

Vorläufige und überschlägige

Anlage 2
(zu Abschnitt B Nr. 1.3.1)

Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages über den jährlichen Gesamtertrag

gekappt bei B3

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

Gebäude: Große Märkerstraße 5	Baujahr; Restnutzungsdauer	Kosten (€/m²): 3.236,24
---	-----------------------------------	--

A. Gesamtkosten		€
1. Kosten der Modernisierungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen		2.886.400,00
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>		2.886.400,00
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)/		80.856,57
3.2. verbleibende Differenz von B1 zu den auf 2.300,00 €/m² Nutzfläche begrenzten förderf. Aufwand		754.173,43
4. Kosten für ausschließliche Aufgaben der Denkmalpflege		0,00
5. Mehrwertsteuerrückerstattung (19%)	100,00% (für gewerbl. Anteil)	327.529,66
6. Zuwendungsfähiger Aufwand	→	1.723.840,34

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
KG	Gewerbe	1	95,39	3,50	333,87	4.006,38
EG	Gewerbe		175,15	3,50	613,03	7.356,30
1. OG	Gewerbe		188,33	3,50	659,16	7.909,86
2. OG	Gewerbe		210,13	3,50	735,46	8.825,46
DG 1+2	Gewerbe		222,90	3,50	780,15	9.361,80
					0,00	0,00
				0,00	0,00	0,00
NNF (m²)				0,00	0,00	0,00
Gewerbeanteil ges.:			891,90			
Anzahl Stellplätze				<i>Gesamtnutzfläche</i>		
Summe		1	891,90	891,90	3.121,65	37.459,80
1. Jährlicher Gesamtertrag						→ 37.459,80

* 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	6.697,24
2. Mietausfallwagnis (gültiger Satz nach § 29 II.BV)		749,20
3. Verwaltungskosten (gültiger Satz nach § 26 II.BV)	5,76	243,25
4. Summe der jährlicher Bewirtschaftungskosten	→	7.689,69

E. Eigenleistungen und Eigenkapitalkosten		
		€
1. Eigenkapital (in v.H.)	0	258.576,05
2. Sach- und Arbeitsleistungen		0,00
3. Summe der Eigenleistungen (mind. 15 v.H.)	→	258.576,05
4. Verzinsung des Eigenkapitals (4 v.H. von E 1)		10.343,04
5. Zuschlag zu E 3 als Pauschalabschreibung (1,5 v.H.)		3.878,64
6. Summe der Eigenkapitalkosten	→	14.221,68

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	37.459,80
<i>abzüglich</i>		
2. Bewirtschaftungskosten	D 4	7.689,69
3. Eigenkapitalkosten	E 6	14.221,68
4. Kosten für sonstige Förderungsmittel	F 7	0,00
5. Für Fremdkapitalkosten und Abschreibung einsetzbar	→	15.548,43
6. Zinssatz für Fremdkapital	v.H. 2,00	
7. Pauschalabschreibung	v.H. 1,50	
8. Summe	v.H. 3,50	
9. Einsetzbares Fremdkapital (G 5 x 100 : G 8)	→	444.240,91

H. Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages		€
1. Zuwendungsfähiger Aufwand (B 6)		1.723.840,34
<i>abzüglich</i>		
2. Eigenleistungen (E 3)		258.576,05
3. Sonstige Förderungsmittel (F 3)		0,00
4. Fremdkapital (G 9)		444.240,91
5. Kostenerstattungsbetrag	→	1.021.023,38
6. Anteil des Kostenerstattungsbetrages am zuwendungsfähigen Aufwand (H 5 x 100 : H 1)	v.H.	59,23

I. Höhe des Kostenerstattungsbetrages	
Der Kostenerstattungsbetrag wird auf	v.H. 59,23
des zuwendungsfähigen Aufwands, höchstens jedoch auf	1.021.023,38 €
festgesetzt.	
Der Zuschuss beträgt damit 100% des ermittelten Kostenerstattungsbetrages (H 6)	

Aufgestellt und berechnet:
12.08.16

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 22.06.2016, die eingereichte Flächenermittlung des Architekten vom **03.08.2016**.