

## Sanierungsgebiet Vicelinviertel - Esplande 20

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung analog der Berechnung des Kostenerstattungsbetrages  
gem. StBauFR 2005, Anlage 5

### Anlage zur Drucksache Nr. 0094/2013/DS

Neumünster  
Stadt/Gemeinde

Vicelinviertel  
Städtebauliche Gesamtmaßnahme

Gebäude: <b>Esplanade 20/ Werkstattgebäude</b>
Erhaltenswertes Gebäude: ja (§ 164 a Abs. 3 Satz 2 BauGB)

A Ermittlung der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten	Euro	Euro
1 Zuwendungsfähige Mod./Instandsetzungskosten	251.000,00	
2 Wert des Baugrundstückes	112.860,00	
3 Wert der verwendeten Gebäudeteile (Wohngebäude)*	37.993,00	
	Kosten insgesamt	401.853,00

\* gem. Verkehrswertgutachten 2008

B Ermittlung des jährlichen Gesamtertrages					Euro
Miete nach Mod./Inst. Euro/m <sup>2</sup> (wie Bestandsmieten)					
WE/GE	Größe m <sup>2</sup>	Miete mtl.	x Monate	jährl. Mieteinnahme nach Mod.-Inst.	
Wohnung	107,36	548,92	12	6.587,00	
Gewerbe	72,35	129,50	12	1.554,00	
Galerie	122,81	202,20	12	2.426,40	
Gewerbe	237,64	464,25	12	5.571,00	
jährlicher Gesamtertrag					16.137,44

C Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung)				Euro	Euro
1 Betriebskosten				0,00	
2 Instandhaltungskosten		GE / Euro	WE / Euro		
a) mod./inst.-bed. Mehrkosten		1.240,00 Euro	876,00 Euro	2.116,00	
b) tatsächl. angefallene Kosten					
vor Mod./Inst.		0,00 Euro	0,00 Euro	0,00	
3 Verwaltungskosten, soweit vor Mod./Inst. tats. angefallen				1.056,00	
4 Mietausfallwagnis 2%				322,77	
5 Summe					3.494,77

<b>D Fremdkapitalkosten</b> , soweit vor Mod./Inst. tatsächlich angefallen			Euro	Euro
1	Kapitalbetrag		0,00	
2	Verzinsung	4,00 v. H.	0,00	
3	Abschreibung (pauschal) des Wertes der verw. Gebäudeteile		(trifft nicht zu)	
4	Summe			0,00

<b>E Eigenleistungen</b>			Euro	Euro
1	Wert des Baugrundstückes (A 5)		112.860,00	
2	Wert der verw. Gebäudeteile (A 6)		37.993,00	
3	abzüglich Kapitalbetrag D 1		0,00	
4	Summe		150.853,00	
5	Eigengeld		0,00	
6	Sach- und Arbeitsleistungen		0,00	
7	Eigenleistungen insgesamt		150.853,00	
8	Verzinsung d. Eigenleistungen	4 v. H. von E 7	(entfällt)	
9	Abschr. der durch Eigenleistungen gedeckten Mod.-Kosten (pauschal 1,5 v. H. von E 5 und 6)		(entfällt)	
10	Summe (E8 + E9)			0,00

F	Restl. Gesamtertrag, der für weitere Kosten des Fremdkapitals und die Abschreibung der durch dieses Fremdkapital zu deckenden Mod.-kosten einzusetzen ist (B - C bis E)			12.642,67
---	---	--	--	-----------

<b>G Ermittlung des einzusetzenden Fremdkapitals</b>			Euro
1	Zinssatz für Fremdkapital	v. H.	2,80
2	Pauschaler Abschreibungssatz	v. H.	1,00
3	Summe G1 + G2		3,80
4	Einzusetzendes Fremdkapital (F x 100 : G 3)		gerundet 332.701,84

-> aus den jährlichen Mieteinnahmen lassen sich Baukosten in Höhe von 332 T€ finanzieren  
-> die aus den laufenden Mieteinnahmen finanzierbaren Baukosten liegen ca. 80 T€ über den geplanten Erneuerungskosten von ca. 251 T€ die Maßnahme ist damit rentierlich

31.10.2013

BIG-STÄDTEBAU GmbH  
Treuhandischer Sanierungsträger