

**Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen
Denkmalgebiet Barocke Planstadt Bad Karlshafen und
Historische Altstadt Helmarshausen
Grundsätze zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden**

Präambel

Die Durchführung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist ein zentraler Baustein im Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen und ist als wesentlicher Erfolgsfaktor der Sanierung im Denkmalgebiet der Barocken Planstadt Bad Karlshafen und der historische Altstadt Helmarshausen anzusehen. Das Programm zielt darauf ab, bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtkerne in ihrer baulichen und strukturellen Besonderheit und Geschlossenheit zu erhalten und zukunftsfähig zu entwickeln. Mit Hilfe der Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wird die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger Bauten von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung ermöglicht.

An vielen, zum Teil leer stehenden denkmalgeschützten Gebäuden im Stadtkern der Stadtteile besteht Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine langfristige wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten. Die hohen Kosten und eine geringe Investitionsbereitschaft der Hauseigentümer sind Problemfelder der Stadtentwicklung. Fehlende Attraktivität der nicht auf moderne Wohn- und Arbeitsbedürfnisse abgestimmten Altbauten und ihrer Grundrisse sind weitere Gründe für den Leerstand im historischen Stadtkern.

Durch Beratung der Hauseigentümer, Mieter und Pächter, Anreizfinanzierung und Förderung unrentierlicher Kosten sollen Sanierungsdurchführungen generiert werden. Grundlagen der Förderung sind – in ihrer jeweils gültigen Fassung – das Baugesetzbuch (BauGB), die Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE), das Teilräumliche integrierte Handlungskonzept Bad Karlshafen (IHK), die Beschlüsse der Stadtverordneten über die Fördergebiete Karlshafen und Helmarshausen, die Erhaltungssatzung für die barocke Altstadt Bad Karlshafen und der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Karlshafen zu den Grundsätzen der Förderung.

Förderung

Die Förderung betrifft die Vorbereitung und Durchführung der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, die bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme erhalten bleiben sollen und die nach ihrer inneren und äußeren Beschaffenheit Missstände (§ 177 Abs. 2 BauGB) oder Mängel (§ 177 Abs. 3 BauGB) aufweisen. Dazu gehören auch die Umgestaltung und Neuanlage von Grün- und Freiflächen sowie Stellplätzen.

Missstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage erheblich beeinträchtigt wird, die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild erheblich beein-

trächtig oder die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Eine Förderung kommt nur für Kosten in Betracht, die nicht vom Eigentümer durch nachhaltig erzielbare Erträge finanziert werden können. Der Eigentümer hat sich darüber hinaus mit einem Eigenanteil von mindestens 15 Prozent an den Kosten zu beteiligen. Die Ermittlung setzt eine Berechnung auf der Basis einer Gesamtertragsberechnung (Anlage) oder Mehrertragsberechnung (Anlage) voraus.

Voraussetzung für die Förderung ist zudem, dass die Kosten im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sind und nicht mehr als 100 Prozent eines vergleichbaren Neubaus (nach Kostenberechnung gemäß DIN 276-1) betragen. Bei der Modernisierung oder Instandsetzung eines denkmalgeschützten Gebäudes bzw. eines Gebäudes als Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage, dürfen die der Förderung zu Grunde gelegten Ausgaben nicht mehr als 200 Prozent eines vergleichbaren Neubaus betragen. Bei der Modernisierung oder Instandsetzung eines Gebäudes, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, jedoch nicht unter Denkmalschutz steht, dürfen die der Förderung zu Grunde gelegten Ausgaben nicht mehr als 150 Prozent eines vergleichbaren Neubaus betragen.

Bei einer Förderung von Baumaßnahmen hat der Eigentümer sämtliche bauliche Fremdleistungen auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) zu vergeben. Unter einem Auftragswert von EUR 10.000,00 netto je Gewerk genügt die Vorlage eines Angebotes. Ab einem Auftragswert von über EUR 10.000,00 netto je Gewerk sind mindestens drei Angebote einzuholen. Diese Regelung gilt bis zu einer Schwelle von EUR 100.000,00 netto an insgesamt für die Maßnahme eingesetzten Fördermitteln. Wird die Schwelle überschritten, gelten die Regelungen der VOB. Die Angebote sind sachlich sowie rechnerisch von dem zu beauftragenden Architekten zu prüfen. Arbeitsleistungen des Eigentümers werden, soweit sie nach Art und Umfang angemessen sind, als förderungsfähig anerkannt. Förderfähig sind die Sachleistungen (Materialkosten) bis zum tatsächlichen Aufwand und die Arbeitskosten mit einem Stundensatz auf Basis der Regelungen der RiLiSE (derzeit: EUR 15,00 je Stunde).

