

Wohnbaukosten – Richtwerte

Die als unverbindliche Verbandsempfehlung im Kartellregister eingetragenen **Honorarrichtlinien für Immobilienverwalter und Bauträger** wurden vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder im Hinblick auf die durch das Kartellgesetz 2005 geänderte Rechtslage **mit Stichtag 31.12.2005 widerrufen** (siehe ImmZ 22/2005).

Damit können neue Honorarvereinbarungen nicht mehr auf Abschnitt III, Punkt A/a. und b. der früheren Verbandsempfehlung (Verwaltungshonorar als Promillesatz vom Neubauwert nach den Wohnbaukosten-Richtwerten) gestützt werden. Für bereits bestehende Vereinbarungen, denen die Wohnbaukosten-Richtwerte zugrunde liegen, werden diese Werte weiterhin benötigt, weshalb ihre Veröffentlichung zu diesem Zweck hier fortgesetzt wird.

Diese Wohnbaukosten-Richtwerte wurden bis Dezember 1989 von der Bundesinnung Bau gemeinsam mit dem „Baukostenindex für den Wohnungsbau“ (ehemals Maculan-Index, Basis Mai 1945 = 100) originär errechnet und veröffentlicht.

An die Stelle dieses Baukostenindex der Bundesinnung Bau ist 1990 der „Baukostenindex Wohnhaus- und Siedlungsbau“ der Statistik Österreich getreten (Durchschnitt 1990 = 100). Die Berechnung der Wohnbaukosten in Schilling pro m² bzw. pro m³ wurde damals weder von der Bundesinnung Bau noch von der Statistik Österreich fortgesetzt. Im Interesse einer kontinuierlichen Beibehaltung der Berechnungsgrundlage wurden in der Österreichischen Immobilien-Zeitung daher die zuletzt für 1990 von der Bundes-

innung Bau originär in Schilling errechneten Wohnbaukosten fortan mit dem „Baukostenindex für den Wohnungs- und Siedlungsbau“ der Statistik Österreich (Gesamtbaukosten ohne Mehrwertsteuer, Durchschnitt 1990=100) verkettet.

Ab 2006 ist dieser Index mit der neuen Indexreihe (Durchschnitt 2005=100) verkettet (Multiplikation der neuen Indexziffern mit dem Verkettungsfaktor 1,563).

Die Schilling-Durchschnittswerte 1990 wurden ab Jänner 2002 in € umgerechnet. Zur möglichst genauen Überleitung sind die Ausgangswerte auf ganze Cent, die jeweils nach dem aktuellen Index valorisierten Beträge auf 10 Cent kaufmännisch gerundet.

	Baukostenindex Basis 1990 = 100 verkettet mit Basis 2005 = 100	Wohnbaukosten – Richtwerte			
		W i e n		ausserhalb von Wien	
		m ³	m ²	m ³	m ²
Jahresdurchschnitt 1990 (Basiswerte)	100,00	S 3.911,- € 284,22	S 18.049,- € 1.311,67	S 3.846,- € 279,50	S 17.751,- € 1.290,02
		S	S	S	S
Jahresdurchschnitt 1991	104,4	4.083	18.843	4.015	18.532
Jahresdurchschnitt 1992	109,6	4.286	19.782	4.215	19.455
Jahresdurchschnitt 1993	114,6	4.482	20.684	4.408	20.343
Jahresdurchschnitt 1994	118,8	4.646	21.442	4.569	21.088
Jahresdurchschnitt 1995	122,9	4.807	22.182	4.727	21.816
Jahresdurchschnitt 1996	124,8	4.881	22.525	4.800	22.153
Jahresdurchschnitt 1997	128,2	5.014	23.139	4.931	22.757
Jahresdurchschnitt 1998	131,0	5.123	23.644	5.038	23.254
Jahresdurchschnitt 1999	133,7	5.230	24.132	5.142	23.733
Jahresdurchschnitt 2000	136,8	5.350	24.691	5.261	24.283
Jahresdurchschnitt 2001	139,7	5.464	25.214	5.373	24.798
		€	€	€	€
Jahresdurchschnitt 2002	141,8	403,02	1.859,95	396,33	1.829,25
Jahresdurchschnitt 2003	145,5	413,50	1.908,50	406,70	1.877,00
Jahresdurchschnitt 2004	152,9	434,60	2.005,60	427,40	1.972,40
Jahresdurchschnitt 2005	156,4	444,50	2.050,40	437,10	2.017,60
Jahresdurchschnitt 2006	163,4	464,40	2.143,30	456,70	2.107,90
Juli 2006	165,2	469,50	2.166,90	461,70	2.131,10
August 2006	165,7	471,00	2.173,40	463,10	2.137,60
September 2006	166,0	471,80	2.177,40	464,00	2.141,40
Oktober 2006	166,1	472,10	2.178,70	464,20	2.142,70
November 2006	166,6	473,50	2.185,20	465,60	2.149,20
Dezember 2006	166,5	473,20	2.183,90	465,40	2.147,90
Jänner 2007	167,7	476,60	2.199,70	468,70	2.163,40

