

ANHANG

ANHANG 1.1: INPUTPARAMETER PROJEKTENTWICKLUNGSKALKULATION - SEHR ZENTRALE LAGE

An- und Verkauf	
Objekt	Düsseldorf
Grundstücksgröße	1.200 m ²
Bodenwert	1.800 EUR/m ²
Erwerbsnebenkosten	
Grunderwerbssteuer	6,50 %
Notar	1,50 %
Makler	7,14 %
Vermessung	0,15 %
Vervielfältiger	22,00

Bauwerk	
Betten	80 Anzahl
Einbettzimmerquote	100 %
NUF/Bett	53 m ²
NUF von BGF	84
Außenanlagenfläche	150 m ²
KG 200	35 KKW
KG 300	1.350 KKW
KG 400	580 KKW
KG 500	35 KKW
KG 600	3 KKW
KG 700	300 KKW
BKI Anpassungsfaktor	0,97
Unvorhergesehenes von KG 200-600	2,00 %

Marketing und Vertrieb	
Marketing von Investitionskosten	0,00 %
Vertrieb von Investitionskosten	0,00 %

Finanzierung	
LTC	80 %
Bearbeitungsentgelt	0,50 %
Grundschnuldbereitstellung	0,20 %
Mezzanine-Zins	8,00 %
FK-Zins	1,75 %

Wirtschaftlichkeit	
Ø Belegung	95,00 %
Investitionskostenumlage	
Einbettzimmer	23,44 EUR/Tag/Person
Zweibettzimmer	19,92 EUR/Tag/Person
Miethöhe von IK	95,00 %
Mietzuschuss	6 Monate
Einrichtungskostenzuschuss	6000,00 EUR/Bett

Quelle: Eigene Berechnungen (IREBS).