

ANHANG 2.1: INPUTPARAMETER PROJEKTENTWICKLUNGSKALKULATION - ZENTRALE LAGE

An- und Verkauf		
Objekt	Paderborn	
Grundstücksgröße	1.300	m ²
Bodenwert	670	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	250	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	0,93	
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	%
Grundschnuldberestellung	0,20	%
Mezzanine-Zins	8,00	%
FK-Zins	1,75	%

Wirtschaftlichkeit		
Ø Belegung	95,00	%
Investitionskostenumlage		
Einbettzimmer	21,63	EUR/Tag/Person
Zweibettzimmer	18,39	EUR/Tag/Person
Miethöhe von IK	95,00	%
Mietzuschuss	6	Monate
Einrichtungskostenzuschuss	6000,00	EUR/Bett

Quelle: Eigene Berechnungen (IREBS).