

Merkblatt / Erfassungsbogen zur Objektwirtschaftlichkeitsberechnung

für die erste Einschätzung der Tragfähigkeit im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung

1. Grunddaten zum Objekt

Bauherr / Antragsteller		Ansprechpartner	
Objekt / Adresse		Gemeinde / Landkreis	
Art der Maßnahme	Neubau Ausbau Modernisierung Sanierung	Umbau Erweiterung	Mietkategorie je qm: ☐ 5,60 EUR ☐ 6,15 EUR ☐ 6,80EUR
Baujahr / Bezugsfertigkeit		Modernisierungsjahr	
geförderte Wohneinheiten		frei finanzierte WE / Gewerbe	
Wohnfläche gefördert	qm	Fläche nicht gefördert / Gewerbe	qm
Stellplätze / Garagen		Stellplatzmiete monatlich	EUR

2. Kostenaufstellung

Bitte Kosten für den geförderten Teil eintragen. Insofern Kosten für nicht geförderte Wohnungen oder Gewerbe vorhanden, bitte dies als separate Berechnung hinzufügen.

Kostenart	gesamt
Baugrundstück	EUR
Erwerbskosten	EUR
Erschließungskosten	EUR
Bauwerkskosten	EUR
Wert verwendeter Gebäudeteile	EUR
Außenanlagen	EUR
Baunebenkosten	EUR
Verwaltungsleistungen / einmalige Verwaltungskosten	EUR
Summe der Kosten	EUR

3. Fördermerkmale und direkte Zuschüsse

Angabe / Zuschussbestandteil	Eintragung des Kunden	Rechenhilfe / Ergebnis
betreffende Wohnfläche	Barrierefreiheit: qm Nachhaltigkeit: qm Energie: qm verlängerte Belegungsbindung: qm	Grundlage für anteilige Zuschüsse
Barrierefreiheit	Anzahl barrierefreie WE: davon rollstuhlgerecht:	Zuschuss 10 % des Fördersatzes in EUR:
nachhaltiges Bauen	☐ ja ☐ nein	5 % des maßgeblichen Fördersatzes: in EUR:
Energieeinsparung	☐ ja ☐ nein	5 % des maßgeblichen Förderansatzes: in EUR:
verlängerte Bindung	☐ ja ☐ nein Dauer: Jahre	Neubau bis 35 % in EUR: Bestand bis 30 % in EUR:
Barrierereduzierung im Bestand	Mehrkosten: EUR	10 % der Mehrkosten: EUR
Summe direkte Zuschüsse	aus allen zutreffenden Bestandteilen	EUR

Hinweis: Direkte Zuschüsse reduzieren den Darlehensbetrag. Bei Mehrertrag beziehungsweise Überkompensation ist eine anteilige Kürzung der Zuschüsse zu prüfen.

4. Finanzierungsplan und einfache Rechenhilfe

Die Werte beziehen sich grundsätzlich auf den geförderten Anteil. Weitere Fördermittel, Eigenleistungen oder frei finanzierte Anteile sind gesondert auszuweisen.

Position	Rechenweg / Grundlage	Eintragung / Ergebnis
förderfähige Kosten geförderter Anteil	aus Kostenaufstellung, Summe geförderter Anteil	EUR
maximaler Förderansatz	förderfähige Kosten x 80 %	EUR
direkte Zuschüsse	Summe aus Ziffer 3	EUR
vorläufiges Baudarlehen	max. Förderansatz abzüglich direkter Zuschüsse	EUR
Eigenleistung / Eigenmittel	förderfähige Kosten x 20 %	EUR
weitere Fremd- oder Fördermittel	z. B. andere Programme, Bankdarlehen, Erbbauzins	EUR
Verwaltungskosten Förderdarlehen	0,6 % jährlich vom Darlehensnennbetrag (Reduzierung der Verwaltungskosten nach der Hälfte der Darlehenslaufzeit)	(EUR p. a. EUR p. a.)
Tilgung Förderdarlehen	Regellaufzeit 30 Jahre, ggf. bis 35 Jahre	EUR p. a.

