
Bei einer durchschnittlichen Auslastung von 95 % und einem Tagessatz von 21,63 EUR³² für ein Einbettzimmer folgen 600.016 EUR aus der Investitionskostenumlage pro Jahr. Nach Abzug der Rücklagenbildung in Höhe von 5,00 % werden 570.015 EUR als eine nachhaltige Mietzahlung pro Jahr angesetzt. Aus Multiplikation mit einem Vervielfältiger von 22³³ folgen 12,54 Mio. EUR Gesamterlöse.³⁴

Die Differenz von den Gesamterlösen zu den Gesamtinvestitionskosten beträgt 379.803 EUR und entspricht einem vorläufigen Projektgewinn von 3,12 %.³⁵ In der Regel werden Mietincentives in Form von mietfreien Zeiten und Einrichtungskostenzuschüssen gewährt. Bei einer mietfreien Zeit von sechs Monaten und einem Einrichtungskostenzuschuss von 6.000 EUR/Bett³⁶ ergäbe sich auch in diesem Fallbeispiel ein negativer Projektgewinn von -385.204 EUR. Damit bestünde auch an diesem Standort kein Anreiz für den Projektentwickler zu bauen. Immerhin sind die Ergebnisse weniger belastend als jene für die sehr zentrale Lage in Düsseldorf. Für eine Realisierung des Projektes an diesem Standort müsste zum Beispiel der Tagessatz für ein Einbettzimmer bei 23,07 EUR liegen oder das Grundstück für 180 EUR/m² angekauft werden können.

3.2.3. PERIPHERE LAGE

Das dritte mögliche Grundstück befindet sich in Höxter. Dort könnte das Grundstück für 130 EUR/m² angekauft werden und führt bei einer Grundstücksfläche von 1.650 m² zu einem Kaufpreis von 214.500 Euro. Nach Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten belaufen sich die Kosten in der KG 100 auf 247.297 EUR.³⁷

Auch in Höxter soll ein Pflegeheim mit 80 Betten, einer Nutzungsfläche von 53 m² und einer Einbettzimmerquote von 100 % entstehen. Für Außenanlagen können bei dem größeren Grundstück 600 m² eingeplant werden. Durch die niedrigen Baukosten in Höxter resultieren in den Kostengruppen 200-700 Kosten in der Größenordnung von 9,90 Mio. EUR.³⁸

³² Höhe der Investitionskosten nach den max. Investitionskosten/Tag/Bett in Nordrhein-Westfalen 2018.

³³ Der Vervielfältiger wurde nach Einschätzungen von Projektentwicklern hoch angesetzt: läge der Vervielfältiger bei 21 (20; 19), dann betrüge der vorläufige Projektgewinn -1,56 % (-6,25 %; -10,94 %). Die Höhe des Vervielfältigers könnte in dieser Lage geringer ausfallen.

³⁴ Siehe Anhang 2.1 und 2.2.

³⁵ Siehe Anhang 2.2.

³⁶ Läge der Einrichtungskostenzuschuss bei 7.000 (8.000) EUR/Bett, dann würde sich der vorläufige Projektgewinn auf -465.204 (-545.204) EUR belaufen.

³⁷ Siehe Anhang 3.1 und 3.2.

³⁸ Siehe Anhang 3.2.