

Empfehlungen für Herstellungskosten 2025

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 Untersuchungen 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, Immobilienreuhändlern sowie planenden bzw. ausführenden Bauunternehmen, Baumeistern, Ziviltechnikern und Architekten durchgeführt. Hierbei konnte 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., 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 (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 im Zusammenhang mit einer anhaltend angespannten Wirtschaftslage, teilweise hohen Inflationsraten und auf die veränderte Zinslandschaft mit vor dem Betrachtungszeitraum merklich gestiegenen Zinssätzen zurückzuführen. Positive Auswirkungen aufgrund von regulatorischen Erleichterungen, insbesondere die im Juni 2025 ausgelaufene KIM-Verordnung und leicht fallende Zinsen innerhalb des Betrachtungszeitraums, konnten

am Markt im Zuge der Datenerhebung im geringen Maße beobachtet werden. Weitere Erkenntnisse bzw. Herausforderungen bei der Auswertung und Erhebung von Daten waren insbesondere die vorherrschende, teilweise 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 anhaltend auf hohem Niveau stehenden Bau- und Finanzierungskosten. Bei österreichweiter Betrachtung weisen die publizierten Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude tendenziell gleichbleibende Werte und ein stabiles Kostenniveau für Bürogebäude auf. Die Empfehlungen für gewerblich-industrielle Gebäude weisen je nach Branche, insbesondere aufgrund des unterschiedlichen Anteils an technischen Anlagen, teils unterschiedliche Preisentwicklungen im Vergleich zum Vorjahr auf – zwischen vorwiegend unverändert gebliebenen Herstellungskosten bis zu Steigerungen von bis zu rund 10 % im Einzelhandel. Diese Steigerungen sind insbesondere auf die gestiegenen Anforderungen hinsichtlich der Ausstattungsqualitäten in den jeweiligen Teilbereichen der gewerblich-industriellen Gebäude zurückzuführen.

Analog zu den publizierten Kostenkennwerten der Vorjahre beziehen sich die Empfehlungen für Herstellungskosten 2025 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.

In diesem Jahr wurden neben den Erhebungen von Herstellungskosten von Wohngebäuden, Bürogebäuden und gewerblich-industriellen Gebäuden auch österreichweite Erhebungen zu Abbruchkosten durchgeführt. Auf Basis der darauf aufbauenden Analysen kann der Arbeitskreis des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen erstmalig **Empfehlungen für Abbruchkosten** darlegen. Die publizierten Empfehlungen für Abbruchkosten werden in Bezug auf die Kosten nach Kubikmeter (m³) Brutto-Rauminhalt (BRI) in Bandbreiten vorgeschlagen. Hierbei erfolgt eine Untergliederung im Hinblick auf die Bauarten Ziegelmauerwerk (Gründerzeithaus bzw. Gebäude in Massivbauweise im städtischen Bereich errichtet), Ziegelmauerwerk (frei stehendes Einfamilienhaus [EFH] in Massivbauweise errichtet) und Hallenbau (in Skelettbauweise errichtet). Bei den publizierten Empfehlungen handelt es sich um Abbruchkosten (inklusive Entsorgungskosten) ausgehend

von Baurestmassen ohne Berücksichtigung der Beseitigung allfälliger Problemstoffe. Die Kostenempfehlungen stehen in Abhängigkeit von der Auftragslage von Abbruchunternehmen und den projektspezifischen Eigenschaften bzw. Besonderheiten, wie beispielsweise Lage, Zufahrbarkeit, Erschwernisse, verbaute Materialien. Die Empfehlungen für Abbruchkosten enthalten keine Umsatzsteuer und keine Kosten für die Stilllegung von Versorgungsleitungen zur spannungsfreien bzw. medienfreien Übergabe. Ebenso enthalten sie keine Kosten zur Erlangung einer allfälligen erforderlichen Abbruchbewilligung sowie für allfällige Beweissicherungen, Abbruchkonzepte sowie die Demontage und Entsorgung von allfälligem Inventar bzw. Fahrnissen. Die publizierten Empfehlungen für Abbruchkosten sollen als empirisch unterlegte Orientierungswerte vorwiegend für Wertermittlungsgutachten eine valide Richtlinie bilden.

