

Vorläufige **Anlage 2**
(zu Abschnitt B Nr. 1.3.1)

Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages über den jährlichen Gesamtertrag

nicht gekappt bei B3

Gemeinde: Halle (Saale)	Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme: Sanierung "Historischer Stadtkern / Große Märkerstraße"
-----------------------------------	---

Gebäude: Mühlpforte 3, 5 - Haus A	Baujahr; Restnutzungsdauer	Kosten (€/m²): 2.193,49
---	-----------------------------------	--

A. Gesamtkosten		€
1. Kosten der Modernisierungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen		2.307.443,92
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. Ermittlung des zuwendungsfähigen Aufwands		€
1. Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand (A.1) <i>abzüglich</i>		2.307.443,92
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) /		117.028,93
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
6. Zuwendungsfähiger Aufwand	→	2.190.414,99

C. Ermittlung des jährlichen Gesamtertrages					
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
				0,00	0,00
1.OG-2.DG Whg., k	2	68,08	6,00	408,48	4.901,76
Whg., m	1	60,23	5,58	336,08	4.033,00
Whg., g	6	687,00	6,04	4.149,48	49.793,76
			0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00
NNF (m²) EG		236,64	0,00	0,00	0,00
Gewerbeanteil ges.:					
Anzahl Stellplätze			<i>Gesamtnutzfläche</i>		
Summe	9	1.051,95	1.051,95	4.894,04	58.728,52
1. Jährlicher Gesamtertrag					→ 58.728,52

* Mieteinnahmen einschl. der Aufwendungszuschüsse

D. Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung)		
	Verbraucherpreisindex Diff. Okt. 10 zu Okt.13	Jährliche Gesamtkosten €
1. Instandhaltungskosten (gültiger Satz nach § 28 II.BV)	5,76	10.702,66
2. Mietausfallwagnis (gültiger Satz nach § 29 II.BV)		1.174,57
3. Verwaltungskosten (gültiger Satz nach § 26 II.BV)	5,76	2.658,97
4. Summe der jährlicher Bewirtschaftungskosten	→	14.536,19

E. Eigenleistungen und Eigenkapitalkosten		
		€
1. Eigenkapital (in v.H.)	15	328.562,25
2. Sach- und Arbeitsleistungen		0,00
3. Summe der Eigenleistungen (mind. 15 v.H.)	→	328.562,25 €
4. Verzinsung des Eigenkapitals (4 v.H. von E 1)		13.142,49
5. Zuschlag zu E 3 als Pauschalabschreibung (1,5 v.H.)		4.928,43
6. Summe der Eigenkapitalkosten	→	18.070,92

F. Einsatz sonstiger Förderungsmittel		
		€
1. Öffentliches Baudarlehen		50.000,00
2. KfW-Darlehen		0,00
3. Summe der sonstigen Förderungsmittel	→	50.000,00 €
4. Tilgung der Baudarlehen		v.H. style="color: blue;">0,00
5. Verwaltungskosten des öffentl. Baudarlehens		v.H. style="color: blue;">0,00
6. Verzinsung des KfW-Darlehens	0	v.H. style="color: blue;">0,00
7. Summe der Kosten für sonstige Förderungsmittel	→	0,00

G. Ermittlung des einsetzbaren Fremdkapitals		
		€
1. jährlicher Gesamtertrag	C 1	58.728,52
<i>abzüglich</i>		
2. Bewirtschaftungskosten	D 4	14.536,19
3. Eigenkapitalkosten	E 6	18.070,92
4. Kosten für sonstige Förderungsmittel	F 7	0,00
5. Für Fremdkapitalkosten und Abschreibung einsetzbar	→	26.121,40
6. Zinssatz für Fremdkapital	v.H. style="color: blue;">2,00	
7. Pauschalabschreibung	v.H. style="color: blue;">1,50	
8. Summe	v.H. style="color: blue;">3,50	
9. Einsetzbares Fremdkapital (G 5 x 100 : G 8)	→	746.325,84

H. Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages		€
1. Zuwendungsfähiger Aufwand (B 6)		2.190.414,99
<i>abzüglich</i>		
2. Eigenleistungen (E 3)		328.562,25
3. Sonstige Förderungsmittel (F 3)		50.000,00
4. Fremdkapital (G 9)		746.325,84
5. Kostenerstattungsbetrag	→	1.065.526,90
6. Anteil des Kostenerstattungsbetrages am zuwendungsfähigen Aufwand (H 5 x 100 : H 1)	v.H.	48,64

I. Höhe des Kostenerstattungsbetrages	
Der Kostenerstattungsbetrag wird auf	v.H. 48,64
des zuwendungsfähigen Aufwands, höchstens jedoch auf	1.065.526,90 €
festgesetzt.	
Der Zuschuss beträgt damit 100% des ermittelten Kostenerstattungsbetrages (H 6)	

Aufgestellt und berechnet:
30.06.16

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 09.06.2016

Die Kappungsgrenze wurde berücksichtigt.
In F1 wurde eine einmalige Entschädigungszahlung für die öffentliche Nutzung von Teilen des EG berücksichtigt.
Nach Aussage Bauherrn vom 08.06.16 werden weitere sonstige Förderungsmittel (z.B. KfW) nicht in Anspruch genommen.

