

Aufteilung der Werte lt. Gutachten 231 auf die Nutzer

Objekt: Pariser Platz 1

Nutzer	Monatsmieten	prozentualer Anteil am:		Wiederbeschaffungswert 1996		Anschaffungswert	
		Aufbau	Gesamtobjekt	Aufbau	Bodenwert	Aufbau	Bodenwert
Stadt Köln	91.340,90 DM	68,39%	68,39%	24.323.781,00 DM	3.192.154,00 DM	15.524.581,00 DM	1.965.018,00 DM
BüZe/JZ	38.023,10 DM	28,47%	28,47%	16.634.393,00 DM	2.183.030,00 DM	10.616.852,00 DM	1.343.824,00 DM
Fremdnutzer*	4.200,00 DM	3,14%	3,14%	6.924.512,00 DM	908.745,00 DM	4.419.549,00 DM	559.403,00 DM
Zwischensumme	133.564,00 DM			764.876,00 DM	100.379,00 DM	488.180,00 DM	61.791,00 DM
Stellplätze	- DM	0,00%	0,00%		- DM		- DM
Summe	133.564,00 DM	100,00%	100,00%	24.323.781,00 DM	3.192.154,00 DM	15.524.581,00 DM	1.965.018,00 DM

* = Pacht für das Restaurant lt. Beschluß LA vom 20.06.1996.

in Euro

Nutzer	Monatsmieten	prozentualer Anteil am:		Wiederbeschaffungswert 1996		Anschaffungswert	
		Aufbau	Gesamtobjekt	Aufbau	Bodenwert	Aufbau	Bodenwert
Stadt Köln	46.701,86 €	68,39%	68,39%	12.436.551,75 €	1.632.122,42 €	7.937.592,22 €	1.004.697,75 €
BüZe/JZ **	19.440,90 €	28,47%	28,47%	8.505.030,00 €	1.116.166,00 €	5.428.310,00 €	687.086,00 €
Fremdnutzer *	2.147,43 €	3,14%	3,14%	3.540.447,00 €	464.634,00 €	2.259.680,00 €	286.018,00 €
Zwischensumme	68.290,19 €			391.075,00 €	51.323,00 €	249.602,00 €	31.593,00 €
Stellplätze	- €	0,00%	0,00%		- €		- €
Summe	68.290,19 €	100,00%	100,00%	12.436.552,00 €	1.632.123,00 €	7.937.592,00 €	1.004.697,00 €

** BgA, daher nicht im Sondervermögen

Nutzer	Monatsmieten	prozentualer Anteil am:	
		Aufbau	Aufteilung investive Kosten
Stadt Köln	46.701,86 €	95,60%	4.625.080,69 €
Fremdnutzer *	2.147,43 €	4,40%	4.421.761,00 €
Summe	48.849,29 €	100,00%	203.320,00 €
			4.625.081,00 €

10.09.2013

Anlage 6
(Kein Umdruck)

Pariser Platz - Anlage 6 (neu)

Kalkulation von Kostenmieten für städt. Objekte
#BEZUG! Investitionsförderung

bei nachträglichen Herstellungskosten bzw. HK von nicht selbständig nutzbaren VG

vorläufige Kalkulation

Objektbezeichnung/Anschritt:	
WE 12064, Pariser Platz 1	(Bürofläche Stadt Köln excl. BüZe/JZ u. Gaststätte)
Erstellt am: 29.08.2013	von: S. Raderschatt

Basisdaten: Aufstellung 262/PLPS vom 09.08.2013			
	Altsubstanz	nachträgliche HK	gesamt
a) kalkul. Anschaffungswert bauliche Anlagen:	5.428.310,00 €	4.421.761,00 €	9.850.071,00 €
b) kalkul. Anschaffungswert Boden:	687.086,00 €	- €	687.086,00 €
c) kalkul. Anschaffungswert insgesamt:	6.115.396,00 €	4.421.761,00 €	10.537.157,00 €
g) Wiederbeschaffungswert bauliche Anlagen:	8.505.030,00 €	4.421.761,00 €	12.926.791,00 €
h) Wiederbeschaffungswert Boden:	1.116.166,00 €	- €	1.116.166,00 €
i) Wiederbeschaffungswert insgesamt:	9.621.196,00 €	4.421.761,00 €	14.042.957,00 €
j) Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	80	80	
k) bisherige Nutzungsjahre:	15	31	
l) verbleibende Nutzungsjahre:	65	49	
vermietbare Fläche in m²:	5.394,64 m ²	0,00 m ²	5.394,64 m ²

