläche innerhalb einer Wohnung, einschließlich aller dazugehörigen Nebenräume. Zubehörfächen außerhalb der eigentlichen Wohnungseinheit, wie Keller oder Dachbodenräume, werden nicht berücksichtigt. Diese Definition bildet die Grundlage für den Richtwertmietzins und ist folglich maßgeblich für die Festsetzung des Lagezuschlags. Die mietrechtliche Definition ist somit essenzielle Bezugsgröße für die Bewertung von Wohnungen im Anwendungsbereich des Mietrechts<sup>28</sup>.

Im Wohnungseigentum ist die Bestimmung der Wohnnutzfläche zentral und ist eine der Grundlagen des Nutzwertgutachtens. Nutzwerte, die auf Basis eines Nutzwertgutachtens (§9 WEG) ermittelt werden, bestimmen die Miteigentumsanteile und damit verbundene Rechte und Pflichten der Eigentümer. Dabei werden nicht nur reine Flächenmaße berücksichtigt, sondern auch wertbeeinflussende Faktoren wie die Lage im Gebäude, die Ausstattungsqualität und die tatsächliche Nutzbarkeit der Flächen. Die Ergebnisse dieser Nutzwertgutachten sind objektiv, verbindlich und werden grundbücherlich dokumentiert<sup>29</sup>.

Die unterschiedlichen Definitionen der Wohnnutzfläche nach Bauordnung, OIB-Richtlinie, ÖNORM, Mietrecht und Wohnungseigentumsgesetz führen in der Praxis häufig zu erheblichen Abweichungen bei Flächenangaben und Bewertung.

---

<sup>27</sup> Austrian Standards (2013).

<sup>28</sup> [CSL STYLE ERROR: reference with no printed form.]

<sup>29</sup> Kainc in Kainc/Reiber (2024); Stadt Wien (2013).

Für die vorliegende Arbeit wird primär auf die im Nutzwertgutachten ausgewiesene Wohnnutzfläche Bezug genommen, da die verwendeten Forschungsdaten von „Exploreal“ auf Nutzwertgutachten parifizierter Wohnhäuser basieren. Dies gewährleistet eine stabile Grundlage für die systematische Ermittlung von Grundkostenanteilen<sup>30</sup>.

## **2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen für die Ableitung und Verwendung von Grundkostenanteilen**

### **2.2.1 Mietrechtlicher Kontext: Lagezuschlag im MRG**

Im MRG bildet Grundkostenanteile die Grundlage für die Zulässigkeit des Lagezuschlags (§16 Abs. 3 und 4 MRG). Er darf nur dann verrechnet werden, wenn der tatsächliche Grundkostenanteil der konkreten Liegenschaft jenen übersteigt, der der Ermittlung des Richtwerts (§3 Abs. 2 und 5 RichtWG) zugrunde liegt.

### **2.2.2 Bewertungsrechtlicher Kontext: Bodenwert und Verkehrswertermittlung**

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) verpflichtet in der Verkehrswertermittlung zur gesonderten Ausweisung des Bodenwerts. Das LBG umfasst das Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren. Der Bodenwert ist im Ertrags- und Sachwertverfahren aus Vergleichswerten festzustellen: „Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren

---

<sup>30</sup> Grosse, Matthias (2019).

Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.“<sup>31</sup> Die technische Beschreibung des Bewertungsverfahren wird in ÖNORMEN B 1802-1 beschrieben<sup>32</sup>.

### **2.2.3 Steuerlicher Kontext: Grundsteuer, Grundstückswert und Grunderwerbsteuer**

#### **Grundsteuer**

Österreichische Gemeinden finanzieren sich unter anderem über die Grundsteuer. Die Bemessungsgrundlage bilden Einheitswerte, die von den Finanzämtern erhoben werden. Die Grundlage der Einheitswerte bildet das Bewertungsgesetz 1955<sup>33</sup>. Die Grundsteuer ergibt sich für Grund, Boden und Gebäude aus Multiplikation der Bodenfläche gem. Kataster und Bruttogeschossfläche mit einem vom Wert der Immobilie abhängigen Steuerbetrag<sup>34</sup>. Der Wert von Grund und Boden sollte alle neun Jahre im Rahmen von „Hauptfeststellungen“ hoheitlich erhoben werden.

Die letzte Hauptfeststellung wurde 1973 erhoben und seitdem nur mehr valorisiert, zuletzt 1983 um (in Summe) 35%<sup>35</sup>. Die allgemeine Wertentwicklung wird daher nicht berücksichtigt. Ein Bericht des Bundesministeriums für Finanzen (BMF) geht davon aus, dass bei einer neuerlichen Hauptfeststellung aller Grundstücke bei 15 Minuten Bearbeitungszeit pro Grundstück und 2,5 Millionen Einheiten 400 Vollzeitäquivalente ein ganzes Jahr beschäftigen würde und die IT-

---

<sup>31</sup> [CSL STYLE ERROR: reference with no printed form].

<sup>32</sup> Austrian Standards (2022a).

<sup>33</sup> [CSL STYLE ERROR: reference with no printed form].

<sup>34</sup> BMF (2024), S. 10–15.

<sup>35</sup> Schratzenstaller, Margit u.a. (2008).

Infrastruktur dafür erst durch Beschluss eines Sonderbudgets bereitzustellen wäre<sup>36</sup>.

Interessensgruppen (Städtebund, Gemeindebund) hatten in der Vergangenheit Vorschläge gemacht, wie die Einheitswerte entweder automatisiert zu erheben oder durch pauschalere Wertbeimessungen zu ersetzen wären („Grazer Modell“, 2008; „Altlengbacher Modell“, 2015)<sup>37</sup>. Das Altlengbacher Modell schlägt vor, statt einer vergleichsweise aufwändigen Hauptfeststellung auf Daten der Kaufpreissammlung der Statistik Austria zurückzugreifen.

### **Grundstückswert**

Eine weitere Normierung zu Grundkostenanteilen findet sich seit 2015/2016 in der Grundstückswertverordnung (GrWV<sup>38</sup>). Sie dient vorrangig der steuerlichen Bewertung im Rahmen des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG<sup>39</sup>) bei Transaktionen, bei denen keine oder eine – gemessen am Grundstückswert – zu geringe Gegenleistung erbracht wird. Dem Grundstückswert kommt somit insbesondere bei Schenkungen und Erbschaften Bedeutung als Grundlage für die Steuerbemessung zu.

Die GrWV nennt drei mögliche Arten der Ermittlung des Grundstückswertes:

- Das pauschale Sachwertermittlungsverfahren,
- den Immobilienpreisspiegel sowie
- den Nachweis des gemeinen Werts.

---

<sup>36</sup> BMF (2024), S. 24.

<sup>37</sup> Puchner, Oliver (2025) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

<sup>38</sup> [CSL STYLE ERROR: reference with no printed form.]

<sup>39</sup> [CSL STYLE ERROR: reference with no printed form.]

Im pauschalen Sachwertermittlungsverfahren wird der Bodenwert ausgehend vom durch das zuständige Finanzamt mitgeteilte Einheitswert errechnet (siehe Abschnitt „0 Grundsteuer“). Der dreifache Bodenwert wird mit einem in der GrWV als Beilage angeführten Hochrechnungssatz multipliziert. Dieser Satz soll die unterschiedliche Preisentwicklung österreichischer Gemeinden repräsentieren<sup>40</sup>. Die Beilage zur GrWV umfasst ca. 1.100 Gemeinden bzw. Gemeindegebiete; der Hochrechnungssatz spannt sich von 0,5 (u.a. Stronsdorf, Großkrut, Metnitz), bis 12,5 (Teile von Salzburg Stadt, Gneis, Hellbrunn, Maxglan-West)<sup>41</sup>. Das Bundesministerium für Finanzen (BMF) stellt für diese Ermittlungsmethode ein Online-Tool zur Verfügung<sup>42</sup>. Arbeitsgruppen und das BMF selbst stellen jedoch fest, dass diese Methode mit dem Verkehrswert von Grund und Boden gar keinen Zusammenhang hat. Siehe dazu Abschnitt 0 oben.

Die Ermittlung über Immobilienpreisspiegel ist zulässig, sofern der Preis je Quadratmeter Grundstücksfläche für ein hinreichend großes und transparentes Marktsegment statistisch ausgewiesen ist. Der Grundstückswert ergibt sich in diesem Fall als Produkt aus Grundstücksfläche und dem durchschnittlichen Preis je Quadratmeter, angepasst um Zu- und Abschläge für Lage, Erschließung oder Nutzbarkeit<sup>43</sup>. Im Bereich der Grunderwerbsteuer ist dies ausschließlich der zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld gültige (zuletzt veröffentlichte) Immobiliendurchschnittspreis der Statistik Austria, siehe dazu Abschnitt 3.6 unten.

Die dritte zulässige Methode, der Nachweis des gemeinen Werts erfolgt mittels Nachweises über ein Schätzgutachten, das durch den Sachverständigen erstellt

---

<sup>40</sup> Gruber, Philipp (2016).

<sup>41</sup> (2015).

<sup>42</sup> Bundesministerium für Finanzen (2025) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

<sup>43</sup> [CSL STYLE ERROR: reference with no printed form].

wird. Sachverständige berufen sich dazu auf das LBG, ÖNORM B 1802 und anerkannte Literatur, nicht zuletzt aber auf ihre Erfahrung und Marktkenntnisse.

## **2.3 Praxis in der Gutachter- und Bauträgerermittlung**

Die Ableitung von Grundkostenanteilen erfolgt in der Praxis auf unterschiedliche Weise – teils in internen Dokumenten im Rahmen von Projektkalkulationen, teils in externen Dokumenten im Rahmen von Verkehrswertermittlungen durch Sachverständige. Einheitliche oder verbindliche Standards existieren nicht, sodass sowohl die eingesetzten Methoden als auch die Transparenz der Berechnungsgrundlagen stark variieren. Im vorliegenden Abschnitt werden die beiden dominanten Anwendungsbereiche näher betrachtet: Die gutachterliche Ableitung von Grundkostenanteilen im Rahmen von Bewertungsverfahren und die kalkulatorische Herleitung im Bauträgerwesen.

### **2.3.1 Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren**

Sachverständige im Immobilienwesen ermitteln den Verkehrswert nach den in der ÖNORM B 1802-1 beschriebenen Verfahren: Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren. Sie sind verpflichtet, ihre Gutachten nach dem Stand der Wissenschaft und Technik zu erstellen, was insbesondere die Anwendung normierter Bewertungsverfahren und eine objektive Befundaufnahme voraussetzt<sup>44</sup>.

Insbesondere im Sachwertverfahren wird der Bodenwert als eigenständiger Bestandteil vom Gebäudewert getrennt ausgewiesen. Die Ableitung des Bodenwerts erfolgt primär über das Vergleichswertverfahren durch Rückgriff auf

---

<sup>44</sup> Austrian Standards (2022a), S. 9f.

Markttransaktionen unbebauter Liegenschaften mit vergleichbarer Lage, Widmung und Erschließung. Natürliche Unterschiede in den Vergleichsliegenschaften sind durch Zu- und Abschläge auf die zu vergleichende Liegenschaft anzupassen. Grundsätzlich sind an Transaktionen nur verbücherter Kaufpreise heranzuziehen, da Angebotspreise nur die Erwartungshaltung der Verkäuferseite zeigen. Sind diese jedoch nicht in ausreichender Zahl verfügbar, ist auch eine Ableitung aus Anbotspreisen zulässig<sup>45</sup>.

Vergleichsliegenschaften müssen über hinreichend vergleichbare Parameter verfügen, dazu gehören Lage (Entfernung zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft) und zeitliche Nähe der Transaktion<sup>46</sup>. In der deutschen Rechtsprechung sind Zu- und Abschläge in einer Bandbreite von (jeweils) 35% zulässig. Reithofer/Stocker argumentieren, dass die Summenbildung von Zu- und Abschlägen (bspw. +35%; -35% = 0%) sich aufheben und ein neutral vergleichbares Bild der Vergleichsliegenschaft abgeben würde, sich tatsächlich jedoch eine absolute Abweichung ( $35\% + 35\% = 70\%$ ) ergeben würde, was ein Beleg für die „nicht gegebene Vergleichbarkeit“ wäre<sup>47</sup>.

In Ballungszentren ist die Zahl potenzieller und vergleichbarer Liegenschaften aufgrund o.a. Einschränkungen eingeschränkt. Der Gutachter muss daher aufgrund seiner Erfahrung entweder größere Abweichungen argumentieren oder mit einer kleineren Anzahl an Vergleichsobjekten umgehen<sup>48</sup>.

---

<sup>45</sup> TEGOVA, The European Group of Valuer's Associations (2025), S. 103.

<sup>46</sup> Ebenda, S. 103f.

<sup>47</sup> Reithofer, Markus und Stocker, Gerald (2020).

<sup>48</sup> TEGOVA, The European Group of Valuer's Associations (2025), S. 104.

### **2.3.2 Grundkostenanteilsermittlung mittels (erzielbarer) Nutzfläche**

Die Feststellung des Grundkostenanteils basiert sowohl im Sachwert- und Ertragswertverfahren als auch in der Berechnung eines Lagezuschlags gem. §16 Abs 3. MRG auf unbebauten, aber bebaubaren Liegenschaften, deren Kaufpreis durch die „...unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden“<sup>49</sup>.

Die Feststellung der Grundkosten, also der verbücherten Kaufpreise, ist grundsätzlich einfach über die Urkundensammlung des Grundbuchs zu erheben. Unredlicher Geschäftsverkehr und sonstige Umstände sind zu berücksichtigen. Danach ist durch einen Bausachverständigen die „nach der Bauordnung zulässige Bebaubarkeit“ erzielbare Neubaunutzfläche festzustellen. Zur Errechnung der erzielbaren Nutzfläche wird die Bebaubarkeit des gegenständlichen Grundstücks festgestellt. Diese ergibt sich grundsätzlich aus dem Bebauungsplan (bspw. Bauklasse, Gebäudehöhe, max. Ausnutzung, Gestaltungsvorgaben), und der minimalen Geschoßhöhe, die sich aus der Bauordnung, OIB-Richtlinien und Erfahrungswerten errechnet (Ergebnis: Bruttogeschoßfläche) und mittels Ausnutzungsfaktor zur Neubaunutzfläche umgerechnet wird. Kainz (2025) konnte nachweisen, dass die Ergebnisse dieses Verfahrens im Vergleich zu den tatsächlich erzielten Neubaunutzflächen in einer Stichprobe eine geringe Varianz haben<sup>50</sup>.

---

<sup>49</sup> §16 Abs. 3.

<sup>50</sup> Kainz, Florian (2025), S. 84.

In der gutachterlichen Anwendung birgt dieses Verfahren zwei wesentlich Herausforderungen: einerseits die wahrscheinlichste und maximale Bebauung festzustellen, andererseits Kaufpreise für Liegenschaften auszuheben, die wertmindernde (Kontaminationen, Baureifmachungen, Aufschließungen, Abriss) oder wertsteigernde Elemente (vorliegende Baubewilligung, geplante Widmungs- oder Bauklassenänderung) im Kaufpreis berücksichtigt wurden, ohne dass aus den Urkunden darauf geschlossen werden hätte können<sup>51</sup>.

Wurde das Bauvorhaben bereits realisiert, entfällt die Notwendigkeit die maximale Bebaubarkeit zu errechnen und können die tatsächlich erzielten Nutzflächen als Divisor herangezogen werden. Diese Flächen können aus Ankaufsunterlagen, Nutzwertgutachten, Energieausweis, Projektdokumentationen, Marketingunterlagen und Angebotssobjekten entnommen oder berechnet werden. Behelfsweise und qualitativer Unsicherheit ist auch die Hochrechnung durch Angebotsobjekte möglich.

### 2.3.3 Residualwertverfahren

Einem anderen Weg, den Bodenwert festzustellen, dient das Residualwertverfahren, normiert in ÖNORM B 1802-3. Es dient zur Ermittlung des Marktwerts unbebauter und teilweise bebauter Liegenschaften und damit dem Bauträger zur Kaufpreisfindung und Machbarkeitsanalyse<sup>52</sup>. Dem Gutachter dient es als sekundäres Verfahren zur Bodenwertermittlung.

Das Residuum ist in der ÖNROM die Differenz zwischen fiktivem Veräußerungserlös und Gesamtinvestitionskosten (Summe aller Kosten des

---

<sup>51</sup> in Anlehnung an Exploreal GmbH (2023).

<sup>52</sup> Austrian Standards (2014), S. 4.

Projekts). Das Ergebnis kann je nach Anwendung des Verfahrens (a) der Entwicklungsgewinn, (b) der tragfähige Liegenschaftswert oder (c) andere Inputgrößen des Residualwertverfahrens sein, wenn alle anderen Größen bekannt sind. Um den Entwicklungsgewinn zu errechnen, werden die Grundkosten in den Gesamtinvestitionskosten berücksichtigt. Um den tragfähigen Liegenschaftswert zu errechnen ist der Entwicklungsgewinn in den Gesamtinvestitionskosten zu inkludieren<sup>53</sup>.

ÖNORM B 1802-3 nennt die möglichen Anwendungsfälle des Residualwertverfahrens: (a) zur Bewertung von Grundstücken, für die keine Vergleichspreise in ausreichender Zahl verfügbar sind; (b) die Bewertung von bevorstehenden oder in Bau befindlichen Projekten; (c) die Bewertung bebauter Liegenschaften, deren wirtschaftliche Nutzungsdauer erreicht ist und eine Neuentwicklung geplant ist (Refurbishment); (d) zur Überprüfung des „highest and best use“ einer Liegenschaft<sup>54</sup>. Reithofer/Stocker erweitern die Anwendung u.a. durch (e) zur Ermittlung des Bodenwerts im dicht bebauten Stadtgebiet, für welche keine vergleichbaren unbebauten Liegenschaften verfügbar sind<sup>55</sup>.

*Bienert* weist darauf hin, dass das Residualwertverfahren auch für die Wertbestimmung von Bauerwartungsland bzw. Rohbauland verwendet werden kann, einem Bereich, in dem in der Regel besonders wenige Vergleichsobjekte in räumlicher und zeitlicher Nähe zu finden sind. Die oben beschriebenen Gesamtinvestitionskosten setzen sich hier vor allem um Auf- und Erschließungskosten, Planungskosten, Infrastrukturmaßnahmen und

---

<sup>53</sup> Ebenda, S. 6f.

<sup>54</sup> Ebenda, S. 4.

<sup>55</sup> Reithofer, Markus und Stocker, Gerald (2016), S. 30, 78.

Vorhaltekosten unter Berücksichtigung der Wartezeit bis zur Baureife zusammen<sup>56</sup>.

Das Residualwertverfahren zur Ermittlung des tragfähigen Boden Liegenschaftswerts hat als Ausgangspunkt den fiktiven Veräußerungserlös. Er kann mittels vorgelagertem Vergleichswertverfahren oder Ertragswertverfahren bestimmt werden<sup>57</sup>. Von diesem werden Entwicklungs- und Herstellungskosten in Abzug gebracht. Dies sind im Wesentlichen die Kostengruppen gem. ÖNORM B 1801-1, d.h. die Kosten für Grundstücksaufbereitung, Bauwerkskosten, Baunebenkosten, Projektmanagement, Vermarktungs- und Finanzierungskosten sowie der Entwicklergewinn. In der Immobilienbewertung werden im Anschluss aus dem errechneten Residuum die Finanzierungskosten und Erwerbsnebenkosten des Residuums abgezogen, da deren Zielsetzung die Bewertung zum Stichtag (des unbebauten, aber bebaubaren Grundstücks) vor dem Grundankauf ist<sup>58</sup>.

Ist Zielsetzung des Residualwertverfahrens die Wirtschaftlichkeitsrechnung des Bauprojekts, so bildet das Residuum den Entwicklergewinn. Die Struktur des Residualwertverfahrens beginnt auch hier mit dem erwarteten (fiktiven) oder beobachteten (realisierten) Verkaufserlös, von dem Entwicklungs- und Herstellungskosten, jedoch auch die Kosten des Grundankaufs und dessen Baureifmachung sowie die Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten in Abzug gebracht werden<sup>59</sup>.

---

<sup>56</sup> Bienert in Bienert, Sven u.a. (2022), S. 431f.

<sup>57</sup> Bienert in ebenda, S. 428.

<sup>58</sup> Reithofer, Markus und Stocker, Gerald (2016), S. 82.

<sup>59</sup> Bienert in Bienert, Sven u.a. (2022), S. 425.

In der Praxis zeigt das Residualwertverfahren Ansatzpunkte für Kritik: Aufgrund der Vielzahl an Inputfaktoren sowie deren teilweise subjektiven Auslegung ist die Bandbreite im Ergebnis groß. Umgekehrt kann entgegengebracht werden, dass auch in anderen Verfahren, wie bspw. dem Ertragswertverfahren fiktive Werte angenommen werden müssen, die das Ergebnis wesentlich beeinflussen können<sup>60</sup>.

Im Umkehrschluss bedeuten die obigen Kritikpunkte: Je besser die Datenlage, desto robuster wird das Ergebnis des Residualwertverfahrens als Bauträgerkalkulation sein zur Bestimmung des tragfähigen Liegenschaftswerts sein. Schinnagl (2019) bescheidet dem Residualwertverfahren vermutlich zutreffend, *ungenau und spekulativ* zu sein<sup>61</sup>. Dies mag auf die herkömmliche Anwendung zutreffend zu sein, die Ungenauigkeit des Verfahrens steht jedoch im direkten Zusammenhang mit der Qualität der zugrundeliegenden Parameter. Das nachfolgende Kapitel stellt aus diesem Grund dar, welche Datenquellen zur Verfügung stehen, um das Ergebnis des Residualwertverfahrens zur Bestimmung von Grundkosten verlässlicher zu gestalten und Ungenauigkeiten zu eliminieren.

---

<sup>60</sup> Reithofer, Markus und Stocker, Gerald (2016), S. 178f.

<sup>61</sup> Schinnagl, Michaela (2015), S. 33.

### **3 Datenquellen und Analysegrundlagen**

Die vorliegende Arbeit bezieht sich auf Grundkosten und Grundkostenanteile. Wie oben dargelegt sind diese methodisch aus Vergleichswerten abzuleiten (Sachwertverfahren, Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren) oder aus erzielbaren (oder erzielten) Verkaufspreisen rückzurechnen. Als wichtigste Quellen der Vergleichsdaten sowie von Daten wie sie später in der Methodologie verwendet werden, seien in diesem Kapitel das Grundbuch, öffentlich Zugängliche Datensätze der Verwaltung (Open Government Data) und private Anbieter genannt und in der Folge näher beschrieben.

#### **3.1 Transaktionsgeschehen (Grundbuch, Urkundensammlung)**

Als Grundstück bezeichnet man die kleinste Einheit an Erdoberfläche wie sie in der österreichischen Grundverwaltung abgebildet wird. Ein Grundstück ist einer Katastralgemeinde (KG) zugeordnet und wird im Grenzkataster bzw. bis zu seiner Grenzverhandlung im Grundsteuerkataster geführt. Im Grenzkataster geführte Grundstücke können außerbücherlich erworben werden (Ersitzung)<sup>62</sup>. In der Folge wird daher das für die Quellendarstellung von Transaktionsdaten nur auf das österreichische Grundbuch referenziert.

Das österreichische Grundbuch dient dem Eintrag dinglicher Rechte, Anmerkungen und Ersichtlichmachungen an einem Grundstück. Dingliche Rechte sind unter anderem Eigentumsrecht, Pfandrecht, Dienstbarkeiten, Reallasten und

---

<sup>62</sup> Rosenthaler, Johann (2022), S. 23.

das Baurecht<sup>63</sup>. Es besteht u.a. aus dem Hauptbuch, Hilfsverzeichnissen (u.a. Personenverzeichnis, Grundstücksverzeichnis) und der Urkundensammlung<sup>64</sup>.

Es wird von den ca. 110 Bezirksgerichten geführt und ist nach Katastralgemeinden eingeteilt. Seit 2008 wird das Grundbuch ausschließlich als elektronisches Register geführt und durch das Bundesrechenzentrum (BRZ), einer 100% Tochter des Bundes technisch verwaltet. Pro Jahr werden in Österreich etwa 650.000 Grundbuch-Anträge eingebracht und rund 30 Million Grundbuch-Abfragen getätigt<sup>65</sup>.

Das Grundbuch ist öffentlich. An Bezirksgerichten kann jedermann Grundbuchabfragen gegen Gebühr persönlich einbringen. Eine elektronische Abfrage ist elektronisch über die Website der Justiz möglich sowie über einige „Verrechnungsstellen“, privatwirtschaftlichen Anbietern von Schnittstellen und grafischen Benutzeroberflächen zu Grundbuch- und Firmenbuchdaten<sup>66,67</sup>.

Das Grundbuch wurde historisch als Buch bzw. Register geführt. Jeder Vorgang im Grundbuch wird in Form einer Tagebuchzahl (TZ) fortlaufend als Registereintrag geführt. Das Hauptbuch gliedert sich auch heute noch in Einlageblätter (Einlagen). Eine Einlage kann mehrere Grundstücke, sofern sie eine Einheit bilden umfassen. Jede Einlage ist mit einer Einlagezahl (EZ) gekennzeichnet und bildet gemeinsam mit der KG Eindeutigkeit im Grundbuch ab.

