

Anlage 5 – Juni 2013

Berechnungsbeispiele zum Ankaufspreis für Arrondierungs- und Außenentwicklungspotenziale

Arrondierungspotenziale

Eingebrachte Brutto-Fläche in m ²	1.600
abzüglich Erschließungs-/Grün-/Ausgleichsflächenanteil in m ² (<u>20%</u> Vorwegabzug)	320
= rechnerische Netto-Baulandfläche	1.280
Bodenrichtwert pro m ² Bauland	220,00 €
Netto-Baulandfläche x Bodenrichtwert = Verkehrswert	281.600 €
15 % Wertsteigerungsausgleich (Erhebung durch die Stadt)	42.240 €
= verbleibender Wert vor Erschließung/Finanzierung	239.360 €
- Erschließungskosten inkl. ökolog. Ausgleich je m ² Bauland <u>50 €</u>	64.000 €
- Entwicklungskosten (Planung/Vermessung etc.) je m ² Bauland 10 €	12.800 €
= Zwischensumme vor Finanzierungskostenabzug	162.560 €
- Finanzierungskosten (maßnahmen- und kapitalmarktabhängig)	17.952 €
= Ankaufspreis (= Kaufpreis)	144.608 €
entspricht pro m ² eingebrachte Bruttofläche	90,38 €

Außenentwicklungspotenziale

Eingebrachte Brutto-Fläche in m ²	1.600
abzüglich Erschließungs-/Grün-/Ausgleichsflächenanteil in m ² (<u>30%</u> Vorwegabzug)	480
= rechnerische Netto-Baulandfläche	1.120
Bodenrichtwert pro m ² Bauland	220,00 €
Netto-Baulandfläche x Bodenrichtwert = Verkehrswert	246.400 €
15 % Wertsteigerungsausgleich (Erhebung durch die Stadt)	36.960 €
= verbleibender Wert vor Erschließung/Finanzierung	209.440 €
- Erschließungskosten inkl. ökolog. Ausgleich je m ² Bauland <u>70 €</u>	78.400 €
- Entwicklungskosten (Planung/Vermessung etc.) je m ² Bauland 10 €	11.200 €
= Zwischensumme vor Finanzierungskostenabzug	129.920 €
- Finanzierungskosten (maßnahmen- und kapitalmarktabhängig)	15.708 €
= Ankaufspreis (= Kaufpreis)	114.212 €
entspricht pro m ² eingebrachte Bruttofläche	71,38 €