Vorläufige **Anlage 2**
(zu Abschnitt B Nr. 1.3.1)

Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages über den jährlichen Gesamtertrag

nicht gekappt bei B3

Gemeinde: Halle (Saale)	Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme: Sanierung "Historischer Stadtkern / Große Märkerstraße"
-----------------------------------	---

Gebäude: Mühlpforte 3, 5 - Haus B	Baujahr; Restnutzungsdauer	Kosten (€/m²): 1.809,51
---	-----------------------------------	--

A. Gesamtkosten		€
1. Kosten der Modernisierungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen		546.996,21
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. Ermittlung des zuwendungsfähigen Aufwands		€
1. Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand (A.1) <i>abzüglich</i>		546.996,21
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) /		25.747,73
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
6. Zuwendungsfähiger Aufwand	→	521.248,48

C. Ermittlung des jährlichen Gesamtertrages						
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	
				0,00	0,00	
EG Whg., g	1	130,69	6,04	789,37	9.472,41	
1. OG Whg., g	1	108,99	6,04	658,30	7.899,60	
			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) EG/DG		62,61	0,00	0,00	0,00	
Gewerbeanteil ges.:						
Anzahl Stellplätze			<i>Gesamtnutzfläche</i>			
Summe	2	302,29	302,29	1.447,67	17.372,01	
1. Jährlicher Gesamtertrag					→	17.372,01

* Mieteinnahmen einschl. der Aufwendungszuschüsse

D. Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung)		
	Verbraucherpreisindex Diff. Okt. 10 zu Okt.13	Jährliche Gesamtkosten €
1. Instandhaltungskosten (gültiger Satz nach § 28 II.BV)	5,76	2.755,83
2. Mietausfallwagnis (gültiger Satz nach § 29 II.BV)		347,44
3. Verwaltungskosten (gültiger Satz nach § 26 II.BV)	5,76	590,88
4. Summe der jährlicher Bewirtschaftungskosten	→	3.694,15

E. Eigenleistungen und Eigenkapitalkosten		
		€
1. Eigenkapital (in v.H.)	15	78.187,27
2. Sach- und Arbeitsleistungen		0,00
3. Summe der Eigenleistungen (mind. 15 v.H.)	→	78.187,27 €
4. Verzinsung des Eigenkapitals (4 v.H. von E 1)		3.127,49
5. Zuschlag zu E 3 als Pauschalabschreibung (1,5 v.H.)		1.172,81
6. Summe der Eigenkapitalkosten	→	4.300,30

F. Einsatz sonstiger Förderungsmittel		
		€
1. Öffentliches Baudarlehen		0,00
2. KfW-Darlehen		0,00
3. Summe der sonstigen Förderungsmittel	→	0,00 €
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	→	0,00

G. Ermittlung des einsetzbaren Fremdkapitals		
		€
1. jährlicher Gesamtertrag	C 1	17.372,01
<i>abzüglich</i>		
2. Bewirtschaftungskosten	D 4	3.694,15
3. Eigenkapitalkosten	E 6	4.300,30
4. Kosten für sonstige Förderungsmittel	F 7	0,00
5. Für Fremdkapitalkosten und Abschreibung einsetzbar	→	9.377,55
6. Zinssatz für Fremdkapital	v.H. style="color: blue;">2,00	
7. Pauschalabschreibung	v.H. style="color: blue;">1,50	
8. Summe	v.H. style="color: blue;">3,50	
9. Einsetzbares Fremdkapital (G 5 x 100 : G 8)	→	267.930,14

H. Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages		€
1. Zuwendungsfähiger Aufwand (B 6)		521.248,48
<i>abzüglich</i>		
2. Eigenleistungen (E 3)		78.187,27
3. Sonstige Förderungsmittel (F 3)		0,00
4. Fremdkapital (G 9)		267.930,14
5. Kostenerstattungsbetrag	→	175.131,07
6. Anteil des Kostenerstattungsbetrages am zuwendungsfähigen Aufwand (H 5 x 100 : H 1)	v.H.	33,60

I. Höhe des Kostenerstattungsbetrages	
Der Kostenerstattungsbetrag wird auf	v.H. 33,60
des zuwendungsfähigen Aufwands, höchstens jedoch auf	175.131,07 €
festgesetzt.	
Der Zuschuss beträgt damit 100% des ermittelten Kostenerstattungsbetrages (H 6)	

Aufgestellt und berechnet:
17.06.16

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 09.06.2016

Die Kappungsgrenze wurde berücksichtigt.
Nach Aussage Bauherrn vom 08.06.16 werden sonstige Fördermittel (z.B. KfW) nicht in Anspruch genommen.