

# Empfehlungen für Herstellungskosten 2026

Die jährlichen Empfehlungen für Herstellungskosten von Wohngebäuden, Bürogebäuden und gewerblich-industriellen Gebäuden des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs wurden auf Basis der erhobenen Daten aktualisiert. Die im Jahr 2025 erstmals publizierten Empfehlungen für Abbruchkosten wurden ebenfalls auf Grundlage einer neuerlichen Datenerhebung fortgeschrieben.

Bei den publizierten Empfehlungen werden die **Herstellungskosten** von Gebäuden in Abhängigkeit von deren Ausstattungsqualität und in Bezug auf die jeweiligen Flächeneinheiten in Bandbreiten vorgeschlagen. Die Empfehlungen für **Abbruchkosten** werden nach Bauart in Bezug auf den Brutto-Rauminhalt (BRI) ausgewiesen. Die publizierten Empfehlungen sollen als empirisch unterlegte Orientierungswerte vorwiegend für Wertermittlungsgutachten eine valide Richtlinie bilden.

Es wurden erneut umfangreiche Untersuchungen zu den Herstellungskosten für Wohngebäude, Bürogebäude und gewerblich-industrielle Gebäude in Österreich durchgeführt. Diesbezüglich wurden durch den Hauptverband der Gerichtssachverständigen österreichweite Erhebungen bei Bausachverständigen, Immobiliensachverständigen, Immobilientreuhändern sowie planenden bzw. ausführenden Bauunternehmen, Baumeistern, Ziviltechnikern und Architekten durchgeführt. Neben den Online-Eingaben konnte wiederum auf ergänzend zur Verfügung gestellte Daten von Bauträgern und Projektentwicklungsbüros sowie auf weitere Marktdaten zu Abbruchkosten zugegriffen werden. Diese ergänzenden Datenquellen dienten der Plausibilisierung und unterstützenden Festlegung der empfohlenen Kostenkennwerte, Prozentsätze und Bandbreiten.

Ergänzend zu den Empfehlungen für Herstellungskosten werden seit 2025 auch Empfehlungen für Abbruchkosten publiziert. Die Empfehlungen werden in Abhängigkeit von der jeweiligen Bauart und bezogen auf den Brutto-Rauminhalt (BRI) in Bandbreiten je Kubikmeter (m³) vorgeschlagen. Unterschieden wird dabei zwischen Ziegelmauerwerk bei Gründerzeithäusern bzw. Gebäuden in Massivbauweise im städtischen Bereich, Ziegelmauerwerk bei frei stehenden Einfamilienhäusern in Massivbauweise sowie Hallenbauten in Skelettbauweise.

Der Arbeitskreis unter der Leitung von Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland POPP, unterstützt von Dipl.-Ing. Anna NEUHAUSER, bestehend aus Dipl.-Ing. Julia NEURUHRER, Ing. Jelena ORLAINSKY, MSc. (beide für den Landesverband Wien, Niederösterreich und Burgenland), Martin KATZLINGER, Dipl.-Ing. Harald PEHAM, Dipl.-Ing. Martin SCHÖRKHUBER, Ing. Mag. (FH) Manuela ZILLER (alle für den Landesverband Oberösterreich und Salzburg), Dipl.-Ing. Robert LEITNER (für den Landesverband Steiermark und Kärnten) und Baumeister Dipl.-Ing. Georg WEBHOFER (für den Landesverband Tirol und Vorarlberg), hat das eingelangte Datenmaterial analysiert und ausgewertet.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Österreich waren im ersten Quartal 2026 von einer leichten gesamtwirtschaftlichen Erholung bei weiterhin gedämpfter Baukonjunktur geprägt. Während die Wirtschaftsleistung geringfügig zunahm, blieben die Bauwirtschaft und insbesondere die Bauinvestitionen rückläufig. Anhaltende geopolitische Unsicherheiten, insbesondere die Entwicklungen im Nahen Osten, führten zugleich zu neuerlichem Druck auf die Energie-

preise und erhöhten die Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Bei den Baupreisen waren gegenüber dem Vorjahresquartal insgesamt moderate Steigerungen zu beobachten.

Analog zu den publizierten Kostenkennwerten der Vorjahre beziehen sich die Empfehlungen für Herstellungskosten und Abbruchkosten 2026 auf das **erste Quartal** des Jahres. Preisänderungen, die danach eingetreten sind, bleiben von den publizierten Kostenkennwerten unberührt. Bei deren Anwendung im Rahmen der Wertermittlung wird angeraten, mit sehr großer Sorgfalt vorzugehen und auf allfällig erforderliche Auf- und Abwertungen zur Berücksichtigung zeitlicher sowie objektspezifischer Abweichungen zu achten.

