

Empfehlungen für Herstellungskosten 2024

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.

Bei den publizierten Empfehlungen werden die Herstellungskosten von Gebäuden in Abhängigkeit zu deren Ausstattungsqualität und in Bezug auf deren Flächeneinheiten in Bandbreiten vorgeschlagen. Die publizierten Empfehlungen für Herstellungskosten für Gebäude sollen als empirisch unterlegte Orientierungswerte vorwiegend für Wertermittlungsgutachten eine valide Richtlinie bilden.

Es wurden erneut umfangreiche Erhebungen zu den Herstellungskosten für Wohngebäude, Bürogebäude und gewerblich industrielle Gebäude in Österreich durchgeführt. Diesbezüglich wurden durch den Hauptverband der Gerichtssachverständigen österreichweite Erhebungen zu Herstellungskosten bei Bausachverständigen, Immobiliensachverständigen, Immobilitätstreuhändern sowie planenden bzw. ausführenden Bauunternehmen, Baumeistern, Ziviltechnikern und Architekten durchgeführt. Hierbei konnten neben den Online-Eingaben zusätzlich wieder auf Daten beitragender Bauträger und Projektentwicklungsbüros zugegriffen werden. Diese ergänzenden Datenquellen dienen neben der unterstützenden Festlegung der empfohlenen Herstellungskosten zur Festlegung der empfohlenen Prozentsätze und Bandbreiten.

Der Arbeitskreis unter der Leitung von Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland POPP, unterstützt von Dipl.-Ing. (FH) Florian KUBAT, MSc., MSc., bestehend aus Architektin Dipl.-Ing. Julia NEURUHNER, Ing. Jelena ORLAINSKY, MSc. (beide für den Landesverband Wien, Niederösterreich und Burgenland), Martin KATZLINGER, Dipl.-Ing. Harald PEHAM, Dipl.-Ing. Martin SCHÖRKHUBER (alle drei 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.

Im Bauwesen waren im vergangenen Jahr, im Vergleich zum Betrachtungszeitraum des Vorjahres, geringe Kostensteigerungen und Preisentwicklungen bzw. Preisstabilität und mitunter annähernd gleichbleibende Preisniveaus zu beobachten. Die Hintergründe dafür stellen sich vielfältig dar und sind auf die wirtschaftlichen Aus- bzw. Nachwirkungen in Zusammenhang mit einer angespannten Wirtschaftslage, teilweise hohen Inflationsraten, regulatorischen Verschärfungen (insbesondere der seit August 2022 erlassenen KIM-Verordnung) und im Allgemeinen auf die veränderte Zinslandschaft, mit merklich gestiegenen Zinssätzen, zurückzuführen. Weitere Erkenntnisse bzw. Herausforderungen bei der Auswertung und Erhebung von Daten waren insbesondere die teilweise mitunter stark eingeschränkte Bautätigkeit aufgrund verschobener sowie verzögerter Projektumsetzungen und die regionalen Unterschiede bezüglich der Quantität an Realisierungen von Bauvorhaben im Neubaubereich aufgrund teilweise stark zurückgegangener Nachfrage und deutlich geringerer Anzahl an Baubewilligungen, sowie im Allgemeinen die wirtschaftlichen Herausforderungen der Projektentwickler und Bauträger insbesondere im Hinblick auf die hohen Bau- und Finanzierungskosten. Bei österreichweiter Betrachtung weisen die publizierten Empfehlungen für Herstellungskosten

für Wohngebäude tendenziell gleichbleibende Werte bzw. regionale Steigerungen von bis zu rund 5 % und ein stabiles Kostenniveau für Bürogebäude auf. Die Empfehlungen für gewerblich industrielle Gebäude weisen, insbesondere aufgrund des unterschiedlichen Anteils an technischen Anlagen, teils unterschiedliche Preisentwicklungen – zwischen annähernd unverändert gebliebenen Herstellungskosten bis zu teilweise deutlichen Steigerungen von rund 12 % – im Vergleich zum Vorjahr auf. Diese merklichen Steigerungen sind insbesondere auf die gestiegenen Anforderungen hinsichtlich der Ausstattungsqualitäten, in den jeweiligen Teilbereichen der gewerblich industriellen Gebäuden, zurückzuführen.

Analog zu den publizierten Kostenkennwerten der Vorjahre beziehen sich die Empfehlungen für Herstellungskosten 2024 auf das **1. Quartal** des Jahres. Daher bleiben Preisänderungen, welche danach stattgefunden haben, von den publizierten Kostenkennwerten unberührt. Bei Anwendung der publizierten Herstellungskosten für die Wertermittlung wird angeraten, mit sehr großer Sorgfalt umzugehen und auf allfällig erforderliche Auf- und Abwertungen zur Berücksichtigung von zeitlichen 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 im heurigen Jahr aktualisierten „**Informationsblatt Herstellungskosten** für Richtwerte bei Wohn-, Büro- und gewerblich industriellen Gebäuden“ auf der Webpage des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs 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) zu entnehmen.

