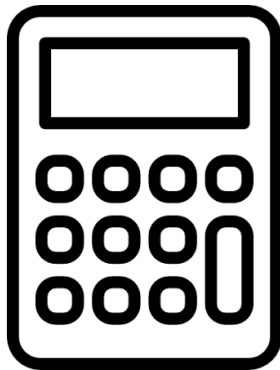


Kostenermittlung, due diligence:



Die **Kostenermittlung** und die **Due Diligence (Sorgfaltsprüfung)** sind zwei eng miteinander verzahnte Instrumente. Sie dienen dazu, finanzielle, technische und rechtliche Risiken vor dem Kauf einer Immobilie oder vor dem Start eines Großprojekts aufzudecken und exakt zu kalkulieren.

Während die Kostenermittlung den finanziellen Rahmen absteckt, deckt die Technische Due Diligence (TDD) den tatsächlichen Sanierungs- und Investitionsbedarf auf.

1. Kostenermittlung im Bauwesen

Die Kostenermittlung prognostiziert und überwacht alle anfallenden Kosten eines Bauprojekts. In Österreich wird sie primär nach **ÖNORM B 1801-1** gegliedert. Sie begleitet das Projekt in verschiedenen Schärfegraden von der ersten Idee bis zur Fertigstellung.

Stufe	Phase	Genauigkeit	Fokus
1. Kostenrahmen	Vorplanung / Idee	ca. $\pm$ 30%	Ermittlung der Grundlagen und erste Budgetierung basierend auf Kennwerten (z. B. Kosten pro m ³ Rauminhalt).
2. Kostenschätzung	Entwurfsplanung	ca. $\pm$ 20%	Erste konkrete Berechnung nach Bauteilen und Funktionsbereichen.
3. Kostenberechnung	Genehmigungsplanung	ca. $\pm$ 10%	Basis für die Budgetfreigabe und Finanzierung; detailliert nach Gewerken und Bauteilen.
4. Kostenanschlag	Vergabephase	ca. $\pm$ 5%	Basiert auf den konkreten Angeboten der ausführenden Firmen vor der Auftragsvergabe.
5. Kostenfeststellung	Projektabschluss	Exakt (100%)	Dokumentation der tatsächlich entstandenen Kosten (Schlussrechnungen).

2. Due Diligence im Bauwesen

Kernbereiche der Prüfung:

- **Bauliche Substanz:** Zustand von Tragwerk, Fassade, Dach und Innenausbau.
- **Technische Gebäudeausrüstung (TGA):** Heizung, Lüftung, Sanitäre Anlagen,
- **Recht & Genehmigungen:** Bauakte, Grundbuch, Flächenstatistiken, behördliche Auflagen und Brandschutz.