

Ermittlung des Kostenerstattungsbeitrages
über den jährlichen Gesamtertrag

Gemeinde Gemeinde Barleben	Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im ländlichen Bereich: Ortskern
--------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

Gebäude, Haus-Nr. Breiteweg 147 (Alte Apotheke)	Flur 3 / Flurstücks-Nr. 1421, 1423, 1424, 34/2	Baujahr, Restnutzungsdauer in Jahren ~1875, 50 Jahre
-----------------------------------------------------------	------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------

A. Gesamtkosten	
1. Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	558.750,00
2. Kosten eines vergleichbaren Neubaus	968.000,00
3. Verhältnis der Kosten von A1 zu A2 (A1 x 100 / A2)	58%

B. Ermittlung des förderfähigen Aufwands	
1. Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand (A1) abzüglich	558.750,00
2. Kosten, die durch Zuschüsse einer anderen Stelle gedeckt sind/werden (§ 177 Abs 4 Satz 2 BauGB)	- -
3. Kosten, die die Eigentümerin / der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften oder wegen unterlassener Instandsetzung selbst zu tragen hat (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB)	- -
4. Kosten für ausschließliche Aufgaben der Denkmalpflege	- -
5. Zuwendungsfähiger Aufwand →	558.750,00

C. Ermittlung des jährlichen Gesamtertrags				
Wohnung bzw. Nutzung	Größe m ²	monatliche Miete ^{*)} €/m ²	Monatsmiete ^{*)} €	Jahresertrag ^{*)} €
1	2	3	4	5
2 Büro-/ Gewerbe- einheiten /EG	98,06	7,00	686,42	8.237,04
2 Büroeinheiten / OG	118,08	7,00	826,56	9.918,72
Anzahl Stellplätze				
Jährlicher Gesamtertrag →				18.155,76

*) Mieteinnahmen einschließlich der Aufwendungszuschüsse

D. Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung)		Jährliche Gesamtkosten
1. Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) 8,78 €/m ² /Jahr		€ 1.897,71
2. Mietausfallwagnis (§ 28 II. BV) 2 v.H.		363,12
3. Verwaltungskosten (§ 26 II. BV) 284,63 €/Jahr/WE		1.138,52
4. Summe der jährlichen Bewirtschaftungskosten →		3.399,34

E. Eigenleistungen und Eigenkapitalkosten		€
1. Eigenkapital	-	
2. Sach- und Arbeitsleistungen	-	
3. Summe der Eigenleistungen (mindestens 15 v.H.) →	-	
4. Verzinsung des Eigenkapitals (4 v.H. von E1)		-
5. Zuschlag zu E3 als Pauschalabschreibung (1,5 v.H.)		-
6. Summe der Eigenkapitalkosten →		-

F. Einsatz sonstiger Förderungsmittel		€
1. Öffentliches Baudarlehen	-	
2. KfW-Darlehen	-	
3. Summe dersonstigen Förderungsmittel →	-	
4. Tilgung der Baudarlehen	v.H.	-
5. Verwaltungskosten des öffentlichen Baudarlehens	-	-
6. Verzinsung des KfVV-Darlehens	v.H.	-
7. Summe der Kosten für sonstige Fördermittel →		-

G. Ermittlung des einsetzbaren Fremdkapitals		€
1. Jährlicher Gesamtertrag	C1	18.155,76
abzüglich		
2. Bewirtschaftungskosten	D 4	- 3.399,34
3. Eigenkapitalkosten	E6	- -
4. Kosten für sonstige Förderungsmittel	F7	- -
5. Summe für Fremdkapital und Abschreibung einsetzbar →		14.756,42
6. Zinssatz für Fremdkapital	v.H.	1,91%
7. Pauschalabschreibung	1,5 v.H.	1,50%
8. Summe	v.H.	3,41%
9. Einsetzbares Fremdkapital (G 5 x 100/G 8) →		432.739,46

H. Ermittlung des Kostenerstattungsbeitrags		€
1. Förderfähiger Aufwand (B6) abzüglich		558.750,00
2. Eigenleistungen (E3)		- -
4. Fremdkapital (G9)		- 432.739,46
5. Kostenerstattungsbetrag →		126.010,54
6. Anteil des Kostenerstattungsbetrages am zuwendungsfähigen Aufwand (H5 x 100 / H1)		22,55%

H. Höhe des Kostenerstattungsbeitrags	
Der Kostenerstattungsbeitrag wird auf vorläufig	22,55 v.H.
des zuwendungsfähigen Aufwands, höchstens jedoch auf festgesetzt.	223.500,00 €

Begründung einzelner Positionen

Gesamtkosten (A1)	Modernisierungsgutachten Architekturbüro Pflaumbaum Kostenschätzung
Flächenangaben (C46 und C47):	Modernisierungsgutachten Architekturbüro Pflaumbaum Flächenberechnung
Höhe des Mietzinses (C46 und C47):	Angabe der Gemeindeverwaltung / Bereich Liegenschaften
Bewirtschaftungskosten (D):	www.gug-aktuell.de (Stand 01.01.2017)
Eigenleistungen (E):	Eigentümer des Grundstücks und Gebäudes ist die Gemeinde. Finanzierungsquelle des Kostenerstattungsbetrages sind Einnahmen im Sinne Abschnitt C Nr. 16 RLStäBauF, Ausgleichs- beträge, hier Ablösebeträge. Diese resultieren aus der Bodenwerterhöhung auf Grund der durchge- führten Sanierungsmaßnahme. Die Finanzierung der Sanierungs- maßnahme erfolgte gemäß RL StäBauF zu mindestens 1/3 durch die Gemeinde. Insofern ist ein weiterer Eigenteil der Gemeinde bei dieser Baumaßnahme nicht erforderlich.
Zinssatz (G6):	Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Juni 2017, S.46