---

<sup>63</sup> Verweijen (2024) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

<sup>64</sup> Bundeskanzleramt Österreich (2025a) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

<sup>65</sup> Bundesrechenzentrum (2025) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

<sup>66</sup> Bundesministerium für Justiz (2025a) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

<sup>67</sup> Bundesministerium für Justiz (2025b) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

Jede Einlage des Grundbuchs besteht aus dem Gutsbestandsblatt (A-Blatt, bestehend aus den Ablagen A1 und A2), dem Eigentumsblatt (B-Blatt) und dem Lastenblatt (C-Blatt):

Das A-Blatt umfasst Metainformationen (EZ, KG, zuständiges Bezirksgericht, letzte TZ) sowie Anmerkungen und Ersichtlichmachungen (zB Rangordnung für die Veräußerung, Sicherheitszonen, Denkmalschutz). Je Grundstück werden im A-Blatt Flächenmaße in Quadratmeter ausgewiesen. Diese werden jedoch nur aus der Katastralmappe rechnerisch ermittelt und sind unverbindlich. Verbindlichkeit für Flächenmaße ergibt sich erst durch in der Katastralmappe (des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen) hinterlegte Geometerpläne<sup>68</sup>.

Das B-Blatt enthält die Eigentumsrechte von natürlichen und juristischen Personen an den Grundstücken (gemeinsam) der Einlagezahl. Sollte es mehrere Eigentümer geben, wird im B-Blatt auch die Quote des jeweiligen Eigentumsrechts „Eigentumsanteil“ bezeichnet (z.B.  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ). Jeder Eigentumsanteil wird einem Eigentümer zugeordnet und mit einer fortlaufenden Nummer versehen, womit eine Eindeutigkeit (z.B. „LfdNr B 3) herzustellen ist. Jeder Eigentümer wird mit Titel, Vor- und Zunahmen sowie dem Geburtsdatum und seiner Wohnadresse angeführt. Eine eindeutige Eigentümeridentifikation natürlicher Personen (z.B. Sozialversicherungsnummer) wie dies bei den meisten juristischen Personen (Firmenbuchnummer) vorliegt, gibt es im Grundbuch nicht. Daher ist eine rekursive Suche nur über das Hilfsregister „Personenverzeichnis“

---

<sup>68</sup> Bayer, Reinhard (2022), S. 9f.

vorbehalten, das aber im Falle der natürlichen Personen weder eindeutig noch öffentlich zugänglich ist<sup>69</sup>.

Wurde an der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet, spiegelt der im B-Blatt ausgewiesene Miteigentumsanteil die Nutzwerte des Miteigentümers gemessen an den gesamten Nutzwerten des Hauses wider. Die Nutzwerte jedes Wohnungsobjekts (Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten, KFZ-Abstellplätze) werden einmalig errechnet und im Nutzwertgutachten dargestellt. Die Wohnungsobjekte werden dabei miteinander verglichen und über Zu- und Abschläge die Nutzwerte errechnet. Das Nutzwertgutachten ist eine Urkunde und ist in der Urkundensammlung des Grundbuchs, meist in derselben TZ wie der Wohnungseigentumsvertrag hinterlegt<sup>70</sup>.

Das C-Blatt (Lastenblatt) zeigt die die Eigentümer belastenden Rechte, wie bspw. Pfandrechte und Verfügungsbeschränkungen, wie bspw. Wohnrechte, Vorkaufsrechte und Veräußerungsverbote. Der Bezug zum jeweiligen Eigentümer über dessen Eigentumsanteil und deren laufender Nummer des B-Blatts angeführt<sup>71</sup>.

Es scheint wichtig zu beschreiben, wie die Änderung des (aliquoten) Eigentumsrechts an Grundstücken (im Wege der EZ) im Grundbuch zustande kommt: Der unbedingte Rechtserwerb (z.B. Eigentumsrecht, Pfandrecht einer Dienstbarkeit) aber auch dessen Löschung wird „Einverleibung“ genannt<sup>72</sup>. Das Gesuch um Einverleibung erfordert das vorliegend einer Urkunde

---

<sup>69</sup> Ebenda, S. 17.

<sup>70</sup> Albl, Alexander u.a. (2023), S. 5f.

<sup>71</sup> Bayer, Reinhard (2022), S. 12f.

<sup>72</sup> Bundeskanzleramt Österreich (2025b) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

(Urkundenerfordernis). Handelt es sich um die Einverleibung des Eigentumsrechts muss aus der Urkunde das Zustandekommen des Rechtsgeschäfts erkennbar sein<sup>73</sup>. Es ist nicht erforderlich, dass – in Bezug auf bebaute Immobilien – für Bewertungszwecke wichtige Informationen wie Ausmaß, Aufteilung, Flächenwidmung, Kaufpreis o.ä. ableitbar sind. Diese Daten müssen für die Bewertung aus anderen Quellen gewonnen werden.

### 3.2 Open Government Data

Open Government Data (OGD) bezeichnet frei verfügbare, maschinenlesbare Datensätze, die von öffentlichen Stellen bereitgestellt werden. Sie sind ohne Einschränkung frei nutzbar, können weiterverarbeitet und auch kommerziell genutzt werden. Das Ziel ist es, Transparenz, Innovation und Teilnahme zu fördern, in dem große Datenmengen der öffentlichen Verwaltung der Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

Die Entstehung von OGD ist auf eine EU-Richtlinie über die Weiterverwendung von Informationen des öffentlichen Sektors zurückzuführen<sup>74</sup>. Der rechtliche Rahmen wurde 2003 geschaffen und die Richtlinie 2013 novelliert. Das Ziel ist es, einen einheitlichen europäischen „Datenmarkt“ zu schaffen, den Zugang zu fördern und die wirtschaftliche Nutzung zu steigern. Die EU gibt über die Plattform data.europa.eu das Datenformat der angelieferten Daten vor, um den Nutzern eine nahezu einheitliche Datenqualität anbieten zu können. Data.europa.eu dient dabei

---

<sup>73</sup> Bayer, Reinhard (2022), S. 85.

<sup>74</sup> Europäische Kommission (2025a) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

als höchste Ebene (Layer), in der die Daten aller EU-Mitgliedstaaten verfügbar gemacht werden, respektiert jedoch die Umsetzung in den Mitgliedstaaten<sup>75</sup>.

Österreich hat die o.a. Richtlinie mit dem „Informationsweiterverwendungsgesetz“ IWG 2005 umgesetzt. Das Gesetz legt entsprechend der Richtlinie fest, dass öffentliche Stellen grundsätzlich zur Informationsweitergabe verpflichtet sind, sofern keine gesetzlichen Ausnahmen bestehen<sup>76</sup>. Das IWG ist in der derzeitigen Form als IWG 2022 gültig<sup>77</sup>. Das IWG 2022 bezieht sich insbesondere auf die von der EU definierten „High Value Datasets“, hierbei handelt es sich vor allem um Geodaten, Erdbeobachtung, Umweltdaten, Statistiken, Mobilität und Firmendaten<sup>78</sup>.

Parallel zu diesen gesetzlichen Entwicklungen auf EU- und Bundesebene etablierten sich in Ländern und Gemeinden Initiativen zur proaktiven Bereitstellung von Datenbeständen, insbesondere durch die Stadt Wien im Sinne der OGD. Bereits seit 2011 veröffentlicht die Stadt Wien unter [data.wien.gv.at](http://data.wien.gv.at) ein Portal zur OGD, wo eine Vielzahl an hochwertigen Datensätzen bereitgestellt werden, darunter Adress- und Gebäudeverzeichnisse, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, Grundstücks- und Liegenschaftsinformationen und Statistiken der Bezirks- und Sprengeldaten<sup>79</sup>.

Für die vorliegenden Arbeit bzw. dessen theoretisches Konstrukt bieten OGD-Daten Relevanz, weil es sich fast ausschließlich um georeferenzierte Datensätze handelt, die kostenfrei, standardisiert und häufig sehr aktuell vorgehalten werden.

---

<sup>75</sup> Europäische Kommission (2025) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

<sup>76</sup> [CSL STYLE ERROR: reference with no printed form.]

<sup>77</sup> [CSL STYLE ERROR: reference with no printed form.]

<sup>78</sup> Europäische Kommission (2025b) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

<sup>79</sup> Stadt Wien (2025) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

Sie ermöglichen daher eine Verknüpfung von Transaktionsdaten und erlauben räumliche Analysen.

Besondere Relevanz für das vorliegende Thema scheinen die folgenden Datensätze zu haben: „Flächenwidmung- und Bebauungsplan Wien“ sowie „Bauperioden und Bautypologien Wien“. Erstere liefern detaillierte Informationen zur zulässigen Flächenwidmung, Nutzung und Bebauungsdichte. Letztere erlauben eine Einordnung des Objektbestands nach Baualtersklasse und Bautypologie.

### **3.3 Nutzwertgutachten**

Das Nutzwertgutachten ist ein zentrales Element des Wohnungseigentums. Es bildet die Grundlage für die Aufteilung der Miteigentumsanteile an einer Liegenschaft. Ziel eines Nutzwertgutachtens ist es, den Nutzwert jeder selbstständigen Wohnungseigentumseinheit zu bestimmen. Der Nutzwert bestimmt sich nicht nur aus der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjekt, sondern berücksichtigt auch wertbeeinflussende Faktoren wie Zweckbestimmung, Lage im Gebäude und Ausstattung (Balkone, Terrassen)<sup>80</sup>.

Exemplarisch sei nun anhand eines Nutzwertgutachtens der Liegenschaft 1100 Wien, Oberlaaer Straße 5, die für im Kontext notwendigen und für die vorliegenden Arbeit relevanten Gutachtensteile dargestellt.

Als Ausgangsbasis für die Berechnung von Nutzwerten durch Zu- und Abschläge wird auf der Liegenschaft eine Normwohnung definiert. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Wohnung „Top 2\_09 im 1. Dachgeschoß“. Diese Wohnung

---

<sup>80</sup> Kothbauer in Artner, Stefan und Kohlmaier, Katharina (2023), S. 261f.

wird vom Gutachter wie folgt beschrieben: *Bad und WC getrennt, keine Straßenlage, keine Dachschrägen, keine Südlage, keine EG-Lage, kein anschließender Garten, kein zusätzliches Bad und keine DG-Lage*<sup>81</sup>.

Zuschläge für Balkone und Terrassen werden durch den Gutachter gem. §8 Abs. 2 und 3 WEG vorgenommen, und gemäß Abs. 1 auf- bzw. abgerundet<sup>82</sup>:

<b>Regelnutzwerte (RNW)</b>	
o Wohnung mit Loggia	1,000 50 % des dazugehörigen Wohnnutzwertes
o Abstellplatz für Kraftfahrzeuge (Tiefgarage)	0,500
o Sonstige selbständige Räumlichkeit (Lager im KG)	0,300

Abbildung 1: Festlegung der Regelnutzwerte in einem Nutzwertgutachten

Im vorliegenden Gutachten wird festgehalten, dass der Regelnutzwert von 1,000 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche gilt. In der obigen Tabelle „Regelnutzwerte“ erfolgt die Feststellung, dass Wohnung mit Loggien +50% des Wohnnutzwerts zugeschlagen werden.

---

<sup>81</sup> Seierl, Walter (2023), S. 3.

<sup>82</sup> [CSL STYLE ERROR: reference with no printed form].

<b>Abstriche für Wohnungen</b>	
Erdgeschosslage	-10,0 %
Straßenlage	-5,0 %
Teilweise Straßenlage	-2,5 %
Bad und WC in einem Raum	-2,5 %
Dachschrägen 1.DG	-5,0 %
Dachschrägen 2.DG	-10,0 %
<b>Zuschläge für Wohnungen</b>	
Anschließender Garten (Top 2_02)	+5,0 %
Südlage	+2,5 %
Zusätzliches Bad	+5,0 %
Dachgeschoßlage 2.DG	+10,0 %
<b>Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002</b>	
o Balkone und Terrassen, Größe bis $\frac{1}{2}$ der zugehörigen Wohnnutzfläche	
o Balkon	25 % des dazugehörigen Wohnnutzwertes
o Terrasse, Dachterrasse	25 % des dazugehörigen Wohnnutzwertes
o Dachterrasse (Betonplatten, Stiege 2)	20 % des dazugehörigen Wohnnutzwertes

Abbildung 2: Festlegung von Zuschlägen und Abstrichen im Nutzwertgutachten

In obiger Abbildung stellt der Gutachter die jeweiligen Zuschläge und Abstriche, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern<sup>83</sup> dar, so beispielsweise -10% für ein Wohnungseigentumsobjekt im Erdgeschoß oder +10% in der obersten Dachgeschoßebene. Der Nutzwert von Wohnungen mit Terrassen und Balkonen wird mit 25% des Wohnnutzwertes erhöht.

---

<sup>83</sup> vgl §8/1 ebenda.

Geschoß / Top Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfläche [ m <sup>2</sup> ]	Nutzwert [ NW/m <sup>2</sup> ]	Einzel-NW	Gesamt-NW
<b>Stiege 1</b>					
<b>1. Dachgeschoss</b>					
<b>Top 1_06</b>	WOHNUNG Dachschrägen 1.DG Wohnnutzwert Zuschläge Balkon/Terrasse 1_06 (25% v. Wohn-NW) Zubehör ER 1_6	47,58 m <sup>2</sup>  0,950  8,21 m <sup>2</sup>  2,94 m <sup>2</sup>	1,000  -5,0%  0,238  0,200	45,20  1,95  0,59	48  45  2  1  40
<b>Top 1_07</b>	WOHNUNG	39,81 m <sup>2</sup>	1,000		

Abbildung 3: Ausschnitt aus einem Nutzwertgutachten; Darstellung der Nutzflächen und Nutzwerte

Die obige Abbildung zeigt nun das Ergebnis des Nutzwertgutachtens und damit auch ein wesentlicher Teil als Quelle für die weiterführende Berechnung von Grundkostenanteilen. Der Gutachter berechnet wie zuvor festgelegt die Nutzwerte des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts sowie der Zubehörobjekte (im o.a. Beispiel ist das der „Einlagerungsraum 1\_6“ im Keller).



Abbildung 4: Planausschnitt einer Wohnungseigentumsobjekt

Der o.a. Planausschnitt der im Nutzwertgutachten bewerteten Wohnung zeigt bereits eine Problemstellung in der Datenqualität: Obwohl im vorliegenden Plan die Freiflächen in 4,3m<sup>2</sup> Loggia und 3,91m<sup>2</sup> Balkon ausgewiesen sind, wurde im Nutzwertgutachten dieselbe Fläche mit 8,21m<sup>2</sup> Balkon/Terrasse angeführt – jedoch sollte sie mit 50% des Wohnnutzwertes berechnet bzw. zumindest im Nutzwertgutachten angeführt werden.

Nachdem in der Urkundensammlung des Grundbuchs Pläne, insbesondere bei gebrauchten Eigentumswohnungen, nicht hinterlegt werden muss die Bewertung zur Errechnung des Grundkostenanteils aufgrund des vorliegenden Datenmaterials erfolgen. Das obige Beispiel zeigt hier eine Schwäche bzw. Ungenauigkeit dieses Verfahrens.

### 3.4 Bau- und Ausstattungsbeschreibungen

Die „Bau- und Ausstattungsbeschreibung“ (BAB) ist ein Dokument, das bei der Neuerrichtung oder durchgreifender Sanierung von Immobilien detaillierte Informationen zu Technik, Ausführungsstandards und Material enthält<sup>84</sup>. Es wird häufig im Kontext der Schaffung von Eigentumswohnungen verwendet, findet aber auch bei allen Nutzungsarten von Mietobjekten (zB Mietwohnung, Büro, Geschäft, Logistik) Verwendung, um dem zukünftigen Nutzer bereits vor Errichtung bzw. Fertigstellung eine verbindliche Beschreibung des Zielzustands der Immobilie zu geben.

Besondere Bedeutung hat die BAB als „Baubeschreibung“ im Bauträgervertragsgesetz<sup>85</sup> (BTVG). Das BTVG kommt bei Bauprojekten zur Anwendung, bei denen der Erwerber Teil des Kaufpreises bereits vor Fertigstellung an den Bauträger zahlt. Im BTVG gilt die Baubeschreibung als Nebenurkunde, die von den Vertragsparteien unterschrieben werden muss, eine Nicht-Vorlage gilt als Rücktrittsgrund des Erwerbers<sup>86</sup>. Die Baubeschreibung im BTVG muss aussagekräftig sein, d.h. für einen „Nichtfachmann“ die Gestaltung des jeweiligen Vertragsgegenstandes sowie dessen Zugehör eindeutig ersichtlich sein<sup>87</sup>.

Es scheint in der Literatur keine normierten Mindestinhalte der BAB zu geben. Aus vorliegenden BAB einer Auswahl aktueller Neubauprojekte seien daher folgende Inhalte beispielhaft und stichwortartig wiedergegeben. Wie oben dargestellt ist

---

<sup>84</sup> Exploreal GmbH (2025a) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

<sup>85</sup> [CSL STYLE ERROR: reference with no printed form.]

<sup>86</sup> Garnter, Herbert (2023), Rz 3.

<sup>87</sup> Ebenda, Rz 19.

grundsätzlich in Beschreibung von Bau und Ausstattung zu trennen. Einige BAB trennen ihre Inhalte nach Räumen (z.B. Wohnung, Keller, Garage), andere nach Baufortschritt in Anlehnung an die Leistungsgruppen/Leistungsgliederung. Die Struktur der Leistungsgliederung für den Hochbau<sup>88</sup> gibt eine Gliederung in Kostenbereiche vor, die zur Inhaltsdarstellung der vorliegenden BAB nun vom Autor angewendet wird. Zur Baubeschreibung:

Kostengruppe 2 – Bauwerk-Rohbau: Beschreibung von Erdarbeiten und Gründung, tragende Konstruktionen, Decken- und Stiegenkonstruktionen, Wandaufbau- und Materialien, Außenwände, Terrassen- und Balkonaufbauten, thermische Trennelemente. Dachaufbauten soweit sie über die Mindeststandards hinausgehen.

Kostengruppe 3 – Bauwerk-Technik: Beschreibung der Elektrotechnik, alternative Energiesysteme, Wasser- und Abwassertechnik, Beleuchtung, Kommunikationstechnik, Heizung/Kühlung/Lüftung, Brand- und Schallschutz.

Kostengruppe 4 – Bauwerk-Ausbau: Wärmedämmung, Fenster und Türen, Schließanlagen, Briefkästen und Paketboxen, Bodenbelege, Sonnenschutz.

Als Ausstattungsbeschreibung werden häufig konkrete Hersteller und Marken genannt, insbesondere für Sanitärausstattung und Fenster/Türen, Kommunikationsausstattung und Wand- und Bodenbelägen. Hier wird das Qualitätsniveau dargestellt, beispielsweise zeugt die Verwendung bekannter Markenprodukte für höhere Qualität. Im Einzelfall werden auch unterschiedliche

---

<sup>88</sup> Austrian Standards (2022b), S. 41–44.

Qualitätsstandards geboten, wobei höhere Standards (für Oberflächenmaterialien, Sanitärausstattung usw.) aufpreispflichtig sind<sup>89, 90, 91, 92, 93, 94</sup>.

Der Detaillierungsgrad der BAB hat eine relativ große Varianz und reicht von reinen Textdokumenten mit weniger als 10 Seiten bis zu reichlich bebilderten Dokumenten des dreifachen Umfangs – die Größe des Bauprojekts dürfte dabei keine Rolle spielen.

Die BAB als Datenquelle ermöglicht einen Rückschluss auf die vermutlichen Herstellungskosten des Bauprojekts. Ihre Analyse trägt so zu einer höheren Qualität im Residualwertverfahren bei, um einen Rückschluss auf die Grundkosten bzw. Grundkostenanteile der jeweiligen Wohnungseigentumstransaktion zu ermöglichen. Im nächsten Abschnitt soll daher die Herleitung von Herstellungskosten in der Literatur und gutachterlichen Praxis sowie schließlich die Verbindung (Mapping) zwischen BAB und Herstellungskosten dargestellt werden.

### 3.5 Herstellungskosten

Die Herstellungskosten sind im Kontext des Gutachters und Bauträgers eine wesentliche Größe. Für die vorliegende Arbeit sind Herstellungskosten relevant, weil sie notwendig sind, um im Wege des Residualwertverfahrens auf die Grundkosten bzw. Grundkostenanteile zu schließen.

---

<sup>89</sup> Rustler Immobilienentwicklung GmbH (2024).

<sup>90</sup> BUWOG (2023).

<sup>91</sup> WINEGG Bauträger GmbH (2024).

<sup>92</sup> Rustler Immobilienentwicklung GmbH (2022).

<sup>93</sup> Neues Leben und WBV-GPA (2021).

<sup>94</sup> Swietelsky AG (2024).

In Österreich war zwischen 2007 und 2019 die „Objekttypisierung“ nach Steppan verbreitet, die pro Immobilienart normative Herstellungskosten unterstellte. Diese Herstellungskosten wurden vom Gutachter entsprechend angepasst. In Deutschland sind bereits seit 2000 und bis heute „Normalherstellungskosten“ (NHK) in Verwendung, zuletzt vom „Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH“ (BKI) herausgebracht. Deren Produkt „BKI Baukosten Gebäude Neubau 2025“ umfasst 87 Gebäudearten und 25.000 Gebäudekennwerte<sup>95</sup>.

Seit 2019 wird in Österreich jährlich der Fachartikel *Empfehlungen für Herstellungskosten* publiziert<sup>96</sup>. Diese Empfehlung stellt die Weiterentwicklung des Systems nach Steppan (und wurde unterdessen Mitwirkung erstellt) dar und hat das Ziel, Kostenkennwerte für Österreich und verschiedene Objekttypen in verschiedenen Ausstattungsqualitäten anzubieten.

Die zugrundeliegenden Kennwerte werden über eine (freiwillige) österreichweite Erhebung zu Herstellungskosten bei Sachverständigen, Bauunternehmern, Ziviltechnikern und Immobilientreuhänder ermittelt<sup>97</sup>. Es ist anzunehmen, dass die Fallzahl jedoch gering ist, da wohl nur mittelständische und große Unternehmen über die Ressourcen zur Projektnachkalkulation und damit definitiven Feststellung effektiver Herstellungskosten verfügen.

Zur Errechnung homogener Kostenkennwerte richtet sich die erhobenen Hauptnutzung des Gebäudes nach dem jeweiligen Hauptnutzungen des Gebäudes. Zur zeitlichen Einordnung wird jenes Jahr berücksichtigt, in das die

---

<sup>95</sup> Statistik Austria (2025a) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

<sup>96</sup> Popp, Roland (2024).

<sup>97</sup> Arbeitskreis für Herstellungskosten des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen (2024), S. 1.

vorwiegende Ausführung fällt. Es wird weiteres erhoben, ob es sich um geförderten oder gemeinnützigen Wohnbau handelt und – im Falle von Wohngebäuden – ob es sich um kleinvolumige Bauvorhaben (Ein-/Zweifamilienhaus, etc.) handelt.

Die errechneten Herstellungskosten enthalten entlang der ÖNORM B 1801-1-Kostengliederung (siehe oben) die Kostenbereiche 1-Aufschließung ohne Baureifmachung und Abbruch, 2/3/4 Bauwerk-Rohbau/-Technik/-Ausbau sowie anteilige Kosten für 7-Planungsleistung und 8-Projektnebenkosten ohne Finanzierungskosten<sup>98</sup>. Um den nicht berücksichtigten Kostenbereichen gerecht zu werden bzw. individuelle Anpassungen für das Bewertungsobjekt vornehmen zu können, empfiehlt Popp (2024) prozentuelle Aufschläge auf die Herstellungskosten:

- in der Kostengruppe 1, Aufschließung für die bauliche Aufschließung (Baureifmachung inkl. Abriss), 2-10% der Herstellungskosten;
- in den Kostengruppen 7 und 8 für die Planungs- und Planungsnebenkosten, 7-20% der Herstellungskosten;
- für kleinere Bauwerke wie Ein- und Zweifamilienhäuser, bis zu 30% der Herstellungskosten;
- für größere Bauvorhaben einen Abschlag von bis zu 10% der Herstellungskosten;
- für Tiefgaragen zwischen 20 und 50% der Herstellungskosten<sup>99</sup>.

---

<sup>98</sup> Ebenda, S. 7.

<sup>99</sup> Popp, Roland (2024), S. 150.

Um die Flächenauswertung zu harmonisieren, werden Wohngebäude nach Wohnnutzfläche, bei den übrigen Objekten nach Bruttogeschoßfläche erfasst. Unter Wohnnutzfläche wird in der Datenerfassung die Innenfläche von Wohnungen (ohne innenliegende Treppen) angegeben, wobei Loggien zur Gänze einzubeziehen sind, Terrassen und Balkone jedoch nicht.

<b>Wohngebäude:</b>	
<b>Ausstattungsqualität</b>	
<b>Zusammengefasste Eigenschaften zur Einstufung von Wohngebäuden</b>	
<b>normal</b>	Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)
<b>gehoben</b>	Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf
<b>hochwertig</b>	Architektdesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Abbildung 5: Empfehlungen für Herstellungskosten 2024 - Beschreibung der Ausstattungsqualitäten für Wohngebäude

Obige Darstellung zeigt die Metadaten der Ausstattungsqualitäten für die Gebäudekategorie Wohngebäude. Die Ausstattungskategorie „normal“ gilt für jene Gebäude, die Mindeststandards, d.h. der jeweils gültigen Norm entsprechen.

Die Ausstattungsqualität wird objektbezogen in drei Stufen klassifiziert: Für Wohngebäude lautet die Skala „normal“, „gehoben“ und „hochwertig“; bei Bürogebäuden bzw. gewerblich genutzten Gebäuden „einfach“, „mittel“ und „hoch“<sup>100</sup>. Dementsprechend müssen sich die Respondenten der Fragebögen auch

---

<sup>100</sup> Arbeitskreis für Herstellungskosten des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen (2024), S. 2–3.

selbst einschätzen, welche Ausstattungsqualität in ihren Bauvorhaben umgesetzt wurde.

