

**Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags  
über den jährlichen Gesamtertrag**

Gemeinde: Haldensleben	Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme: "Historischer Stadtkern"
---------------------------	-----------------------------------------------------------------

Gebäude, Haus-Nr., Lagebuch-Nr. Mehrgenerationenhaus Bülstringer Str./Gröperstraße, 2. Bauabschnitt	Baujahr, Restnutzungsdauer in Jahren
<b>A. Gesamtkosten</b>	
1. Kosten der Modernisierungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen	5.113.135,99 €
2. Kosten eines vergleichbaren Neubaus (ohne Grundstückswert)	€
3. Verhältnis der Kosten von Nummer 1 zu Nummer 2 (Nr.1x100:Nr.2)	%

<b>B. Ermittlung des zuwendungsfähigen Aufwands</b>		€
1. Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand (A.1) <i>abzüglich</i>		5.113.135,99
2. Kosten, die durch Zuschüsse einer anderen Stelle gedeckt sind (§ 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB)	minus	
3. Kosten, die der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften oder wegen unterlassener Instandsetzung selbst zu tragen hat (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB)	minus	
4. Kosten für ausschließliche Denkmalpflege	minus	
5. Zuwendungsfähiger Aufwand	>>>	5.113.135,99

<b>C. Ermittlung des Jahresmehrertrags/jährl. Gesamtertrags</b>				
Wohnung bzw. Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	jährliche Mieteinnahmen		Jahresmehrertrag (Sp. 4-Sp. 5) €
		vor Modernisierung €	nach Modernisierung €	
1	2	3	4	5
Service, Betreuung, Dienstleistung (7,10 €/qm)	936,00		79.747,20	79.747,20
Gemeinbedarfsflächen (Miete 0,00 €)	934,00			
Anzahl				
1. Jahresmehrertrag			€ >>>	79.747,20
2. Jährlicher Gesamtertrag (brutto) <i>abzüglich</i>			79.747,20	
3. Anerkannter Anteil für den Eigentümer			minus	
4. Anzurechnender jährlicher Gesamtertrag		>>>	79.747,20	

**D. Bewirtschaftungskosten** (Ohne Abschreibung)

	Modernisierungs- bedingte Mehrkosten €	Jährliche Gesamtkosten €
1. Betriebskosten / Verwaltungskosten		3.189,89
2. Instandhaltungskosten		15.259,20
3. Mietausfallwagnis		2.392,42
4. Sonstige Kosten		
5. Summe modernisierungs- bedingter Mehrkosten >>>		
6. Summe jährlicher Gesamtkosten >>>		20.841,50

**E. Eigenleistungen und  
Eigenkapitalkosten**

	€
1. Eigenkapital	369.610,50
2. Sach- und Arbeitsleistungen	
3. Summe der Eigenleistungen >>>	369.610,50
4. Verzinsung des Eigenkapitals (3 v.H. von E1)	11.088,32
5. Zuschlag zu Nr. 3 als Pauschalabschreibung (1,5 v.H.)	5.544,16
6. Summe der Eigenkapitalkosten >>>	16.632,47

**F. Ermittlung des einsetzbaren  
Fremdkapitals**

	Über Jahresmehrertrag €	Über jährl. Gesamtertrag €
1. Jahresmehrertrag/jährlicher Gesamtertrag <i>abzüglich</i>	C1	C4 79.747,20
2. Bewirtschaftungskosten	D5 minus	D6 minus 20.841,50
3. Eigenkapitalkosten	E6 minus	E6 minus 16.632,47
4. Für Fremdkapitalkosten und Abschreibungen einsetzbar		42.273,22
5. Zinssatz für Fremdkapital 3,00 v.H.		
6. Pauschalabschreibung 1,5 v.H.		
7. Summe 4,5 v.H.		
8. Einsetzbares Fremdkapital >>> (F4x100:F7)		939.404,97

**G. Ermittlung des  
Kostenerstattungsbetrages**

	Über Jahresmehrertrag €	Über jährl. Gesamtertrag €
1. Zuwendungsfähiger Aufwand (B5) <i>abzüglich</i>		5.113.135,99
2. Eigenleistungen (E3)	minus	369.610,50
3. Fremdkapital (F8)	minus	939.404,97
4. Kostenerstattungsbetrag >>>		3.804.120,52
5. Anteil des Kostenerstattungsbetrags am zuwendungsfähigen Aufwand (G4x100:G1)	v.H.	74,40 v.H.

**H. Höhe des Kostenerstattungsbetrags**

Der Kostenerstattungsbetrag wird auf

74,40

v.H.

des zuwendungsfähigen Aufwands, höchstens jedoch auf  
festgelegt.

3.804.048,15 €

Aufgestellt und berechnet:

Stadt/Gemeinde

27.01.2014

Datum und Unterschrift

Datum, Unterschrift, Amtsbezeichnung

Begründung einzelner Positionen (insbesondere C3 und E3):

Mehrertragsberechnung: Mietausfallwagnis 1 % des Mietmehrertrages  
Betriebskosten -,26 € pro m<sup>2</sup> Wfl.

Gesamtertragsberechnung: Mietausfallwagnis 3 % a. G. vieler unterschiedlicher u. temporärer Mietverhältnisse

Instandhaltungskosten bis 8,16 € pro m<sup>2</sup> jährlich

Verwaltungskosten Wohnen bis 254,79 € jährlich

Verwaltungskosten Gewerbe 4% der jährlichen Nettomiete a. G. vieler unterschiedlicher u. temporärer Mietverhältnisse