

ANHANG 1.2: PROJEKTENTWICKLUNGSKALKULATION - SEHR ZENTRALE LAGE

Düsseldorf		
Ankauf		
Grundstücksgröße	1.200 m ²	
Bodenwert	1.800 EUR	2.160.000 EUR
Grunderwerbssteuer	6,50 %	140.400 EUR
Notar	1,50 %	32.400 EUR
Makler	7,14 %	154.224 EUR
Vermessung	0,15 %	3.240 EUR
100 Kaufpreis inkl. Nebenkosten		2.490.264 EUR
Baukosten		
Betten	80 Anzahl	
NUF/Bett	53,00 m ²	
NUF von BGF	84 %	
BGF	5.048 m ²	
200 Herrichten und Erschließen	1.200 m ² GF	35 KKW 42.000 EUR
300 Bauwerk - Baukonstruktion	5.048 m ² BGF	1.350 KKW 6.814.286 EUR
400 Bauwerk - Technische Anlagen	5.048 m ² BGF	580 KKW 2.927.619 EUR
500 Außenanlagen	150 m ² AF	35 KKW 5.250 EUR
600 Ausstattung und Kunstwerke	5.048 m ² BGF	3 KKW 15.143 EUR
Unvorhergesehenes		2,00 % 196.086 EUR
Subtotal 200-600		10.000.384 EUR
Subtotal 200-600, bereinigt		9.710.372 EUR
700 Baunebenkosten	5.048 m ² BGF	300 KKW 1.514.286 EUR
700 Baunebenkosten, bereinigt		1.470.371 EUR
KG 200-700		11.180.744 EUR
Marketing und Vertrieb		
Marketing	0,00 %	0 EUR
Vertrieb	0,00 %	0 EUR
Marketing- und Vertriebskosten		0 EUR
Finanzierung		
GiK ohne Finanzierung		13.671.008 EUR
LTC	80,00 %	10.936.806 EUR
Bearbeitungsentgelt	0,50 %	54.684 EUR
Grundschnuldberestellung	0,20 %	21.874 EUR
Mezzanine-Zinsen	8,00 %	218.736 EUR
FK-Zinsen	1,75 %	191.394 EUR
Finanzierungskosten		486.688 EUR
Gesamtinvestition		
KG 100	17,59 %	2.490.264 EUR
KG 200-600	68,59 %	9.710.372 EUR
KG 700	10,39 %	1.470.371 EUR
Marketing und Vertrieb	0,00 %	0 EUR
Finanzierung	3,44 %	486.688 EUR
Gesamtinvestitionskosten	100,00 %	14.157.696 EUR
Wirtschaftlichkeit		
Pflegeheimplätze	80,00 Anzahl	
Ø Belegung	95,00 %	
Einbettzimmer	80,00 Anzahl Betten	
Zweibettzimmer	0,00 Anzahl Betten	
Einbettzimmer	23,44 EUR/Tag/Person	650.225,60 EUR
Zweibettzimmer	19,92 EUR/Tag/Person	0,00 EUR
Investitionskostenumlage p. a.		650.225,60 EUR
Miethöhe von IK	95,00 %	
nachhaltige Mieteinnahmen p. a.		617.714,32 EUR
Verfielfältiger		22,00
Gesamterlöse		13.589.715 EUR
./. Gesamtinvestitionskosten		14.157.696 EUR
vorläufiger Projektgewinn		-567.981 EUR
./. Mietfreie Zeit	6 Monate	308.857 EUR
./. Einrichtungskostenzuschuss	6000 EUR/Bett	480.000 EUR
Projektgewinn vor Steuer	-9,58 %	-1.356.838 EUR
Gesamtentwicklungskosten		14.946.553 EUR
GiK	2.805 EUR/m ² BGF	1.874 EUR/m ² BGF KG 300/400
GiK ohne Finanzierungskosten	2.708 EUR/m ² BGF	
GiK	176.971 EUR/Bett	118.242 EUR/Bett KG 300/400
GiK ohne Finanzierungskosten	170.888 EUR/Bett	

Quelle: Eigene Berechnungen (IREBS).