Ausstattungsqualitäten werden mittels eines Scoring-Modells erhoben. Die in der u.a. Abbildung angeführten Werte sind Mittelwerte für die jeweiligen Ausstattungskategorien. Dementsprechend sind Herstellungskosten zu extra- bzw. interpolieren, je nachdem welcher Score das zu bewertende Objekt aufweist.

Empfehlungen für Herstellungskosten 2024			
Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024			
	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
<b>Wien</b>	(-) 3.300 €	interpolieren ↘ 4.000 € ↗ 5.300 € (++)	
<b>Niederösterreich</b>	(-) 2.900 €	interpolieren ↘ 3.600 € ↗ 4.300 € (++)	
<b>Burgenland</b>	(-) 2.600 €	interpolieren ↘ 3.200 € ↗ 3.700 € (++)	
<b>Oberösterreich</b>	(-) 2.700 €	interpolieren ↘ 3.400 € ↗ 3.900 € (++)	
<b>Salzburg</b>	(-) 3.000 €	interpolieren ↘ 3.900 € ↗ 4.500 € (++)	
<b>Steiermark</b>	(-) 2.700 €	interpolieren ↘ 3.200 € ↗ 3.700 € (++)	
<b>Kärnten</b>	(-) 2.700 €	interpolieren ↘ 3.100 € ↗ 3.700 € (++)	
<b>Tirol</b>	(-) 3.600 €	interpolieren ↘ 4.000 € ↗ 4.500 € (++)	
<b>Vorarlberg</b>	(-) 3.800 €	interpolieren ↘ 4.100 € ↗ 5.000 € (++)	
<b>Österreich (Medianwert)</b>	2.900 €	3.600 €	4.300 €
<b>In diesen Herstellungskosten sind enthalten:</b>			

Abbildung 6: Empfehlungen für Herstellungskosten 2024 - Wohngebäude<sup>101</sup>

Im Ergebnis für die Objektkategorie Wohngebäude zeigen sich in obiger Darstellung die errechneten Werte für 2024. Mit Pfeilen werden Tendenzen im Vergleich zur Vorjahrespublikation gezeigt. Die Werte enthalten österreichische

<sup>101</sup> Popp, Roland (2024), S. 150.

Umsatzsteuer. Sie sind für das Volumen des Bauprojekts anzupassen (Ein-/Zweifamilienhaus +30%, Großprojekte -10%); Nebengeschoße und Tiefgaragen sind mit einem Bruchteil dieser Werte anzupassen (Tiefgarage bspw. 20-50%).

## 3.6 Weitere Datenquellen für den Immobilienmarkt

### 3.6.1 Gebäude- und Wohnungsregister – Statistik Austria

In Österreich liegt die staatliche Hoheit der statistischen Erfassung des Wohnungsmarktes und Neubaugeschehens bei der Statistik Austria. Sie wurde durch das *Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz)*<sup>102</sup> beauftragt, ein bundesweites Register über Gebäude und Wohnungen sowie sonstige Nutzungseinheiten zu schaffen. Ziel ist es, ein georeferenziertes Register zu Verwaltungs-, Planungs- und Forschungszwecken zu führen.

Das GWR basiert auf historischen Zählungen, dazu gehört die Grundstücksdatenbank. Seit der Einführung des GWR haben Bezirkshauptmannschaften und Gemeinden als Baubehörden die Verpflichtung, Gebäude- und Wohnungsmerkmale von Neubauaktivitäten elektronisch an das GWR zu melden. Dazu gehören relativ granulare Daten wie Name des Bauherrn, Anzahl der projektierten Wohnungen, Nutzfläche, Daten des Energieausweises und Zimmeranzahl pro Wohnung. Es werden keine Kosten der Bauvorhaben erhoben.

---

<sup>102</sup> [CSL STYLE ERROR: reference with no printed form.].

Baubewilligungen und Baufertigstellungen sind seit 2005 verfügbar, Wohnungsabgänge (aus Abrissen) ab 2011. Das GWR aktualisiert Baubewilligungen quartalsweise, Baufertigstellungen und Wohnungsabgänge jährlich<sup>103</sup>.

Die erhobenen Daten werden mit den vorhandenen Registern (Adressregister, Zentrales Melderegister) verknüpft und werden ausgewählten Ländern, Ministerien und Körperschaften zur uneingeschränkten Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Das Neubaugeschehen selbst (Anzahl Baubewilligungen und Anzahl Baufertigstellungen) wird EU/EUROSTAT zur Verfügung gestellt<sup>104</sup>.

Die Öffentlichkeit hat nur zu aggregierten und anonymisierte Datenanalysen Zugang. Das Neubaugeschehen ist auf einer Österreichkarte (STATatlas) je nach Maßstab als Heatmap oder georeferenzierter Punkt-Marker dargestellt<sup>105</sup>. Es kann nach Zeitraum (2011-2025, jährlich) und Gebäudetyp gefiltert werden. Die einzeln dargestellten Bauvorhaben können als Datensätze im Detail angezeigt werden (u.a. Gebäudetyp, Fertigstellungsjahr, Wohnfläche, Anzahl der Wohnungen).

---

<sup>103</sup> Statistik Austria (2025), S. 126.

<sup>104</sup> Statistik Austria (2022a).

<sup>105</sup> Statistik Austria (2025b) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

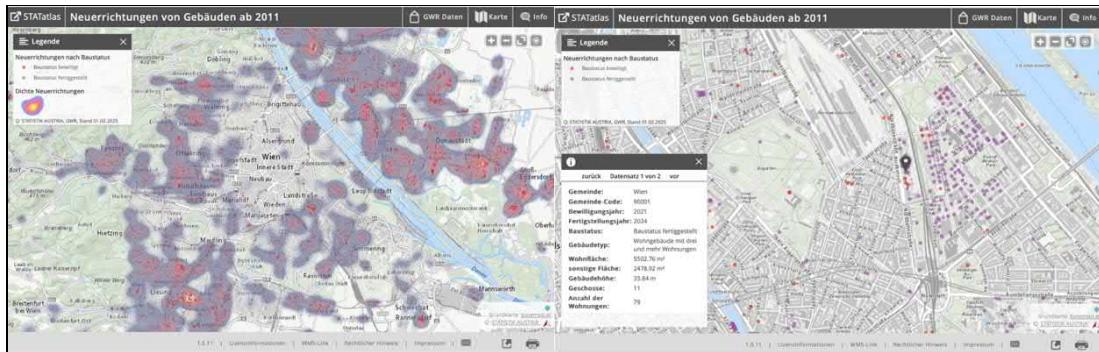


Abbildung 7: Grafische Auswertung des GWR der Statistik Austria; links als Heatmap, rechts mit einzelnen Bauvorhaben und Detaildaten eines Bauvorhabens

Das GWR ist für die Öffentlichkeit wie oben dargestellt nur als grafische Plattform eingeschränkt verfügbar. Einzelanfragen an die Statistik Austria zu Forschungszwecken sind möglich. Die Daten werden derzeit nicht über OGD zur Verfügung gestellt und können daher auch nicht automatisiert weiterverarbeitet werden.

### 3.6.2 Häuserpreisindex und Preisindex für eigentümergenützten Wohnraum – Statistik Austria

Statistik Austria veröffentlicht zwei weitere Analysen, die Rückschlüsse auf das Transaktionsgeschehen, das Preisniveau von Häusern und Wohnungen sowie die Erhaltungskosten von Immobilieneigentum in Österreich abbilden. Es handelt sich dabei einerseits um den *Häuserpreisindex (HPI)*, andererseits um den *Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (Owner Occupied Housing (OOH PI))*. Beide Indizes haben den Zweck, Preisveränderungen für und im Wohnen im Eigentum dazustellen. Im Gegensatz dazu sind Aufwendungen für das Wohnen in Mietverhältnissen über den Verbraucherpreisindex dargestellt. Beide Indizes sind volkswirtschaftliche Maßstäbe<sup>106</sup>.

---

<sup>106</sup> Statistik Austria (2025), S. 76.

Beide Indizes erfassen Wohnraum, dazu zählen Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Fertighäuser<sup>107</sup> und Wohnungen. Tausche oder Schenkungen werden nicht erfasst, alle Preise werden inkl. Umsatzsteuer aber exkl. Transaktionskosten erfasst; Transaktionen zwischen Verwandten werden versucht auszuscheiden<sup>108</sup>.

HPI und OOH PI basieren auf Daten des Grundbuchs. Die Daten werden von einem externen Dienstleister zugekauft, der relevante Daten aus den Kaufverträgen extrahiert<sup>109</sup>. Erhobene Verkaufspreise werden qualitativ so angepasst, dass beispielsweise Unterschiede zwischen Stadt und Land möglichst ausgeglichen werden, sonst könnte ein stärkeres Transaktionsgeschehen am Land im Durchschnitt fälschlich zu einer wahrgenommenen Reduktion der Verkaufspreise führen.

Die Hauptquelle für HPI und OOH sind verbücherte Kaufpreise – siehe oben. Um die Transaktionsdaten Adressen zuzuordnen, wird mittels Katastralgemeindenummer und Grundstücksnummer im Wege des Adressverzeichnisses versucht eine genaue Anschrift zu ermitteln.

Der HPI wird aus zwei Sub-Indizes, jener nach neuem und jener nach bestehendem Wohnraum (und hier nach Häusern und Wohnungen) berechnet. Laut Statistik Austria wird hier einiger Aufwand betrieben, um bspw. die Transaktion eines gewerblichen Erwerbs eines Abbruchobjekts samt Entwicklung von Eigentumswohnungen und Abverkauf an private Haushalte von einem

---

<sup>107</sup> Gilt für Auswertungen pre-2024, aufgrund neuer Verarbeitungsmöglichkeiten der Grundbuchdaten wurde vor dem 01.01.2024 auf Stichproben von Primärerhebungen bei Fertigteilhausanbietern zurückgegriffen. Ab 01.01.2024 ist dies nicht mehr notwendig.

<sup>108</sup> Statistik Austria (2022b), S. 11.

<sup>109</sup> Hofbauer, Stefan (2025).

privaten Erwerb eines Einfamilienhauses samt Abriss und Neubau oder auch Sanierung des Bestandsobjekts zu unterscheiden<sup>110</sup>.

OOH PI bildet die Erhaltungskosten für das Wohnen im Immobilieneigentum ab. Es ist das langfristige Ziel der Statistik Austria, diesen Index in den harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) zu integrieren. Der OOH PI beinhaltet auch Baukosten (für Eigenbau), Fertigteilhäuser, Instandhaltungskosten und Reparaturen sowie Erwerbsnebenkosten<sup>111</sup>.

### **3.6.3 Immobilien-Durchschnittspreise – Statistik Austria**

Ein weitere, durch die Statistik Austria veröffentlichte Auswertung sind die *Immobilien-Durchschnittspreise*. Es handelt sich um eine Auswertung, die sich ihre Ursprungsdaten mit jenen der vorhergenannten Indizes HPI und OOH PI teilt: Grundbuch (Kaufpreise samt verbücherter Beilagen zum Kaufvertrag), Adressenregister und GWR.

Weiters erhoben werden Wohnnutzfläche, Baujahr und Außenfläche. Zur Feststellung der Wohnnutzfläche und von Außenflächen wird versucht, Beilagen des Kaufvertrages einzulesen (vermutlich Nutzwertgutachten oder Wohnungspläne), bei Häusern erfolgen die Daten zur Nutzfläche aus dem GWR. Ebenfalls aus dem GWR wird das Baujahr des Gebäudes festgestellt.

Die Kaufpreise werden nach Bauperioden gruppiert; eine Kategorisierung nach Baujahr ist aufgrund fehlender Daten nicht möglich. Derzeit wird in folgende Epochen kategorisiert: „bis 1960“, „1961-1990“ und „seit 1991“ gegliedert. Zur Gewährleistung stabiler Auswertungen in Kategorien, in denen wenige Werte

---

<sup>110</sup> Statistik Austria (2022b), S. 15f.

<sup>111</sup> Ebenda, S. 3.

vorhanden sind, werden jeweils valorisierte Durchschnittswerte der letzten fünf Jahre gebildet<sup>112</sup>.

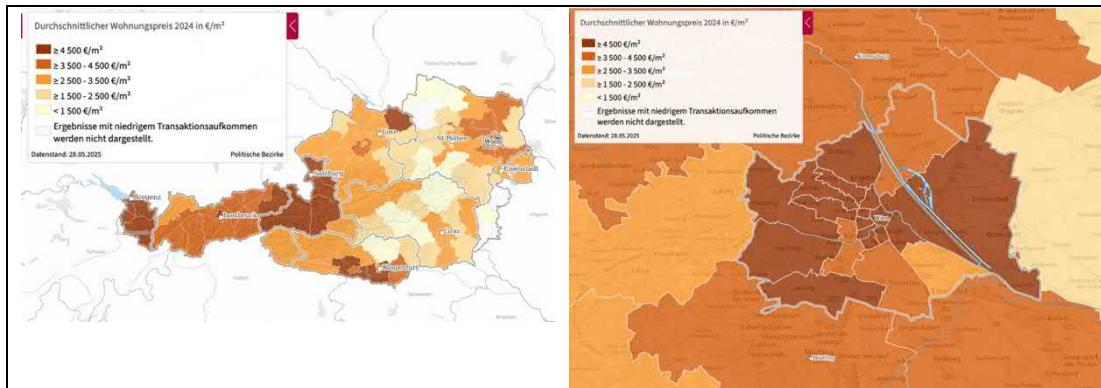


Abbildung 8: Immobilien-Durchschnittspreise der Statistik Austria nach Wohnungspreisen 2024; links Bundesgebiet; rechts Ausschnitt Bundesland Wien

Die Ergebnisse werden auf Gemeinde-, Bezirks- und Landeebene dargestellt bzw. in Tabellen mit konkreten Durchschnittswerten wiedergegeben.

Die Auswertung *Immobilien-Durchschnittspreise* gilt als Immobilienpreisspiegel, wie er in der Grundstückswertverordnung als einer der drei Möglichkeiten zur Berechnung im Wege der Grunderwerbsteuer genannt wird<sup>113</sup>. Im Einkommensteuerrecht wird der Immobilien-Durchschnittspreis der Statistik Austria jedoch abgelehnt, da er mittels fünf-Jahres-Regression berechnet wird und verschiedene Grundstücksarten vermengt<sup>114</sup>.

### 3.6.4 Bauträgerdatenbanken – Immounited und Exploreal

An privaten Anbietern für Datenbanken von Bauprojekten haben sich die Anbieter *Immounited* und *Exploreal* etabliert. Beide Anbieter wurden im Jahr 2025 direkt

<sup>112</sup> Hofbauer, Stefan (2025).

<sup>113</sup> §3.

<sup>114</sup> Lumper, Marie Christine (2020).

(Immountited) bzw. indirekt (Exploreal) durch den börsennotierten Konzern Scout24 SE vollständig übernommen<sup>115</sup>.

Immountited bietet mit dem Produkt *IMMOdeveloper* eine grafische (karten- und tabellenbasierte) Auswertung von Bauvorhaben im Bereich Wohnen für das gesamte österreichische Bundesgebiet. Die verortete Darstellung der Bauvorhaben werden mit Firmenbuch-, Grundbuch- und Angebotsdaten (Immobilienplattformen) angereichert. Dargestellt werden Grundeigentümer und deren gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen, Angebotspreise und erzielte (verbucherte) Kaufpreise der Transaktionen. Das Schwerpunkt des Produkts dürfte auf erzielbaren durchschnittlichen Mieten und durchschnittlichen Kaufpreises liegen<sup>116</sup>.

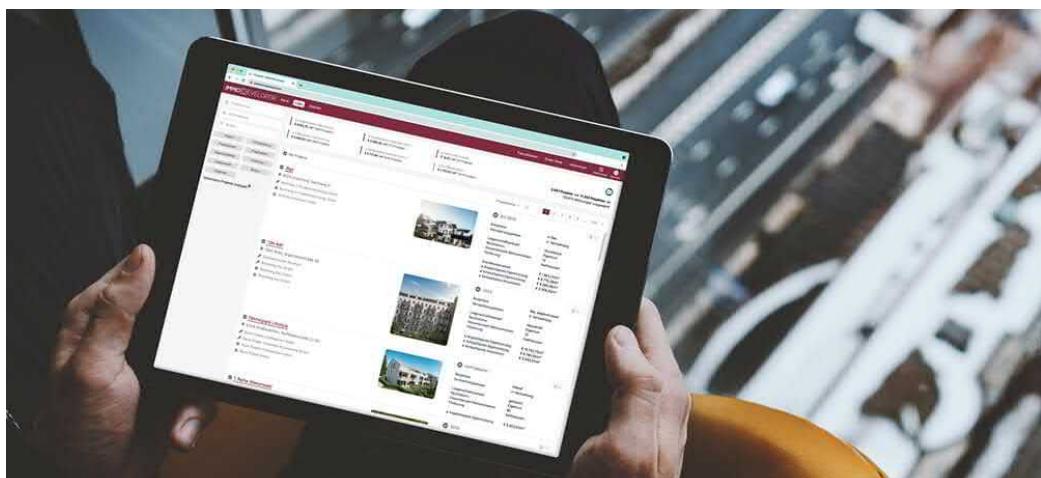


Abbildung 9: Werbefoto Bauträgerdatenbank Immountited

Exploreal bietet Projektdaten zu Wohnbauprojekten im gesamten österreichischen Bundesgebiet an. Der Anbieter verbindet primär und sekundär erhobene Daten zu einem Gesamtbild. An Sekundärdaten werden

---

<sup>115</sup> Scout24 SE (2025), S. 8 (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

<sup>116</sup> IMMOunited GmbH (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

Firmenbuchdaten (Eigentümer, wirtschaftlicher Eigentümer) und Grundbuchdaten (historische Grundeigentümer, aktuelle Grundeigentümer, Anschaffungskosten, verbucherte Verkaufspreise, Käufertyp [Eigennutzer | Anleger]), Daten des GWR (erteilte Baugenehmigungen, Anzahl Wohneinheiten), der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne von Ländern und Gemeinden (mögliche Nutzungsarten, Bebauungsbestimmungen) sowie von sozioökonomische Datenbestände der Statistik Austria und Österreichischen Raumordnungskonferenz eingebunden (bspw. Bevölkerungszahlen zu Alter, höchster abgeschlossener Ausbildung, Anteil Personen nach Staatsbürgerschaft, Bevölkerungsprognose)<sup>117</sup>,<sup>118</sup>.



Abbildung 10: Werbefoto Bauträgerdatenbank Exploreal

Zur Gewinnung von Primärdaten werden Bauprojekte fotografisch vor Ort dokumentiert (Baustellenfotos), Projektwebsites bzw. Informationen der Bauträger erhoben und periodisch abgefragt (Projektname, Logo, Beschreibung, Maklerunternehmen, Verkaufspreise, Grundrisse, Verfügbarkeiten),

---

<sup>117</sup> Grosse, Matthias (2019).

<sup>118</sup> Statistik Austria (2022b), S. 3; Exploreal GmbH (2025b) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

Vertragsunterlagen analysiert (bspw. Vertragserichter, Treuhänder), Energieausweis und Bau- und Ausstattungsbeschreibungen erhoben.

Die gewonnenen Daten werden periodisch aktualisiert, was eine Verfolgung bzw. Historie von Projektfortschritt, Vermarktungserfolg und erzielter Kaufpreise ermöglicht. Die oben angeführte Primär- und Sekundärdaten werden zu umfassenden Analysen im Zeitverlauf bzw. auch nach Gebäudetyp, Projektart (Sanierung, Neubau), Errichter (z.B. gemeinnütziger Bauträger), Vermarktungsart (Wohnungseigentum, Baurecht, Miete), Wohnungstype und Außenflächen (manuelle Auswertung der Nutzwertgutachten) kombiniert. Befindet sich das Bauvorhaben noch in der Projektierung, werden Neubaunutzflächenpotentiale aufgrund von Bebauungsbestimmungen und Bauklassen/Gebäudehöhen und Nutzflächenfaktoren hochgerechnet. Sobald Bau- und Ausstattungsbeschreibungen verfügbar sind, werden diese mittels vermutlicher Baukosten hochgerechnet und so Gesamtinvestitionskosten dargestellt, was wiederum eine Einschätzung zur Wirtschaftlichkeitsrechnung im Zeitverkauf (bei Abverkäufen) möglich macht.

Exploreal gibt an, 3.588 Neubauprojekte mit rund 102.000 Wohneinheiten erfasst zu haben, davon rund 65.000 Wohneinheiten im Detail. Der Anbieter hat aufgrund der o.a. Datenlage die Möglichkeit, aggregierte Daten zum Neubaugeschehen in Österreich bzw. den Bundesländern zu veröffentlichen<sup>119</sup>.

---

<sup>119</sup> Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) (2025).

Von besonderer Relevanz für die vorliegende Arbeit ist Datenbestand an bereits operationalisierter Bau- und Ausstattungsbeschreibungen, erzielter Verkaufspreise freifinanzierter Eigentumswohnungen und Nutzwertgutachten.

# 4 Methodik zur Quantifizierung von Grundkostenanteilen

## 4.1 Darstellung und Aufbereitung der Forschungsdaten

### 4.1.1 Beschreibung der Forschungsdaten

Die in dieser Arbeit verwendeten Forschungsdaten wurden durch die Neubaudatenbank Exploreal GmbH zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um einen Datensatz Metadaten von Wohnungskaufverträgen. Die folgenden Parameter wurden der Datenbankabfrage zugrunde gelegt:

- Eigentumswohnungen von Bauträgern,
- baufertiggestellt zwischen 2019 und 2024,
- in der Bundesstadt Wien,
- mit Kaufvertragsdatum bis 31.12.2024,
- die im redlichen Geschäftsverkehr erworben wurden.

