

IMMO^Q® DIENSTAG

Kostenrealität im Wohnbau

Was Projekte heute wirklich verteuert

20.10.2026

Baukosten

Planung und Entwicklung



Leyrer + Graf Baugesellschaft m.b.H.

DI Patrick Ullrich

Geschäftsfeldleiter Engineering, Prokurist

Tel.: +43 664/885 732 52

E-Mail: patrick.ullrich@leyrer-graf.at

Web: www.leyrer-graf.at

1

ENTWICKLUNG DER BAUKOSTEN

1 ENTWICKLUNG DER BAUKOSTEN

Baukosten 2015 - 2026

Jahr	BKI gesamt (2015 = 100)	Veränderung gesamt	Lohn	Sonstiges (Material u. a.)
2015	100,0	-	-	-
2016	100,6	+0,6 %	+1,4 %	-0,1 %
2017	104,1	+3,4 %	+1,1 %	+5,9 %
2018	107,1	+2,9 %	+1,9 %	+3,8 %
2019	108,3	+1,1 %	+2,8 %	-0,5 %
2020	109,2	+0,9 %	+2,5 %	-0,7 %
2021	120,6	+10,4 %	+2,1 %	+18,6 %
2022	132,8	+10,1 %	+2,9 %	+16,0 %
2023	134,3	+1,1 %	+7,1 %	-3,3 %
2024	139,1	+3,6 %	+8,1 %	-0,1 %
2025	142,3	+2,3 %	+4,2 %	+0,6 %
2026 (Jän.-Aug.)	147,9	+3,9 % ¹	+2,4 % ¹	+5,5 % ¹

Quelle: [Statistik Austria \(OGD\)](#), eigene Verkettung. Lohn/Material ab 2020 bestätigt durch [WIFO/MA 23](#).

Phase 1: Moderates Wachstum (Ø ca. +1,8 % p. a.)

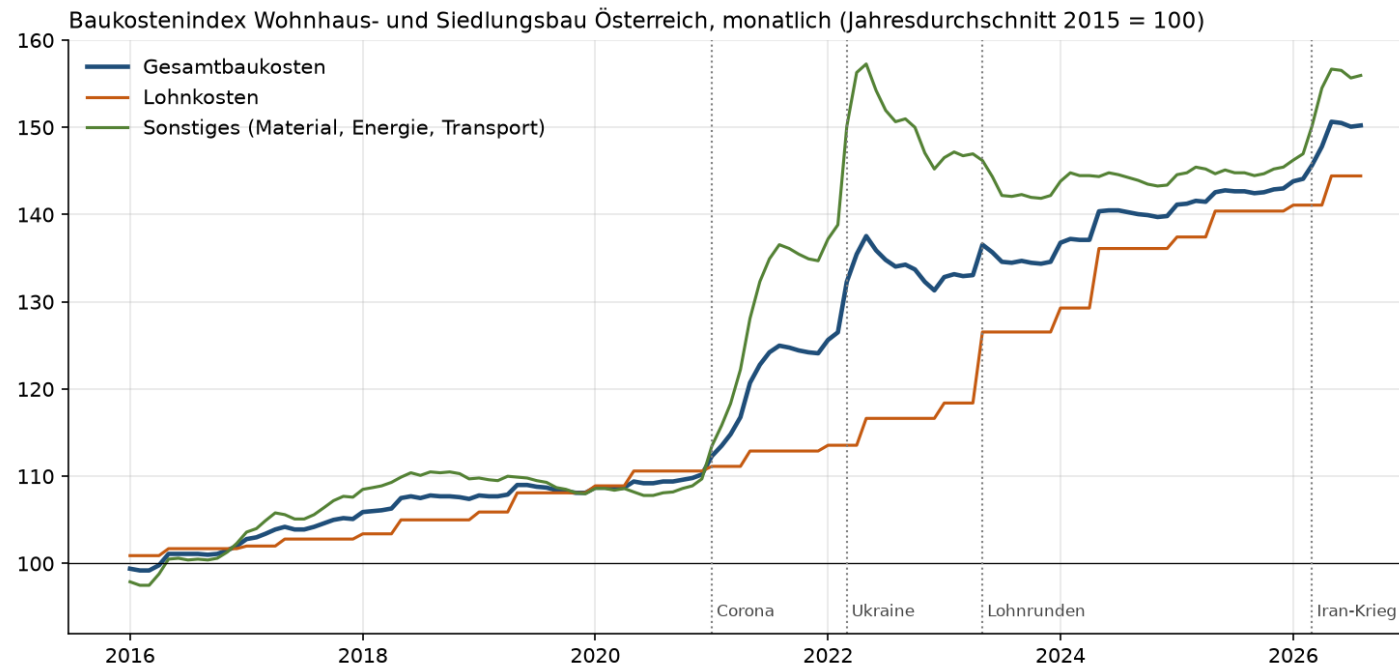
Phase 2: „Material-Schock“ (21,6 % in zwei Jahren)

