
grund einer fehlenden Grundlage zur Neuverhandlung der bestehenden Investitionskosten entstehen, sobald die Wertsicherungsklauseln greifen. Dies kann zur Nachverhandlung des Vertrages, zur Kündigung oder Insolvenz des Betreibers führen (HypZert, 2018).

Bei Neubauten ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass der Refinanzierungszeitraum des Gebäudes über die Investitionskostensätze oft nicht parallel zum Tilgungszeitraum eines Darlehens verläuft. Viele Bundesländer veranschlagen eine Refinanzierung über die Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 50 Jahren, wohingegen die Laufzeiten von Darlehen wesentlich kürzer sind. Wenn der Kapitaldienst nicht aus den Miet-/Pachteinnahmen gedeckt werden kann, kann dieser Umstand womöglich der Realisierung von Neubauprojekten im Wege stehen (CBRE GmbH und CURACON GmbH, 2018).

Bei der Verhandlung über die Investitionskosten sollte grundsätzlich ein Ausgleich zwischen dem Sozialhilfeträger, d.h. dem Schutz vor ungerechtfertigt hohen Investitionskosten für den Bewohner, sowie dem Pflegebetrieb, d.h. den Erhalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, geschaffen werden (CAR€ Invest | Immobilien, 2018).

3.2.DREI BEISPIELKALKULATIONEN FÜR PFLEGEIMMOBILIEN

Auf Basis der vorangegangenen Erläuterungen werden in diesem Kapitel drei beispielhafte statische Kalkulationen für die Projektentwicklung von Pflegeheimen für die vollstationäre Versorgung in sehr zentraler, zentraler und peripherer Lage vorgestellt. Die Beispielrechnungen werden anhand von Standorten in Nordrhein-Westfalen veranschaulicht, da dort der größte absolute Zuwachs an Pflegebedürftigen besteht. Für die Bestandsphase der Pflegeimmobilie wird ein Investorenmodell in einer dynamischen Berechnung betrachtet. Dabei wird mit Hilfe des Discounted Cash-Flow Verfahrens (DCF) der Kapitalwert¹⁵ und der interne Zinsfuß¹⁶ des Investitionsobjektes ermittelt. Die Parameter sind beispielhaft aber realitätsnah auf der Basis von Vergleichswerten gesetzt.

3.2.1. SEHR ZENTRALE LAGE

Das erste idealtypische Grundstück für eine mögliche Projektentwicklung befindet sich in Düsseldorf und umfasst über 1.200 m². Seitens des Projektentwicklers könnte das Grundstück für 1.800 EUR/m² angekauft werden. Zu den Erwerbsnebenkosten zählen die Grunderwerbsteuer und etwaige Notar-, Makler- und Vermessungsgebühren. In Düssel-

¹⁵ Der Nettobarwert (Net Present Value) ergibt sich aus der Summe aller mit dem adäquaten Diskontierungszins auf den heutigen Zeitpunkt abgezinsten Ab- und Zuflüsse.

¹⁶ Der interne Zinsfuß (Internal Rate of Return) informiert über die Rendite von Investitionsprojekten und ist der Diskontierungzinssatz, bei dem der Kapitalwert des Investitionsprojektes gleich null ist.