5. Jährliche Aufwendungen

Position	Ansatz	jährlicher Betrag
Zins-, Verwaltungs- und EK-Kosten	aus Finanzierungsplan; Eigenkapitalverzinsung 1 bis max. 2 %, soweit wirtschaftlich tragfähig	EUR
Tilgung	aus Finanzierungsplan; Regelfall 30 Jahre, ggf. bis 35 Jahre	EUR
Mietausfallwagnis	2 % der jährlichen Erträge	EUR
Verwaltungskosten WE	nach II. BV; Baujahr / Bezugsfertigkeit beachten	EUR
Instandhaltung WE	Pauschale nach II. BV; Gebäudealter beachten	EUR
Garage / Stellplatz / Aufzug	Pauschalen bzw. Zuschläge nach II. BV, soweit zutreffend	EUR
Fernwärme / Wärmelieferung	Abschlag oder gesonderter Ansatz nach II. BV, soweit zutreffend	EUR
Summe jährliche Aufwendungen	alle jährlichen Aufwendungen zusammenführen	EUR

6. Jährliche Erträge und Ergebnis

Position	Rechenweg / Grundlage	jährlicher Betrag
Miete geförderte Wohnungen	Wohnfläche gefördert x Mietkategorie x 12 Monate	EUR
Stellplätze geförderter Anteil	Anzahl x monatliche Stellplatzmiete x 12 Monate	EUR
sonstige Erträge	z. B. sonstige Mieten oder Nutzungsentgelte	EUR
Summe jährliche Erträge	alle jährlichen Erträge zusammenführen	EUR
<u>Mehrertrag / Minderertrag</u>	Summe Erträge abzüglich Summe Aufwendungen	EUR
<i>Hinweis: Annäherung bei Minderertrag</i>	-> EK-Verzinsung senken bis max. 1 %	-> Tilgung reduzieren bzw. Laufzeit bis max. 35 Jahre verlängern
frei finanzierte Wohnungen / Gewerbe (Ergebnis informativ)	nur gesondert ausweisen, nicht mit förderfähigen Erträgen vermischen	EUR

7. Bestätigung der Angaben

Firmenstempel/rechtsverbindliche Unterschrift(en)

Anlage – Pauschalen nach der Zweiten Berechnungsverordnung ab 01.01.2026

Die folgenden Beträge sind Jahreswerte und dienen als Grundlage für die Ermittlung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Die Anwendung erfolgt nach den §§ 26 und 28 II. BV.

1. Verwaltungskostenpauschalen (§ 26 II. BV)

Position	Einheit	Pauschale ab 01.01.2026
Je Wohnung	je Jahr	372,46 €
Je Garage oder ähnlicher Einzelstellplatz	je Jahr	48,58 €

2. Instandhaltungskostenpauschalen für Wohnungen (§ 28 II. BV)

Position	Einheit	Pauschale ab 01.01.2026
Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegend	je m ² Wohnfläche und Jahr	11,50 €
Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegend	je m ² Wohnfläche und Jahr	14,58 €
Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegend	je m ² Wohnfläche und Jahr	18,62 €

3. Zu- und Abschläge zu den Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV)

Position	Einheit	Betrag ab 01.01.2026
Verringerung bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme (§ 28 Abs. 2 Satz 2 II. BV)	je m ² Wohnfläche und Jahr	-0,31 €
Erhöhung bei vorhandenem maschinell betriebem Aufzug (§ 28 Abs. 2 Satz 3 II. BV)	je m ² Wohnfläche und Jahr	+1,63 €
Verringerung bei Tragung der Kosten für kleine Instandhaltungen durch den Mieter (§ 28 Abs. 3 II. BV)	je m ² Wohnfläche und Jahr	-1,70 €
Ansatz bei Tragung der Kosten für Schönheitsreparaturen durch den Vermieter (§ 28 Abs. 4 II. BV)	je m ² Wohnfläche und Jahr	+13,75 €
Je Garage oder ähnlicher Einzelstellplatz (§ 28 Abs. 5 II. BV)	je Jahr	110,13 €

4. Hinweis zu den Baualtersklassen ab 01.01.2026

- Bezugsfertigkeit 01.01.2004 bis 31.12.2004: 14,58 € je m² Wohnfläche und Jahr, zuzüglich oder abzüglich der oben genannten Beträge.
- Bezugsfertigkeit 01.01.1994 bis 31.12.1994: 18,62 € je m² Wohnfläche und Jahr, zuzüglich oder abzüglich der oben genannten Beträge.

Hinweis: Grundlage der Anpassung ist die Veränderung des Verbraucherpreisindex von Oktober 2022 bis Oktober 2025 um 8,37 %. Die nächste regelmäßige Anpassung ist zum 01.01.2029 vorgesehen.