Phase 3: Lohn-Nachholeffekt

Phase 4: „neuer“ Energiepreisschock

1 ENTWICKLUNG DER BAUKOSTEN

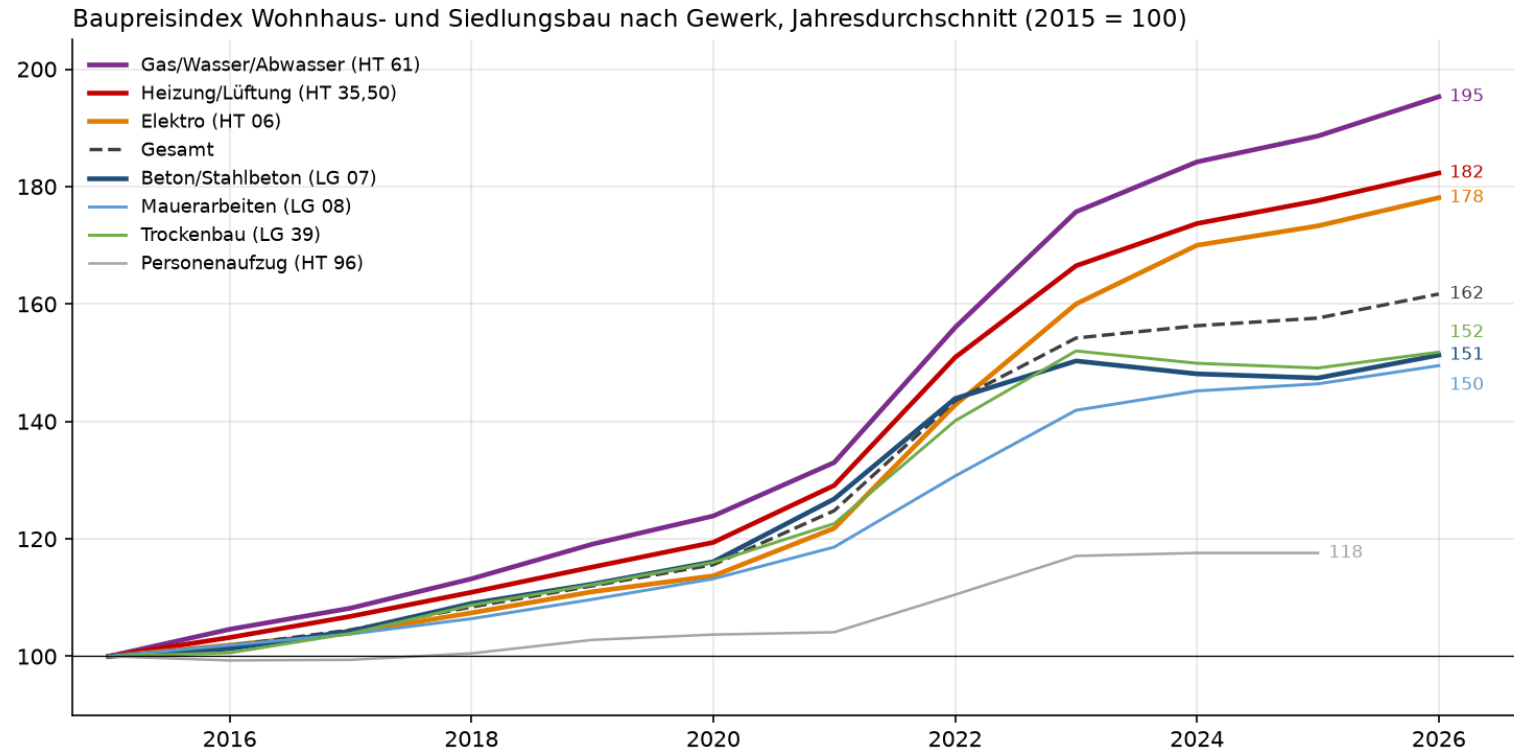
Baukosten 2015 - 2026



Quelle: Statistik Austria (OGD), eigene Verkettung; Jan. 2016 – Aug. 2026

1 ENTWICKLUNG DER BAUKOSTEN

Baupreise n. Gewerke 2015 - 2026



Quelle: Statistik Austria, OGD Baupreisindex Hochbau (Basis 2015/2020/2025, eigene Verkettung); 2026 = Ø Q1-Q2