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

Empfehlungen für Herstellungskosten Stadt-Land-Gefälle – Wohngebäude 2024

ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität

| | Stadt gehoben | Land gebietsbezogen |
|----------------------|------------------|------------------------|
| Wien | 4.000 € | 0% |
| Niederösterr. | 3.600 € | -20% (-/+) |
| Burgenland | 3.200 € | -25% (-/+) |
| Oberösterr. | 3.400 € | -15% (-/+) |
| Salzburg | 3.900 € | -10% (-/+) |
| Steiermark | 3.200 € | -15% (-/+) |
| Kärnten | 3.100 € | -20% (-/+) |
| Tirol | 4.000 € | 0% (-/+) |
| Vorarlberg | 4.100 € | +5% (-/+) |

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024

**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 normal | 2 gehoben | 3 hochwertig |
|-------------------------|-------------|-------------------|--|
| Wien (-) ↙ | 3.300 € | ↔ interpolieren ↔ | 4.000 € ↔ interpolieren ↔ 5.300 € (++) ↘ |
| Niederösterreich (-) ↙ | 2.900 € | ↔ interpolieren ↔ | 3.600 € ↔ interpolieren ↔ 4.300 € (++) ↘ |
| Burgenland (-) ↙ | 2.600 € | ↔ interpolieren ↔ | 3.200 € ↔ interpolieren ↔ 3.700 € (++) ↘ |
| Oberösterreich (-) ↙ | 2.700 € | ↔ interpolieren ↔ | 3.400 € ↔ interpolieren ↔ 3.900 € (++) ↘ |
| Salzburg (-) ↙ | 3.000 € | ↔ interpolieren ↔ | 3.900 € ↔ interpolieren ↔ 4.500 € (++) ↘ |
| Steiermark (-) ↙ | 2.700 € | ↔ interpolieren ↔ | 3.200 € ↔ interpolieren ↔ 3.700 € (++) ↘ |
| Kärnten (-) ↙ | 2.700 € | ↔ interpolieren ↔ | 3.100 € ↔ interpolieren ↔ 3.700 € (++) ↘ |
| Tirol (-) ↙ | 3.600 € | ↔ interpolieren ↔ | 4.000 € ↔ interpolieren ↔ 4.500 € (++) ↘ |
| Vorarlberg (-) ↙ | 3.800 € | ↔ interpolieren ↔ | 4.100 € ↔ interpolieren ↔ 5.000 € (++) ↘ |
| Österreich (Medianwert) | 2.900 € | 3.600 € | 4.300 € |

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) können einen Aufschlag erfordern bis zu 30%
- * Großprojekte können einen Abschlag erfordern bis zu -10%
- * Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 40% bis 70%
- * (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 20% bis 50%

Empfehlungen für Herstellungskosten – Bürogebäude 2024

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

Kosten (exkl. USt.) pro m² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich

| Ausstattungsqualität | 1 einfach | 2 mittel | 3 hoch |
|----------------------|--------------------|---|--------------------|
| Bürogebäude | -30% Abweichung | 2.100 € - 2.800 € netto pro m ² BGF | +30% Abweichung |

Ergänzende Angaben:

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

* In den Ansätzen für Bürogebäude ist keine Umsatzsteuer enthalten.

Empfehlungen für Herstellungskosten – gewerblich-industrielle Gebäude 2024

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

Kosten (exkl. USt.) pro m² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich nach Branchen.

| Ausstattungsqualität | 1 normal | 2 gehoben | 3 hochwertig |
|-------------------------|-------------|--------------|-----------------|
| Abfallwirtschaft | 900 € | 1.100 € | 1.400 € |
| Automotive | 1.700 € | 1.900 € | 2.500 € |
| Chemie & Rohstoffe | 1.700 € | 2.400 € | 3.000 € |
| Einzelhandel | 1.000 € | 1.400 € | 2.300 € |
| Forschung & Entwicklung | 2.800 € | 3.600 € | 4.300 € |
| Großhandel | 900 € | 1.400 € | 1.700 € |
| Lagerhallen | 800 € | 1.100 € | 1.500 € |
| Lebensmittel | 1.700 € | 2.100 € | 2.800 € |
| Maschinen & Anlagenbau | 1.300 € | 1.700 € | 2.200 € |
| Metallindustrie | 1.200 € | 1.700 € | 2.100 € |
| Pharma | 2.500 € | 3.000 € | 4.800 € |
| Transport & Logistik | 1.000 € | 1.200 € | 1.500 € |

Ergänzende Angaben:

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