Empfehlungen für Herstellungskosten 2023

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, Immobilientreuhändern 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. Julia NEURUHRER und Dipl.-Ing. (FH) Florian KUBAT, MSc., MSc., bestehend aus Ing. Jelena ORLAINSKY, MSc. (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), Baumeister Ing. Josef GREINER (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 teilweise erhebliche Kostensteigerungen zu beobachten. Die Hintergründe dafür stellen sich vielfältig dar und sind auf die wirtschaftlichen Aus- bzw Nachwirkungen durch die Corona-Pandemie, den seit Beginn des Vorjahres andauernden Krieg in der Ukraine und im Allgemeinen auf die seit geraumer Zeit deutlich erhöhte Inflation zurückzuführen, welche im Betrachtungszeitraum bei rund 11 % p.a. gelegen ist, wodurch auch Energie- und Materialpreise stark gestiegen sind. Bei österreichweiter Betrachtung weisen die publizierten Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude Steigerungen zwischen rund 3 % bis 12 % und für Bürogebäude zwischen rund 5 % bis 7 % 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 Steigerungen von rund 10 % im Vergleich zum Vorjahr auf.

Analog zu den publizierten Kostenkennwerten der Vorjahre beziehen sich auch die Empfehlungen für Herstellungskosten 2023 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 **„Informationsblatt Herstellungskosten** für Richtwerte bei Wohn-, Büro- und gewerblich industriellen Gebäuden“ auf der Webpage des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen unter https://gerichts-sv.at/herstellungskosten sowie den Bezug habenden Artikeln der Vorjahre (SV 2019/2, 67; SV 2020/2, 89; SV 2021/3, 140, SV 2022/3, 137) 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 zertifizierten 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	**3.800 €**		**0%**
Niederösterr.	**3.500 €**	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 2023

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	(-)	**3.200 €**	interpolieren	**3.800 €**	interpolieren	**5.100 €**	(++)
Niederösterreich	(-)	**2.800 €**	interpolieren	**3.500 €**	interpolieren	**4.200 €**	(++)
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	**3.800 €**	(++)
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)		*2.800 €*		*3.500 €*		*4.200 €*	

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 <u>nicht</u> 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 (zB Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern	bis zu 30%
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern	bis zu -10%
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (zB 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 2023

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 m² BGF	↗ (+)	+30% Abweichung

Ergänzende Angaben:
* Nebengeschoße (zB Garagen, Lager) 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 2023

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 €**	interpolieren ↔	**1.100 €**	interpolieren ↔	**1.400 €**	↗ (+)
Automotive	(-) ↙	**1.700 €**	interpolieren ↔	**1.900 €**	interpolieren ↔	**2.400 €**	↗ (+)
Chemie & Rohstoffe	(-) ↙	**1.700 €**	interpolieren ↔	**2.300 €**	interpolieren ↔	**2.900 €**	↗ (+)
Einzelhandel	(-) ↙	**900 €**	interpolieren ↔	**1.400 €**	interpolieren ↔	**2.200 €**	↗ (+)
Forschung & Entwicklung	(-) ↙	**2.700 €**	interpolieren ↔	**3.500 €**	interpolieren ↔	**4.200 €**	↗ (+)
Großhandel	(-) ↙	**800 €**	interpolieren ↔	**1.400 €**	interpolieren ↔	**1.700 €**	↗ (+)
Lagerhallen	(-) ↙	**700 €**	interpolieren ↔	**1.100 €**	interpolieren ↔	**1.500 €**	↗ (+)
Lebensmittelindustrie	(-) ↙	**1.700 €**	interpolieren ↔	**2.000 €**	interpolieren ↔	**2.700 €**	↗ (+)
Maschinen & Anlagenbau	(-) ↙	**1.300 €**	interpolieren ↔	**1.700 €**	interpolieren ↔	**2.100 €**	↗ (+)
Metallindustrie	(-) ↙	**1.200 €**	interpolieren ↔	**1.700 €**	interpolieren ↔	**2.000 €**	↗ (+)
Pharma	(-) ↙	**2.400 €**	interpolieren ↔	**2.900 €**	interpolieren ↔	**4.700 €**	↗ (+)
Transport & Logistik	(-) ↙	**900 €**	interpolieren ↔	**1.200 €**	interpolieren ↔	**1.500 €**	↗ (+)

Ergänzende Angaben:
* In den Ansätzen für gewerblich industrielle Gebäude ist keine Umsatzsteuer enthalten.