Der aufgrund der obigen Kriterien gewonnene Datensatz („Rohdaten“) umfasst 29.429 Kaufverträge. Die Rohdaten umfassen 13 Spalten und sind samt Beschreibung in folgender Tabelle dargestellt:

Spaltenbezeichnung	Beschreibung
id	Ordnet jedem Kaufvertrag (d.h. jeder Eigentumswohnung) eine eindeutige Identifikation zu
kv_datum	Kaufvertragsdatum im Format TT.MM.JJ
projekt_id	Ordnet jedem Bauträgerprojekt eine eindeutige Identifikation zu
adresse	Postanschrift des Bauträgerprojekts
PLZ	Postleitzahl des Bauträgerprojekts
lat, long	Länge und Breite der Objektadresse im WSG84-Format. 96% des Datensatzes verfügt über mindestens sieben

	Nachkommastellen bei Längen- und Breitenangabe, was einer rein rechnerischen Genauigkeit von 1cm entspricht <sup>120</sup> .
fertigstellung_jahr	Kalenderjahr der Fertigstellung des Bauträgerprojekts im Format JJJJ
nettopreis	Kaufpreis laut Kaufvertrag
bruttopreis	Kaufpreis laut Kaufvertrag bei Optierung auf USt-Ausweis
wohnflaeche	Wohnnutzfläche der Wohnung inkl. Loggiafläche
anzahl_freif	Anzahl der Wohnungen im Bauträgerprojekt
bab_punkte	Qualitätsstufe der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (121-300)

Tabelle 1: Beschreibung der Datenfelder der Forschungsdaten

Die folgende Tabelle zeigt den ersten Datensatz exemplarisch:

Spaltenbezeichnung	Wert
id	37909
kv_datum	13.11.20
projekt_id	2614
adresse	Quadenstraße 43
PLZ	1220
lat, long	48.2378061011146; 16,47998978
fertigstellung_jahr	2021
nettopreis	188.000,00
bruttopreis	NULL
wohnflaeche	41,35
anzahl_freif	18
bab_punkte	144,5

Tabelle 2: Die erste Zeile der Rohdaten exemplarisch

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der Transaktionen nach Bezirk:

---

<sup>120</sup> Wikipedia (2025a) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

Um die Verteilung der Transaktionen auf Bezirksebene zu prüfen, wird die Anzahl der Transaktionen pro Bezirk ins Verhältnis zur Bevölkerung des Bezirks gesetzt. Dazu wird die Bevölkerungsstatistik der Statistik Austria zu Jahresbeginn 2025 nach NUTS-3 (Bezirke) verwendet, die sich aus der Zahl der Hauptwohnsitze als Ergebnis der Abfragen aus dem Zentralen Melderegister (ZMR) berechnet<sup>121</sup>. Nachfolgende Tabelle zeigt die Hauptwohnsitze auf Bezirksebene zum 01.01.2025:

Bezirk	Bevölkerung	Anteil
Wien 1., Innere Stadt	16.281	1%
Wien 2., Leopoldstadt	112.675	6%
Wien 3., Landstraße	98.881	5%
Wien 4., Wieden	33.444	2%
Wien 5., Margareten	54.581	3%
Wien 6., Mariahilf	31.083	2%
Wien 7., Neubau	31.330	2%
Wien 8., Josefstadt	24.242	1%
Wien 9., Alsergrund	41.664	2%
Wien 10., Favoriten	223.190	11%
Wien 11., Simmering	112.149	6%
Wien 12., Meidling	102.393	5%
Wien 13., Hietzing	56.108	3%
Wien 14., Penzing	99.049	5%
Wien 15., Rudolfsheim-Fünfhaus	75.902	4%
Wien 16., Ottakring	102.727	5%
Wien 17., Hernals	56.767	3%
Wien 18., Währing	51.376	3%
Wien 19., Döbling	76.074	4%
Wien 20., Brigittenau	86.950	4%
Wien 21., Floridsdorf	189.551	9%
Wien 22., Donaustadt	228.158	11%
Wien 23., Liesing	123.714	6%
Gesamtergebnis	2.028.289	100%

---

<sup>121</sup> Statistik Austria (2025c) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

Tabelle 3: Bevölkerung Wiens nach Hauptwohnsitzen auf Bezirksebene per 01.01.2025

Folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Kaufverträge auf Bezirksebene:

Bezirk	Anzahl Kaufverträge.	rel. Anteil
Wien 1., Innere Stadt	287	1%
Wien 2., Leopoldstadt	1988	7%
Wien 3., Landstraße	2266	8%
Wien 4., Wieden	388	1%
Wien 5., Margareten	462	2%
Wien 6., Mariahilf	161	1%
Wien 7., Neubau	421	1%
Wien 8., Josefstadt	160	1%
Wien 9., Alsergrund	307	1%
Wien 10., Favoriten	2223	8%
Wien 11., Simmering	849	3%
Wien 12., Meidling	1371	5%
Wien 13., Hietzing	526	2%
Wien 14., Penzing	2426	8%
Wien 15., Rudolfsheim-Fünfhaus	751	3%
Wien 16., Ottakring	1274	4%
Wien 17., Hernals	635	2%
Wien 18., Währing	719	2%
Wien 19., Döbling	1016	3%
Wien 20., Brigittenau	550	2%
Wien 21., Floridsdorf	2665	9%
Wien 22., Donaustadt	6138	21%
Wien 23., Liesing	1846	6%
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>29.429</b>	<b>100%</b>

Tabelle 4: Kaufverträge der Rohdaten nach Bezirk

Vergleicht man die Bevölkerungszahlen mit der Anzahl der Kaufverträge pro Bezirk zeigt sich ein hoher Zusammenhang zwischen Bevölkerungsanteil und Anzahl der Kaufverträge, festgestellt mittels linearer Regression ( $R^2$ ). Der Wertebereich des Bestimmtheitsmaßes ( $R^2$ ) liegt zwischen 0 und 1, wobei ein Wert bis 0,5 einen mäßigen Zusammenhang, bis 0,7 einen starken Zusammenhang und > 0,9 einen sehr starken Zusammenhang errechnet. Der Zusammenhang hier ist  $R^2 = 0,71$  und kann damit als starker Zusammenhang beschrieben werden. Der Signifikanztest ergibt einen p-Wert von < 0,001, womit

ein hochsignifikanter, positiver Zusammenhang zwischen Bevölkerungsanteil und Anteil der Kaufverträge auf Bezirksebene bestätigt ist. Nachfolgende Abbildung zeigt den Scatterplot mit Regressionsgerade:

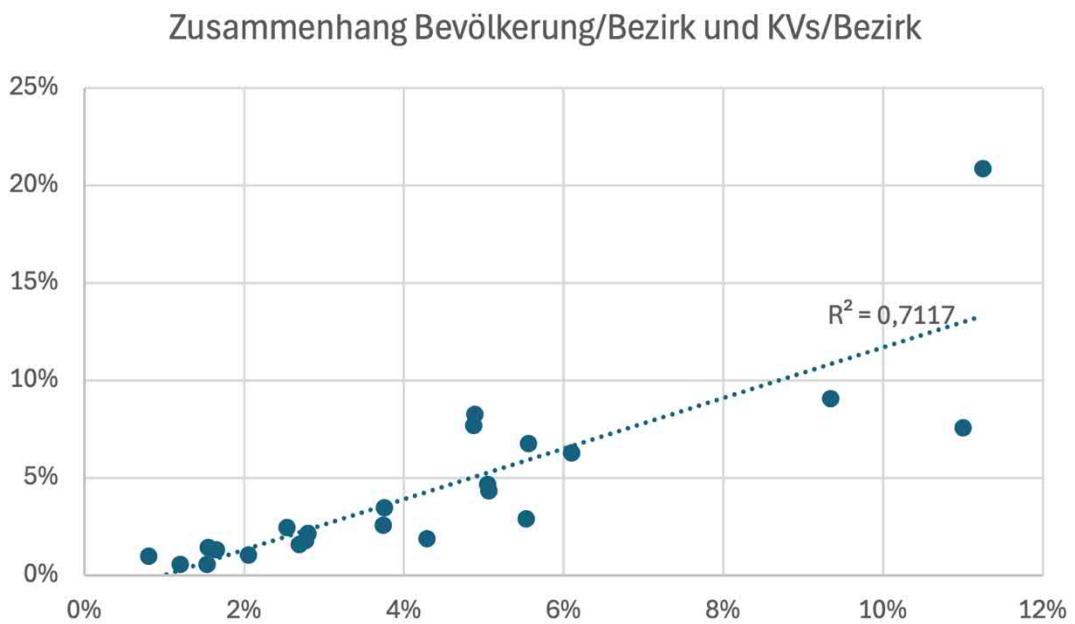


Abbildung 11: Zusammenhang Bevölkerung/Bezirk zu KVs/Bezirk

Die folgende Tabelle zeigt den Anteil an bebauaren, aber unbebauten Grundstücken in der Stadt Wien (Stand 2016) sowie den Anteil der in den Rohdaten vorliegenden Kaufverträgen pro Bezirk. Als Grundlage dient die bereits zitierte Erhebung des Umweltbundesamts<sup>122</sup>. Es sei darauf hingewiesen, dass im Zuge von Stadtentwicklungsprojekten und kleineren Umwidmungen immer wieder neuer Bestand an unbewohnten, aber bebaubaren Grundstücken hinzukommt. Zwischen 2016 und 2025 waren dies insbesondere die Gebiete 2., Nordbahnviertel, 9., Althangründe, 10., Hauptbahnhof/Sonnwendviertel, 22.,

---

<sup>122</sup> Banko, Gebhard und Weiß, Michael (2016), S. 46 (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

Seestadt, 23., Breitenfurter Straße und 22., Donaucity sowie zahlreiche kleinere Quartiersentwicklungen.

Bezirk	Anteil am gesamten in Wien verfügbaren Bauland	relativer Anteil der Kaufverträge
Wien 1., Innere Stadt	0,00%	0,98%
Wien 2., Leopoldstadt	3,20%	6,76%
Wien 3., Landstraße	5,92%	7,70%
Wien 4., Wieden	0,00%	1,32%
Wien 5., Margareten	0,16%	1,57%
Wien 6., Mariahilf	0,00%	0,55%
Wien 7., Neubau	0,00%	1,43%
Wien 8., Josefstadt	0,00%	0,54%
Wien 9., Alsergrund	0,00%	1,04%
Wien 10., Favoriten	8,64%	7,55%
Wien 11., Simmering	10,56%	2,88%
Wien 12., Meidling	2,56%	4,66%
Wien 13., Hietzing	0,48%	1,79%
Wien 14., Penzing	1,28%	8,24%
Wien 15., Rudolfsheim-Fünfhaus	0,16%	2,55%
Wien 16., Ottakring	0,48%	4,33%
Wien 17., Hernals	0,48%	2,16%
Wien 18., Währing	0,80%	2,44%
Wien 19., Döbling	1,12%	3,45%
Wien 20., Brigittenau	0,64%	1,87%
Wien 21., Floridsdorf	21,28%	9,06%
Wien 22., Donaustadt	34,56%	20,86%
Wien 23., Liesing	7,68%	6,27%
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Tabelle 5: Verfügbare Baufläche (2016) und Kaufverträge der Rohdaten pro Bezirk

Es zeigt sich ein hochsignifikanter positiver Zusammenhang zwischen Bauland-Anteil und Anteil der Kaufverträge pro Bezirk ( $R^2 \approx 0,77, p \approx 0,91$ ).

Für Bezirke mit größeren Baulandreserven (größer 1%) ist der Zusammenhang noch größer ( $R^2 \approx 0,82$ ). Donaustadt bestätigt diese Regel (siehe Tabelle oben). In Bezirken mit geringen Baulandreserven (< 1%) zeigt sich ein abweichendes Muster: Hier gibt es trotz nahezu keinem Bauland dennoch hohe

Kaufvertragsvolumina, als Beispiel sei Ottakring mit 0,48% der Baulandreserven aber 4,33% aller Kaufverträge genannt. Eine Hypothese wäre, dass es sich in diesen Bezirken hauptsächlich um Nachverdichtungen handelt, wobei in Bezirken mit großen Baulandreserven hauptsächlich Neubauten „auf der grünen Wiese“ entstehen.

#### **4.1.2 Datenaufbereitung**

Für die Methodik ist es notwendig, die Rohdaten auf deren Qualität zu prüfen. Die Datenbereinigung der Kaufvertragsdaten erfolgt daher in den folgenden Schritten:

1. Es werden nur Kaufverträge mit (vorhandener) BAB-Score größer oder gleich 121 berücksichtigt, da in weiterer Folge aus der BAB-Score Herstellungskosten abgeleitet werden, die wiederum bei zwischen 121 (normal) und 300 (luxus) liegen müssen;
2. Kaufverträge unter € 100.000 Kaufpreis werden ausgeschieden;
3. Kaufverträge, in denen keinen Wohnnutzfläche bzw. Wohnfläche kleiner als 30m<sup>2</sup> (Mindestgröße gem. Bauordnung für Wien<sup>123</sup>) werden entfernt;
4. Kaufverträge ohne Kaufvertragsdatum bzw. einem nicht eindeutigen Kaufvertragsdatum werden ausgeschlossen;
5. Kaufverträge, in denen die Anzahl der Wohneinheiten des Bauträgerprojekts fehlt, werden ausgeschlossen, da zwar aus der Anzahl der Kaufverträge pro Projekt auf dessen (Mindest-)Größe geschlossen werden könnte, dies aber nicht mit ausreichender Sicherheit, insbesondere wenn das Objekt auch Mietwohnungen oder Geschäftsflächen umfasst.

---

<sup>123</sup> § 119 Abs. 2 Stadt Wien.

Aufgrund der obigen Einschränkungen wurden die Forschungsdaten auf 21.069 Kaufverträge in 692 Bauträgerprojekten reduziert, dies entspricht rund 72% der Rohdaten.

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der Kaufpreise nach Kaufpreisen pro m<sup>2</sup> und Bezirk. Die Box (Rechteck) wird von Ende des 1. und Beginn des 4. Quartils am unteren bzw. oberen Rand begrenzt. Die Linie in der Mitte der Box zeigt den Medianwert (50%-Quantil). Entlang der Whisker (Antennen) liegen die im 1. und 4. Quartil liegenden Werte bis zu den Extremwerten (min/max). Der Boxplot zeigt das Zentrum und die Streuung der beobachteten Kaufpreise.

Es zeigen sich im ersten Bezirk ein Extremwerte bis € 32.093/m<sup>2</sup>, aber auch ein deutlich höheres Preisniveau als in allen anderen Bezirken. Der Median liegt mit € 10.786 rund doppelt so hoch wie der Median aller Bezirke (€ 5.143). Überdurchschnittliche Kaufpreise sind auch im 4., 8., 18., und 19. Bezirk festzustellen.

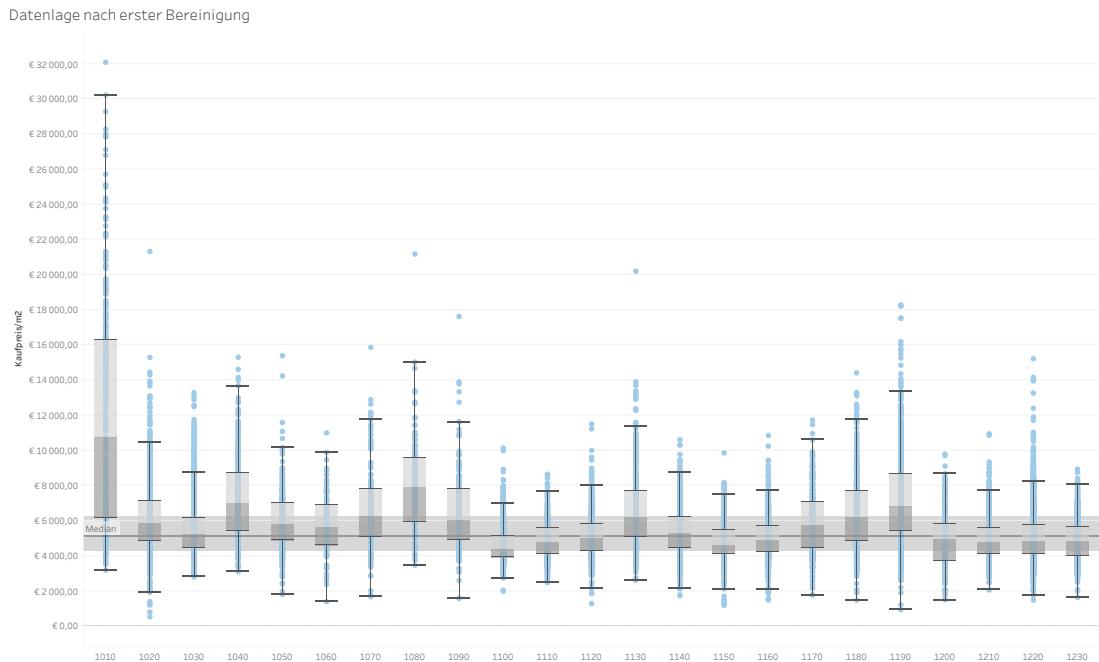


Abbildung 12: Datenlage der Forschungsdaten nach der ersten Bereinigung, Verteilung der Preise

Die folgende Abbildung zeigt eine Karte der Stadt Wien mit Bezirksgrenzen. Mittels blauer Punkte sind die in den Forschungsdaten enthaltenen Wohnbauprojekte eingezeichnet. Der Punktradius orientiert sich an der Anzahl der vorhandenen Kaufverträge pro Projekt [min 2; max 511].

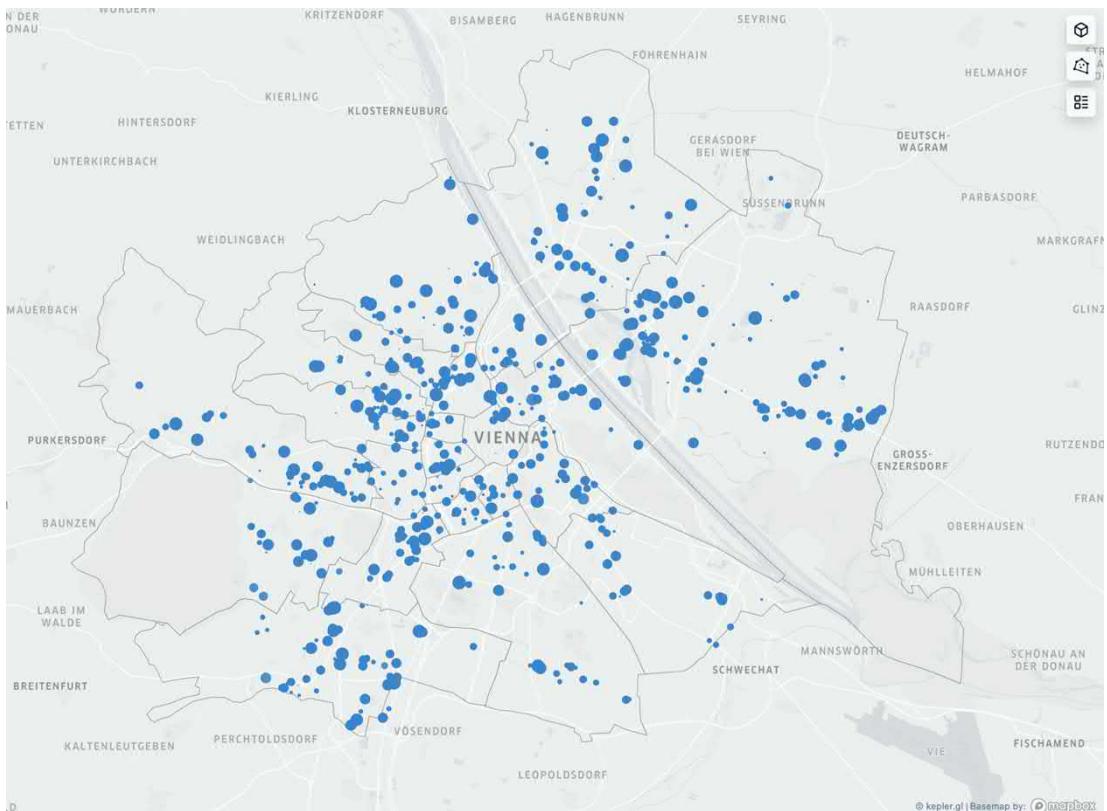


Abbildung 13: Wohnprojekte der Forschungsdaten auf einer Karte der Stadt Wien

Im nächsten Schritt werden die Wohnbauprojekte nach Größenklassen klassifiziert, um der Anforderung „Großprojekt“ gem. Herstellungskosten zu entsprechen. Aufgrund der vorliegenden Datenverteilung wurden folgende Klassen definiert und die Projekte des Datensatzes den Klassen zugewiesen. Die gewählte Bezeichnung „Kleinprojekt“ bis „Quartier“ wird in der weiteren Arbeit nicht verwendet und dient hier lediglich zur bildlichen Vorstellung der Projektgröße.

Klasse	Bezeichnung	Anzahl Wohnungen	Anzahl Projekte
1	Kleinprojekt	< 10	192
2	Klein+	10–19	196

3	Mittel	20–49	204
4	Groß	50–99	60
5	Sehr groß	100–199	28
6	Quartier	$\geq 200$	12
Summe Projekte			692

Tabelle 6: Klassifikation der Bauprojekte in den Forschungsdaten nach Anzahl der Wohnungen

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Gesamtzahl der Projekte (692) nach Anzahl der Wohnungen in einem Scatterplot. Die vertikale Lage der Punkte ist zufällig gewählt, um die Verdichtung in den einzelnen Bereichen zu verdeutlichen. Hilfslinien zeigen die gewählten Größenklassen.

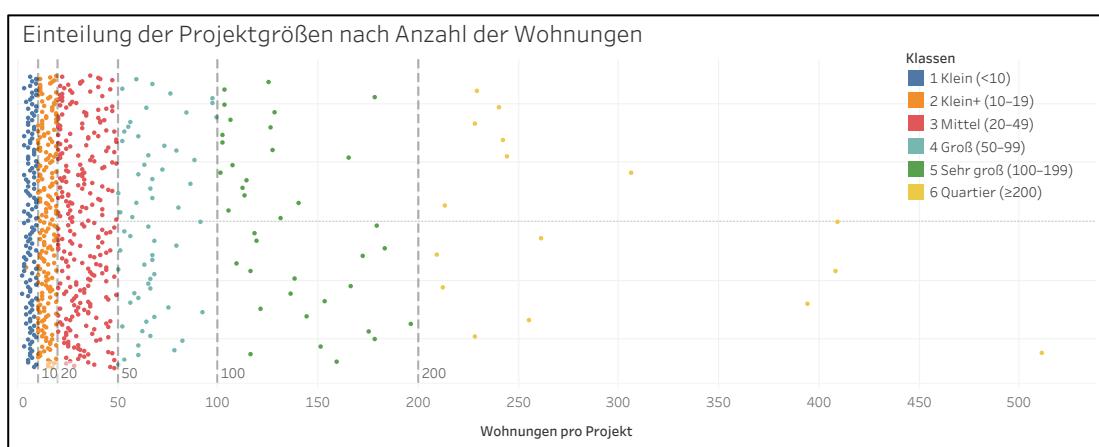


Abbildung 14: Einteilung der Projektgrößen nach Anzahl der Wohnungen

#### 4.1.3 Qualitative und quantitative Validierung der bereinigten Forschungsdaten

Die Forschungsdaten wurden um offensichtliche Datenfehler, fehlende Daten und qualitative Anforderungen bereinigt. Die Bauträgerprojekte wurden nach Größe klassifiziert, um Herstellungskosten genauer bestimmen und das Residualwertverfahren anwenden zu können.

Die Grundanalyse der Forschungsdaten hat eine große Spannweite der verbücherten Kaufpreise gezeigt (vgl. Abbildung 12: Datenlage der Forschungsdaten nach der ersten Bereinigung, Verteilung der Preise). Der niedrigste Kaufpreis liegt bei € 533/m<sup>2</sup>, der höchste bei € 32.094.

Zur Anwendung des Residualwertverfahrens ist es notwendig, Herstellungskosten anzuwenden. Die in dieser Arbeit verwendeten Daten beziehen sich auf neu errichteten Wohnbau, daher sind Altbau Sanierungen in dieser Arbeit differenzierter zu betrachten: In der Marktbeobachtung werden Zinshäuser häufig durch den Ausbau des Rohdachbodens aufgewertet, damit einher gehen häufig statische Ertüchtigungen, Aufzugseinbauten und Erneuerungen der Haustechnik. Häufig werden jedoch auch Bestandswohnungen saniert oder auch unsaniert (wenn Altmietverhältnisse bestehen) abverkauft. Zu den Herstellungskosten solcher Bestandswohnungen finden sich in der Literatur wenige Nachweise, sondern nur Einzelbeobachtungen. Für die Bearbeitung sind jedoch Reihenbeobachtungen und größere Fallzahlen sowie zitierfähige Quellen notwendig, weshalb solche Bestandswohnungen – auch wenn Teil von Bauträgerprojekten und daher im Forschungsdatensatz vorhanden – zu identifizieren und auszuscheiden sind.

Im ersten Schritt werden dazu die Bauprojekte der Forschungsdaten mittels Raumanalyse auf eine Karte der Stadt Wien aufgebracht (vgl. Abbildung 13: Wohnprojekte der Forschungsdaten auf einer Karte der Stadt Wien). Zusätzlich wird ein Open Government Datensatz (OGD) der Stadt Wien über die Karte aufgezogen. Es handelt sich um einen umfangreichen Vektordatensatz, der Straßennamen, Baujahr, Architekten, Gebäudeumrisse, Conscriptionsnummern, Gebäudenutzungen, Bautypen und Bauepochen umfasst<sup>124</sup>. Informationen wie Baujahr, Architekt und Gebäudenutzung sind teilweise unvollständig und scheinen hauptsächlich für stadthistorisch bedeutende Gebäude vorzuliegen.

---

<sup>124</sup> Stadt Wien (2025a) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

Hinsichtlich der Bauepochen werden die Gebäude in einer Zeitspanne zwischen 1683 – 1945 sowie „nach 1945 und „nach 1976“ klassifiziert.

Die folgende Abbildung zeigt die Auftragung des Layers „Bauepochen“, gruppierte in mietrechtlichen Altbau („vor 1945“, auf der Karte in grau) und Neubau („nach 1945“, auf der Karte in gelb) über den Bauträgerprojekten (blau). Jeder Punkt repräsentiert ein Gebäude bzw. Bauträgerprojekt.

Diese Kartenansicht dient dem Verständnis und zeigt bereits, dass zahlreicher Gebäudebestand, insbesondere in den Außenbezirken der Stadt Wien nicht mit den notwendigen Informationen vorhanden ist.

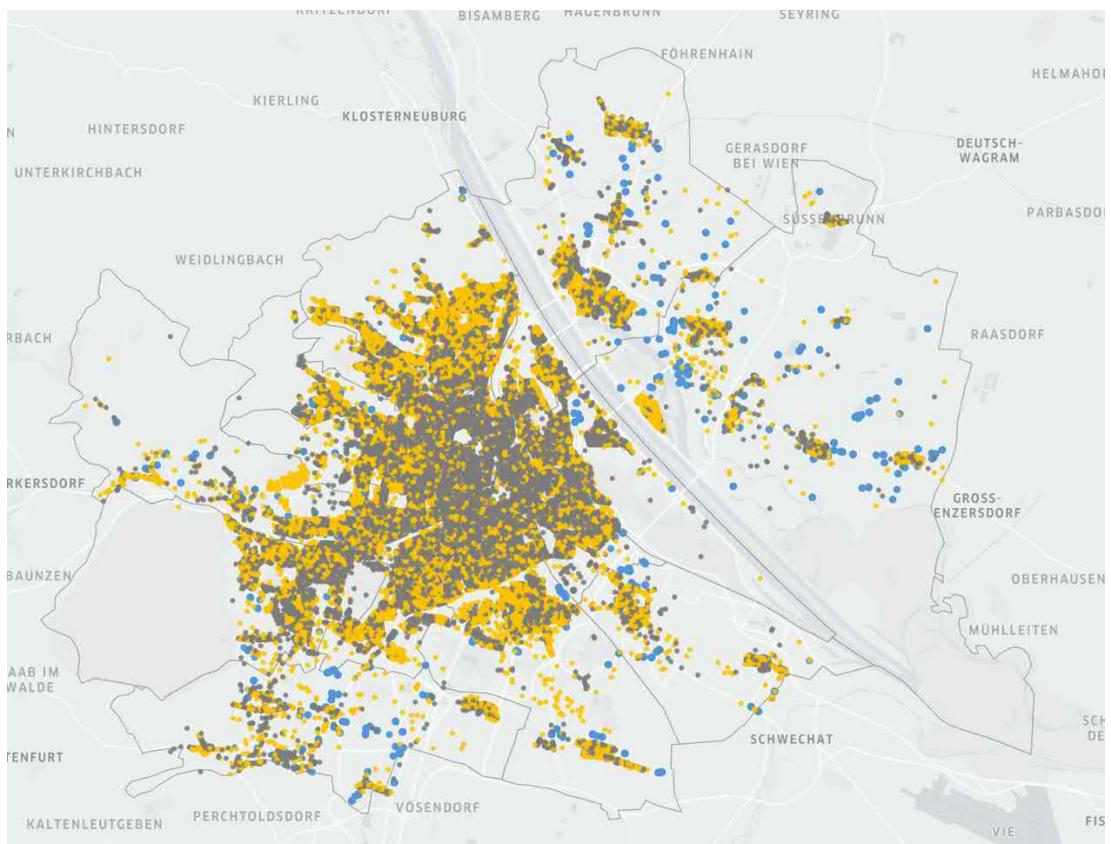


Abbildung 15: Karte der Stadt Wien mit Bauträgerprojekten (blau) und partiellem Gebäudebestand (gelb/grau)

Räumliche (Vektor-)Daten können wie Datenbanken verbunden bzw. mit ihnen gerechnet werden („räumlicher Join“). Im vorliegenden Fall sollen die Geodaten

der Bauträgerprojekte mit jenen des Layers „Bauepochen“ der OGD-Daten verbunden werden.