2

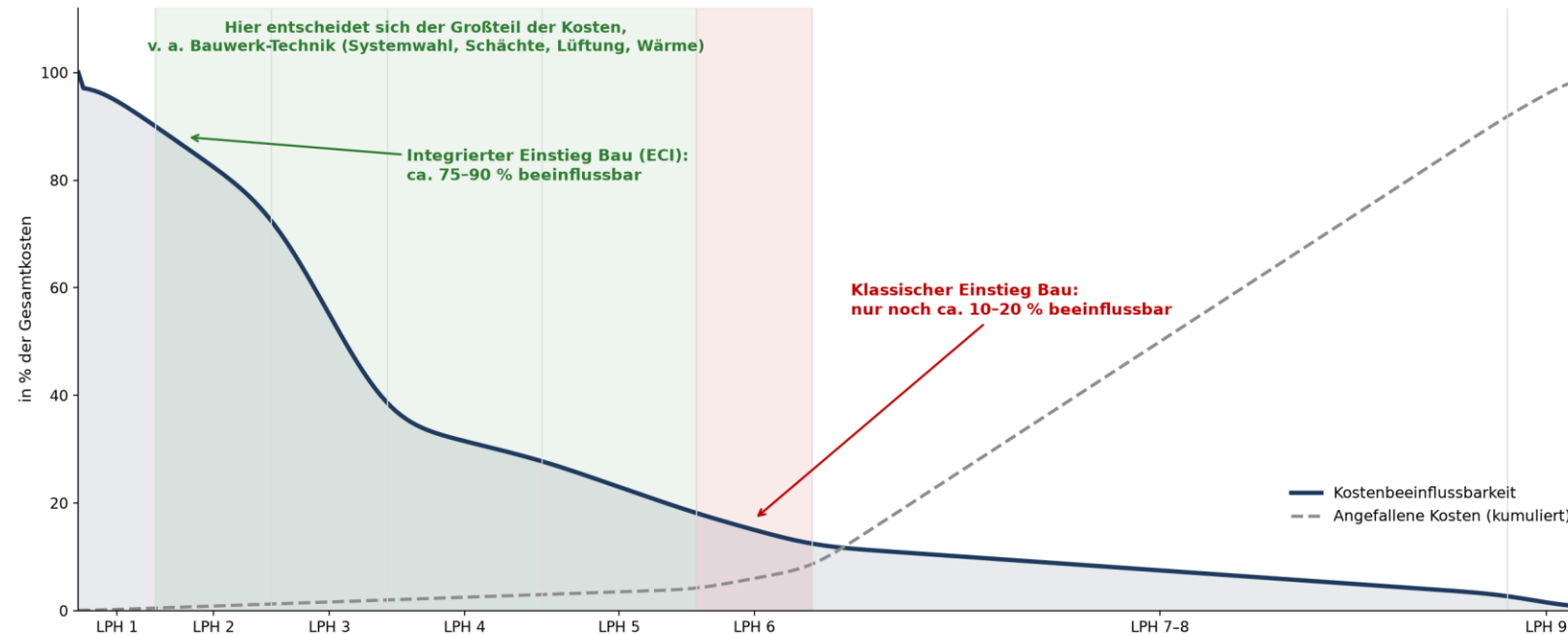
TRANSFORMATION

2 ENTWICKLUNG DER BAUKOSTEN

Kostenbeeinflussbarkeit

Wer früh mitplant, gestaltet die Kosten - wer spät kommt, verwaltet sie

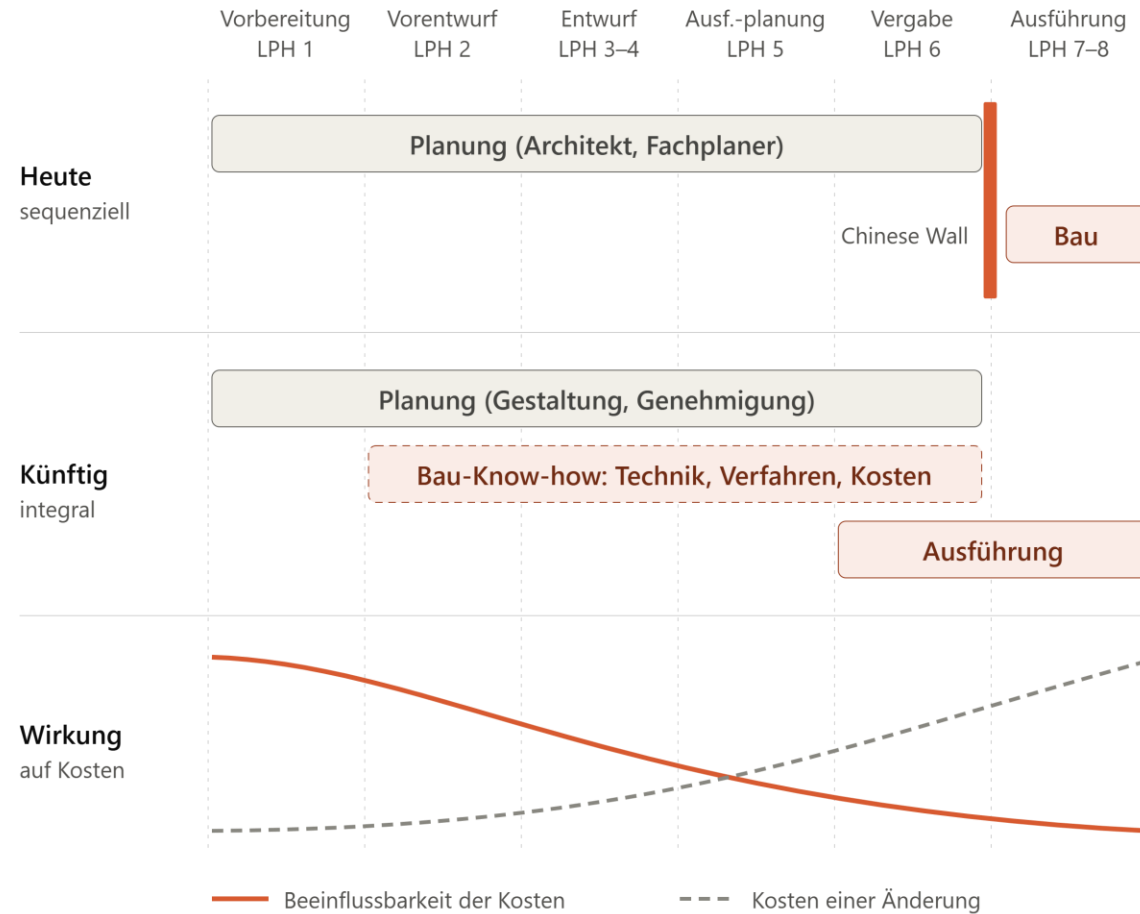
Kostenbeeinflussbarkeit und Kostenanfall im Projektverlauf (nach Pfarr; Leistungsphasen nach LM.VM)



Schematisch. Richtwerte der Kostenbeeinflussbarkeit: Projektvorbereitung nahezu 100 %, Vorplanung ca. 75 %, Ende Entwurf ca. 35 %, Bauausführung ca. 5-10 % (Pfarr, zit. nach Fachliteratur zum Bauprojektmanagement).
 LM.VM: Erst nach LPH 6 liegen die Preise vor, die die Bauwirtschaft für das konkrete Projekt kalkuliert.

2 ENTWICKLUNG DER BAUKOSTEN

Prozesstransformation



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!