

ANHANG 2.2: PROJEKTENTWICKLUNGSKALKULATION - ZENTRALE LAGE

Paderborn			
Ankauf			
Grundstücksgröße	1.300 m ²		
Bodenwert	670 EUR		871.000 EUR
Grunderwerbssteuer	6,50 %		56.615 EUR
Notar	1,50 %		13.065 EUR
Makler	7,14 %		62.189 EUR
Vermessung	0,15 %		1.307 EUR
100 Kaufpreis inkl. Nebenkosten			1.004.176 EUR
Baukosten			
Betten	80 Anzahl		
NUF/Bett	53,00 m ²		
NUF von BGF	84 %		
BGF	5.048 m ²		
200 Herrichten und Erschließen	1.300 m ² GF	35 KKW	45.500 EUR
300 Bauwerk - Baukonstruktion	5.048 m ² BGF	1.350 KKW	6.814.286 EUR
400 Bauwerk - Technische Anlagen	5.048 m ² BGF	580 KKW	2.927.619 EUR
500 Außenanlagen	250 m ² AF	35 KKW	8.750 EUR
600 Ausstattung und Kunstwerke	5.048 m ² BGF	3 KKW	15.143 EUR
Unvorhergesehenes		2,00 %	196.226 EUR
Subtotal 200-600			10.007.524 EUR
Subtotal 200-600, bereinigt		0,93 BKI AF	9.327.012 EUR
700 Baunebenkosten	5.048 m ² BGF	300 KKW	1.514.286 EUR
700 Baunebenkosten, bereinigt		0,93 BKI AF	1.411.314 EUR
KG 200-700			10.738.326 EUR
Marketing und Vertrieb			
Marketing		0,00 %	0 EUR
Vertrieb		0,00 %	0 EUR
Marketing- und Vertriebskosten			0 EUR
Finanzierung			
GiK ohne Finanzierung			11.742.502 EUR
LTC	80,00 %		9.394.002 EUR
Bearbeitungsentgelt	0,50 %		46.970 EUR
Grundschiuldberestellung	0,20 %		18.788 EUR
Mezzanine-Zinsen	8,00 %		187.880 EUR
FK-Zinsen	1,75 %		164.395 EUR
Finanzierungskosten			418.033 EUR
Gesamtinvestition			
KG 100		8,26 %	1.004.176 EUR
KG 200-600		76,70 %	9.327.012 EUR
KG 700		11,61 %	1.411.314 EUR
Marketing und Vertrieb		0,00 %	0 EUR
Finanzierung		3,44 %	418.033 EUR
Gesamtinvestitionskosten		100,00 %	12.160.535 EUR
Wirtschaftlichkeit			
Pflegeheimplätze	80,00 Anzahl		
Ø Belegung	95,00 %		
Einbettzimmer	80,00 Anzahl Betten		
Zweibettzimmer	0,00 Anzahl Betten		
Einbettzimmer	21,63 EUR/Tag/Person	600.016,20 EUR	
Zweibettzimmer	18,39 EUR/Tag/Person	0,00 EUR	
Investitionskostenumlage p. a.		600.016,20 EUR	
Miethöhe von IK	95,00 %		
nachhaltige Mieteinnahmen p. a.		570.015,39 EUR	
Verfielfältiger		22,00	
Gesamterlöse			12.540.339 EUR
./. Gesamtinvestitionskosten			12.160.535 EUR
vorläufiger Projektgewinn		3,12 %	379.803 EUR
./. Mietafreie Zeit		6 Monate	285.008 EUR
./. Einrichtungskostenzuschuss		6000 EUR/Bett	480.000 EUR
Projektgewinn vor Steuer		-3,17 %	-385.204 EUR
Gesamtentwicklungskosten			12.925.543 EUR
GiK	2.409 EUR/m ² BGF		1.799 EUR/m ² BGF KG 300/400
GiK ohne Finanzierungskosten	2.326 EUR/m ² BGF		
GiK	152.007 EUR/Bett		113.493 EUR/Bett KG 300/400
GiK ohne Finanzierungskosten	146.781 EUR/Bett		

Quelle: Eigene Berechnungen (IREBS).