Das Ergebnis wird in einer Stichprobe visuell über Google Earth verifiziert. Es zeigt sich, dass es sich in der überwiegenden Zahl der Projekte, die laut OGD-Daten Altbauten und in den Forschungsdaten als Bauträgerprojekte vorhanden sind, tatsächlich um sanierte Zinshäuser mit ausgebauten Dachgeschoßen und/oder Zubauten handelt.

Folgende Abbildung zeigt einen Kartenausschnitt des Bereichs Diefenbachgasse-Sechshauser Straße im 15. Wiener Gemeindebezirk. Der blau hinterlegte graue Punkt im oberen Teil der Karte ist das Bauträgerprojekt Sechshauser Straße 41. Es ist ein Zinshaus mit einem zurückversetzten Aufbau von zwei Regelgeschossen und einem Dachgeschoß erkennbar.

Im unteren Teil der Karte ist ebenfalls ein Altbau an der Adresse des Bauträgerprojekts Ortnergasse 7 markiert. Die visuelle Prüfung zeigt ein Doppeltrakt-Zinshaus mit zweigeschossigem Dachgeschoßausbau.

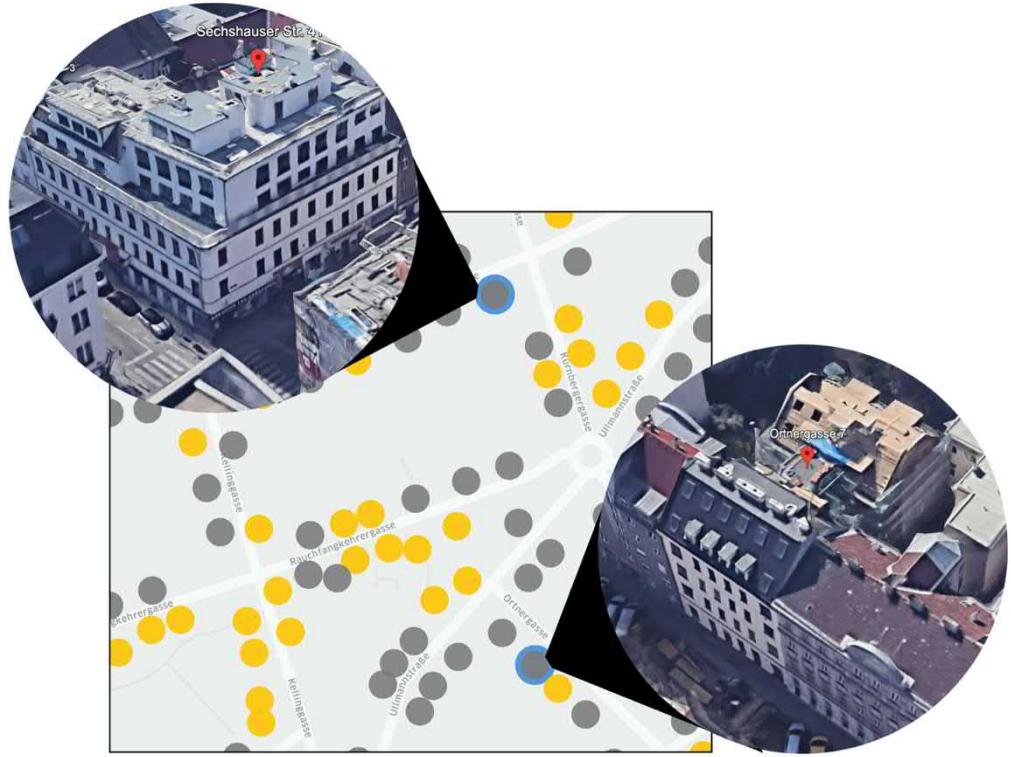


Abbildung 16: Bestätigung des Ergebnisses aus Kartenmaterial

Exemplarisch sei ein weiteres Beispiel gezeigt, in dem das OGD-Kartenmaterial offensichtlich veraltet ist: Das 80 Wohnungen umfassende Bauprojekt 12., Arndtstraße 50 wurde gemäß der Forschungsdaten im Jahr 2024 fertiggestellt.

Älteres Bildmaterial zeigt ein ebenerdiges Gewerbeobjekt am Standort. Im Kartenmaterial der Stadt Wien wird das Gebäude als „vor 1945“ erbaut geführt, laut Bildmaterial wurde das Grundstück zwischen Juni 2022 und vor August 2023 abgerissen. Die folgende Abbildung zeigt den betreffenden Kartenausschnitt sowie ein Bild des Neubaus an der korrespondierenden Stelle:

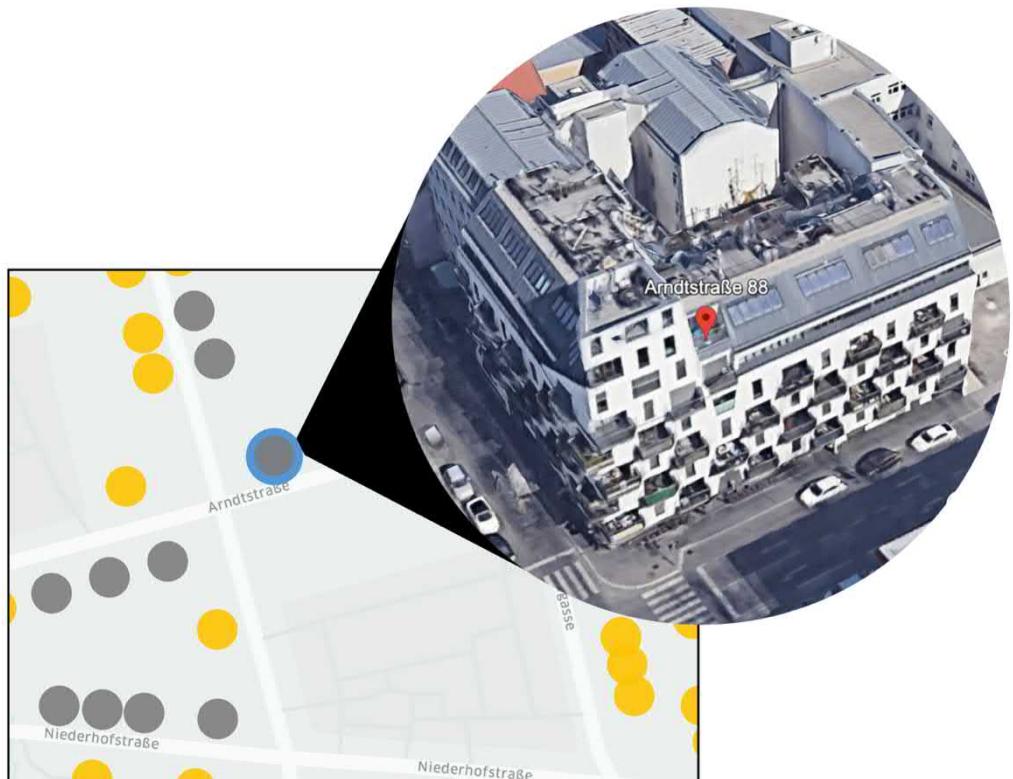


Abbildung 17: Visuelle Bestätigung zeigt veraltetes OGD-Kartenmaterial

Die aus dem OGD-Kartenmaterial gewonnen Daten werden in den Forschungsdaten markiert und der gesamte Datenbestand dem nächsten Analyseschritt unterzogen.

Im zweiten Schritt werden die Forschungsdaten explorativ hinsichtlich Clusterbildung nach Kaufpreisen/m<sup>2</sup> innerhalb eines Projekts verglichen. Die Hypothese dazu lautet, dass Altbestandswohnungen ein anderes Preisniveau repräsentieren als neu hergestellte Dachgeschosswohnungen, diese Preisunterschiede daher statistisch auswertbar sind. Für die Analyse wird eine Clusteranalyse mit Gaussian Mixture Models (GMM) eingesetzt, um eine homogene oder heterogene Struktur der Verkaufspreise beschreiben zu können. Zur Veranschaulichung erfolgt dies an den oben gezeigten Projekten Arndtstraße 50 (1-Cluster) und Sechshauser Straße 41 (2-Cluster).

Im Bauträgerprojekt Arndstraße 50 (in der u.a. Abbildung links) zeigt sich ein homogener Preisverlauf von 57 Kaufverträgen ca. € 5.200 – € 8.700. In der Abbildung rechts bilden sich zwei eindeutige Cluster im Bereich der (mutmaßlichen) Altbauwohnungen in einem Preisbereich zwischen ca. € 1.300 – € 3.800 und ca. € 6.200 – € 9.900 in 26 Kaufverträgen.

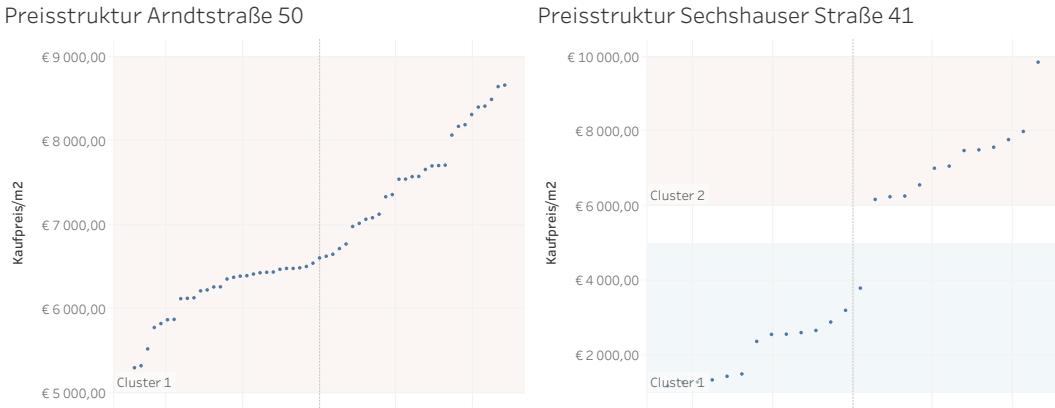


Abbildung 18: Nachweis der Clusterbildung in zwei Bauträgerprojekten

Die auf diese Art festgestellten Cluster werden aufgrund der Projektadresse visuell überprüft und in den Forschungsdaten, soweit zutreffend markiert. Dabei stellt sich heraus, dass es bei besonders großen Bauträgerprojekten wie dem Vienna Twenty-Two, 22., Dr.-Adolf-Schärf-Platz 5 mit 306 Wohnungen aufgrund der hohen Preisspanne (min: € 3.890, max: € 13.261) auch falsch positive 2-Cluster-Indizien beschrieben werden, weshalb die wiederholte visuelle Kontrolle notwendig scheinen.

Im letzten Schritt werden Kaufverträge markiert und ausgeschieden, der Kaufpreis unter € 4.300/m<sup>2</sup> liegt. Dies soll gewährleisten, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit nur jene Kaufverträge repräsentiert sind, die für freifinanzierte, neu errichtete Eigentumswohnungen abgeschlossen wurden.

Nach Abschluss der Datenbereinigung verbleiben 674 Bauträgerprojekte mit 16.144 Kaufverträgen, das sind 55% der Rohdaten.

#### **4.1.4 Modell der Datendarstellung und Interpretationsansatz**

Ausgangspunkt der Modellierung ist die Stapelbearbeitung unter Anwendung des beschriebenen Residualwertverfahrens anhand von Forschungsdaten. Das Ergebnis sind Grundkostenanteile von Neubauwohnungen. Voraussetzung für die Darstellung in Kartenform ist die pro Kaufvertrag georeferenzierte Adresse.

Die Datenbearbeitung hat gezeigt, dass die Anzahl der Kaufverträge an einzelnen Adressen stark verdichtet ist (zahlreiche Verkäufe an einer Adresse). Dies ist vor allem bei großvolumigen Wohnbauprojekten zu beobachten, bei denen in kurzer Zeit relativ viele Kaufverträge geschlossen werden. Wenn jeder Kaufvertrag in die Darstellung der Daten einbezogen werden würde, könnte das die Darstellung überproportional prägen.

Um diese Verzerrung zu vermeiden, scheint es sinnvoll, die Ergebnisse auf Projektebene zu betrachten. Dazu wird jede Adresse bzw. jedes Projekt als eine Einheit gewertet. Um ungewöhnlich hohe oder ungewöhnlich niedrige Werte in der Auswertung geringeres Gewicht zu geben, wird für die Betrachtung auf Projektebene der Median aller Grundkostenanteile eines Projekts gewählt.

Die Datenpunkte werden aufgrund der Georeferenz auf einer Karte der Stadt Wien eingetragen. Die Darstellung erfolgt auf einer farb-neutralen Karte der Stadt Wien mit Bezirksgrenzen, und unter Einbindung des generalisierten Flächenwidmungsplans<sup>125</sup> (OGD). Das Schwerpunkt der Datendarstellung und Dateninterpretation liegt auf den einzelnen Datenpunkten und ihrer Aussagekraft bzw. räumlichen Abdeckung.

---

<sup>125</sup> Stadt Wien (2025b) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

Die folgende Karte zeigt den vorherigen Kartenausschnitt unter Einbindung des generalisierten Flächenwidmungsplans. In hellgrau sind alle Widmungskategorien<sup>126</sup> die in Zusammenhang mit Wohnen stehen zusammengefasst, in grün jene mit Erholungsgebieten, in gelb-beige gewerblich genutzte Flächen und in Grauschattierungen Verkehrsänder und Verkehrsflächen.

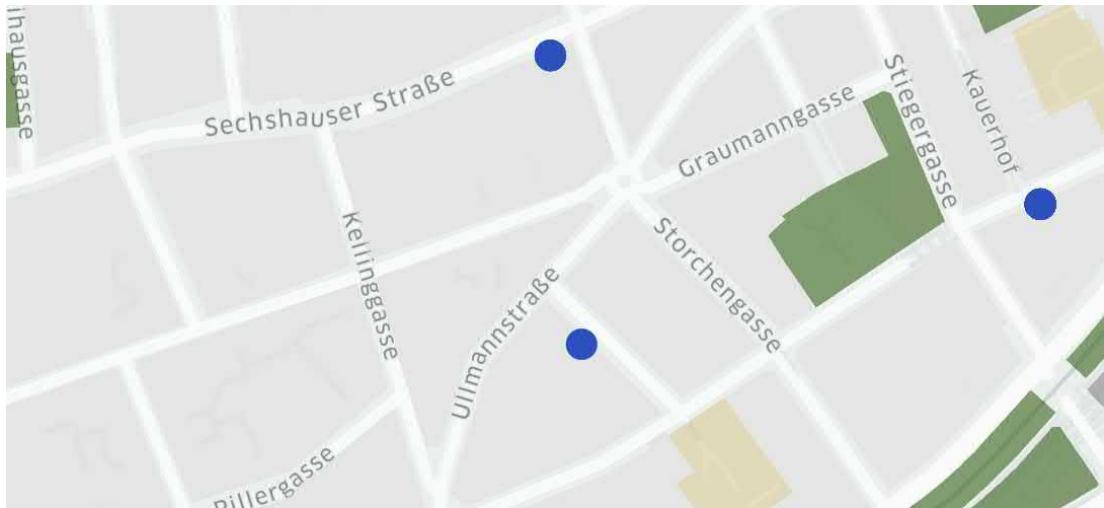


Abbildung 19: Kartenausschnitt mit Projektdatenpunkten

Die folgende Abbildung zeigt denselben Kartenausschnitt unter Einbindung der Bauträgerprojekte nach Größenklassen. Die Radien orientieren sich an den Projektgrößen (Klassen 1-6 = <10 bis > 200 Wohnungen). Die jeweilige Größenklasse ist im Datenpunkt als Zahl angeführt.

---

<sup>126</sup> Stadt Wien (2019).



Abbildung 20: Kartenausschnitt mit Projektdatenpunkten und Visualisierung der Projektgröße

Bislang sind die errechneten Grundkostenanteile je Projekt noch nicht in die Kartendarstellung eingeflossen. In der folgenden Abbildung sind im selben Kartenausschnitt die Projekte mit Färbung aufgrund ihres Grundkostenanteils (GKA) ausgewiesen. Die Farbgebung folgt klassischen Temperatur-Skalen von blau ( $\text{GKA} < € 300/\text{m}^2$ ) bis dunkelrot ( $\text{GKA} > € 2.700/\text{m}^2$ ).

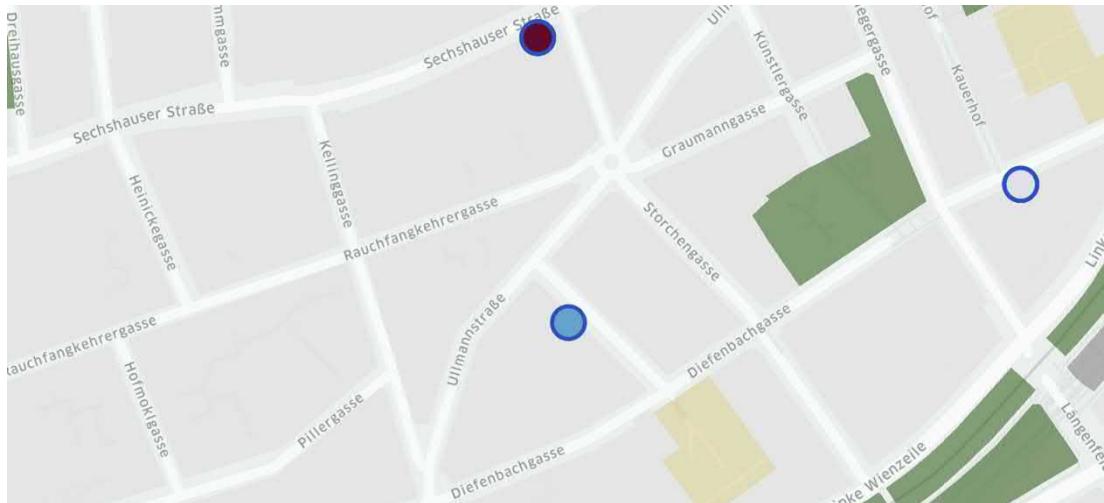


Abbildung 21: Kartenausschnitt mit Projektdatenpunkten und deren Grundkostenanteilen

Das Ergebnis ist nun eine Karte der Stadt Wien mit Bauträgerprojekten und deren Grundkostenanteilen. Die Bauträgerprojekte wurden qualitativ bereinigt und die Grundkostenanteile sind aufgrund der Methodik vergleichbar. Ein einzelner Punkt kann jedoch noch nicht als repräsentativ für die Lage oder einen regionalen Markt herangezogen werden. Werden jedoch mehrere ähnliche Beobachtungen in

räumlicher Nähe festgestellt, so erhöht sich die Evidenz deutlich, dass es sich nicht um einzelne Ausreißer, sondern es sich um ein strukturelles Muster handelt.

Es scheint daher notwendig, Cluster zu finden, die räumliche Nähe haben und deren Grundkostenanteile eine geringe Wertstreuung aufweisen. Die gewonnenen Mediane der Grundkostenanteile auf Projektebene werden daher nun in zwei Schritten analysiert:

Im ersten Schritt erfolgt die Feststellung von räumlichen Clustern. Zur Anwendung gelangt dazu DBSCAN<sup>127</sup>, ein dichtebasierter Verfahren: Es sucht nach Bereichen, in denen sich Datenpunkte in räumlicher Nähe häufen und fasst sie zusammen. Punkte ohne ausreichende Anzahl von Nachbarn werden keinem Cluster zugeordnet und als Ausreißer markiert. Für die vorliegenden Arbeit werden solcher Datenpunkte jedoch nicht ausgeschieden, um für ihren Einflussbereich zumindest Indikator zu sein.

DBSCAN erfordert zwei Parameter, Epsilon ( $\epsilon$ ) und  $\text{min-samples}$ . Epsilon definiert den Radius, innerhalb dessen Nachbarn zu suchen sind. Im vorliegenden Fall wird dieser mit 500m festgelegt, da auf die durch den OGH und hier bereits zitierte „fußläufige Distanz“ abgestellt werden soll<sup>128</sup>.  $\text{min-samples}$  legt fest, wie viele Beobachtungen innerhalb von Epsilon vorhanden sein müssen, damit ein Cluster entstehen kann. Findet DBSCAN ein Cluster wird iterativ nach weiteren Nachbarn gesucht – es entstehen Cluster, die nicht zwangsläufig rund sind, sondern jegliche Form annehmen können.

---

<sup>127</sup> Wikipedia (2025b) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

<sup>128</sup> (2022) Rz 25.

Im zweiten Schritt wird der durch DBSCAN geformte Cluster auf Homogenität der Grundkostenanteile geprüft, in dem deren Streuung untersucht wird. Ein geeignetes Maß dafür ist der Interquartilsabstand (IQR). Der IQR berechnet sich aus der Differenz zwischen 1. Quartil (25%-Perzentil) und dem 3. Quartil (75%-Perzentil), er beschreibt also die mittleren 50% der Werte bzw. die Spannweite zwischen 25 und 75% aller Werte. Je kleiner der IQR, desto enger liegen die beobachteten Werte zusammen, was auf Homogenität hinweist.

Im Summe bedeuten die so gebildeten Cluster räumlichen Zusammenhang und ähnliche Grundkostenanteile, somit hohe Evidenz, dass es sich tatsächlich um ein „Preis-Grätzl“ handelt.

Das Ergebnis zeigt, dass 612 Projekte zu 71 Cluster zusammengefasst werden können. Um die Aussagekraft zu erhöhen, wird ein „IQR-Score“ eingeführt:

$IQR_{Score} = \frac{IQR(GKA)}{Median(GKA)}$ . Das Merkmal ist eine Dezimalangabe zwischen 0 und 1. Je höher der Wert, desto höher die Streuung um den Median, desto inhomogener der Cluster.

Die Auswertung zeigt, dass der IQR-Score zwischen 0,009 und 0,91 defacto die Extremwerte ausreizt. Die folgende Abbildung zeigt den Boxplot der Cluster samt deren IQR-Score. Es wird daher festgelegt, dass in die Kartendarstellung nur jene Cluster einziehen, deren Grundkostenanteil auf Projektebene sich nur mit maximal IQR-Score 0,65 (also mit rund 33%) um den Median-Grundkostenanteils des Clusters streut, womit 64 Cluster in die Darstellung einfließen.

IQR-Score nach Verteilung

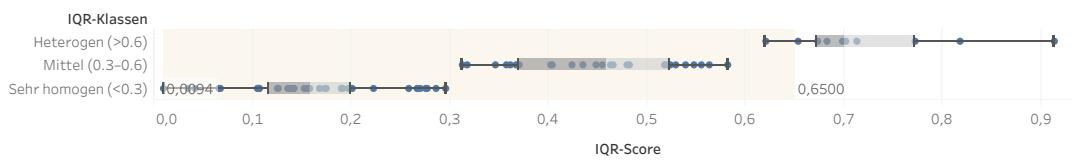


Abbildung 22: IQR-Score nach Verteilung

Der folgende Kartenausschnitt zeigt einen Grenzbereich zwischen 12., 14. Und 23. Bezirk. Die Cluster sind nach ihren Median-Grundkostenanteilen farbcodiert und folgenden wiederum Temperaturskalen (dunkelblau: niedrig; dunkelrot: sehr hoch). Es zeigen sich vier Cluster, zwei Cluster mit ähnlich niedrigem Grundkostenanteil entlang der Breitenfurter Straße (dunkelblau, hellblau) und zwei sehr hochpreisige Cluster im Bereich Schönbrunn / Küniglberg.



Abbildung 23: Kartenausschnitt zeigt vier Cluster mit homogenen Grundkostenanteilen

## 4.2 Anwendung des Residualwertverfahrens zur Feststellung des Grundkostenanteils

### 4.2.1 Begründung für die Wahl des Residualwertverfahrens

Die vorliegende Arbeit setzt sich zum Ziel, Grundkostenanteile am Beispiel der Stadt Wien auf einer Karte darzustellen. Dazu ist es notwendig, eine Vielzahl an Grundkostenanteile beobachteter Transaktionen zu errechnen und darzustellen.

Die Anwendung des Residualwertverfahrens ist gem. ÖNORM B 1802-3 in der konkreten Anwendung freier als andere Verfahren. Das Ergebnis ist flexibler, weil es entweder der Entwicklergewinn oder der tragfähige Liegenschaftswert sein kann. Sie gewählten Annahmen müssen hergeleitet und begründet werden können.