Nähere Informationen zur Datenerhebung und -auswertung sowie detaillierte Erläuterungen zu den verwendeten Begriffen und deren Definitionen und Abgrenzungen insbesondere hinsichtlich der **Ausstattungsqualität** und der **Kostenkennwerte** sind dem aktualisierten „**Informationsblatt Herstellungskosten**“ für Richtwerte bei Wohn-, Büro- und gewerblich-industriellen Gebäuden sowie Richtwerte zu Abbruchkosten“ 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; SV 2024/3, 149 ff) zu entnehmen.

Um allen Mitgliedern auch weiterhin fundierte Kostenkennwerte als Empfehlungen für Herstellungskosten zur Verfügung zu stellen, sind die facheinschlägig tätigen Mitglieder der Fachgruppen Bauwesen und Immobilien aufgerufen, sich an der **laufenden, anonymisierten Datenerhebung** zu beteiligen. Auf der Webpage des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zer-

tifizierten Sachverständigen Österreichs unter <https://gerichts-sv.at/herstellungskosten> steht für diese laufende, anonymisierte Datenerhebung ein leicht bedienbarer **Online-Fragebogen ganzjährig zur Verfügung** und ist weiterhin eine aktive, jederzeitige Teilnahme bei der Dateneingabe willkommen.

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

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

**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 €	4.000 €	5.300 € (++)
Niederösterreich (-)	2.900 €	3.600 €	4.300 € (++)
Burgenland (-)	2.600 €	3.200 €	3.700 € (++)
Oberösterreich (-)	2.700 €	3.400 €	3.900 € (++)
Salzburg (-)	3.000 €	3.900 €	4.500 € (++)
Steiermark (-)	2.700 €	3.200 €	3.700 € (++)
Kärnten (-)	2.700 €	3.100 €	3.700 € (++)
Tirol (-)	3.600 €	4.000 €	4.500 € (++)
Vorarlberg (-)	3.800 €	4.100 €	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) bis zu 30 %
- können einen Aufschlag erfordern bis zu –10 %
- * Großprojekte können einen Abschlag erfordern
- * Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen ca. 40 % bis 70 %
- im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei
- * (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten ca. 20 % bis 50 %
- der Hauptgeschoße bei

Empfehlungen für Herstellungskosten – Bürogebäude 2025

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 (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 2025

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 €	3.100 €
Einzelhandel	1.100 €	1.500 €	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 €	3.200 €	4.900 €
Transport & Logistik	1.000 €	1.200 €	1.500 €

Ergänzende Angaben:

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

Empfehlungen für Abbruchkosten 2025

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	
		<i>Kosten netto € pro m³ BRI</i>			
Ziegelmauerwerk (<i>Gründerzeithaus bzw. Gebäude in Massivbauweise im städtischen Bereich errichtet</i>)	 (-)	30 €	↔	50 €	 (+)
Ziegelmauerwerk (<i>frei stehendes EFH in Massivbauweise errichtet</i>)	 (-)	30 €	↔	40 €	 (+)
Hallenbau (<i>in Skelettbauweise errichtet</i>)	 (-)	15 €	↔	25 €	 (+)

Ergänzende Angaben:

- * Abbruchkosten in Abhängigkeit der Auftragslage von Abbruchunternehmen und projektspezifischen Eigenschaften bzw. Besonderheiten, wie beispielsweise Lage, Zufahrbarkeit, Erschwernisse, verbaute Materialien
- * 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 Abbruchbewilligung
 - Kosten für Beweissicherung (von Nachbargebäuden etc.)
 - Kosten für Abbruchkonzept
 - Kosten für Demontage/Entsorgung von Inventar/Fahrnissen
- * In den Ansätzen für Abbruchkosten ist keine Umsatzsteuer enthalten.