Der Eigentümer verpflichtet sich, nach Abschluss der Maßnahme den Mietzins für modernisierte und instand gesetzte Wohn- und Geschäftsräume entsprechend der Wirtschaftlichkeitsberechnung pro Quadratmeter und Monat über eine Laufzeit von 10 Jahren einzuhalten. Mietobergrenzen werden objektbezogen vertraglich festgesetzt, damit die Sozialstruktur nicht beeinträchtigt wird.

Im Falle einer Vermietung verpflichtet sich der Eigentümer, für die Dauer von 10 Jahren nach Abschluss der Maßnahme, die modernisierten und instand gesetzten freien Wohn- bzw. Geschäftsräume vorrangig Mietern und Pächtern zu überlassen, die von der Stadt bei Bedarf zur Verwirklichung des Sozialplanes im Rahmen der Sanierung benannt werden. Der Eigentümer kann verlangen, dass die Stadt für eine Einheit bis zu drei Mieter bzw. Pächter vorschlägt. Wird eine Einheit frei, ist dies der Stadt rechtzeitig mitzuteilen.

Ablauf

Erstkontakt, Ortstermin

Der Eigentümer (ggf. auch der Mieter oder Pächter) wendet sich mit seinen Modernisierungsabsichten an die Stadt und vereinbart einen Ortstermin. Im Ortstermin stellt der Eigentümer sein Vorhaben dar. Das Gebäude wird in Augenschein genommen. Seitens der Stadt oder deren Beauftragter erfolgt eine erste Einschätzung hinsichtlich des erforderlichen Maßnahmenumfangs und der Förderungsmodalitäten.

Voruntersuchung

Zur Vorbereitung umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist in der Regel die Durchführung einer Voruntersuchung des Gebäudes durch einen Architekten nach Wahl des Eigentümers erforderlich. Ziel der Voruntersuchung ist die Feststellung der Modernisierungswürdigkeit und Modernisierungsfähigkeit des Gebäudes, insbesondere die Feststellung des Umfangs der notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten und die Ermittlung der hierfür zu veranschlagenden Kosten.

Das Voruntersuchungsgutachten wird vom Eigentümer beauftragt. Es enthält eine Flurkarte mit Kennzeichnung des Grundstückes, eine Bestandsaufnahme (Bestandspläne, Fotos, Zeichnungen) mit detaillierter Beurteilung des konstruktiven und allgemeinen Gebäudezustandes einschließlich seiner besonderen Betriebseinrichtungen und seiner Nutzung (textliche Erläuterungen), eine Berechnung des umbauten Raumes (Bestand und Vorplanung), eine Wohnflächenberechnung / Nutzflächenberechnung (Bestand und Vorplanung), Aussagen über die Art und den Umfang der erforderlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit Zeitplan und Baubeschreibung, eine Vorplanung, Angaben zu den derzeitigen und erwarteten Mieterträgen nach der Modernisierung sowie eine Gesamtkostenaufstellung.

Bei der Durchführung kleinerer Maßnahmen, deren Umfang und Nachhaltigkeit leichter einzuschätzen ist (z. B. Fassadensanierungen) kann auf die Anfertigung einer Voruntersuchung verzichtet werden.

Förderung Voruntersuchung

Die Kosten der Voruntersuchung sind förderungsfähig und können bei Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung (siehe unten) bis zur Höhe der unrentierlichen Kosten auf der Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung gefördert werden.

