
dorf liegt die Grunderwerbsteuer bei 6,50 %, für den Notar werden 1,50 %, für den Makler 7,14 % und für die Vermessung des Grundstücks 0,15 % des Kaufpreises von 2,16 Mio. Euro veranschlagt. Demzufolge summieren sich in der Kostengruppe (KG)¹⁷ 100 rund 2,49 Mio. EUR als Grundstückskosten.¹⁸

In Nordrhein-Westfalen ist eine maximale Heimgröße von 80 Pflegeplätzen und eine 100 % Einbettzimmerquote bei Neubauten vorgeschrieben¹⁹, sodass sich bei einer Nutzungsfläche von 53 m² pro Pflegebett eine Bruttogrundfläche von rund 5.000 m² ergeben. Für den Außenbereich verbleiben 150 m². Für den Bau des Pflegeheimes werden 2,00 % der Kosten in den Kostengruppen 200-600 für unvorhergesehene Kosten einkalkuliert. Nach Erfahrungswerten von Projektentwicklern und des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern resultieren in diesen Kostengruppen insgesamt 9,71 Mio. EUR, welche um den Regionalfaktor für Düsseldorf angepasst sind. Nach Berücksichtigung der Baunebenkosten (KG 700) erhöhen sich die Kosten auf 11,18 Mio. EUR.²⁰

Die Planungs- und Bauphase wird mit einem LTC²¹ von 80 % zu einem Zinssatz von 1,75 % finanziert. Es wird ein Bearbeitungsentgelt von 0,50 % und eine Grundschuldbereitstellung von 0,20 % in Höhe des Fremdkapitals erhoben. Der restliche Betrag wird in Form von Mezzanine-Kapital zu einem Zinssatz von 8,00 % finanziert. Die Finanzierungskosten belaufen sich in diesem Beispiel auf 486.688 EUR, etwaige Marketing- und Vertriebskosten werden nicht veranschlagt.²²

Als Gesamtinvestitionskosten resultieren unter den genannten Annahmen als Summe der Kostengruppen 100-700 und den Finanzierungskosten 14,16 Mio. EUR. Dies führt bei diesem Grundstück in zentraler Lage zu 2.805 EUR/m² BGF oder 176.971 EUR/Bett als Gesamtinvestitionskosten.²³

Die Berechnung der Gesamterlöse des Projektentwicklers folgen aus den potentiellen Mieteinnahmen und einem Vervielfältiger. Die Mieteinnahmen bemessen sich an den Investitionskostensätzen, dem dritten Kostenblock des Gesamtpflegeentgeltes, welche von

¹⁷ Kostengruppen (KG) nach DIN 276:

- 100 Grundstück
- 200 Herrichten und Erschließen
- 300 Bauwerk - Baukonstruktion
- 400 Bauwerk - Technische Anlagen
- 500 Außenanlagen
- 600 Ausstattung und Kunstwerke
- 700 Baunebenkosten

¹⁸ Siehe Anhang 1.1 und 1.2.

¹⁹ Siehe Anhang 4 zur Übersicht der Ausführungsbestimmungen der Bundesländer.

²⁰ Siehe Anhang 1.2.

²¹ Die Loan-to-Cost ratio (LTC) ist eine Kennziffer, die das Verhältnis zwischen Kreditvolumen und Gesamtinvestitionen einer Immobilie beschreibt.

²² Siehe Anhang 1.1 und 1.2.

²³ Gesamtinvestitionskosten ohne Finanzierungskosten: 2.708 EUR/m² BGF oder 170.888 EUR/Bett.