

---

den Bewohnern an den Betreiber gezahlt werden. Bei einem Tagessatz von 23,44 EUR<sup>24</sup> für ein Einbettzimmer berechnen sich bei einer Bettenauslastung von 95 % 650.256 EUR pro Jahr. Um Rücklagen für die Instandhaltung bilden zu können, werden 95 % der jährlichen Investitionskosten als eine nachhaltige Mietzahlung (617.714 EUR) angesetzt. Mit einem Vervielfältiger von 22<sup>25</sup> ergeben sich demnach 13,59 Mio. EUR Gesamterlöse.<sup>26</sup>

Bei Gesamtinvestitionskosten von 14,16 Mio. EUR wäre der vorläufige Projektgewinn mit -567.981 EUR (-4,01 %) negativ.<sup>27</sup> In diesem Fall ist das Projektentwicklungsvorhaben nicht lohnenswert und würde nicht umgesetzt. Damit der Projektentwickler den Pflegeheimneubau realisiert, müsste beispielsweise der Tagessatz für ein Einbettzimmer bei 26,86 EUR liegen oder das Grundstück für 541 EUR/m<sup>2</sup> angekauft werden können.

---

### 3.2.2. ZENTRALE LAGE

Das zweite potentielle Grundstück befindet sich in Paderborn. Der Ankaufspreis für das Grundstück liegt in diesem Beispiel bei 670 EUR/m<sup>2</sup>, sodass sich die Gesamtkosten in der KG 100 bei einer Grundstücksgröße von 1.300 m<sup>2</sup> mit Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten auf 1,00 Mio. EUR summieren.<sup>28</sup>

Auf diesem Grundstück soll ebenfalls ein Pflegeheim mit 80 Betten und jeweils 53 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche sowie einer Einbettzimmerquote von 100 % entstehen. In dieser Kalkulation verbleiben angesichts des etwas größeren Grundstücks für den Außenbereich etwa 250 m<sup>2</sup>. Durch die geringeren Baukosten in Paderborn sind die Kosten in den Gruppen 200-700 mit knapp 10,74 Mio. EUR entsprechend niedriger als im ersten Beispiel.<sup>29</sup>

Bei gleichen Finanzierungsbedingungen wie in Kapitel 3.2.1 belaufen sich die Finanzierungskosten auf 418.033 EUR, etwaige Marketing- und Vertriebskosten werden ebenfalls nicht veranschlagt.<sup>30</sup>

Als Gesamtinvestitionskosten resultieren aus den Kostengruppen 100-700 und den Finanzierungskosten 12,16 Mio. EUR. Damit ergeben sich bei einer Projektentwicklung in zentraler Lage Paderborns 2.409 EUR/m<sup>2</sup> BGF oder 152.007 EUR/Bett.<sup>31</sup>

---

<sup>24</sup> Höhe der Investitionskosten nach dem Vorschlag des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen in 2019 als Angemessenheitsgrenze.

<sup>25</sup> Der Vervielfältiger wurde nach Einschätzungen von Projektentwicklern hoch angesetzt: läge der Vervielfältiger bei 21 (20; 19), dann betrüge der vorläufige Projektgewinn -8,37 % (-12,74 %; -17,10 %).

<sup>26</sup> Siehe Anhang 1.1 und 1.2.

<sup>27</sup> Siehe Anhang 1.2.

<sup>28</sup> Siehe Anhang 2.1 und 2.2.

<sup>29</sup> Siehe Anhang 2.2.

<sup>30</sup> Siehe Anhang 2.2.

<sup>31</sup> Gesamtinvestitionskosten ohne Finanzierungskosten: 2.326 EUR/m<sup>2</sup> BGF oder 146.781 EUR/Bett.