Das Residualwertverfahrens steht aber auch in der Kritik, weil es einer Vielzahl an Parametern bedarf. Dadurch erhöht sich die Wahrscheinlichkeit einer hohen Ergebnisvarianz („Garbage in – Garbage out“)<sup>129</sup>. Grück (2019) argumentiert, dass es auch im Einzelgutachten dem Sachverständigen bei vielen Inputparametern nicht möglich sein wird, exakte Werte festzustellen. Als Beispiel nennt er Errichtungskosten, und zählt folgende mögliche Verfahren des Gutachters auf, um sie festzustellen<sup>130</sup>, wobei hier auch die Relevanz für die vorliegenden Arbeit beurteilt wird:

1. Errichtungskosten gem. tatsächlichem Aufwand – dies scheint die einfachste und vermutlich auch genaueste Möglichkeit zu sein, gleichzeitig ist sie für die vorliegende Arbeit nicht anwendbar, da der tatsächliche Aufwand aus öffentlichen Quellen nicht ableitbar ist;
2. Errichtungskosten nach Kostenschätzung – erfordert umfassenden Bausachverstand und ist für die vorliegende Arbeit mit der Zielsetzung, eine möglichst repräsentative Zahl an Datenpunkten zu errechnen nicht anwendbar;
3. Errichtungskosten nach Detailberechnung – erfordert wie zuvor umfassenden Bausachverstand und ist für diese Arbeit ungeeignet;

---

<sup>129</sup> Reithofer, Markus und Stocker, Gerald (2016), S. 177ff.

<sup>130</sup> Grück, Peter (2018).

4. Errichtungskosten durch Multiplikation des Vielfachen einer Messeinheit – von Grück empfohlen und auch für die vorliegende Arbeit der praktikabelste Ansatz.

In der gutachterlichen Praxis ist die von Grück (2018) oben als Punkt 4 genannte Methode – jene der Multiplikation von Quadratmetern oder Kubikmetern mit normierten Durchschnittspreisen – die am häufigsten gewählte. Aktuelle Herstellungskosten können diesbezüglichen Publikationen entnommen werden, im Detail ist dies in Abschnitt 3.5 oben zu entnehmen. Die Bezugsgrößen (Fläche oder Rauminhalt) sind grundsätzlich den vorliegenden Plänen zu entnehmen; bei Wohnobjekten wird überwiegend als Bezugsgröße die Wohnnutzfläche gewählt<sup>131</sup>. Zu- und Abschläge in den Kostengruppen 1, 7 und 8 werden mit Durchschnittswerten angesetzt<sup>132</sup>.

Die Methodik der vorliegenden Arbeit wendet das Residualwertverfahren an, um im Ergebnis den Grundkostenanteil von Eigentumswohnungen zu errechnen. Nachfolgende Abbildung zeigt die Zuordnung der Kostengruppen gem. ÖNORM B 1801-1 – in Summe „Errichtungskosten“ – zu Herstellungskosten, veröffentlicht durch den Hauptverband der Gerichtssachverständigen. Die rechte Spalte der Abbildung versucht die weitere Zuordnung maßgeblicher Positionen des Residualwertverfahrens.

---

<sup>131</sup> Funk / Ressler / Stocker in Bienert, Sven u.a. (2022), S. 296f.

<sup>132</sup> Popp, Roland (2024).

Kostengruppe, Baugliederung 1. Ebene		Baukosten ÖNORM B 1801-1	Herstellungskosten HVB der Gerichts-SV	Abbildung im Residualwertverfahren
0	Grund			Ergebnis abzgl. Erwerbsnebenkosten
1	Aufschließung		ohne Allgemein, Baureifmachung, Abbruch, Provisorien	x% der Baukosten
2	Bauwerk-Rohbau			gem. Herstellungskosten
3	Bauwerk-Technik			gem. Herstellungskosten
4	Bauwerk-Ausstattung			gem. Herstellungskosten
5	Einrichtung			x% der Baukosten
6	Außenanlagen			x% der Baukosten
7	Planungsleistungen			gem. Herstellungskosten
8	Projektnebenleistungen		ohne Finanzierung während der Bauzeit	gem. Herstellungskosten; Finanzierung x% der Baukosten
9	Reserven			ex-post-Betrachtung, bereits konsumiert

zu berücksichtigen:  
Entwicklergewinn in % des Verkaufspreises

Abbildung 24: Einordnung Baukosten, Herstellungskosten und Werte des Residualwertverfahrens<sup>133</sup>

Das Residualwertverfahren in der vorliegenden Arbeit ist eine ex-post-Betrachtung: Die Input-Faktoren sind zum jeweiligen Fertigstellungszeitpunkt des Bauvorhabens bestehenden Kosten gem. Herstellungskosten und deren Zu- und Abschlägen sowie bekannter Nebenkosten. Kostengruppe 9 „Reserven“ werden aufgrund der Fertigstellung des Projekts in den restlichen Kostengruppen des Projekts konsumiert betrachtet.

#### 4.2.2 Struktur des angewendeten Residualwertverfahrens

Nachfolgende wird die Struktur des in der vorliegenden Arbeit zur Anwendung gebrachten Residualwertverfahrens dargestellt:

Ausgangspunkt ist der beobachtete Kaufpreis/m<sup>2</sup> P im Jahr J des Kaufpreisabschlusses:

$$P_J = \text{Kaufpreis pro m}^2$$

---

<sup>133</sup> Eigene Darstellung

Die Marketingkosten M in des Bauträgers in der Höhe von 3,0% des Kaufpreises zzgl. 20% USt werden in Abzug gebracht:

$$M = P_j \cdot 0,036$$

Der Entwicklergewinn steht am Ende der Wertschöpfung des Bauträgers. Stocker/Reithofer (2016) argumentieren für eine Bandbreite von 5-10% des Verkaufspreises bei der Projektlaufzeit von 15-30 Monaten<sup>134</sup>. Für die vorliegende Arbeit werden 10% angenommen.

$$G = P \cdot 0,1$$

Um die Herstellungskosten zu berechnen, ist es notwendig den Baubeginn zu bestimmen. Dieser wird mit 24 Monate vor Baufertigstellung bestimmt. Zu diesem Zeitpunkt sind die Herstellungskosten mit den Gewerken vereinbart gewesen.

$$y = Baujahr - 2$$

Die Herstellungskosten werden seit 2019 durch den Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen<sup>135</sup> publiziert. Sie gelten in Abhängigkeit der Bau- und Ausstattungsqualität sowie regionaler Anpassungen nach Bundesland und Stadt-Land-Gefälle<sup>136</sup> sowie nach Größe des Bauvorhabens. Nach Popp sind die Herstellungskosten Bandbreiten die Angaben der Publikation Mittelwerte. Dementsprechend sind Werte außerhalb der publizierten Werte zu extra- bzw. interpolieren. Folgende Tabelle zeigt die publizierten Herstellungskosten 2019 – 2024 sowie deren BAB-Scoring (x) Spannbreiten (s). Die jeweils linke Grenze der Spannbreite wird in der vorliegenden Arbeit Stützwert genannt.

---

<sup>134</sup> Reithofer, Markus und Stocker, Gerald (2016), S. 146.

<sup>135</sup> Popp, Roland (2024), S. 150.

<sup>136</sup> Ebenda, S. 149.

BAB-Score	121-180	181-240	241-300
Jahr	normal	gehoben	luxus
2019	€ 2.270,00	€ 2.720,00	€ 3.480,00
2020	€ 2.320,00	€ 2.790,00	€ 3.570,00
2021	€ 2.600,00	€ 3.100,00	€ 4.100,00
2022	€ 3.000,00	€ 3.600,00	€ 4.700,00
2023	€ 3.200,00	€ 3.800,00	€ 5.100,00
2024	€ 3.300,00	€ 4.000,00	€ 5.300,00
Großprojekte -10%			

Tabelle 7: Herstellungskosten für Wohnbau in Wien, 2019 – 2024

Nachfolgende Abbildung zeigt die Funktion der Herstellungskosten. Aus ihr erfolgt die Ableitung der Stützwerte

*Stützwerte:*  $s_{normal} = 121$ ;  $s_{gehoben} = 181$ ;  $s_{luxus} = 241$

sowie der bereits in der obigen Tabelle vorgegebenen Mittelwerte:

*Mittelwerte:*  $m_{normal} = 150$ ;  $m_{gehoben} = 150$ ;  $m_{luxus} = 270$

### Herstellungskosten nach BAB-Score (Basis: 2024)

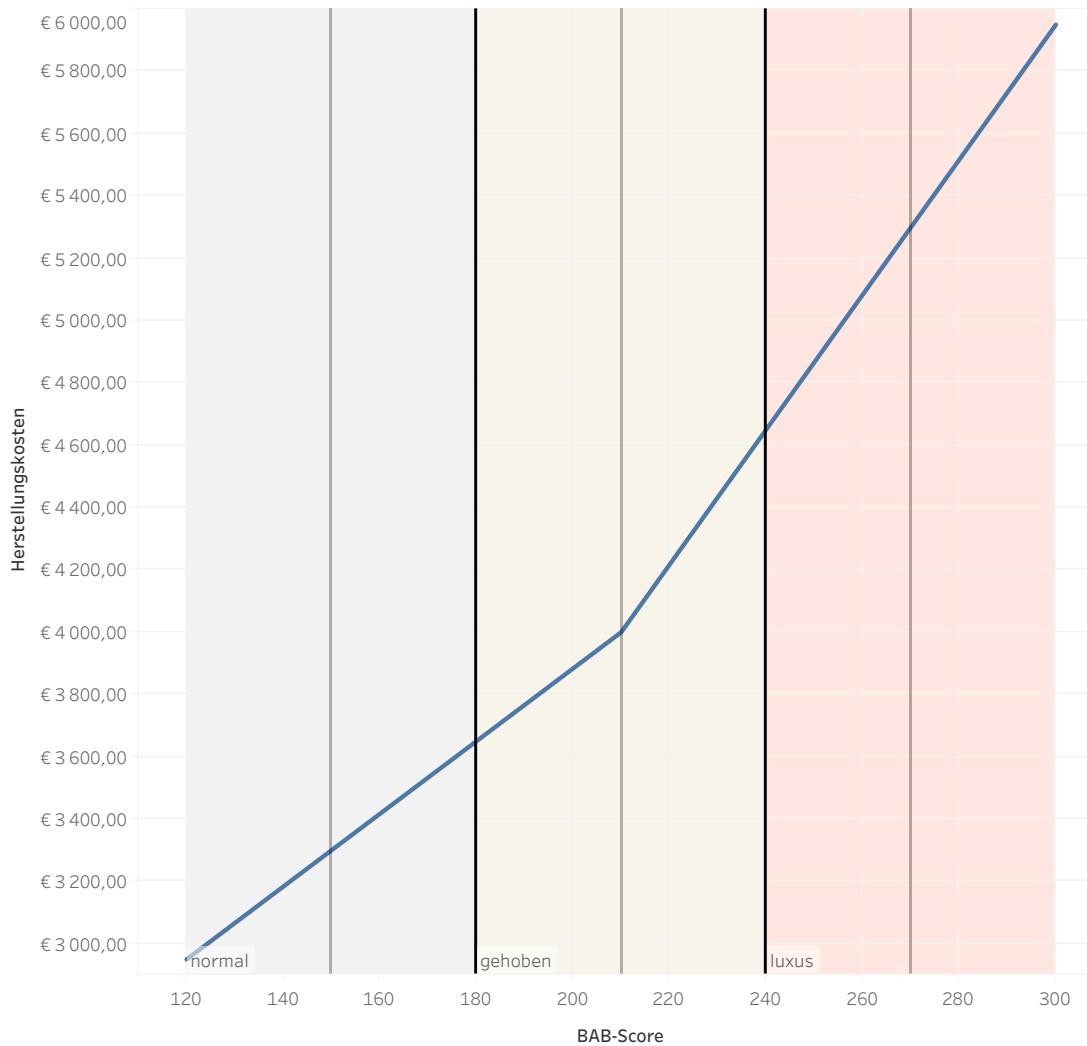


Abbildung 25: Funktion der Herstellungskosten, Basis 2024 (Eigene Darstellung)

Die Herstellungskosten pro Baujahr sind in den Mittelwerten sind gem. Tabelle normiert und werden hier für die Formelbildung definiert:

$$HK_{(150,y)} = H_{normal(y)}; \quad HK_{(210,y)} = H_{gehoben(y)}; \quad HK_{(240,y)} = H_{luxus(y)}$$

Für  $x < 150$  erfolgt eine Rück-Extrapolation aus der Funktion, für  $x > 270$  die Vorwärts-Extrapolation. Zwischenliegende Werte werden interpoliert:

$$HK_{(x,y)} = \begin{cases} x \leq 210 \rightarrow H_{normal(y)} + \frac{x - m_{normal}}{m_{gehoben} - m_{normal}} \cdot (H_{gehoben(y)} - H_{normal(y)}) \\ x > 210 \rightarrow H_{gehoben(y)} + \frac{x - m_{gehoben}}{m_{luxus} - m_{gehoben}} \cdot (H_{luxus(y)} - H_{gehoben(y)}) \end{cases}$$

Für Großprojekte ab Größenklasse 4 sind 10% von den Herstellungskosten in Abzug zu bringen:

$$\text{Größenklasse} \geq 4 \rightarrow HK_{(x,y)} \cdot (1 - 0,1)$$

Wurde das zu bewertende Objekt vor 2019 baubegonnen, werden in der vorliegenden Arbeit die entsprechenden Werte der Herstellungskosten für 2019 festgestellt und mittels Baukostenindex<sup>137</sup> BKI rückgerechnet.

$$y < 2019 \rightarrow HK_{eff} = HK_{(x,2019)} \cdot \frac{BKI_{(2019)}}{BKI_{(y)}}$$

Es wird davon ausgegangen, dass die Grundankaufsfinanzierung und Baufinanzierung zu einer Gesamt-Fremdkapitalquote von 70% führen, wobei das Eigenkapital hauptsächlich für die Grundankaufsfinanzierung und Projektentwicklung verwendet wird<sup>138</sup>. Es ist daher davon auszugehen, dass ab der Bauphase von 24 Monaten das Fremdkapital linear eingesetzt wird. Dadurch ergeben sich Finanzierungskosten F in der Höhe des jahresdurchschnittlichen 3-Monats-EURIBOR + 200 Basispunkte Zinsmarge<sup>139</sup> des Baujahrs über die Hälfte der Projektlaufzeit, daher 12 Monate<sup>140</sup>:

Nachfolgende Tabelle zeigt die Durchschnittswerte des 3-Monats-Euribor der Jahre 2014–2024.

Jahr	3-Monats-Euribor-Durchschnitt (%)
2014	0,21%
2015	-0,02%
2016	-0,26%
2017	-0,33%

<sup>137</sup> Statistik Austria (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

<sup>138</sup> Hafez, Nadja (2019), S. 24f.

<sup>139</sup> Simon, Robert (2023), S. 53.

<sup>140</sup> Reithofer, Markus und Stocker, Gerald (2020), S. 82.

2018	-0,32%
2019	-0,36%
2020	-0,43%
2021	-0,55%
2022	0,34%
2023	3,43%
2024	3,57%

Tabelle 8: Jahresdurchschnitt des 3-Monats-EURIBOR 2014–2024

$$F = HK_{eff} \cdot (i_{(y)} + 0,02)$$

An Projektnebenkosten werden 14% der Herstellungskosten angenommen:

$$PN = HK_{eff} \cdot 0,14$$

Für bauliche Aufschließung werden 6% der Herstellungskosten angenommen:

$$BA = HK_{eff} \cdot 0,06$$

Der Brutto-Grundkostenanteil berechnet sich daher wie folgt:

$$GKA_{brutto} = P - M - G - HK_{eff} - F - PN - BA$$

Vom Brutto-Grundkostenanteil sind 10% Erwerbsnebenkosten abzuziehen: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,8% Kosten der Kaufvertragserrichtung<sup>141</sup> und treuhändischen Abwicklung sowie 3,6% Maklerhonorar<sup>142</sup>. 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,8% Kosten der Kaufvertragserrichtung und treuhändischen Abwicklung sowie 3,6% Maklerhonorar inkl. 20% USt.

<sup>141</sup> Das sind 1,5% zzgl. 20% USt – eine Größe wie sich auch in gerichtlichen Verkehrswertgutachten verwendet wird.

<sup>142</sup> 3,0% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

$$GKA_{netto} = \frac{GKA_{brutto}}{(1 + 0,1)}$$

Um den Netto-Grundkostenanteil vergleichbar zu machen, muss er zum Bewertungsjahr 2024 valorisiert werden. Dies geschieht mittels Wohnimmobilienpreisindex<sup>143</sup> WIPI der Österreichischen Nationalbank.

<b>Indexjahr</b>	<b>Indexzahl</b>	<b>Veränderung zu...</b>								
		<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>2016</b>	186,8		1,77%	7,23%	13,54%	21,31%	33,73%	49,20%	53,00%	50,43%
<b>2017</b>	190,1			5,37%	11,57%	19,20%	31,40%	46,61%	50,34%	47,82%
<b>2018</b>	200,3				5,89%	13,13%	24,71%	39,14%	42,69%	40,29%
<b>2019</b>	212,1					6,84%	17,77%	31,40%	34,75%	32,48%
<b>2020</b>	226,6						10,24%	22,99%	26,13%	24,01%
<b>2021</b>	249,8							11,57%	14,41%	12,49%
<b>2022</b>	278,7								2,55%	0,83%
<b>2023</b>	285,8									-1,68%
<b>2024</b>	281,0									

Tabelle 9: Kreuztabelle des Wohnimmobilienpreisindex für neue Eigentumswohnungen in Wien, eigene Darstellung

$$GKA_{(2025)} = GKA_{netto} \cdot \frac{WIPI_{(2024)}}{WIPI_{(j)}}$$

Der so errechnete, valorisierte Netto-Grundkostenanteil bildet das Ergebnis des Residualwertverfahrens als tragfähiger Liegenschaftswert.

#### 4.2.3 Beispielhafte Anwendung des Residualwertverfahrens anhand eines Bauträgerprojekts der Forschungsdaten

Als beispielhafte Anwendung sei das oben dargestellte Residualwertverfahren im Folgenden gerechnet. Es handelt sich um einen zufällig ausgewählten Datensatz

---

<sup>143</sup> OeNB u.a. (2025) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

der Forschungsdaten (im Detail dazu siehe Abschnitt 4.1.1 oben). Die Daten sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Parameter	Wert	Quelle
id	125019	Forschungsdaten
projekt_id	13802	Forschungsdaten
Längengrad, Breitengrad	48.183800490796; 16.3368556008961	Forschungsdaten
Adresse	1120 Wien, Arndtstraße 50	Forschungsdaten
Baufertigstellung	2024	Forschungsdaten
Anzahl der Wohnungen	80	Forschungsdaten
Größenklasse	4 (50-99 Wohnungen)	Methodik
BAB-Qualität	202	Forschungsdaten
Kaufvertragsdatum	05.06.2023	Forschungsdaten
Kaufpreis/m <sup>2</sup> -WNFL	€ 6.487,51	Forschungsdaten

Tabelle 10: Daten des Berechnungsbeispiels 1120 Wien, Arndstraße 50

Die nachfolgende Aufnahme zeigt das betreffende Bauprojekt in einer Ausnahme aus Mai 2024, d.h. kurz nach Baufertigstellung und ein Jahr vor Kaufvertragsdatum. Auf den Miniaturansichten am unteren Bildrand sind mit früheren Aufnahmedaten und ab Juni 2022 der abzutragende Altbestand sowie die Neuerrichtung des Gebäudes zu sehen.

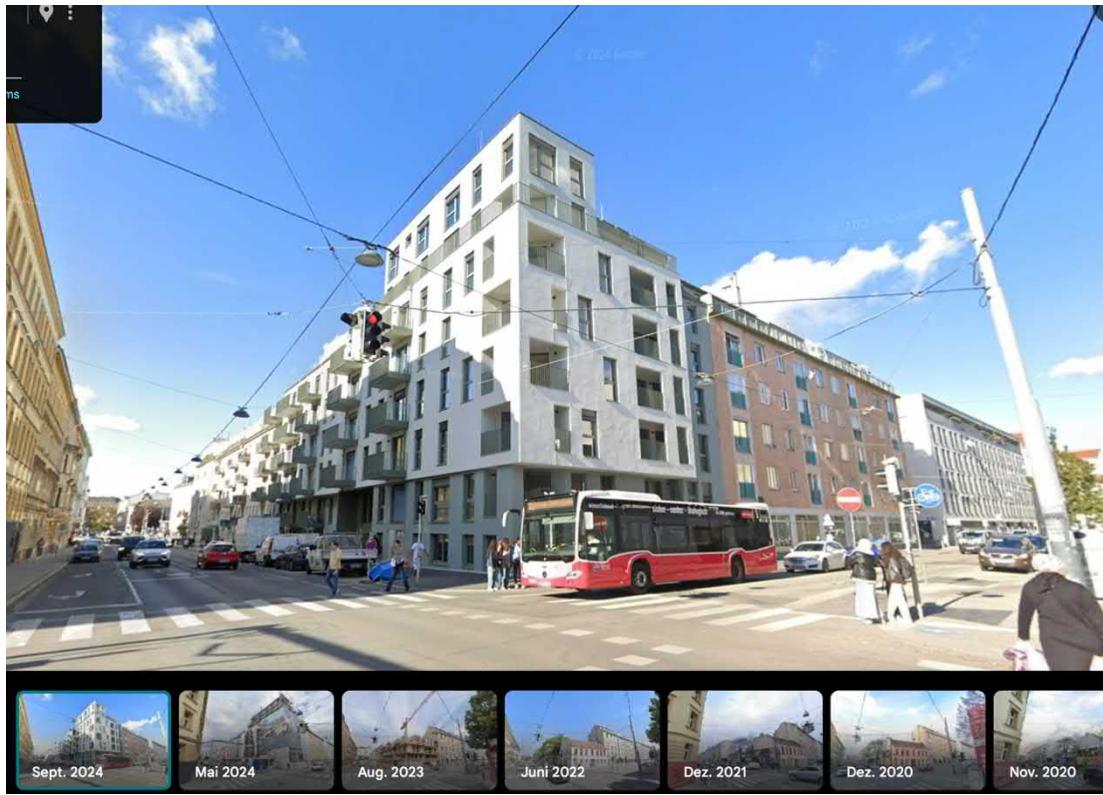


Abbildung 26: Straßenansicht der Beiselliengenschaft Arndtstraße 50

Die folgende Tabelle zeigt nunmehr das Residualverfahren, am Beispiel der obigen Transaktionsdaten:

Ausgangspunkt ist der beobachtete Kaufpreis/m<sup>2</sup> P im Jahr J des Kaufpreisabschlusses:

$$P_J = € 6.488$$

Die Marketingkosten M des Bauträgers in der Höhe von 3,0% des Kaufpreises zzgl. 20% USt werden in Abzug gebracht:

$$M = € 6.488 \cdot 0,036 = € 234$$

Der Entwicklergewinn wird mit 10% angenommen.

$$G = € 6.488 \cdot 0,1 = € 649$$

Um die Herstellungskosten zu berechnen, ist es notwendig den Baubeginn zu bestimmen. Dieser wird mit 24 Monate vor Baufertigstellung bestimmt. Zu diesem Zeitpunkt sind die Herstellungskosten mit den Gewerken vereinbart gewesen.

$$y = 2024 - 2 = 2022$$

Die BAB-Score des Gebäudes ist 202, der Baubeginn im Jahr 2022. Es gilt  $x \leq 210$  weshalb die Gerade zwischen  $m_{normal} = 150$  und  $m_{gehoben} = 210$  interpoliert wird.

$$HK_{(150,2022)} = € 3.000; HK_{(210,2022)} = € 3.600$$

$$\begin{aligned} HK_{(202,2022)} &= € 3.000 + \frac{202 - 150}{210 - 150} \cdot (€ 3.600 - € 3.000) = € 3.000 + \frac{52}{60} \cdot € 600 \\ &= € 3.000 + € 520 = € 3.520 \end{aligned}$$

Für Großprojekte ab Größenklasse 4 sind 10% von den Herstellungskosten in Abzug zu bringen:

$$Größenklasse \geq 4 \rightarrow € 3.520 \cdot (1 - 0,1) = € 3.168$$

Der Baubeginn war 2022, Baufertigstellung 2024, daher ist keine Valorisierung mittels Baukostenindex (BKI) vorzunehmen. Es gilt  $HK_{eff} = € 3.168$ .

An Finanzierungskosten wird der Jahresdurchschnitt des 3-Monats-Euribor bei Baufertigstellung, d.h. 2024 angewendet:

$$F = € 3.168 \cdot (0,0357 + 0,02) = € 3.168 \cdot 5,57\% = € 176$$

An Projektnebenkosten werden 14% der Herstellungskosten angenommen:

$$PN = € 3.168 \cdot 0,14 = € 444$$

Für bauliche Aufschließung werden 6% der Herstellungskosten angenommen:

$$BA = € 3.168 \cdot 0,06 = € 190$$

Der Brutto-Grundkostenanteil berechnet sich daher wie folgt:

$$\begin{aligned} GKA_{brutto} &= € 6.488 - € 234 - € 649 - € 3.168 - € 176 - € 444 - € 190 \\ &= € 1.627 \end{aligned}$$

Vom Brutto-Grundkostenanteil sind 10% Erwerbsnebenkosten abzuziehen:

$$GKA_{netto} = \frac{€ 1.627}{1,1} = € 1.479$$

Um den Netto-Grundkostenanteil vergleichbar zu machen, muss er vom Jahr des Kaufvertrags (2023) zum Bewertungsjahr 2024 valorisiert werden:

$$GKA_{(2025)} = € 1.479 \cdot \frac{281}{285,5} = € 1.479 \cdot 0,98 = € 1.455$$

Der so errechnete, valorisierte Netto-Grundkostenanteil von € 1.455 bildet das Ergebnis des Residualwertverfahrens als tragfähiger Liegenschaftswert. Hinzuweisen sei, dass dies eine Stichprobe des Gesamtprojekts (80 Wohnungen) ist und allein nicht repräsentativ für die Lage stehen kann. Es ist daher der obiger Rechengang für alle vorliegenden Kaufverträge durchzuführen und gemäß der beschriebenen Methodik der Median auszuweisen sowie nach räumlich nahen Liegenschaften mit vergleichbarem Median-Grundkostenanteil zu clustern, um einen repräsentativen Grundkostenanteil der Lage darzustellen zu können.

