

Vorläufige und überschlägige

**Anlage 12**  
(zu Abschnitt B Nr. 1.3.1)

**Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages über den jährlichen Gesamtertrag**

Anrechng. Experimentierklausel

nicht gekappt bei B3

<b>Gemeinde:</b> Halle (Saale)	<b>Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme:</b> Sanierung "Historischer Altstadt kern / Große Märkerstraße"
-----------------------------------	---

<b>Gebäude:</b> Brüderstraße 5	<b>Baujahr; Restnutzungsdauer</b>	<b>Kosten (€/m²):</b> <b>3.097,74</b>
-----------------------------------	-----------------------------------	--

<b>A. Gesamtkosten</b>		€
1. Kosten der Modernisierungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen		<b>1.999.930,05</b>
2. Kosten eines vergleichbaren Neubaus (ohne Grundstückswert)		
3. Verhältnis der Kosten von A 1 zu A 2 (A 1 x 100 : A 2)	v.H.	

<b>B. Ermittlung des zuwendungsfähigen Aufwands</b>		€
1. Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand (A.1) <i>abzüglich</i>		1.999.930,05
2. Kosten, die durch Zuschüsse einer anderen Stelle gedeckt sind (§ 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB)		0,00
3.1. Kosten, die der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften oder wegen unterlassender Instandsetzung selbst zu tragen hat (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB)/		64.500,00
3.2. verbleibende Differenz von B1 zu den auf 2.300,00 €/m² Nutzfläche begrenzten förderf. Aufwand		0,00
4. Kosten für ausschließliche Aufgaben der Denkmalpflege		0,00
5. Mehrwertsteuerrückerstattung (19%)	0,00% (für gewerbl. Anteil)	0,00
<b>6. Zuwendungsfähiger Aufwand</b>	→	<b>1.935.430,05</b>

<b>C. Ermittlung des jährlichen Gesamtertrages</b>					
Wohnung / Nutzung	VE D 3	Größe in m²	monatl. Miete * €/m² WE/GE € Mietpreis / m²	Monatsmiete * (Miete x m²) € Sp.3 x Sp.4	Jahresertrag * (Spalte 5 x 12) € Sp.5 x 12
1	2	3	4	5	6
1.OG-DG Whg., g	7	578,47	6,04	3.493,96	41.927,51
Whg., m	1	67,14	5,58	374,64	4.495,69
			0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00
NNF (m²)		0,00	0,00	0,00	0,00
Gewerbeanteil ges.:		0,00			
Anzahl Stellplätze			<i>Gesamtnutzfläche</i>		
Summe	8	645,61	645,61	3.868,60	46.423,20
1. Jährlicher Gesamtertrag					→ <b>46.423,20</b>

\* Mieteinnahmen einschl. der Aufwendungszuschüsse

<b>D. Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung)</b>		
	Verbraucherpreisindex Diff. Okt. 10 zu Okt.13	Jährliche Gesamtkosten €
1. Instandhaltungskosten (gültiger Satz nach § 28 II.BV)	5,76	4.847,86
2. Mietausfallwagnis (gültiger Satz nach § 29 II.BV)		928,46
3. Verwaltungskosten (gültiger Satz nach § 26 II.BV)	5,76	1.945,98
4. Summe der jährlicher Bewirtschaftungskosten	→	<b>7.722,31</b>

<b>E. Eigenleistungen und Eigenkapitalkosten</b>		
	€	Berücksichtigung der Experimentierklausel
1. Eigenkapital (in v.H.)	8,62	166.764,39
2. Sach- und Arbeitsleistungen		0,00
3. Summe der Eigenleistungen (mind. 15 v.H.)	→	166.764,39
4. Verzinsung des Eigenkapitals (4 v.H. von E 1)		6.670,58
5. Zuschlag zu E 3 als Pauschalabschreibung (1,5 v.H.)		2.501,47
6. Summe der Eigenkapitalkosten	→	<b>9.172,04</b>

