

Erläuterungen zur Gesamtertragsberechnung

Gesamtertragsberechnung

Bei der Gesamtertragsberechnung werden dem nachhaltig erzielbaren Jahresertrag nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme sämtliche laufende Aufwendungen gegenübergestellt.

Der Jahresertrag dient der Deckung der vor der Modernisierung oder Instandsetzung tatsächlich angefallenen sowie der durch die Modernisierung oder Instandsetzung bedingten zusätzlichen Bewirtschaftungs- und Kapitalkosten des Gebäudes. Die Werte des Grundstückes und der verwendeten Gebäudeteile können als durch Eigenkapital finanzierte Kosten berücksichtigt werden. Die aus dem Jahresertrag verzinsbaren eigenen oder fremden Mittel sind der von der Eigentümerin oder vom Eigentümer zu tragende Anteil an der Finanzierung der zuwendungsfähigen Ausgaben. Die Differenz zwischen diesem Ausgabenanteil und den zuwendungsfähigen Ausgaben der Modernisierung oder Instandsetzung ist der förderungsfähige Kostenerstattungsbetrag.

A Gebäude

Zu A 4 und A 5 Siehe Nummer 5.3.3.1 Abs. 4 R-StBauF (Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Ausgaben der Modernisierung/Instandsetzung)

B Ausgaben der Modernisierung/Instandsetzung

Zu B 1 Anzugeben sind die berücksichtigungsfähigen Ausgaben der Modernisierung/Instandsetzung. Auf folgende Bestimmungen der R-StBauF wird verwiesen:

— Nummer 5.3.3.1 Abs. 5 Buchst. d — Berücksichtigungsfähige Ausga-

ben der Modernisierung oder Instandsetzung (einschließlich Bestimmungen zur Berücksichtigungsfähigkeit von Eigenleistungen),

- Nummer 5.3.3.1 Abs. 5 Buchst. f — Zuwendung bei Maßnahmen an einem Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- Nummer 5.3.3.1 Abs. 6 — Gebäude im Eigentum der Gemeinde sowie Gebäude im Treuhandvermögen nach § 160 BauGB (jeweils einschließlich Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen).

Zu B 2 Maßnahmen der Instandsetzung, die durch die Beseitigung von Missständen verursacht werden, gelten als Modernisierung (modernisierungsbedingte Instandsetzung, siehe Nummer 5.3.3.1 Abs. 1 Satz 2 R-StBauF).

C **Zuwendungsfähige Ausgaben der Modernisierung/Instandsetzung**

Zu C 2 bis C 4 Von den Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung sind gemäß § 177 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauGB bestimmte Kosten abzusetzen. Eine Kostenerstattung scheidet aus, soweit

Zu C 2 eine andere Stelle einen Zuschuss zu ihrer Deckung gewährt.(§ 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB),

Zu C 3 die Eigentümerin oder der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB),

Zu C 4 die Eigentümerin oder der Eigentümer Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder nicht zumutbar war (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Im vorgenannten Fall erfolgt gemäß Nummer 5.3.3.1 Abs. 5 Buchst. b Satz 3 R-StBauF ein Pauschalabzug in Höhe von 10 % der ausschließlichen Instandsetzungsausgaben (B 3).

D **Jährlicher Gesamtertrag**

Zu D 1 Die für die Zeit nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme nachhaltig erzielbaren Erträge sind unter Berücksichti-

gung des Zwecks der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme von der Gemeinde festzustellen.

— Wohnraum

Bei nicht preisgebundenem Wohnraum sind in der Regel die Erträge anzusetzen, die den ortsüblichen Entgelten für vergleichbaren Wohnraum entsprechen. Vorhandene Mietspiegel sind zugrunde zu legen.

Bei preisgebundenem Wohnraum ist in der Regel von der Miete auszugehen, die die für die Wohnungsbauförderung zuständigen Bewilligungsstellen für vergleichbare Wohnungen im Rahmen der Förderung des sozialen Wohnungsbaues genehmigen (Bewilligungsmiete). Dabei sind Abschläge vorzunehmen, soweit die Modernisierung die Wohnqualität von Neubauwohnungen im sozialen Wohnungsbau nicht erreicht.

— Geschäftsraum

Für vermieteten Geschäftsraum ist die ortsübliche Miete für vergleichbaren zur Vermietung anstehenden Geschäftsraum maßgebend.

Setzt die Gemeinde zur Erreichung des Zwecks der städtebaulichen Erneuerung geringere Erträge als die ortsüblichen Entgelte oder als die Bewilligungsmiete an, ist durch vertragliche Regelungen mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer sicherzustellen, dass der Kostenerstattungsbetrag bei der Mietpreisgestaltung berücksichtigt wird.

Im Rahmen der Mieterhöhung zu berücksichtigen sind auch die ortsüblich erzielbaren Einnahmen aus der Vermietung der im Zuge der Maßnahme neu geschaffenen sowie der in die Maßnahme einbezogenen vorhandenen Stellplätze.

— Eigenheime, eigengenutzte Wohnungen, eigengenutzter Geschäftsraum und eigengenutzte Stellplätze

Bei der Ertragsberechnung für Eigenheime und eigengenutzte Wohnungen ist von einer Miete auszugehen, die für Wohnhäuser bzw. Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage üblicherweise gezahlt wird (fiktive Miete). Für eigengenutzten Geschäftsraum und eigengenutzte Stellplätze gilt entsprechendes.

