

# Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der 11. BerechnungsV0

---

Beispielaufgabe: Neubau Geschößwohnungen, Baujahr 1989  
11 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 850 m<sup>2</sup>, 11 Garagen

## Gesamtkosten (§§ 5 ff. II. BV)

Grundstückskosten	= DM	900.000,-
Baukosten	= DM	1.500.000,-
Gesamtkosten	= DM	2.400.000,-

## Kapitalkosten (§§ 19 ff. II. BV)

Fremdkapital 2.5 % aus	DM 980.000,-	= DM	24.500,-	p.a.
Fremdkapital 7.5 % aus	DM 940.000,-	= DM	70.500,-	p.a.
Eigenmittel aus 15 % der Gesamtkosten - 4.0 % aus DM 3.600 000,-		= DM	14.400,-	p.a.
Eigenmittel über 15 % der Gesamtkosten - 6.5 % aus DM 120 000,-		= DM	7.800,-	p.a.
Pachtaufwendungen zb. Erbpacht		= DM	-,-	
Kapitalkosten		= DM	<u>117.200,-</u>	<u>p.a.</u>

## Bewirtschaftungskosten (§§ 24 ff. II. BV)

### 1. Abschreibungen

Baukosten	1.0 % aus DM 1.500 000,-	= DM	15.000,-	p.a.
Heizung	3.0 % aus DM 80 000,-	= DM	2.400,-	p.a.
WW-Bereitung	4.0 % aus DM -,-	= DM	-,-	p.a.
Einbaumöbel	3.0 % aus DM -,-	= DM	-,-	p.a.
Aufzug	2.0 % aus -,-	= DM	-,-	p.a.
Antenne	9.0 % aus DM 4 000,-	= DM	360,-	p.a.
Wascheinrichtung	9.0 % aus DM -,-	= DM	-,-	p.a.
Abschreibung		= DM	<u>17.760,-</u>	<u>p.a.</u>

## 2. Verwaltungskosten

DM 420,-/Wohnung	*	11 Wohnungen	= DM	4.620,-	p.a.
DM 55,-/Garage	*	11 Garagen	= DM	605,-	p.a.
Verwaltungskosten			= DM	<u>5225,-</u>	<u>p.a.</u>

## 3. Betriebskosten

Werden üblicherweise neben der Grundmiete auf die Mieter umgelegt

Nicht umgelegte Betriebskosten			= DM	-,-	p.a.
--------------------------------	--	--	------	-----	------

## 4. Instandhaltungskosten

Grundpauschale

• Baujahr bis 1969	DM 17,45 m <sup>2</sup> WF*	-	m <sup>2</sup>	= DM	p.a.
• Baujahr bis 1979	DM 12,95 m <sup>2</sup> WF*	-	m <sup>2</sup>	= DM	p.a.
• Baujahr bis 1980	DM 9,45 m <sup>2</sup> WF*	850	m <sup>2</sup>	= DM	8032.50 p.a.
Bad/Dusche	DM 1,30 m <sup>2</sup> WF*	850	m <sup>2</sup>	= DM	1.105.00 p.a.
Zentralheizung	DM 0,35 m <sup>2</sup> WF*	850	m <sup>2</sup>	= DM	297.50 p.a.
Aufzug	DM 1,85 m <sup>2</sup> WF*	-	m <sup>2</sup>	= DM	-,- p.a.
Kl. Instandhaltung	DM 1,90 m <sup>2</sup> WF*	-	m <sup>2</sup>	= DM	-,- p.a.
Schönheitsrep.	DM 15,50 m <sup>2</sup> WF*	-	m <sup>2</sup>	= DM	-,- p.a.
Garagen	DM 125,- /Stück*	11		= DM	1.375.00 p.a.
Instandhaltungskosten				= DM	<u>10.810.00 p.a.</u>

## **Laufende Aufwendungen (§ 18 ff. II. BV)**

Kapitalkosten			= DM	117.200.00	p.a.
Bewirtschaftungskosten			= DM	33.795.00	p.a.
Mietausfallwagnis 2 % der Aufwendungen			= DM	<u>3.081.53</u>	<u>p.a.</u>
Laufende Aufwendungen			= DM	154.076.53	p.a.
Vergütungen (Garagenmieten)			= DM	3.960.00	p.a.
Aufwendungszuschüsse			= DM	35.000.00	p.a.
Kostenmiete			= DM	<u>115.116.53</u>	<u>p.a.</u>
Oder	11.29/ m <sup>2</sup>	und Monat			