Messgeräte für die Verbrauchserfassung von Wärme und Wasser

Grundsätzlich sieht der Gesetzgeber im § 1 HeizKG vor, dass die Heiz- und Warmwasserkosten laut tatsächlichem Verbrauch abzurechnen sind. Er schreibt allerdings keine spezielle Messmethode vor, sondern fordert lediglich, dass die Geräte dem Stand der Technik entsprechen müssen. Da die Thematik der Ausstattung von Objekten mit geeigneten Messgeräten sowie die Durchführung der jährlichen Heizkosten- bzw. Warmwasserkostenabrechnungen mittlerweile sehr umfangreich und komplex geworden ist, vertrauen Hausverwaltungen, Wohnbauträger sowie Energieversorger in diesen Fragen nahezu ausschließlich auf spezialisierte Mess- bzw. Abrechnungsunternehmen wie die Firma **Messtechnik Ges.m.b.H. & Co. KG**.

Das seit über zwei Jahrzehnten im Bereich der Wärmemessung und Heizkostenabrechnung tätige Unternehmen offeriert österreichweit ein breites Produkt- und Dienstleistungsprogramm rund um die Erfassung und Verrechnung von Wärme und Wasser. So betreut das Unternehmen mit Stand 2005 bereits mehr als 120 000 Nutzungsobjekte wie Wohnungen, Geschäftslokale

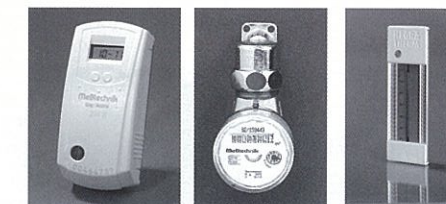
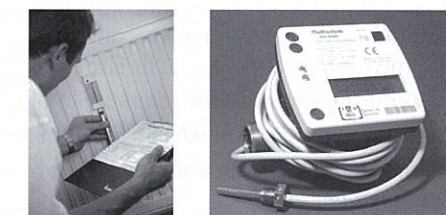
u.ä.m. Das Unternehmen fungiert seit über 25 Jahren als Partner der Hausverwaltungen, Wohnbauträger und Energieversorger in allen Fragen der Wärme- und Wassermessung sowie der Abrechnung der Heiz- und Wasserkosten. Wurden zu Beginn primär Heizkostenverteiler auf Verdunstungsbasis verwendet, Geräte die noch heute der gesetzlichen Vorschrift und dem Stand der Technik entsprechen und teilweise schon seit über 25 Jahren störungsfrei im Einsatz sind, so werden heute, vor allem elektronische Heizkostenverteiler eingesetzt.

Während die Kompensation für die sogenannte „Leerverdunstung“ bei Heizkostenverteilern auf Verdunstungsbasis durch eine exakte ÖNORM gerechte Überfüllung bewerkstelligt wird, erfolgt dies bei den elektronischen Heizkostenverteilern durch eine systemimmanente Logik in Verbindung mit speziellen Rechenalgorithmen. Sowohl elektronische Heizkostenverteiler wie auch geeichte Wärme- und Wasserzähler können außerdem mit einem Funkmodul ausgestattet werden, was eine Ablesung der Verbrauchswerte ohne Betreten einer Wohnung ermöglicht.

Meßtechnik Ihr Energiepartner

Wir sind Ihr kompetenter österreichischer Partner in allen Fragen der

- **Lieferung, Montage, Vermietung von erforderlichen Meßgeräten**
- **Heizkosten - Abrechnung**
- **Warmwasser - Abrechnung**
- **Kaltwasser - Abrechnung**
- **Heizkosten - Direktverrechnung**
- **Betriebsführung, Wartung und Contracting von Wärmeeinheiten**



Wir sind österreichweit tätig

Meßtechnik Ges.m.b.H. & CoKG
Zentralbüro Graz, Bergmannsgasse 48
Internet: www.messtechnik.at
Email: office@messtechnik.at

Kostenlose Info-Hotline:
0 8 0 0 3 1 1 5 2 2