Nähere Informationen zur Datenerhebung und -auswertung sowie detaillierte Erläuterungen zu den verwendeten Begriffen und deren Definitionen und Abgrenzungen, insbesondere hinsichtlich der **Ausstattungsqualität** und den **Kostenkennwerten**, sind dem „**Informationsblatt Herstellungskosten** für Richtwerte bei Wohn-, Büro- und gewerblich industriellen Gebäuden sowie Richtwerte zu Abbruchkosten“ auf der Webpage des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen unter <https://gerichts-sv.at/herstellungskosten> sowie den Bezug habenden Artikeln der Vorjahre (SV 2019/2, 67 ff; SV 2020/2, 89 ff; SV 2021/3, 140 ff; SV 2022/3, 137 ff; SV 2023/3, 142 ff, SV 2024/3, 149 ff, SV 2025/3, 149 ff) zu entnehmen.

**Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland POPP**  
Vizepräsident des Hauptverbandes  
der Gerichtssachverständigen

| Stadt/Land-Gefälle                                                                                                                                                                        |                  |                        |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|---------------|
| ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität |                  |                        |               |
|                                                                                                                                                                                           | Stadt<br>gehoben | Land<br>gebietsbezogen |               |
| Wien                                                                                                                                                                                      | 4.100 €          | 0 %                    |               |
| Niederösterr.                                                                                                                                                                             | 3.700 €          | ↔ anpassen ↔           | Ø -20 % (-/+) |
| Burgenland                                                                                                                                                                                | 3.300 €          | ↔ anpassen ↔           | Ø -25 % (-/+) |
| Oberösterr.                                                                                                                                                                               | 3.500 €          | ↔ anpassen ↔           | Ø -15 % (-/+) |
| Salzburg                                                                                                                                                                                  | 4.000 €          | ↔ anpassen ↔           | Ø -10 % (-/+) |
| Steiermark                                                                                                                                                                                | 3.300 €          | ↔ anpassen ↔           | Ø -15 % (-/+) |
| Kärnten                                                                                                                                                                                   | 3.200 €          | ↔ anpassen ↔           | Ø -20 % (-/+) |
| Tirol                                                                                                                                                                                     | 4.100 €          | ↔ anpassen ↔           | Ø 0 % (-/+)   |
| Vorarlberg                                                                                                                                                                                | 4.200 €          | ↔ anpassen ↔           | Ø +5 % (-/+)  |

## Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2026

**Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude  
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung**

**Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße  
nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich**

| Ausstattungsqualität           | 1<br>normal | 2<br>gehoben  | 3<br>hochwertig |
|--------------------------------|-------------|---------------|-----------------|
| <b>Wien</b> (-)                | 3.400 €     | interpolieren | 4.100 €         |
| <b>Niederösterreich</b> (-)    | 3.000 €     | interpolieren | 3.700 €         |
| <b>Burgenland</b> (-)          | 2.700 €     | interpolieren | 3.300 €         |
| <b>Oberösterreich</b> (-)      | 2.800 €     | interpolieren | 3.500 €         |
| <b>Salzburg</b> (-)            | 3.100 €     | interpolieren | 4.000 €         |
| <b>Steiermark</b> (-)          | 2.800 €     | interpolieren | 3.300 €         |
| <b>Kärnten</b> (-)             | 2.800 €     | interpolieren | 3.200 €         |
| <b>Tirol</b> (-)               | 3.700 €     | interpolieren | 4.100 €         |
| <b>Vorarlberg</b> (-)          | 3.900 €     | interpolieren | 4.200 €         |
| <b>Österreich (Medianwert)</b> | 3.000 €     | 3.700 €       | 4.400 €         |

### In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

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

### In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) | ca. 5 % – 15 % |
| * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)         | nach Bedarf    |
| * Erschwernisse                                    | nach Bedarf    |
| * Einrichtung (Kostenbereich 5)                    | nach Bedarf    |
| * Außenanlagen (Kostenbereich 6)                   | nach Bedarf    |
| * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)        | nach Bedarf    |
| * Reserven (Kostenbereich 9)                       | nach Bedarf    |

### Ergänzende Angaben:

|                                                                              |                 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) | bis zu 30 %     |
| können einen Aufschlag erfordern                                             | bis zu –10 %    |
| * Großprojekte können einen Abschlag erfordern                               |                 |
| * Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen               |                 |
| im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei                      | ca. 40 % – 70 % |
| * (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten                    |                 |
| der Hauptgeschoße bei                                                        | ca. 20 % – 50 % |

### Empfehlungen für Herstellungskosten – Bürogebäude 2026

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

Kosten (exkl. USt.) pro m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße  
nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich

| Ausstattungsqualität | 1<br>einfach               | 2<br>mittel                                       | 3<br>hoch                  |
|----------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|
| Bürogebäude          | (-)<br>-30 %<br>Abweichung | 2.200 € – 2.900 €<br>netto pro m <sup>2</sup> BGF | (+)<br>+30 %<br>Abweichung |

#### Ergänzende Angaben:

\* Nebengeschoße (Garagen, Lager etc.) liegen im Aufwand  
der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei

ca. 40 % – 70 %

\* In den Ansätzen für Bürogebäude ist keine Umsatzsteuer enthalten.