Modernisierung und Instandsetzung

Nach Prüfung der Voruntersuchungsergebnisse wird die Stadt entscheiden, ob eine Modernisierungs-Vereinbarung abgeschlossen werden kann. Die Modernisierungs-Vereinbarung wird zwischen Stadt und Eigentümer abgeschlossen. Sie regelt die Finanzierung und Abwicklung der Maßnahme. Werden im Rahmen der Modernisierung Maßnahmen von Mietern durchgeführt (Mietermodernisierung), sind zur Wirksamkeit der Modernisierungs-Vereinbarung entsprechende Vereinbarungen zwischen Eigentümer und Mieter zu treffen. Für den Vertragsabschluss sind vom Eigentümer noch ergänzende Anlagen vorzulegen: Finanzierungsplan mit Nachweis der Eigen- und Fremdmittel, Grundbuchauszug (neuester Stand) sowie Erklärungen über sonstige Rechte Dritter an der Liegenschaft und Vorsteuerabzugsberechtigung. Die Durchführung der Sanierung kann in Abschnitten vorgenommen werden; der Durchführungszeitraum soll drei Jahre nicht überschreiten.

Der Weg zur Förderung

- Vorlage Voruntersuchung, Baugenehmigung / denkmalschutzrechtliche Genehmigung, Förderantrag (Eigentümer)
- Ermittlung Förderhöhe / Berechnung des Kostenerstattungsbetrages, Förderangebot bei Unrentierlichkeit der Maßnahme (Stadt)
- Programmanmeldung bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (Stadt)
- Magistratsbeschluss zur Förderung der Modernisierung (Stadt)
- Abschluss Modernisierungs-Vereinbarung (Stadt, Eigentümer)
- Durchführung (Eigentümer)
- Auszahlung Förderungsmittel analog Baufortschritt (Stadt)

Förderung Modernisierung und Instandsetzung

Bis zur Höhe der unrentierlichen Kosten auf der Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung. Die Auszahlung der Förderungsmittel erfolgt analog Baufortschritt.

Instandsetzung

Bei der Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen, deren Umfang und Nachhaltigkeit leichter einzuschätzen ist (z. B. Fassadensanierungen) kann auf die Anfertigung einer Voruntersuchung verzichtet werden. Hier genügt in der Regel die Vorlage von Vergleichsangeboten und einer Kostenschätzung durch den Eigentümer. Nach Prüfung der Antragsunterlagen wird die Stadt, wie bei den umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, entscheiden, ob eine Modernisierungs-Vereinbarung abgeschlossen wird.

Gefördert werden bauinvestive Maßnahmen wie die einmalige Um- und Neugestaltung von Fassaden, private Vorgärten und Einfahrten oder vergleichbare Maßnahmen zur Aufwertung des Stadtbildes. Kosten der unterlassenen Instandhaltung sind nicht förderungsfähig. Die Förderungsmittel können nur für Gebäudefassaden gewährt werden, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Es können nur Fassaden von Wohn- oder Geschäftshäusern gefördert werden, deren allgemeiner Gebäudezustand (Konstruktion, Ausstattung) als gut zu bezeichnen ist. Nicht zum Wohnen genutzte Nebengebäude (Schuppen, Hallen etc.) können nur dann gefördert werden, wenn diese Gebäude zu Wohn- oder Geschäftszwecken umgebaut werden oder wenn es aus Gründen der Stadtgestaltung notwendig ist.

Der Weg zur Förderung (ohne Voruntersuchung)

- Vorlage Vergleichsangebote, Kostenschätzung, Baugenehmigung / denkmalschutzrechtliche Genehmigung, Förderantrag (Eigentümer)
- Ermittlung Förderhöhe, Förderangebot (Stadt)
- Programmanmeldung bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (Stadt)
- Magistratsbeschluss zur Förderung der Instandsetzung (Stadt)
- Abschluss Modernisierungs-Vereinbarung (Stadt, Eigentümer)
- Durchführung (Eigentümer)
- Auszahlung Förderungsmittel analog Baufortschritt (Stadt)

Förderung Instandsetzung (z. B. Fassadensanierung)

25 % der förderungsfähigen Kosten, jedoch maximal brutto EUR 12.000 je Gebäude als pauschale Förderung (Anreizförderung).

Mittelherkunft, Mitteleinsatz

Die Sanierungsförderungsmittel aus dem Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen stammen vom Bund, dem Land Hessen und der Stadt Bad Karlshafen. Sie können als (echter) Zuschuss eingesetzt werden. Zur Verringerung oder Vermeidung des Einsatzes von Sanierungsfördermitteln sind vom Eigentümer rechtzeitig zusätzlich die Mittel zu beantragen, die in den öffentlichen Haushalten oder bei Finanzierungsinstituten von Bund, Ländern und Gemeinden für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden verfügbar sind. Dazu zählen zum Beispiel verbilligte Darlehen aus den KfW-Programmen und Förderungsmittel der Denkmalpflege. Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist daher als nachrangige Finanzierungshilfe anzusehen. Bei Baudenkmalen besteht zudem die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Absetzungen auf der Grundlage des Einkommensteuergesetzes.

