

Erläuterungen und Berechnungen

Grunddaten

Übersicht Gebäude und Belegung

Bleicherstr. 80

18 NE

Wohnung Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm
1	EG	2	19,33
2	EG	2	19,33
3	EG	2	19,33
4	EG	2	19,33
5	EG	1	14,74
6	EG	1	14,74
7	EG	2	19,33
8	EG	2	19,33
9	EG	2	19,33
10	OG	2	19,33
11	OG	2	19,33
12	OG	2	19,33
13	OG	2	19,33
14	OG	2	19,33
15	OG	2	19,33
16	OG	2	19,33
17	OG	2	19,33
18	OG	2	19,33
Summe		34	338,68

Ehinger Str. 24

10 NE

Wohnung Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm
1	1. OG	6	114,17
2	1. OG	6	114,17
3	1. OG	5	85,33
4	2. OG	5	101,40
5	2. OG	4	91,77
6	2. OG	4	85,35
7	2. OG	6	115,00
8	2. OG	6	115,00
9	2. OG	4	85,35
10	2. OG	5	101,85
Summe		51	1.009,39

Rollinstr. 25

4 NE

Wohnung Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm
1	EG	5	78,00
2	1. OG	5	83,00
3	DG links	3	44,00
4	DG rechts	2	50,60
Summe		15	255,60

Ulmer Str. 31

6 NE

Wohnung Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm
1	EG links	2	39,82
2	EG rechts	3	52,99
3	1. OG links	6	114,55
4	1. OG rechts	5	74,04
5	2. OG links	6	106,69
6	2. OG rechts	5	75,94
Summe		27	464,03

Am Blosenbergl 11

4 NE

Wohnung Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm
1	EG links	5	89,29
2	EG rechts	5	89,29
3	DG links	3	76,03
4	DG rechts	3	76,03
Summe		16	330,64

A. Ansatzfähige Kosten

Grundkosten

1) Grundstück und Gebäude im Eigenbestand (Kalkulatorische Kosten)

1.1. Verzinsung des Anlagekapitals

Durchschnittsmethode: $AHK / 2 * 2 \%$

1.2. Abschreibungen

Berechnung laut Anlagennachweis: $AHK / \text{Nutzungsdauer}$

Die ND beträgt für das Gebäude Am Blosenbergl 50 Jahre, für die Bleicherstraße 40 Jahre.

1.3. Gebäudeausstattung (aktivierte Vermögensgegenstände)

Einbauküchen mit Elektrogeräten, Abschreibung beträgt 10 Jahre, Verzinsung 2 %

2) Laufende Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten

z. B. Renovierungskosten, Reinigungskosten, Entrümpelung, Materialkosten

2.1. Instandhaltung durch Abnutzung

Ansatzfähige Kosten nach § 28 Abs. 2 der II. Berechnungsverordnung (BV)

Als Instandhaltungskosten dürfen je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden:

1. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, seit 01.01.2020: 9,21 €/m²
2. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, seit 01.01.2020: 11,68 €/m²
3. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt, seit 01.01.2020: 14,92 €/m²

2.2. Reparaturen Vandalismus

Durchschnittswerte aus bisherigen Rechnungsergebnissen mit Prognose

2.3. Ersatzbeschaffungen Geringwertige Wirtschaftsgüter (Ausstattung/Möblierung)

Werte aus bisherigen Rechnungsergebnissen mit Prognose, Umlage nach Bewohnern

3) Verwaltungskosten

3.1. Ordnungsamt

Tatsächliche Personalkosten: Arbeitgeberbrutto EG 9a, Stufe 3 mit 45 % Stellenanteilen zuzüglich 35 % Gemeinkostenzuschlag

3.2. Kämmerei

Wird nach Fallzahlen berechnet

Schätzung: rund 50 Fälle pro Jahr, 70 % Mahnverfahren, 60 % Vollstreckung

3.3. Gebäudemanagement

Es wird eine Pauschale in Höhe von 36 €/Monat pro NE berechnet.

Nebenkosten

Ansatzfähige Kosten entsprechend Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003, BGBl. I S. 2346, 2347, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Mai 2012, BGBl. I, S. 958.

Verbrauchsunabhängige Kosten

1) Grundsteuer

Es wurden die aktuellen Grundsteuerbeträge 2021 zugrunde gelegt.

2) Sach- und Haftpflichtversicherungen

Es wurden die aktuellen Versicherungssummen 2021 zugrunde gelegt.

3) Brandschutz

Prüfung und Wartung Rauchmelder, Feuerlöscher

Durchschnittswerte aus bisherigen Rechnungsergebnissen

4) Schornsteinfegergebühren

Es wurden die aktuell gültigen Schornsteinfegergebühren 2021/2022 für Abgaswegeüberprüfung und Feuerstättenschau zugrunde gelegt. Je nach Feuerstätte fällt ein unterschiedlicher Überprüfungsrythmus an.

5) Breitband

Es wurden die aktuell vorliegenden Kosten lt. Vertrag für 2021 zugrunde gelegt.

6) Abfallbeseitigung (nur Restmüll)

Aktuelle Gebühren 2021 des Abfallwirtschaftsbetriebs des Landkreises Biberach
Grundgebühr + Leerungsgebühr (Größe Gefäß) * 26 Wochen (14-tägige Leerung);
Maßstab für notwendige Tonnengröße: Bleicherstr. 2 x 1.100 Liter für 34 Personen

Größe des Gefäßes	Grundbetrag Gefäßtarif	Gebühr/Leerung
60-Liter-Tonne	36,29 €	2,30 €
120-Liter-Tonne	72,59 €	3,50 €
240-Liter-Tonne	145,21 €	5,95 €
1.100-Liter-Tonne	665,51 €	29,80 €

7) Winterdienst / Gartenpflege

Durchschnittswerte aus bisherigen Rechnungsergebnissen

Verbrauchsabhängige Kosten

8) Wasser/Abwasser, inkl. Legionellenprüfung, Wartung

Verbrauchspreis je m³ Wasser: 2,03 € + Schmutzwassergebühr je m³ Abwasser: 1,38 €
Angenommener durchschnittlicher Verbrauch: pro Person 3 m³/Monat (Angabe e.wa riss)
Zzgl. Legionellenprüfung und Wartung aus bisherigen Rechnungsergebnissen

9) Wärme/Heizung, inkl. Wartung

Durchschnittswerte aus bisherigen Rechnungsergebnissen

10) Strom

Einzelunterkunft Bleicherstraße: 46,00 € jährl. Grundpreis + 30 ct/kWh Verbrauchspreis
Verbrauchswerte aus Vorjahren: Ansatz 17.000 kWh

Gemeinschaftsunterkünfte: 13,00 € mtl. Grundpreis + 30 ct/kWh Verbrauchspreis
Angenommener durchschnittlicher Stromverbrauch je Person/Haushalt (Angabe e.wa riss)

1 Person	1.500 kWh
2 Personen	2.500 kWh
3 Personen	3.000 kWh
4 Personen	3.500 kWh
5 Personen	4.000 kWh
6 Personen	4.500 kWh