### Empfehlungen für Herstellungskosten – gewerblich-industrielle Gebäude 2026

Ansätze für Herstellungskosten für gewerblich-industrielle Gebäude  
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung.

Kosten (exkl. USt.) pro m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße  
nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich nach Branchen.

| Ausstattungsqualität    | 1<br>normal | 2<br>gehoben          | 3<br>hochwertig           |
|-------------------------|-------------|-----------------------|---------------------------|
| Abfallwirtschaft        | (-) 1.000 € | interpolieren 1.200 € | interpolieren 1.500 € (+) |
| Automotive              | (-) 1.700 € | interpolieren 2.000 € | interpolieren 2.500 € (+) |
| Chemie & Rohstoffe      | (-) 1.900 € | interpolieren 2.500 € | interpolieren 3.400 € (+) |
| Einzelhandel            | (-) 1.200 € | interpolieren 1.600 € | interpolieren 2.300 € (+) |
| Forschung & Entwicklung | (-) 2.800 € | interpolieren 3.600 € | interpolieren 4.800 € (+) |
| Großhandel              | (-) 1.000 € | interpolieren 1.500 € | interpolieren 1.800 € (+) |
| Lagerhallen             | (-) 800 €   | interpolieren 1.200 € | interpolieren 1.500 € (+) |
| Lebensmittel            | (-) 1.700 € | interpolieren 2.100 € | interpolieren 2.800 € (+) |
| Maschinen & Anlagenbau  | (-) 1.300 € | interpolieren 1.800 € | interpolieren 2.200 € (+) |
| Metallindustrie         | (-) 1.300 € | interpolieren 1.800 € | interpolieren 2.100 € (+) |
| Pharma                  | (-) 2.600 € | interpolieren 3.500 € | interpolieren 5.300 € (+) |
| Transport & Logistik    | (-) 1.000 € | interpolieren 1.200 € | interpolieren 1.500 € (+) |

#### Ergänzende Angaben:

\* In den Ansätzen für gewerblich industrielle Gebäude ist keine Umsatzsteuer enthalten.

## Empfehlungen für Abbruchkosten – 2026

Ansätze für Abbruchkosten von Gebäuden in Abhängigkeit von der Ausführung als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (exkl. USt.) pro m³ Brutto-Rauminhalt (BRI)  
nach Untergliederung für gesamt Österreich

| Abbruchkosten in Bandbreiten                                                             |                                                                                       |                           |                   |                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                          |                                                                                       | von                       |                   | bis                                                                                                 |
|                                                                                          |                                                                                       | Kosten netto € pro m³ BRI |                   |                                                                                                     |
| <b>Ziegelmauerwerk</b>                                                                   |  (-) | <b>30 €</b>               | $\leftrightarrow$ | <b>50 €</b>  (+) |
| <i>(Gründerzeithaus bzw. Gebäude in Massivbauweise im städtischen Bereich errichtet)</i> |                                                                                       |                           |                   |                                                                                                     |
| <b>Ziegelmauerwerk</b>                                                                   |  (-) | <b>30 €</b>               | $\leftrightarrow$ | <b>40 €</b>  (+) |
| <i>(frei stehendes EFH in Massivbauweise errichtet)</i>                                  |                                                                                       |                           |                   |                                                                                                     |
| <b>Hallenbau</b>                                                                         |  (-) | <b>20 €</b>               | $\leftrightarrow$ | <b>30 €</b>  (+) |
| <i>(in Skelettbauweise errichtet)</i>                                                    |                                                                                       |                           |                   |                                                                                                     |

### Ergänzende Angaben:

- \* Abbruchkosten in Abhängigkeit der Auftragslage von Abbruchunternehmen und projektspezifischen Eigenschaften bzw. Besonderheiten wie bspw. Lage, Zufahrbarkeit, Erschwernisse, verbaute Materialien etc.
- \* Abbruchkosten (inkl. Entsorgungskosten) ausgehend von Baurestmassen ohne Berücksichtigung allfälliger Beseitigung von Problemstoffen
- \* In den Ansätzen für Abbruchkosten sind weiters nicht enthalten:
  - Kosten für Stilllegung der Versorgungsleitungen (spannungsfreie/medienfreie Übergabe)
  - Kosten für Abbruchbescheid
  - Kosten für Beweissicherung (von Nebengebäuden etc.)
  - Kosten für Abbruchkonzept
  - Kosten für Demontage/Entsorgung von Inventar/Fahrnissen
- \* In den Ansätzen für Abbruchkosten ist keine Umsatzsteuer enthalten.