

1.) Warum wird eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt?

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist für alle preisgebundenen Wohnungen von Bedeutung. Für diese Wohnungen darf der Vermieter höchstens die Kostenmiete verlangen. Hierunter ist dasjenige Entgelt zu verstehen, das zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Diese sind mittels einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu ermitteln.

2.) Für welche Wohnungen ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchzuführen?

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ist bei allen preisgebundenen Wohnungen (**Förderung vor 2002**) durchzuführen.

Hierzu gehören:

- die öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne von § 5 Abs. 1 II. Wohnungsbaugesetz (WoBauG) (Sozialwohnungen);
- die steuerbegünstigten oder frei finanzierten Wohnungen im Sinne von § 87 a II. WoBauG, für die ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln gewährt worden ist;
- die frei finanzierten Wohnungen, für deren Errichtung Zuschüsse oder Darlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG gewährt worden sind („Zweiter Förderungsweg“)

3.) Was muss eine Wirtschaftlichkeitsberechnung beinhalten?

Die vom Bauherrn zu erstellende Wirtschaftlichkeitsberechnung muss nach den Vorschriften der **Zweiten Berechnungsverordnung – II. BV** enthalten

a.) die **Grundstücks- und Gebäudebeschreibung** (§ 3 II. BV)

Hier sind mindestens die Grundstückseigentümer bzw. Erbbaurechtsnehmer, die Lage des Grundstücks, die Grundbuchbezeichnung bzw. Erbbaugrundbuchbezeichnung und die Art des Mietobjektes anzugeben.

b.) die **Gesamtkosten** (§ 5 II. BV)

Sie bestehen aus den Kosten des Baugrundstücks (§ 6 II. BV) und den Baukosten (§ 7 II. BV)

c.) den **Finanzierungsplan** (§ 12 II. BV)

Im Finanzierungsplan werden die Mittel ausgewiesen, die zur Deckung der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzten Gesamtkosten dienen.

d.) die **laufenden Aufwendungen** (§ 18 II. BV)

Laufende Aufwendungen sind die in einem Bewirtschaftungsjahr anfallenden Kapitalkosten (§ 19 II. BV) und die Bewirtschaftungskosten (§ 24 II. BV)

e.) die **Erträge** (§ 31 II. BV)

Erträge sind die Einnahmen aus Mieten, Pachten und Vergütungen, die bei ordentlicher Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit nachhaltig erzielt werden können.

4.) Was zählt zu den laufenden Aufwendungen?

Die **Kapitalkosten** sind zu unterscheiden in

- **Fremdmittelkapitalkosten** (§ 21 II. BV)

Fremdkapitalkosten sind Zinsen, Verwaltungskosten und laufende Bürgschaftsgebühren für die im Finanzierungsplan ausgewiesenen Nennbeträge.

Als Fremdkapitalkosten gelten auch die für ein Erbbaurecht zu zahlenden jährlichen Erbbauzinsen. Tilgungsbeträge gehören nicht zu den Kapitalkosten. Ausnahmen hiervon ergeben sich unter Umständen bei der Bedienung der Annuitätshilfen.

- **Eigenkapitalkosten** (§ 20 II. BV)

Eigenkapitalkosten ergeben sich aus der Verzinsung der vom Bauherrn eingebrachten Eigenleistungen, die im Finanzierungsplan ausgewiesen sind (Barmittel, Sach- und Arbeitsleistungen, Kosten des Baugrundstücks).

Eigenleistungen werden grundsätzlich mit 4 v. H. jährlich verzinst. Für Eigenleistungen, die 15 v. H. der anerkannten bzw. zulässigen Gesamtkosten überschreiten, darf eine Verzinsung in Höhe von 6,5 v. H. angesetzt werden (vor dem 1. Januar erbrachte Eigenleistungen = marktüblicher Zinssatz für Fremdmittel).

Die **Bewirtschaftungskosten** (§ 24 II. BV) sind:

- **Abschreibung** (§ 25 II. BV)

Durch die Nutzung der Gebäude, Anlagen und Einrichtungen ergibt sich eine jährliche Wertminderung, die durch die Abschreibung ausgeglichen wird. Die Abschreibung ist nach der mutmaßlichen Nutzungsdauer zu errechnen und beträgt 1 v. H. der Gebäudekosten (bei Erbbaurecht 1 v. H. der Gesamtkosten) Eine besondere Abschreibung auf die Kosten der kurzlebigen Anlagen und

Die Höhe der einzelnen Prozentsätze für die besondere Abschreibung auf Anlagen und Einrichtungen ergibt sich aus der Anlage.

Hier ist die wohnungswirtschaftliche – nicht die steuerliche – Abschreibung gemeint. Sie dient dem Vermieter als Rücklage für Erneuerungen.

- **Verwaltungskosten** (§ 26 II. BV) und **Instandhaltungskosten** (§ 28 II. BV)

Die jährlichen Ansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind bis zu einer bestimmten Höhe zugelassen. Sie dürfen ohne Nachweis von Kosten pauschal bis zur jeweiligen Höhe angesetzt werden.

- **Mietausfallwagnis** (§ 29 II. BV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zu Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung.

Da sich die zulässigen 2 v. H. auf den Gesamtbetrag der jährlichen laufenden Aufwendungen (einschließlich Mietausfallwagnis) beziehen, ist das Mietausfallwagnis auf die nach Abzug der Fördermittel verbleibenden jährlichen Aufwendungen rechnerisch mit 2,04 v. H. anzusetzen.

5.) **Wie oft ändern sich die Verwaltungskosten (§ 26 II. BV) und die Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV)?**

Die Verwaltungskosten- und Instandhaltungskostenpauschale sind indiziert und werden alle drei Jahre anhand der Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst. Zum 01.01.2023 war es wieder soweit.

Nachfolgend eine Übersicht der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen

Die Änderungen im Überblick:

Instandhaltungskosten jährlich	Bisher	Neu ab 01.01.2023
Bezugsfertig am Ende des Kalenderjahres vor mindestens 32 Jahren	14,92 €/m ²	17,18 €/m ²
Bezugsfertig am Ende des Kalenderjahres vor mindestens 22 Jahren	11,68 €/m ²	13,45 €/m ²
Bezugsfertig am Ende des Kalenderjahres vor weniger als 22 Jahren	9,21 €/m ²	10,61 €/m ²
Erhöhung bei Aufzug	1,30 €/m ²	1,50 €/m ²
Abzug bei Fernwärme	0,25 €/m ²	0,29 €/m ²
Abzug wegen kleinerer Instandhaltungen, die durch den Mieter übernommen werden	1,36 €/m ²	1,57 €/m ²
Schönheitsreparaturen durch Vermieter	11,02 €/m ²	12,69 €/m ²
Je Garage oder ähnlichem Stellplatz	88,23 €/m ²	101,61 €/m ²

Verwaltungskosten jährlich	Bisher	Neu ab 01.01.2023
Je Wohnung/bei Eigenheim etc.	298,41 €	343,69 €
Je Eigentumswohnung u. ä. gem. § 41 Abs. 2 II. BV	356,79 €	410,93 €
Je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	38,92 €	44,83 €