— Öffentlich genutzte Gebäude

Soweit Gebäude öffentlich genutzt werden, ist von den Erträgen auszugehen, die tatsächlich erzielt werden.

**E Bewirtschaftungskosten
(ohne Abschreibung)**

Nicht berücksichtigungsfähig sind

- durch die Modernisierung/Instandsetzung zusätzlich entstehende Verwaltungskosten und
- ein Mietausfallwagnis.

Zu E 1

Betriebskosten –
modernisierungs-/instandsetzungsbedingte Mehrkosten

Bei den durch die Modernisierung und Instandsetzung zusätzlich entstehenden Betriebskosten kann von einem Betrag von 0,25 EUR/m² und Jahr ausgegangen werden, sofern diese Kosten nicht durch Umlagen gedeckt werden können. Bei gewerblich genutzten Räumen können zusätzliche Betriebskosten nur in begründeten Ausnahmefällen angesetzt werden.

Zu E 2

Instandhaltungskosten -
modernisierungs-/instandsetzungsbedingte Mehrkosten

Zusätzliche laufende Instandhaltungskosten kommen in Betracht, soweit Einrichtungen und Anlagen neu geschaffen werden. Die Regelungen in § 28 Abs. 2, 3, 5, 5 a und 6 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz — Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) i. d. F. vom 12. 10. 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. 11. 2007 (BGBl. I S.

2614), können als Anhalt herangezogen werden.

F Fremdkapitalkosten, soweit vor Modernisierung/Instandsetzung tatsächlich angefallen (Verbindlichkeiten nicht höher als Summen C 6 und C 7)

Zu F 1 Kapitalbetrag

Für die Berücksichtigung bisheriger Fremdkapitalkosten gilt § 13 Abs. 2 II. BV entsprechend. Vor der Bebauung vorhandene Verbindlichkeiten, die auf dem Baugrundstück dinglich gesichert sind, gelten als Fremdmittel, soweit sie den Wert des Baugrundstücks (C 6) und der verwendeten Gebäudeteile (C 7) nicht übersteigen.

Zu F 2 Verzinsung

Bei den Zinsen für Fremdmittel gilt der vereinbarte Zinssatz. Geldbeschaffungskosten und Tilgungsausgaben bleiben unberücksichtigt.

Zu F 3 Pauschalabschreibung

Angesetzt werden kann ein pauschaler Abschreibungssatz von 1,5 % auf die verwendeten Gebäudeteile (C 7). (Zum pauschalen Abschreibungssatz siehe zu G 11.) Maximal berücksichtigungsfähig ist ein dem Kapitalbetrag unter F 1 entsprechender Betrag.

G Eigenleistungen

Zu G 5 bis G 7 Eigenkapital, Sach- und Arbeitsleistungen

Zur Berücksichtigungsfähigkeit von Arbeitsleistungen der Eigentümerin oder des Eigentümers sowie zur Höhe der Eigenleistungen siehe Nummer 5.3.3.1 Abs. 5 Buchst. d und e R-StBauF.

Zu G 10 Verzinsung der Eigenleistungen

Die Zinsen für die Eigenleistungen sind höchstens mit 4 % anzusetzen.

Zu G 11

Pauschalabschreibung der durch Eigenleistungen gedeckten Ausgaben der Modernisierung

Im Hinblick auf die Verpflichtung der Eigentümerin oder des Eigentümers zur Tilgung der Fremdmittel sowie auf die Abnutzung und sonstige Entwertung der durch die Modernisierung geschaffenen baulichen Verbesserung wird eine Abschreibung gewährt. Aus Gründen der Vereinfachung der Berechnung ist ein pauschalierter Abschreibungssatz von 1,5 % der von der Eigentümerin oder vom Eigentümer aufzubringenden eigenen und zu tilgenden fremden Mittel anzusetzen. Auf den Wert des Baugrundstücks wird keine Abschreibung gewährt.

H**Darlehen**

Unter H sind die von anderen Stellen gewährten Darlehen, beispielsweise der Sozialen Wohnungsbauförderung oder der KfW Bankengruppe, und die daraus resultierenden Belastungen/Jahr aufzuführen.

I**Restlicher Gesamtertrag**

Unter I wird der verbleibende Gesamtertrag errechnet, der für die Kosten des Fremdkapitals und die Abschreibung der durch dieses Fremdkapital zu deckenden Ausgaben einzusetzen ist.

J**Aus dem restlichen Jahresmehrertrag zu finanzierendes Fremdkapital**

Unter J wird das aus dem restlichen Jahresmehrertrag zu finanzierende Fremdkapital ermittelt.

Zu J 1

Zinssatz

Bei den Zinsen für Fremdmittel gilt der vereinbarte Zinssatz. Geldbeschaffungskosten und Tilgungsausgaben bleiben unberücksichtigt.

Zu J 2

Pauschaler Abschreibungssatz

Zur Pauschalabschreibung siehe oben zu G 11.

K

Berechnung des Kostenerstattungsbetrages

Der Kostenerstattungsbetrag errechnet sich, indem von den zuwendungsfähigen Ausgaben (C 9) das Fremdkapital vor Modernisierung/Instandsetzung (F 1), die Eigenleistungen (G 9), die von anderen Stellen gewährten Darlehen (H 4) und das aus dem bereinigten Gesamtertrag zu finanzierende Fremdkapital (J 4) in Abzug gebracht werden.