Anlagen

Antrag

Musterberechnung Gesamtertrag

Musterberechnung Jahresmehrertrag

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich auf Angehörige beider Geschlechter.

Kassel | Bad Karlshafen 29. Mai 2018

Anlage

....., den

.....

.....

Magistrat der Stadt Bad Karlshafen
Hafenplatz 8 (Rathaus)
34385 Bad Karlshafen

stadtverwaltung@bad-karlshafen.de

Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen

**Denkmalgebiet Barocke Planstadt Bad Karlshafen und historische Kernstadt Helmarshausen
Antrag auf Gewährung von Sanierungsförderungsmitteln**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die geplante Modernisierung und Instandsetzung meines Gebäudes
im Rahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes / Denkmalgebiet Barocke Planstadt Bad
Karlshafen beantrage ich die Gewährung von Sanierungsförderungsmitteln.

Mit freundlichen Grüßen

.....
(Eigentümer/in)

| Denkmalgebiet Barocke Planstadt Bad Karlshafen Vorläufige Berechnung des Kostenerstattungsbetrages auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrages vom 03.09.2015 | | | | | |
|--|--------------|---------|-----------|---------------------|--------------------|
| Liegenschaft | | | | | |
| Straße / Haus-Nr.: Mietobjekt Wohn- / Geschäftshaus | | | | | |
| Eigentümer(in): | | | | | |
| Grundlagen der Berechnung | | | | | |
| Denkmalgeschütztes Gebäude (§ 177 Abs. 3 BauGB): ja | | | | | |
| Die Restnutzungsdauer nach Modernisierung/Instandsetzung beträgt mindestens 30 Jahre. | | | | | |
| Wert des Gebäudes (ohne Grundstückswert): | | | | | |
| vor Modernisierung / Instandsetzung ca. | | | | 100.000,00 € | |
| nach Modernisierung / Instandsetzung ca. | | | | 600.000,00 € | |
| vergleichbarer Neubau ca. | | | | 800.000,00 € | |
| A) Ermittlung der förderungsfähigen Kosten | | | | | |
| geschätzte Baukosten | | | | 800.000,00 € | |
| ./. unterlassene Instandhaltung pauschal 10 % | | | | 80.000,00 € | |
| <i>förderungsfähige Baukosten</i> | | | | 720.000,00 € | |
| Wert des Baugrundstückes | | | | 0,00 € | |
| Wert der verwendeten Gebäudeteile | | | | 0,00 € | |
| <i>förderungsfähige Kosten insgesamt</i> | | | | 720.000,00 € | |
| B) Ermittlung des jährlichen Gesamtertrages | | | | | |
| Miete nach Modernisierung / Instandsetzung für Wohnraum (vergleichbarer Standard Sozialer Wohnungsbau) | | | | | |
| 6,00 € / qm | | | | | |
| 180,00 qm | x | 6,00 € | x 12 | = | 12.960,00 € |
| Miete nach Modernisierung / Instandsetzung für gewerbliche Fläche | | | | | |
| 10,00 € / qm | | | | | |
| 90,00 qm | x | 10,00 € | x 12 | = | 10.800,00 € |
| Miete für Garage(n) | | | | | |
| 0,00 € / Garage | | | | | |
| 0 | x | 0,00 € | x 12 | = | 0,00 € |
| Miete für Stellplätze | | | | | |
| 40,00 € / Stellplatz | | | | | |
| 5 | x | 40,00 € | x 12 | = | 2.400,00 € |
| <i>insgesamt</i> | | | | | 26.160,00 € |
| C) Bewirtschaftungskosten (nur Instandhaltungskosten) | | | | | |
| Gebäude | 11,50 € / qm | x | 270,00 qm | = | 3.105,00 € |
| Garage(n) | 0 | x | 0,00 € | = | 0,00 € |
| Stellplätze | 5 | x | 40,00 € | = | 200,00 € |
| <i>insgesamt</i> | | | | | 3.305,00 € |