1. Eigentümergeaufwand (= nicht umlagefähige Kosten):

1.1. Sachkosten:

1.1.1. Instandsetzungskosten:

Wiederbeschaffungswert lt. f):	9.621.196,00 €	4.421.761,00 €	14.042.957,00 €
davon 1,2% = Instandsetzungskosten:	115.454,35 €	53.061,13 €	168.515,48 €

1.1.2. sonstige, nicht umlagefähige Kosten (jährlich):

(Altsubstanz 0,36 EUR mtl./m ² und Neue Flächen 0,32 EUR mtl./m ²)	23.169,18 €	- €	23.169,18 €
--	-------------	-----	-------------

1.2. kalkulatorische Kosten:

1.2.1. kalkulatorische Abschreibung:

Wiederbeschaffungswert lt. d):	8.505.030,00 €	4.421.761,00 €	12.926.791,00 €
Gesamtnutzungsdauer lt. g):	80	80	
Abschreibungsbetrag (d : g):	106.312,88 €	55.272,01 €	161.584,89 €

1.2.2. kalkulatorische Verzinsung:

Anschaffungs-/Herstellkosten lt. c):	6.115.396,00 €	4.421.761,00 €	10.537.157,00 €
bisheriger Abschreibungsbetrag:	1.146.636,75 €	1.713.432,39 €	2.860.069,14 €
Restbuchwert/Jahresanfang:	4.968.759,25 €	2.708.328,61 €	7.677.087,86 €
abzgl. Jahresabschreibung:	76.442,45 €	55.272,01 €	131.714,46 €
Restbuchwert/Jahresende:	4.892.316,80 €	2.653.056,60 €	7.545.373,40 €
durchschnittl. Kapitalbindung/Jahr:	4.930.538,03 €	2.680.692,61 €	7.611.230,63 €
kalk. Zinssatz:	7%	7%	7%
Zinssumme:	345.137,66 €	187.648,48 €	532.786,14 €

1.2.3. kalk. Mietausfallwagnis:

kalk. Abschreibung (1.2.1.):	106.312,88 €	55.272,01 €	161.584,89 €
kalk. Verzinsung (1.2.2.):	345.137,66 €	187.648,48 €	532.786,14 €
Sachkosten (1.1.):	138.623,53 €	53.061,13 €	191.684,66 €
Summe (= 98%)	590.074,07 €	295.981,63 €	886.055,70 €
100 % =:	602.116,40 €	302.022,07 €	904.138,46 €
Mietausfallwagnis (Diff. 98%/100%):	12.042,33 €	6.040,44 €	18.082,77 €

Eigentümergeaufwand insgesamt:

Sachkosten:	138.623,53 €	53.061,13 €	191.684,66 €
kalkulatorische Kosten:	463.492,86 €	248.960,94 €	712.453,80 €
Gesamtsumme:	602.116,40 €	302.022,07 €	904.138,46 €
mtl. Betrag:	50.176,37 €	25.168,51 €	75.344,87 €

Berechnung der Anschaffungswerte

Objektbezeichnung/Anschrift:

WE 12064, Pariser Platz 1

Basisdaten: Aufstellung 262/PLPS vom 09.08.2013

a) Baukosten bauliche Anlagen:	4.286.682,54 €
b) Abrisskosten:	- €
c) RBW abgerissener Aufbauten:	- €
d) sonstiges:	- €
e) Vorfinanzierungszinsen > 500,00 EUR:	338.398,14 €
f) Anschaffungswert bauliche Anlagen:	4.625.080,69 €
g) Anschaffungswert Boden:	- €
h) sonstiges:	- €
i) Anschaffungswert Boden:	- €
j) Anschaffungswert gesamt	4.625.080,69 €

Berechnung der vorläufigen Vorfinanzierungszinsen

Baukosten	4.286.682,54 €
Zuschuß gesamt	- €
Beginn	01.11.2013
Ende	31.12.2015

Berechnungsgrundlagen	
Kalkulationszins p.a.	7,00%
dynamischer Kalkulationszins*	15,79%
Laufzeit Tage	790
Umrechnungsfaktor	30,42
Laufzeit Monate	26,00

durchschnittlich gebundenes Kapital	
50 % der Baukosten	2.143.341,27 €
vorraussichtliche Zinsbelastung	338.398,14 €

Mittel aus Schulpauschale	
45% des Gesamtzuschussbetrags	- €
vorraussichtliche Zinsentlastung	- €

Vorfinanzierungskosten der Maßnahme	
+ Zinsen der Finanzierung	338.398,14 €
./.. Zinsentlastung durch Schulpauschale	- €
= Vorfinanzierungszinsen	338.398,14 €

* Gesamtbetrag, abhängig von der Laufzeit