Eine durch *Exploreal* zur Verfügung gestellter Vergleich zeigt, dass der tatsächliche Grundkostenanteil (Rechenweg: Kaufpreis der Liegenschaft durch erzielbare Nutzfläche) € 1.559 beträgt. Als Grundlagen dient dazu der vom Bauträger in Summe gezahlte Kaufpreis (€ 6.420.000) sowie die Summe der Nutzflächen der Wohnobjekte (4.123m<sup>2</sup>)<sup>144</sup>.

---

<sup>144</sup> Exploreal GmbH (2025) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

## 5 Visualisierung der Ergebnisse

In den vorherigen Kapiteln wurden die theoretischen Grundlagen beschrieben, die Datenlage analysiert, Forschungsdaten bereinigt und die Rechengänge sorgfältig beschrieben. Das Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, die Grundkostenanteile (GKA) auf einer Karte der Stadt Wien aufzutragen. Das folgende Kapitel widmet sich nunmehr diesen Ergebnissen.

Es ist die Absicht, Grundkostenanteile sichtbar zu machen. Die Visualisierung folgt dabei einer doppelten Logik: Einerseits dient sie der rückblickenden Kontrolle des oben beschriebenen Modells, andererseits eröffnet sie Nutzungsmöglichkeiten, indem sie (preisliche) Lagequalitäten aufzeigt und Unterschiede deutlich macht.

Zunächst werden die in den Forschungsdaten enthaltenen Wohnbauprojekte dargestellt und auf ihre Verteilung in der Stadt untersucht. Darauf aufbauend erfolgt eine Typisierung der Projekte nach Größenordnung, um deren Zusammenhang mit Grundkostenanteilen zu prüfen. Die zentrale Darstellung erfolgt schließlich über zwei Ansätze: einer Median-Karte, die die durchschnittlichen GKA pro Projekt im Stadtgebiet abbildet, sowie einer Cluster-Karte, die räumlich benachbarte Lagen im ähnlichen GKA-Medianen und geringem Streuungsmaß zu stabilen Zonen (Cluster) zusammenfasst.

Abschließend erfolgt eine Plausibilisierung durch die Analyse und Aufbereitung von Vergleichsliegenschaften aus Verkehrswertgutachten. Hier entsteht die Rückkopplung zur Bewertungspraxis und wird die Aussagekraft der vorgestellten Methodik und der Ergebniskarten gestärkt.

## 5.1 Übersicht der Bauträgerprojekte

Die nachfolgenden Karten zeigen jeweils das Gebiet der Stadt Wien zur Visualisierung der Ergebnisse der vorliegenden Arbeit.

Die Karte auf der Abbildung rechts zeigt die nach qualitativer und quantitativer Bereinigung berücksichtigten Bauträgerprojekte als blaue Marker.



Abbildung 27: Karte der Stadt Wien mit Bauträgerprojekten der Forschungsdaten

## 5.2 Bauträgerprojekte nach Größenordnung

Auf der Abbildung rechts wurden auf der Karte die zugrundeliegenden Bauträgerprojekte nach Größenklasse markiert. Die Farbgebung folgt dem Farbspektrum „Temperatur“. Die Farben blau und rot bilden Minimum und Maximum ab. Der jeweilige Radius des Markers drückt die Größenklasse ebenfalls aus. Die Größenklassen wurden deduktiv aus den Forschungsdaten aufgrund der Anzahl pro Wohnung bestimmt im Detail siehe dazu Abschnitt 4.2.2 oben.



Abbildung 28: Karte der Stadt Wien mit Bauträgerprojekten der Forschungsdaten

### 5.3 Abdeckung des Stadtgebiets durch Forschungsdaten

Die Abbildung rechts zeigt die einzelnen Bauträgerprojekte innerhalb eines farblichen Kreises. Der Kreis hat einen Radius von 500m, analog zur durch den OGH bestimmten „fußläufigen Distanz“.

Die zur Verfügung stehenden generalisierten Flächenwidmungsdaten der Stadt Wien (OGD-Daten) lassen den Schluss zu, dass alle (auch) für Wohnzwecke gewidmeten Flächen derzeit ca. 111km<sup>2</sup> des Stadtgebiets einnehmen. Die hier dargestellten Radien der Forschungsdaten decken eine Fläche von 70km<sup>2</sup> innerhalb dieser Widmungskategorien ab, das sind ca. 63%.

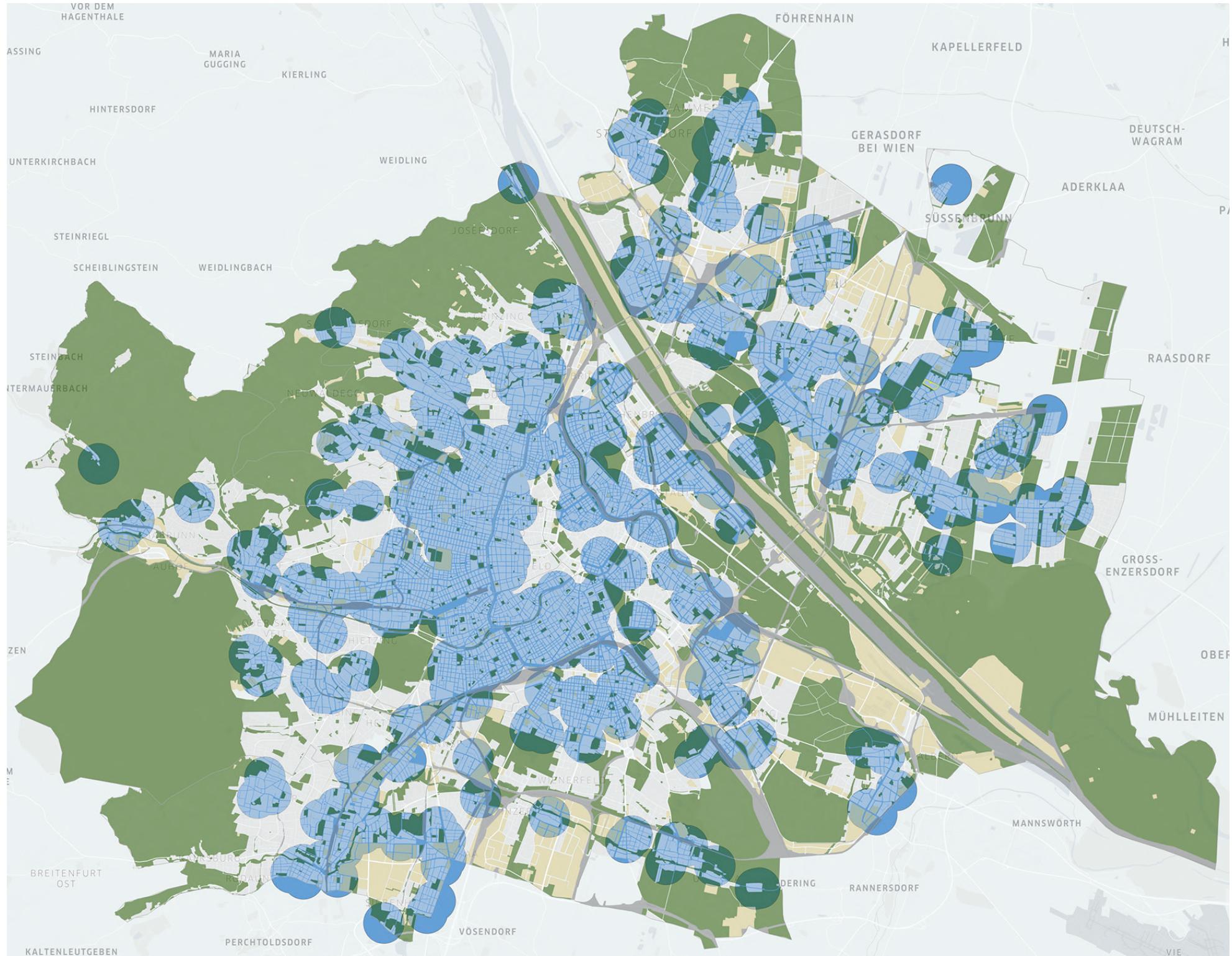


Abbildung 29: Karte der Stadt Wien mit Bauträgerprojekten der Forschungsdaten

## 5.4 Karte der Stadt Wien mit durchschnittlichen Grundkostenanteilen

Die Abbildung rechts zeigt die Karte der Stadt Wien, auf der die Bauträgerprojekte eingezeichnet und nach Grundkostenanteilen farblich kategorisiert wurden.

Als Farbskala wurden „Temperatur-Farben“ gewählt, sodass dunkelblau die geringsten und dunkelrot die höchsten Grundkostenanteile pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche repräsentieren.

Farbcode	GKA/m <sup>2</sup>
Dark Blue	bis € 900
Light Blue	€ 900 – € 1.800
Green	€ 1.800 – € 2.700
Yellow	€ 2.700 – € 3.600
Orange	€ 3.600 – € 4.500
Red	über € 4.500



Abbildung 30: Karte der Stadt Wien mit Bauträgerprojekten der Forschungsdaten

## 5.5 Karte der Stadt Wien mit Grundkostenanteils-Cluster

Die Abbildung unten zeigt die Karte der Stadt Wien auf der die Projekte in Abhängigkeit von räumlicher Nähe (500m) und geringer Varianz des Median-Grundkostenanteile (Median-GKA) des jeweiligen Projekts ( $IQR \leq 70$ ) zu Cluster zusammenfasst wurden.

Die Cluster umfassen deutlich weniger Projekte als zuvor, da für einige Projekte keine räumlichen und/oder homogenen Nachbarn vorhanden sind. Diese stehen daher für sich, bieten jedoch weniger Signifikanz für einen bestimmten GKA als es ein Cluster, der aus einer Anzahl geringfügig unterschiedlicher Projekte besteht, kann.

Als Farbskala wurden „Temperatur-Farben“ gewählt, sodass dunkelblau die geringsten und dunkelrot die höchsten Grundkostenanteile pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche repräsentieren.

Farbcode	GKA/m <sup>2</sup>
Blau	bis € 1.200
hellblau	€ 1.200 – € 1.400
grün	€ 1.400 – € 1.600
gelb	€ 1.600 – € 1.800
orange	€ 1.800 – € 2.000
rot	€ 2.000 – € 2.200
rotblau	über € 2.400

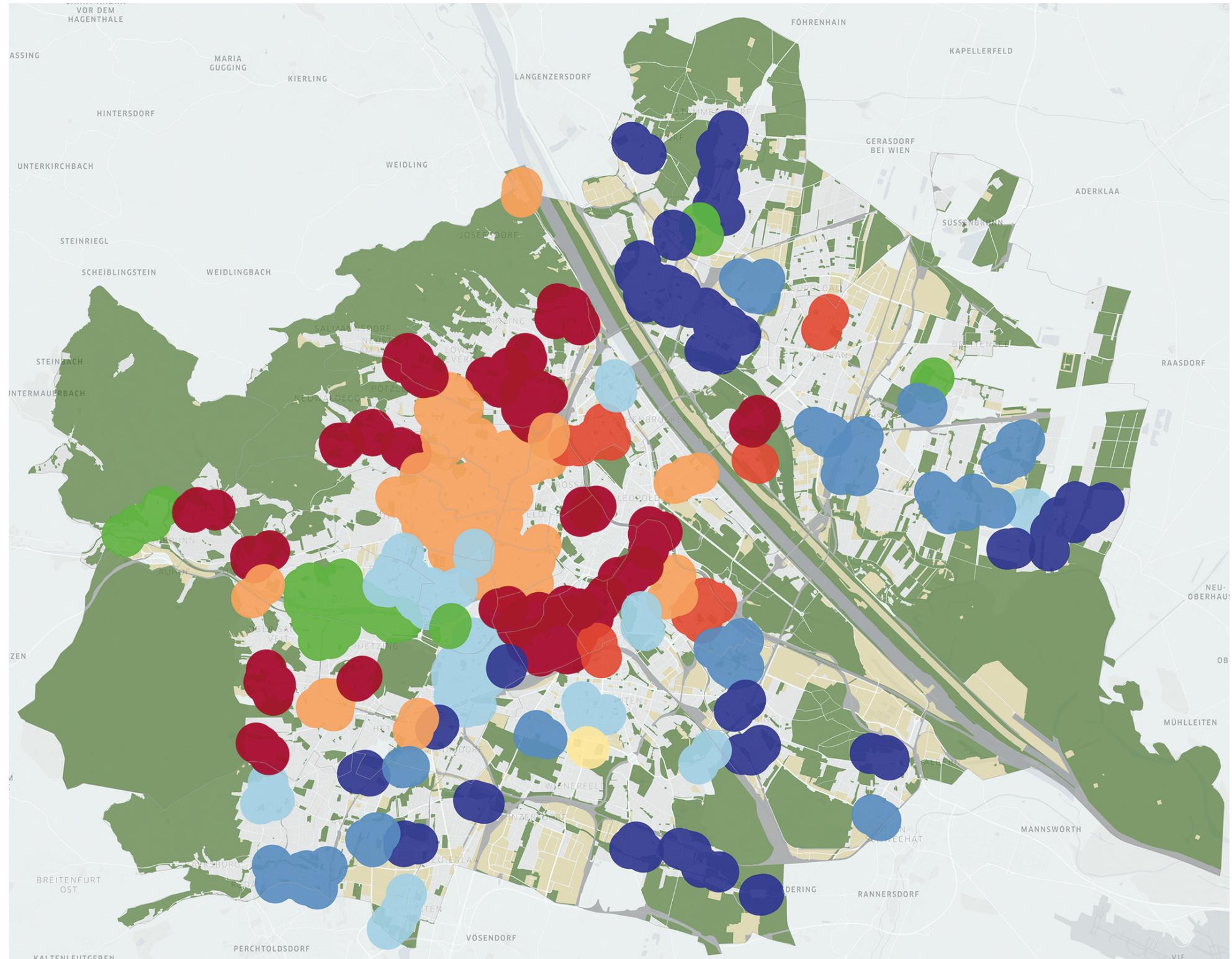


Abbildung 31: Karte der Stadt Wien mit Bauträgerprojekten der Forschungsdaten

## 5.6 Plausibilisierung durch Gerichtsgutachten

Die Abbildung unten zeigt wiederum die obige Karte der Stadt Wien, auf der die Projekte in Abhängigkeit von räumlicher Nähe (500m) und geringer Varianz des Median-Grundkostenanteile (Median-GKA) des jeweiligen Projekts ( $IQR \leq 70$ ) zu Cluster zusammenfasst wurden.

Zur Plausibilisierung der GKA-Cluster werden 19 Vergleichswerte aus Verkehrswertgutachten ausgewählt, in denen der Bodenwert durch Vergleichswerte erhoben wurde. Die Verkehrswertgutachten wurden im Rahmen von Insolvenzverfahren erstellt und von gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Immobilienwesen erstellt. Sie wurden in der Ediktsdatei des Bundesministeriums für Justiz publiziert und stammen aus dem Jahr 2024. Es handelt sich um folgende Gutachten:

G-Nr <sup>145</sup>	Gutachter	Datum	Bewertungszweck
1	Gerald Stocker	11.11.24	1060 Wien, Hirschengasse 5 <sup>146</sup>
2	Georg Strafella	14.10.24	1020 Wien, Kleine Stadtgutgasse 10 <sup>147</sup>
3	Georg Strafella	22.11.24	1140 Wien, Linzer Straße 14 <sup>148</sup>
4	Markus Reithofer	09.12.24	1020 Wien, Praterstraße 65 <sup>149</sup>
5	Rudolf Hauswirth	31.01.24	1080 Wien, Florianigasse 19 <sup>150</sup>

Tabelle 11: Übersicht der Vergleichsgutachten

Die Adresse der Liegenschaften werden extrahiert, soweit notwendig die Adressen ergänzt (Angaben laut Gutachten nur KG/EZ), diese geocodiert<sup>151</sup> und die

---

<sup>145</sup> Gutachten-Nr

<sup>146</sup> Stocker, Gerald (2024), S. 84f.

<sup>147</sup> Strafella, Georg (2024a), S. 46.

<sup>148</sup> Strafella, Georg (2024b), S. 33.

<sup>149</sup> Reithofer, Markus (2024), S. 74.

<sup>150</sup> Hauswirth, Rudolf (2024), S. 42.

<sup>151</sup> KEPTAGO LTD (2025) (siehe Internet-/Intranetverzeichnis).

Grundkostenanteile wie zuvor mittel Immobilienpreisindex der Österreichischen Nationalbank für neue Eigentumswohnungen in Wien auf das Jahr 2024 valorisiert. Die Vergleichsliegenschaften wurden mittels Join dem nächstgelegenen Cluster zugeordnet und deren GKA verglichen.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Liste der Vergleichsliegenschaften, der valorisierte Grundkostenanteil laut Gutachten, der Median-GKA des Clusters, in dem die Vergleichsliegenschaft liegt bzw. der am nächsten liegt (Radius 500m), sowie die absolute und relative Abweichung des GKA laut Gutachten zum GKA des Clusters.

G-Nr <sup>152</sup>	Vergleichsliegenschaft	Gutachten-GKA <sup>153</sup>	Cluster-GKA	Abweichung	Abw. %
1	Mollardgasse 54	€ 2.699,19	€ 2.436,49	€ 262,70	10,78
1	Wiedner Hauptstraße 140	€ 2.493,27	€ 2.436,49	€ 56,78	2,33
1	Mollardgasse 50	€ 3.521,32	€ 2.436,49	€ 1.084,83	44,52
1	Schönrunner Straße 103	€ 2.689,78	€ 2.436,49	€ 253,29	10,40
2	Untere Augartenstraße 38	€ 3.914,78	€ 2.289,68	€ 1.625,10	70,98
2	Nordwestbahnstraße 33	€ 2.366,79	€ 2.215,74	€ 151,05	6,82
2	Heinestraße 1	€ 2.763,88	€ 2.289,68	€ 474,20	20,71
2	Novaragasse 7	€ 2.218,10	€ 2.289,68	-€ 71,58	-3,13
3	Hütteldorfer Straße 101	€ 2.275,58	€ 1.558,23	€ 717,35	46,04
3	Goldschlagstraße o.ON	€ 1.871,31	€ 1.558,23	€ 313,08	20,09
3	Karlingerstraße o.ON	€ 2.146,67	€ 1.648,78	€ 497,89	30,20
3	Märzstraße o.ON	€ 1.966,40	€ 1.558,23	€ 408,17	26,19
4	Engerthstraße 187	€ 2.252,92	€ 2.040,16	€ 212,76	10,43
4	Pazmanitengasse 12	€ 2.245,08	€ 2.289,68	-€ 44,60	-1,95
4	Große Pfarrgasse 14	€ 3.456,19	€ 2.289,68	€ 1.166,51	50,95
5	Zieglergasse o.ON	€ 1.915,11	€ 1.963,09	-€ 47,98	-2,44
5	Piaristengasse o.ON	€ 1.948,44	€ 1.963,09	-€ 14,65	-0,75
5	Kopernikusgasse o.ON	€ 2.875,96	€ 1.963,09	€ 912,87	46,50
5	Liniengasse o.ON	€ 3.286,79	€ 2.914,04	€ 372,75	12,79

<sup>152</sup> Gutachten-Nr

<sup>153</sup> Valorisiert auf das Jahr 2024

Tabelle 12: Liste der Vergleichsliegenschaften und Vergleich mit errechneten Grundkostenanteilen

Nachfolgende Tabelle zeigt, dass 32% der gutachterlich festgestellten Grundkostenanteile innerhalb einer Schwankungsbreite von -10% – +10% der in dieser Arbeit hergeleiteten Grundkostenanteile der Cluster liegen. 63% liegen innerhalb einer Schwankungsbreite von jeweils  $\pm 25\%$ . Die maximale Abweichung ergibt sich bei Liegenschaft Untere Augartenstraße 38.

Abweichung bis %	Anzahl	kumuliert	rel. Anteil (%)	rel. Anteil kumuliert (%)
$\leq \pm 10\%$	6	6	31,60%	31,60%
$\leq \pm 25\%$	6	12	31,60%	63,20%
$\leq \pm 50\%$	4	16	21,10%	84,20%
$> \pm 50\%$	3	19	15,80%	100%

Tabelle 13: Abweichung der GKA der Vergleichsliegenschaften von benachbarten Cluster

Als Farbskala wurden „Temperatur-Farben“ gewählt, sodass dunkelblau die geringsten und dunkelrot die höchsten Grundkostenanteile pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche repräsentieren.

Farbcode	GKA/m <sup>2</sup>
Blau	bis € 1.200
hellblau	€ 1.200 – € 1.400
grün	€ 1.400 – € 1.600
gelb	€ 1.600 – € 1.800
orange	€ 1.800 – € 2.000
rot	€ 2.000 – € 2.200
rotblau	über € 2.400

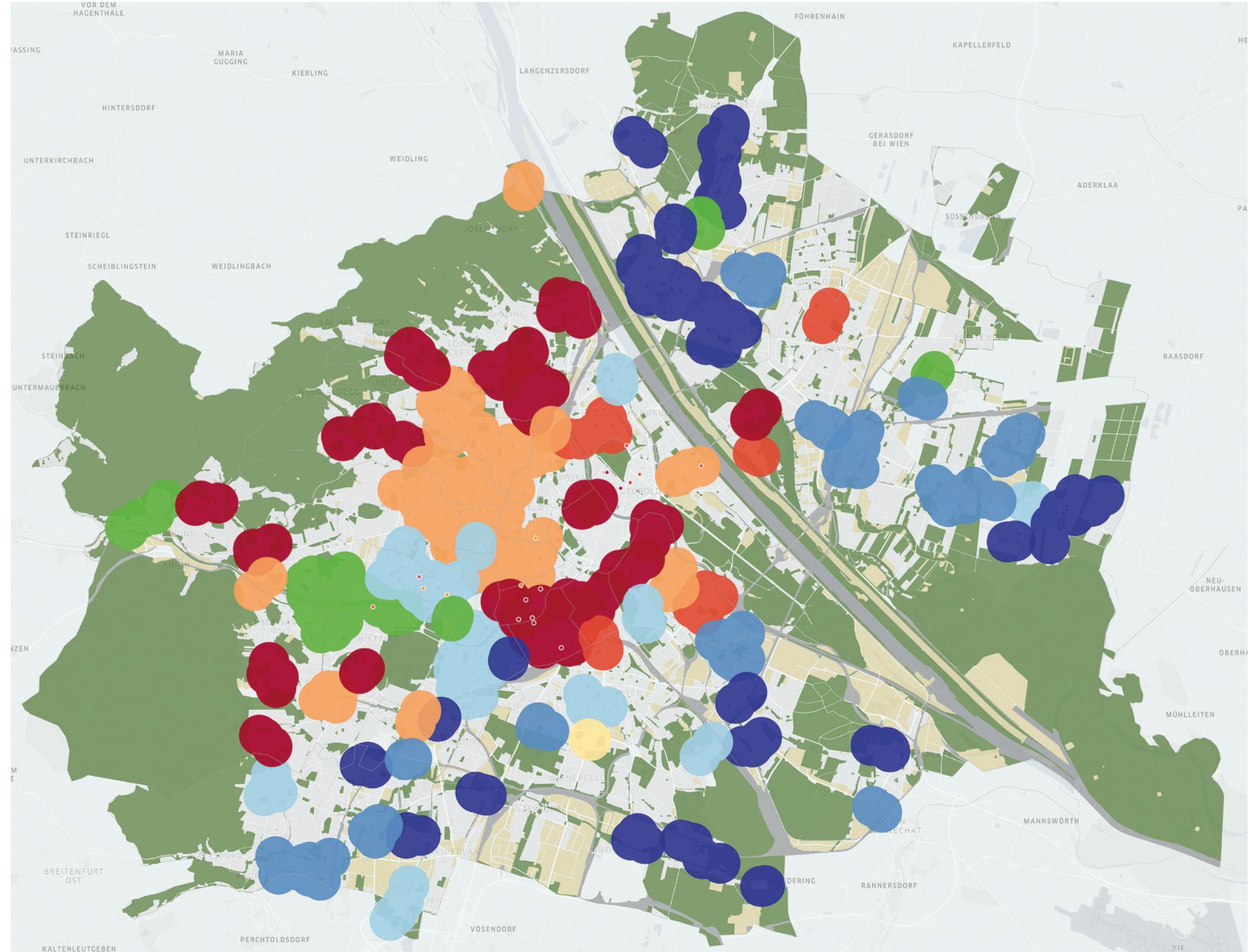


Abbildung 32: Karte der Stadt Wien mit Bauträgerprojekten der Forschungsdaten

## **6 Schlussfolgerungen und Ausblick**

### **6.1 Fazit**

Die vorliegende Arbeit soll zeigen, dass es mit vergleichsweise hohem Aufwand möglich ist, eine Vielzahl an Grundkostenanteile zu errechnen. Das Residualwertverfahren erfordert dazu – und damit erfährt es auch die größte Kritik – zahlreiche Inputfaktoren, die in sich wiederum eine hohe Varianz besitzen.

