Die Finanzierungskosten liegen aufgrund des günstigen Grundstücks und der niedrigen Baukosten bei knapp 361.357 EUR, Kosten für Marketing- und Vertrieb werden auch hier nicht angesetzt.³⁹

Aus dem Grundstücksankauf und den Bau- und Finanzierungskosten ergeben sich bei diesem Vorhaben 10,51 Mio. EUR als Gesamtinvestitionskosten. Pro m² BGF schlägt sich dies in 2.083 EUR nieder und in 131.398 EUR pro Bett.⁴⁰

Dem stehen 11,60 Mio. EUR Gesamterlöse gegenüber. Diese resultieren aus einem Tagesatz von 20,00 EUR⁴¹ für ein Einbettzimmer bei einer Auslastung von 95,00 %. Nach einem Abschlag von 5,00 % auf die jährliche Investitionskostenumlage folgen 527.060 EUR pro Jahr als potentielle nachhaltige Mieteinnahmen. Mit einem Vervielfältiger von 22⁴² berechnen sich die entsprechenden Gesamterlöse.⁴³

Daraus folgt ein vorläufiger Projektgewinn von 1,08 Mio. EUR. Selbst bei der Gewährung einer mietfreien Zeit von sechs Monaten sowie eines Einrichtungskostenzuschusses von 6.000 EUR/Bett⁴⁴ verbleibt ein Projektgewinn von 339.944 EUR vor Steuern. Durch den positiven Projektgewinn kann die Projektentwicklung an diesem Standort als wirtschaftlich gelten.⁴⁵

Nach einer angenommenen Fertigstellung und Vermietung der Pflegeimmobilie an einen Betreiber kann das Projekt zu einem Kaufpreis von 11,60 Mio. EUR an einen Investor angeboten werden. Der Kaufpreis ergibt sich aus den Gesamtentwicklungskosten und den Mietincentives. Als Erwerbsnebenkosten werden 6,50 % als Grunderwerbssteuer, 1,50 % als Notar- und 3,00 % als Maklergebühren veranschlagt. Inklusive der Erwerbskosten liegt der Kaufpreis bei 12,87 Mio. EUR.⁴⁶ Auf dieser Grundlage kann eine Investitionsrechnung im DCF-Verfahren durchgeführt werden, ob das potentielle Investment in die Pflegeimmobilie bei einem Investitionshorizont von 20 Jahren rentabel wäre.

³⁹ Siehe Anhang 3.2.

⁴⁰ Gesamtinvestitionskosten ohne Finanzierungskosten: 2.011 EUR/m² BGF oder 126.881 EUR/Bett.

⁴¹ Höhe der Investitionskosten nach der bisherigen Angemessenheitsgrenze in Nordrhein-Westfalen.

⁴² Der Vervielfältiger wurde nach Einschätzungen von Projektentwicklern hoch angesetzt: läge der Vervielfältiger bei 21 (20; 19), dann betrüge der vorläufige Projektgewinn 5,29 % (0,28 %; -4,73 %). Die Höhe des Vervielfältigers könnte in dieser Lage geringer ausfallen.

⁴³ Siehe Anhang 3.2.

⁴⁴ Läge der Einrichtungskostenzuschuss bei 7.000 (8.000) EUR/Bett, dann würde sich der vorläufige Projektgewinn auf 259.944 (179.944) EUR belaufen.

⁴⁵ Siehe Anhang 3.2.

⁴⁶ Siehe Anhang 3.3 und 3.4.