| | |
|--|---------------------|
| D) Eigenleistungen | |
| Wert des Baugrundstückes | 0,00 € |
| Wert der verwendeten Gebäudeteile | 0,00 € |
| Eigenkapital oder Selbsthilfe | |
| 15 % der förderungsfähigen Baukosten | 108.000,00 € |
| <i>insgesamt</i> | 108.000,00 € |
| Verzinsung des Eigenkapitals (2,0 %) | 2.160,00 € |
| Abschreibung der durch Eigenleistungen gedeckten Modernisierungskosten und der verwendeten Gebäudeteile (1,5 %) | 1.620,00 € |
| <i>Belastung der Eigenleistungen insgesamt</i> | 3.780,00 € |
| E) Sonstige Fördermittel | |
| Wohnungsbaudarlehen (WBD) | 0,00 € |
| kommunale Finanzbeteiligung | 0,00 € |
| <i>insgesamt</i> | 0,00 € |
| Kosten der sonstigen Fördermittel (0,3 %) | 0,00 € |
| F) Restlicher Gesamtertrag | |
| jährlicher Gesamtertrag (B) | 26.160,00 € |
| ./. Bewirtschaftungskosten (C) | 3.305,00 € |
| ./. Belastung der Eigenleistungen (D) | 3.780,00 € |
| ./. Kosten der sonstigen Fördermittel (E) | 0,00 € |
| <i>insgesamt</i> | 19.075,00 € |
| G) Ermittlung des einzusetzenden Fremdkapitals | |
| Zinssatz für Fremdkapital z. Zt. | 2,00 % |
| pauschaler Abschreibungssatz | 1,50 % |
| einzusetzendes Fremdkapital | |
| $\frac{F \times 100}{3,5} = \frac{19.075,00 \text{ €} \times 100}{3,5} =$ | 545.000,00 € |
| H) Berechnung des Kostenerstattungsbetrages | |
| förderungsfähige Kosten (A) | 720.000,00 € |
| ./. Eigenleistungen (D) | 108.000,00 € |
| ./. Sonstige Fördermittel (E) | 0,00 € |
| ./. Fremdkapital (G) | 545.000,00 € |
| ./. Voruntersuchung | 8.000,00 € |
| <i>insgesamt</i> | 59.000,00 € |
| Die Baumaßnahme erfordert auf der Grundlage der geschätzten Kosten einen Zuschuss in Höhe der unrentierlichen Kosten von | 59.000,00 € |
| Das entspricht einem Zuschuss der förderungsfähigen Kosten von | 8,19 % |
| bzw. der geschätzten Baukosten von | 7,38 % |
| Förderungsvorschlag | 59.000,00 € |

Denkmalgebiet Barocke Planstadt Bad Karlshafen
Vorläufige Berechnung des Kostenerstattungsbetrages auf der Grundlage
des Jahresmehrertrages vom 03.09.2015

Liegenschaft

Straße / Haus-Nr.: Mietobjekt Wohn- / Geschäftshaus
 Eigentümer(in):

Baujahr:

Grundlagen der Berechnung

Denkmalgeschütztes Gebäude (§ 177 Abs. 3 BauGB): nein
 Die Restnutzungsdauer nach der Modernisierung/Instandsetzung beträgt mindestens 30 Jahre.

Wert des Gebäudes (ohne Grundstückswert):

| | |
|--|----------------|
| vor Modernisierung / Instandsetzung ca. | 610.000,00 € |
| nach Modernisierung / Instandsetzung ca. | 800.000,00 € |
| vergleichbarer Neubau ca. | 1.380.000,00 € |

A) Ermittlung der förderungsfähigen Kosten

| | |
|--|---------------------|
| geschätzte Baukosten | 630.000,00 € |
| ./. unterlassene Instandhaltung pauschal | 10 % |
| | 63.000,00 € |
| <i>förderungsfähige Baukosten</i> | 567.000,00 € |