Nach umfangreicher Datenaufbereitung, explorativer Datenanalyse und unter Anwendung zahlreicher Rechenschritte unter Verwendung von aus der Literatur begründeten Rechengrößen, können aus mehr als 16.000 Transaktionen von Neubau-Eigentumswohnungen der Jahre 2019 – 2024 Grundkostenanteile an über 600 Bauträgerprojekten errechnet werden. Die so errechneten Grundkostenanteile decken 63% der zu Wohnzwecken gewidmeten Grundstücke der Stadt Wien ab.

Die Anwendung räumlicher Analyse, die auf höchstgerichtlichen Entscheidungen basieren („fußläufige Distanz“, „Grätzl“) in Verbindung mit statistischen Vergleichen ermöglicht das Zusammenfassen der Ergebnisse zu preishomogenen Clustern. Sie sollen Indikatoren sein, dass Grätzl „ihren Preis“ haben und damit Fragestellungen des Lagezuschlags („Image-Lage“, „Infrastruktur“) einmal mehr über den Grundkostenanteil zeitlich aber auch räumlich naheliegender Transaktionen beantwortet werden können.

Die Ergebnisse werden in einer Stichprobe mit zeitlich naheliegenden Verkehrswertgutachten gerichtlich beeideter Sachverständige verglichen. Es zeigt sich, dass die hier errechneten Grundkostenanteile zu jenen der Sachverständigen mit einer relativ hohen Genauigkeit (Abweichung von ±25%) zu mehr als 2/3 aller

Liegenschaft ähnlich sind, das hier vorgestellt Verfahren daher Potential für Weiterentwicklung bietet.

Einschränkend muss gelten, dass für die genannte Stichprobe nur 19 Vergleichsliegenschaften aus vier Gutachten herangezogen wurden, wenn diese aber auch zufällig ausgewählt waren.

## 6.2 Ausblick

Die für die vorliegende Arbeit verwendeten Forschungsdaten (Rohdaten) bilden rund 29.400 Transaktionen ab. Sie sind, der Literatur und öffentlichen Statistiken folgend, eingeschränkt auf Transaktionen zwischen Bauträgern und Privaten. Daraus ergeben sich rund 600 Datenpunkte mit einer Abdeckung von rund 63% des bebaubaren Gemeindegebiets.

Eine wesentlich größere Fallzahl und damit auch eine wesentlich umfangreichere Abdeckung wäre zu erreichen, wenn auch gebrauchte Eigentumswohnungen bzw. Transaktionen zwischen Privaten in eine Analyse einbezogen werden könnten, denn auch hier muss ein Teil des Kaufpreises den Grundkostenanteil der Wohnung abdecken. Dazu ist das Residualwertverfahren jedoch derzeit nicht geeignet, da es als „Bauträger-Kalkulation“ vornehmlich zur Feststellung des tragfähigen Bodenwerts bei neuer Errichtung des Gebäudes (bzw. Gebäudeteils) dient.

Zukünftige Forschung und Entwicklungen werden zeigen, wie die zur Verfügung stehenden Datenquellen und Analysefähigkeiten (bspw. OGD, Metadaten, Bildanalysen) effizientere und genauere Ergebnisse zur Immobilienanalyse und Immobilienbewertung ermöglicht.

# Literaturverzeichnis

## Aufsätze in Zeitschriften

- Grosse, Matthias (2019): Aktuelle Bedeutung der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Wien - Anteile an Bestand und Neubauleistung in Wien aus Datenquellen der Statistik Austria, GBV sowie der Bauträgerdatenbank EXPLOREAL In: immo aktuell, Band 4, 2019, S. 193.
- Gruber, Philipp (2016): Grunderwerbsteuer bei Erwerben von Todes wegen Änderungen durch die Steuerreform 2015/2016 In: iFamZ, Band 3/2016, 2016, S. 182.
- Grück, Peter (2018): Bauwerkskosten - Baukosten - Errichtungskosten In: Sachverständige, Band 4/2018, 2018, S. 214.
- Höllwerth, Johann (2023): Kein Lagezuschlag in Penzing oder der Wienfluss als fragliche „Grenze“ zum 13. Bezirk In: immo aktuell, Band 31/2023, 2023, S. 200.
- Lumper, Marie Christine (2020): Grundstücksbesteuerung - Welcher Immobilienpreisspiegel ist „geeignet“? In: ZLB, Band 2020/11, 2020.
- Popp, Roland (2024): Empfehlungen für Herstellungskosten 2024 In: Sachverständige, 2024, S. 149.
- Reithofer, Markus und Stocker, Gerald (2020): Bodenwertermittlung In: Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung (ZLB), Band 5, Ausgabe 39, 2020, S. 85.
- Sandrini, Hans (2017): Die Bedeutung des Grundkostenanteils der Richtwertwohnung für die Ermittlung des Lagezuschlags In: immolex, Band 7–8, 2017, S. 206.
- Sandrini, Hans (2024): Die Verfassungsmäßigkeit des Lagezuschlags im Richtwertsystem auf dem Prüfstand In: immolex, Band 2024, Ausgabe 103, 2024, S. 250.
- Schinnagl, Michaela (2015): Die Lage als wertbestimmender Faktor bei der Ermittlung des zulässigen Richtwertmietzinses In: Mieter, Reihe Wohnen & Recht, Ausgabe 2, 2015.

Schinnagl, Michaela (2019): Die Ermittlung der Lagezuschläge bzw. Lageabstriche  
Die gesetzliche Anordnung des § 16 Abs 3 MRG In: immo aktuell, Band  
1/2019, 2019, S. 17.

Puchner, Oliver (2025): Die Reform der Grundsteuer in Österreich - eine endlose  
Geschichte? In: ÖHW, Band 1, 2025,  
<https://rdb.manz.at/document/rdb.tso.Lloehw20250103>.

## **Beiträge in Sammelbändern**

Kainc in Kainc/Reiber (2024): Nutzfläche im Wohnungseigentumsrecht, 2024.

Reiber in Kainc/Reiber (2024): Richtwertzins, 2024,  
[https://rdb.manz.at/document/1573\\_1\\_immolexikon\\_richtwertzins](https://rdb.manz.at/document/1573_1_immolexikon_richtwertzins).

## **Berichte**

Arbeitskreis für Herstellungskosten des Hauptverbandes der  
Gerichtssachverständigen (2024): Informationsblatt Herstellungskosten,  
2024.

BMF (2024): Bericht der Arbeitsgruppe Grundsteuer\_neu gemäß Paktum zum  
Finanzausgleich ab 2024, Wien, 2024.

Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der  
Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) (2025): Erster Österreichischer  
Neubaubericht 2025, Wien, 2025.

Schratzenstaller, Margit, Picek, Oliver, Bauer, Helfried, Ott, Siegfried, Staringer,  
Claus, Heidenbauer, Sabine, Höllbacher, Michael und Wien, WU (2008):  
Reform der Grundsteuer nach dem „Grazer Modell“ In: , 2008.

## **Bücher**

Banko, Gebhard und Weiß, Michael (2016): Gewidmetes, nicht bebautes Bauland,  
Wien, 2016,  
[https://www.oerok-atlas.at/documents/OEROK\\_Bauland\\_Jan\\_2016.pdf](https://www.oerok-atlas.at/documents/OEROK_Bauland_Jan_2016.pdf).

Albl, Alexander, Frech, Moriz und Kerbl, Gerald (2023): Praxishandbuch WEG  
Wohnungseigentumsgesetz Recht, Steuerrecht, Wien, Linde, 2023, ISBN:  
978-3-7073-4750-0.

- Artner, Stefan und Kohlmaier, Katharina (2023): Praxishandbuch Immobilienrecht alle relevanten juristischen und steuerlichen Themen: verständlich aufbereitete Antworten auf Fragen der täglichen Praxis, 4. Auflage, Wien, Linde, 2023, ISBN: 978-3-7073-4614-5.
- Bayer, Reinhard (2022): Grundbuch NEU: Einführung in das Grundbuchsrecht samt Musteranträgen, 5. Auflage, Wien, Linde Verlag Ges.m.b.H., 2022.
- Bienert, Sven, Funk, Margret und Bammer, Otto (2022): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Wien, ÖVI Immobilienakad., 2022.
- Garnter, Herbert (2023): BTVG | Bauträgervertragsgesetz, Wien, Linde, 2023, ISBN: 978-3-7073-4372-4.
- Illedits, Alexander (2022): Wohnrecht Taschenkommentar, 4., neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Wien, LexisNexis, 2022, ISBN: 978-3-7007-8232-2.
- Nikodem, Thomas, Schneiderbauer, Anna, Weinzinger, Christian und Winalek, Peter (2022): MRG: Mietrechtsgesetz: Kommentar mit Rechtsprechung, 2. Auflage, Wien, Linde, 2022, ISBN: 978-3-7073-3358-9.
- Reithofer, Markus und Stocker, Gerald (2016): Residualwertverfahren: für Immobilienbewerter, Projektentwickler und Bauträger, 1. Auflage, Wien, Linde, 2016, ISBN: 978-3-7073-2333-7.
- TEGOVA, The European Group of Valuer's Associations (2025): European Evaluation Standards, 2025.

## Datensätze

- Exploreal (2025a): ARNDTSTRASSE 50 | Projekt Details, 2025, <https://classic.exploreal.at/projekte/13802>.
- Exploreal (2025b): Forschungsdatensatz, 2025, data-1756376822026.csv.
- Stadt Wien (2025a): Gebäudeinformation Standorte Wien, 2025, <http://data.europa.eu/88u/dataset/7a8aae59-71a4-4500-b38b-bdf15c7f627f>.
- Stadt Wien (2025b): Generalisierte Flächenwidmung Wien, 2025, <http://data.europa.eu/88u/dataset/a73c5b74-a9c9-4caa-a796-e4c832645614>.

## **Diplomarbeiten, Masterthesen, Dissertationen**

Hafez, Nadja (2019): Finanzierung von Immobilien-Projektentwicklung durch Forward Funding, 2019.

Kainz, Florian (2025): Untersuchung des geeigneten Verfahrens zur Ermittlung des Grundkostenanteils, 2025.

Simon, Robert (2023): Alternative Finanzierungsmöglichkeiten im Immobilienbereich: Finanzierung von Immobilienprojektentwicklungen durch Immobilienkreditfonds, 2023.

## **Dokumentationen**

BUWOG (2023): Bau- und Ausstattungsbeschreibung Laxenburgerstraße 2d, 1100 Wien, 2023.

Exploreal GmbH (2023): Ermittlung Grundkostenanteil Exploreal, 2023.

Hofbauer, Stefan (2025): Immobilien-Durchschnittspreise - Datenerhebung und Auswertung, 2025.

Neues Leben und WBV-GPA (2021): Bau- und Ausstattungsbeschreibung Modecenterstraße 20 1030 Wien, 2021.

Rosenthaler, Johann (2022): Katasterwesen, Vorlesungsskriptum, ACE TU Wien, 2022.

Rustler Immobilienentwicklung GmbH (2022): Bau- und Ausstattungsbeschreibung Unter-Laaer-Straße 5, 1100 Wien, 2022.

Rustler Immobilienentwicklung GmbH (2024): Bau- und Ausstattungsbeschreibung Perfektastraße 14-16 / Welingergasse 9, 1230 Wien, 2024.

Stadt Wien (2013): Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG / WEG igF In: , 2013.

Stadt Wien (2019): Zeichenerklärung für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung, 2019.

Statistik Austria (2022a): Adress-, Gebäude und Wohnungsregister Überblick, 2022.

Statistik Austria (2022b): Standard-Dokumentation Metainformationen zum Häuserpreisindex und Owner Occupied Housing, 2022.

Statistik Austria (2025): Wohnen 2024 - Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Wien, 2025.

Swietelsky AG (2024): Bau- und Ausstattungsbeschreibung Gatterederstraße 2+4 bzw. Endemanngasse 9, 1230 Wien, 2024.

WINEGG Bauträger GmbH (2024): Bau- und Ausstattungsbeschreibung Arndtstraße 50, 1050 Wien, 2024.

ÖBB (2025): Wien Nordbahnhof, 16.07.2025,  
<https://immobilien.oebb.at/de/projekte/liegenschaftsentwicklung/wien-nordbahnhof>.

OeNB, DataScience Service GmbH, und Feilmayr, Wolfgang (2025):  
Wohnimmobilienpreisindex, 17.07.2025,  
<https://www.oenb.at/isawebstat/stabfrage/createReport?lang=DE&report=6.6>.

Scout24 SE (2025): Konzern-Halbjahresfinanzbericht 2025, Berlin, 2025,  
abgerufen am 19.08.2025,  
[https://www.scout24.com/media/scout24/Investor\\_Relations/Berichte\\_und\\_Praesentationen/2025/250807\\_Halbjahresfinanzbericht\\_H1\\_2025.pdf](https://www.scout24.com/media/scout24/Investor_Relations/Berichte_und_Praesentationen/2025/250807_Halbjahresfinanzbericht_H1_2025.pdf).

## Enzyklopädieartikel

Verweijen (2024): Dingliche Rechte, 2024, [www.rdb.at](http://www.rdb.at).

Wikipedia (2025a): World Geodetic System 1984, 2025,  
[https://de.wikipedia.org/wiki/World\\_Geodetic\\_System\\_1984](https://de.wikipedia.org/wiki/World_Geodetic_System_1984).

Wikipedia (2025b): DBSCAN, 2025, <https://en.wikipedia.org/wiki/DBSCAN>.

## Gutachten

Hauswirth, Rudolf (2024): Verkehrswertgutachten 1080 Wien, Florianigasse 19, Ediktsdatei – Kundmachung der Justiz, Bundesministerium für Justiz, 2024.

Reithofer, Markus (2024): Verkehrswertgutachten 1020 Wien, Praterstraße 65, Ediktsdatei – Kundmachung der Justiz, Bundesministerium für Justiz, 2024.

Seierl, Walter (2023): Gutachten über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumtauglichen Objekte auf der Liegenschaft 1100 Wien, Unter-Laaer-Straße 5, 2023.

Stocker, Gerald (2024): Verkehrswertgutachten 1060 Wien, Hirschengasse 5, Wohnung Top 7, Einlagerungsraum Top 7 (Gutachten, Wertermittlung), Ediktsdatei – Kundmachung der Justiz, Bundesministerium für Justiz, 2024.

Strafella, Georg (2024a): Verkehrswertgutachten 1020 Wien, Kleine Stadtgutgasse 10, Ediktsdatei – Kundmachung der Justiz, Bundesministerium für Justiz, 2024.

Strafella, Georg (2024b): Verkehrswertgutachten 1140 Wien, Linzer Straße 14, Ediktsdatei – Kundmachung der Justiz, Bundesministerium für Justiz, 2024.

## Internetquellen

Bundeskanzleramt Österreich (2025a): Allgemeines zum Grundbuch, 06.08.2025, abgerufen am 06.08.2025, [https://www.oesterreich.gv.at/de/themen/bauen\\_und\\_wohnen/grundstueckskauf\\_und\\_grundbuch/grundbuch/Seite.600500](https://www.oesterreich.gv.at/de/themen/bauen_und_wohnen/grundstueckskauf_und_grundbuch/grundbuch/Seite.600500).

Bundeskanzleramt Österreich (2025b): Einverleibung bzw. Löschung, 06.08.2025, abgerufen am 06.08.2025, [https://www.oesterreich.gv.at/de/themen/bauen\\_und\\_wohnen/grundstueckskauf\\_und\\_grundbuch/grundbuch/1/Seite.600201](https://www.oesterreich.gv.at/de/themen/bauen_und_wohnen/grundstueckskauf_und_grundbuch/grundbuch/1/Seite.600201).

Bundesministerium für Finanzen (2025): Grundstückswert-Berechnung, 21.07.2025, abgerufen am 21.07.2025, [https://service.bmf.gv.at/service/allg/gwb/\\_start.asp](https://service.bmf.gv.at/service/allg/gwb/_start.asp).

Bundesministerium für Justiz (2025a): Grundbuch, 06.08.2025, abgerufen am 06.08.2025, <https://www.justiz.gv.at/service/datenbanken/grundbuch.96c.de.html>.

Bundesministerium für Justiz (2025b): Verrechnungsstellen, 06.08.2025, abgerufen am 06.08.2025, <https://www.justiz.gv.at/service/datenbanken/verrechnungsstellen.795.de.html>.

Bundesrechenzentrum (2025): Registerlösungen wie Grundbuch und Firmenbuch, 06.08.2025, abgerufen am 06.08.2025, <https://www.brz.gv.at/was-wir-tun/services-produkte/registerloesungen.html>.

Europäische Kommission (2025): Documentation of data.europa.eu (DEU), 2025, abgerufen am 13.08.2025, <https://dataeuropa.gitlab.io/data-provider-manual/>.

Europäische Kommission (2025a): Richtlinie 2003/98/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. November 2003 über die Weiterverwendung von Informationen des öffentlichen Sektors, 13.08.2025, abgerufen am 13.08.2025, <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2003/98/oj/eng>.

Europäische Kommission (2025b): Unlocking the potential of high-value datasets: The impact of the HVD implementing regulation | data.europa.eu, 13.08.2025, abgerufen am 13.08.2025, <https://data.europa.eu/en/news-events/news/unlocking-potential-high-value-datasets-impact-hvd-implementing-regulation>.

Exploreal GmbH (2025a): Bau- und Ausstattungsbeschreibung, 16.08.2025, abgerufen am 16.08.2025, <https://www.exploreal.at/node/168>.

Exploreal GmbH (2025b): EXPLOREAL classic, 19.08.2025, abgerufen am 19.08.2025, <https://www.exploreal.at/produkte/classic>.

IMMOUnited GmbH IMMODeveloper: Datenbank für Bauträgerprojekte, abgerufen am 19.08.2025, <https://www.immounited.com/produkte/immodeveloper/>.

KEPTAGO LTD (2025): Geoapify - Online geocoding tool, 2025, <https://www.geoapify.com/tools/geocoding-online/>.

Limberg, Clemens (2022): Nach dem Richtwert steigt auch der Lagezuschlag enorm, 01.04.2022, <https://www.derstandard.at/story/2000134580810/nach-dem-richtwert-steigt-auch-der-lagezuschlag-enorm>.

Mieterschutzverband Österreichs, Landesverein Wien (2025): Richtwertmieten und Tarife seit 1994, 17.07.2025, <https://mieterschutzwien.at/65/richtwerte>.

Stadt Wien (2025): Digitales Wien - Changelog, 13.08.2025, abgerufen am 13.08.2025, <https://digitales.wien.gv.at/changelog/>.

Statistik Austria (2025a): BKI Baukosten Gebäude Neubau 2025, 16.08.2025, abgerufen am 16.08.2025, <https://bki.de/bki-baukosten-gebaeude-neubau>.

Statistik Austria (2025b): Karten zu GWR-Daten, 19.08.2025, abgerufen am 19.08.2025, <https://www.statistik.at/datenbanken/adress-gebaeude-und-wohnungsregister/adress-gebaeude-und-wohnungsregister/daten-des-gebaeude-und-wohnungsregisters/karten-zu-gwr-daten>.

Statistik Austria (2025c): Bevölkerung zu Jahres-/Quartalsanfang, 26.08.2025, abgerufen am 26.08.2025, <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/bevoelkerung-zu-jahres-/quartalsanfang>.

Statistik Austria BKI: Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau (2015=100), [https://data.statistik.gv.at/web/meta.jsp?dataset=OGD\\_bkiwhsiedlg2015\\_BKI\\_WS15\\_1](https://data.statistik.gv.at/web/meta.jsp?dataset=OGD_bkiwhsiedlg2015_BKI_WS15_1).

## **Rechtsquellen, Normen und Gesetze**

Austrian Standards (2013): ÖNORM B 1800, Wien, Austrian Standards Institute, 2013.

Austrian Standards (2014): ÖNORM B 1802-3 Liegenschaftsbewertung - Teil 3: Residualwertverfahren, Wien, Austrian Standards Institute, 2014.

Austrian Standards (2022a): ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung - Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Wien, Austrian Standards Institute, 2022.

Austrian Standards (2022b): ÖNORM B 1801-1:2022 03 01: Bauprojekt- und Objektmanagement - Teil 1: Objekterrichtung, Wien, Austrian Standards Institute, 2022.

Stadt Wien Bauordnung für Wien.

(2015): Anlage zu § 2 Abs. 2 Z 2 GrWV, 2015, BGBl. II - Ausgegeben am 21. Dezember 2015 - Nr. 442.

(2022): OGH 5Ob83/22z, 2022.

Mietrechtsgesetz – MRG.

Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG.

Bewertungsgesetz 1955 – BewG. 1955.

Grundstückswertverordnung – GrWV.

Grunderwerbsteuergesetz 1987 – GrEStG 1987.

Informationsweiterverwendungsgesetz – IWG 2015.

Informationsweiterverwendungsgesetz – IWG 2022.

Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002.

Bauträgervertragsgesetz – BTVG.

Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz).

# **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Festlegung der Regelnutzwerte in einem Nutzwertgutachten .....	35
Abbildung 2: Festlegung von Zuschlägen und Abstrichen im Nutzwertgutachten .....	36
Abbildung 3: Ausschnitt aus einem Nutzwertgutachten; Darstellung der Nutzflächen und Nutzwerte.....	37
Abbildung 4: Planausschnitt einer Wohnungseigentumsobjekt .....	38
Abbildung 5: Empfehlungen für Herstellungskosten 2024 - Beschreibung der Ausstattungsqualitäten für Wohngebäude .....	44
Abbildung 6: Empfehlungen für Herstellungskosten 2024 - Wohngebäude.....	45
Abbildung 7: Grafische Auswertung des GWR der Statistik Austria; links als Heatmap, rechts mit einzelnen Bauvorhaben und Detaildaten eines Bauvorhabens .....	48
Abbildung 8: Immobilien-Durchschnittspreise der Statistik Austria nach Wohnungspreisen 2024; links Bundesgebiet; rechts Ausschnitt Bundesland Wien .....	51
Abbildung 9: Werbefoto Bauträgerdatenbank Immounited.....	52
Abbildung 10: Werbefoto Bauträgerdatenbank Exporeal.....	53
Abbildung 11: Zusammenhang Bevölkerung/Bezirk zu KVs/Bezirk .....	60
Abbildung 12: Datenlage der Forschungsdaten nach der erste Bereinigung, Verteilung der Preise .....	63

Abbildung 13: Wohnprojekte der Forschungsdaten auf einer Karte der Stadt Wien .....	64
Abbildung 14: Einteilung der Projektgrößen nach Anzahl der Wohnungen.....	65
Abbildung 15: Karte der Stadt Wien mit Bauträgerprojekten (blau) und partiellm Gebäudefeststand (gelb/grau) .....	67
Abbildung 16: Bestätigung des Ergebnisses aus Kartenmaterial .....	69
Abbildung 17: Visuelle Bestätigung zeigt veraltetes OGD-Kartenmaterial.....	70
Abbildung 18: Nachweis der Clusterbildung in zwei Bauträgerprojekten.....	71
Abbildung 19: Kartenausschnitt mit Projektdatenpunkten .....	73
Abbildung 20: Kartenausschnitt mit Projektdatenpunkten und Visualisierung der Projektgröße.....	74
Abbildung 21: Kartenausschnitt mit Projektdatenpunkten und deren Grundkostenanteilen .....	74
Abbildung 22: IQR-Score nach Verteilung.....	76
Abbildung 23: Kartenausschnitt zeigt vier Cluster mit homogenen Grundkostenanteilen .....	77
Abbildung 24: Einordnung Baukosten, Herstellungskosten und Werte des Residualwertverfahrens .....	80
Abbildung 25: Funktion der Herstellungskosten, Basis 2024 (Eigene Darstellung)	
.....	83
Abbildung 26: Straßenansicht der Beispieldiegenschaft Arndtstraße 50.....	88

Abbildung 27: Karte der Stadt Wien mit Bauträgerprojekten der Forschungsdaten	92
.....	
Abbildung 28: Karte der Stadt Wien mit Bauträgerprojekten der Forschungsdaten	93
.....	
Abbildung 29: Karte der Stadt Wien mit Bauträgerprojekten der Forschungsdaten	94
.....	
Abbildung 30: Karte der Stadt Wien mit Bauträgerprojekten der Forschungsdaten	95
.....	
Abbildung 31: Karte der Stadt Wien mit Bauträgerprojekten der Forschungsdaten	96
.....	
Abbildung 32: Karte der Stadt Wien mit Bauträgerprojekten der Forschungsdaten	100
.....	

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Beschreibung der Datenfelder der Forschungsdaten .....	57
Tabelle 2: Die erste Zeile der Rohdaten exemplarisch.....	57
Tabelle 3: Bevölkerung Wiens nach Hauptwohnsitzen auf Bezirksebene per 01.01.2025.....	59
Tabelle 4: Kaufverträge der Rohdaten nach Bezirk.....	59
Tabelle 5: Verfügbare Baufläche (2016) und Kaufverträge der Rohdaten pro Bezirk .....	61
Tabelle 6: Klassifikation der Bauprojekte in den Forschungsdaten nach Anzahl der Wohnungen .....	65
Tabelle 7: Herstellungskosten für Wohnbau in Wien, 2019 – 2024 .....	82
Tabelle 8: Jahresdurchschnitt des 3-Monats-EURIBOR 2014–2024 .....	85
Tabelle 9: Kreuztabelle des Wohnimmobilienpreisindex für neue Eigentumswohnungen in Wien, eigene Darstellung.....	86
Tabelle 10: Daten des Berechnungsbeispiels 1120 Wien, Arndstraße 50.....	87
Tabelle 11: Übersicht der Vergleichsgutachten.....	97
Tabelle 12: Liste der Vergleichsliegenschaften und Vergleich mit errechneten Grundkostenanteilen .....	99
Tabelle 13: Abweichung der GKA der Vergleichsliegenschaften von benachbarten Cluster .....	99