<b>F. Einsatz sonstiger Förderungsmittel</b>		
	€	
1. Öffentliches Baudarlehen	0,00	
2. KfW-Darlehen	0,00	
3. Summe der sonstigen Förderungsmittel	→	<b>0,00</b>
4. Tilgung der Baudarlehen	v.H.	0,00
5. Verwaltungskosten des öffentl. Baudarlehens	v.H.	0,00
6. Verzinsung des KfW-Darlehens	0 v.H.	0,00
7. Summe der Kosten für sonstige Förderungsmittel	→	<b>0,00</b>

<b>G. Ermittlung des einsetzbaren Fremdkapitals</b>		
		€
1. jährlicher Gesamtertrag	C 1	46.423,20
<i>abzüglich</i>		
2. Bewirtschaftungskosten	D 4	7.722,31
3. Eigenkapitalkosten	E 6	9.172,04
4. Kosten für sonstige Förderungsmittel	F 7	0,00
5. Für Fremdkapitalkosten und Abschreibung einsetzbar	→	<b>29.528,85</b>
6. Zinssatz für Fremdkapital	v.H. 4,05	
7. Pauschalabschreibung	v.H. 1,50	
8. Summe	v.H. 5,55	
9. Einsetzbares Fremdkapital (G 5 x 100 : G 8)	→	<b>532.051,37</b>

<b>H. Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages</b>		€
1. Zuwendungsfähiger Aufwand (B 6)		<b>1.935.430,05</b>
<i>abzüglich</i>		
2. Eigenleistungen (E 3)		166.764,39
3. Sonstige Förderungsmittel (F 3)		0,00
4. Fremdkapital (G 9)		532.051,37
5. Kostenerstattungsbetrag	→	<b>1.236.614,29</b>
6. Anteil des Kostenerstattungsbetrages am zuwendungsfähigen Aufwand (H 5 x 100 : H 1)	v.H.	63,89

<b>I. Höhe des Kostenerstattungsbetrages</b>		
Der Kostenerstattungsbetrag wird auf	v.H.	<b>63,89</b>
des zuwendungsfähigen Aufwands, höchstens jedoch auf		<b>1.236.614,29 €</b>
festgesetzt.		
Der Zuschuss beträgt damit 100% des ermittelten Kostenerstattungsbetrages (H 6)		

Aufgestellt und berechnet:  
01.10.15

Stadt: Halle / Saale

Datum und Unterschrift

Datum, rechtsverbindliche Unterschrift und  
Amtsbezeichnung  
Dienstsiegel

Begründung einzelner Positionen:

Grundlage für die Ermittlung des jährlichen Gesamtertrages (Abschnitt C) bildet das Ergebnis der überschlägigen Prüfung der Kostenschätzung vom 21.09.2015, die eingereichte Flächenermittlung des Architekten vom 17.09.2015 sowie gemäß Anlage 10, Abschnitt A, Pkt. 1.7 der StäBauFRL des LSA die ortsüblichen Mieten (hier auf der Grundlage des Mietpreisspiegels und des Gewerbemietenreports der Stadt Halle aus dem Jahre 2010). Der Fremdkapitalzinssatz (Abschnitt G, Punkt 6) wurde mit Mail vom 21.09.2015 von der Sparkasse selbst angegeben. Die Kappungsgrenze wurde mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde nicht berücksichtigt. Ob sonstige Fördermittel (z.B. KfW) werden in Anspruch genommen werden, ist noch nachzuweisen.

Wohnungen:

bis 40 m<sup>2</sup>                      6,00 €  
40 - 70 m<sup>2</sup>                      5,58 €  
über 70 m<sup>2</sup>                      6,04 €

Gewerbe:

Gaststätte:                      10,00 €  
Büro                                      6,00 €  
Archiv                                    3,00 €  
Lager                                      2,50 €

**Berechnung des mindestens einzusetzenden Eigenanteils bei Anrechnung der Experimentierklausel:**

290.314,51 €	15% von <b>B6</b>
<u>-123.550,12 €</u>	10% von <b>H5</b> = Übernahme Eigenanteil der Stadt nach Experimentierklausel (wird vor Einsetzen der Experimentierklausel in Gesamtformel festgestellt)
<u>166.764,39 €</u>	Verbleibender Eigenanteil anzurechnen bei <b>E1</b>