B) Ermittlung des Jahresmehrertrages

Miete für Wohnraum¹⁾ und gewerbliche Fläche
¹⁾ vergleichbarer Standard Sozialer Wohnungsbau

| Nutzung | vor Modernisierung / Instandsetzung | | | nach Modernisierung / Instandsetzung | | |
|----------------|-------------------------------------|-------|----------|--------------------------------------|-------|-------------|
| | qm | € | €/ Monat | qm | € | €/ Monat |
| EG Apoth. (GE) | 163,00 | 12,50 | 2.037,50 | 163,00 | 16,25 | 2.648,75 |
| OG Praxis (WE) | 160,00 | 5,00 | 800,00 | 160,00 | 6,50 | 1.040,00 |
| OG Whg. (WE) | 535,00 | 5,30 | 2.835,50 | 535,00 | 6,00 | 3.210,00 |
| Zugang (WE) | | | | 51,69 | 6,00 | 310,14 |
| | 858,00 | 6,61 | 5.673,00 | 909,69 | 7,92 | 7.208,89 |
| | | = € | 1.535,89 | x 12 Monate | | 18.430,68 € |

Miete für Garagen (€)

| Nutzer | Anzahl | vor Mod. / Inst. | | nach Mod. / Inst. | |
|--------|--------|------------------|---------|-------------------|---------|
| | | €/ Monat | €/ Jahr | €/ Monat | €/ Jahr |
| N.N. | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Miete für Stellplätze (€)

| | | | | | | |
|------|---|------|------|------|------|--------|
| N.N. | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 € |
|------|---|------|------|------|------|--------|

Jahresmehrertrag insgesamt

18.430,68 €

C) Bewirtschaftungskosten

(nur Instandhaltungskosten für Heizung)

| | | | | | |
|------------------|-------------|---|-----------|---|-----------------|
| Gebäude | 1,00 € / qm | x | 909,69 qm | = | 909,69 € |
| Garagen | 0 | x | 0,00 € | = | 0,00 € |
| Stellplätze | 0 | x | 0,00 € | = | 0,00 € |
| <i>insgesamt</i> | | | | | 909,69 € |

| | | |
|---|--------|--------------------|
| D) Eigenleistungen | | |
| Eigenkapital oder Selbsthilfe | | |
| 15 % der förderungsfähigen Baukosten | | 85.050,00 € |
| Verzinsung des Eigenkapitals (2,0 %) | | 1.701,00 € |
| Abschreibung der durch Eigenleistungen gedeckten Modernisierungskosten (1,5 %) | | 1.275,75 € |
| <i>Belastung der Eigenleistungen insgesamt</i> | | 2.976,75 € |
| E) Sonstige Fördermittel | | |
| Wohnungsbaudarlehen (WBD) | | 0,00 € |
| kommunale Finanzbeteiligung | | 0,00 € |
| <i>insgesamt</i> | | 0,00 € |
| Kosten der sonstigen Fördermittel (0,3 %) | | 0,00 € |
| F) Restlicher Jahresmehrertrag | | |
| jährlicher Jahresmehrertrag (B) | | 18.430,68 € |
| ./. Bewirtschaftungskosten (C) | | 909,69 € |
| ./. Belastung der Eigenleistungen (D) | | 2.976,75 € |
| ./. Kosten der sonstigen Fördermittel (E) | | 0,00 € |
| <i>insgesamt</i> | | 14.544,24 € |
| G) Ermittlung des einzusetzenden Fremdkapitals | | |
| Zinssatz für Fremdkapital z. Zt. | 2,00 % | |
| pauschaler Abschreibungssatz | 1,50 % | |
| einzusetzendes Fremdkapital | | |
| $\frac{F \times 100}{3,5} = \frac{14.544,24 \text{ €} \times 100}{3,5}$ | = | 415.549,71 € |
| H) Berechnung des Kostenerstattungsbetrages | | |
| förderungsfähige Kosten (A) | | 567.000,00 € |
| ./. Eigenleistungen (D) | | 85.050,00 € |
| ./. Sonstige Fördermittel (E) | | 0,00 € |
| ./. Fremdkapital (G) | | 415.549,71 € |
| ./. Voruntersuchung | | 8.000,00 € |
| <i>insgesamt</i> | | 58.400,29 € |
| Die Baumaßnahme erfordert auf der Grundlage der geschätzten Kosten einen Zuschuss in Höhe der unrentierlichen Kosten von | | 58.400,29 € |
| Das entspricht einem Zuschuss der förderungsfähigen Kosten von | | 10,30 % |
| bzw. der geschätzten Baukosten von | | 9,27 % |
| Förderungsvorschlag | | 58.400,29 € |