

ANHANG 3.2: PROJEKTENTWICKLUNGSKALKULATION - PERIPHERE LAGE

Höxter			
Ankauf			
Grundstücksgröße	1.650 m ²		
Bodenwert	130 EUR	214.500 EUR	
Grunderwerbssteuer	6,50 %	13.943 EUR	
Notar	1,50 %	3.218 EUR	
Makler	7,14 %	15.315 EUR	
Vermessung	0,15 %	322 EUR	
100 Kaufpreis inkl. Nebenkosten		247.297 EUR	
Baukosten			
Betten	80 Anzahl		
NUF/Bett	53,00 m ²		
NUF von BGF	84 %		
BGF	5.048 m ²		
200 Herrichten und Erschließen	1.650 m ² GF	35 KKW	57.750 EUR
300 Bauwerk - Baukonstruktion	5.048 m ² BGF	1.200 KKW	6.057.143 EUR
400 Bauwerk - Technische Anlagen	5.048 m ² BGF	560 KKW	2.826.667 EUR
500 Außenanlagen	600 m ² AF	35 KKW	21.000 EUR
600 Ausstattung und Kunstwerke	5.048 m ² BGF	3 KKW	15.143 EUR
Unvorhergesehenes		2,00 %	179.554 EUR
Subtotal 200-600			9.157.256 EUR
Subtotal 200-600, bereinigt		0,93 BKI AF	8.497.934 EUR
700 Baunebenkosten	5.048 m ² BGF	300 KKW	1.514.286 EUR
700 Baunebenkosten, bereinigt		0,93 BKI AF	1.405.257 EUR
KG 200-700			9.903.191 EUR
Marketing und Vertrieb			
Marketing	0,00 %	0 EUR	
Vertrieb	0,00 %	0 EUR	
Marketing- und Vertriebskosten		0 EUR	
Finanzierung			
GfK ohne Finanzierung			10.150.488 EUR
LTC	80,00 %	8.120.391 EUR	
Bearbeitungsentgelt	0,50 %	40.602 EUR	
Grundsichhabereitstellung	0,20 %	16.241 EUR	
Mezzanine-Zinsen	8,00 %	162.408 EUR	
FK-Zinsen	1,75 %	142.107 EUR	
Finanzierungskosten		361.357 EUR	
Gesamtinvestition			
KG 100	2,35 %	247.297 EUR	
KG 200-600	80,84 %	8.497.934 EUR	
KG 700	13,37 %	1.405.257 EUR	
Marketing und Vertrieb	0,00 %	0 EUR	
Finanzierung	3,44 %	361.357 EUR	
Gesamtinvestitionskosten	100,00 %	10.511.846 EUR	
Wirtschaftlichkeit			
Pflegeheimplätze	80,00 Anzahl		
Ø Belegung	95,00 %		
Einbettzimmer	80,00 Anzahl Betten		
Zweibettzimmer	0,00 Anzahl Betten		
Einbettzimmer	20,00 EUR/Tag/Person	554.800,00 EUR	
Zweibettzimmer	17,00 EUR/Tag/Person	0,00 EUR	
Investitionskostenumlage p.a.		554.800,00 EUR	
Miethöhe von IK	95,00 %		
nachhaltige Mieteinnahmen p. a.		527.060,00 EUR	
Verfielfältiger	22,00		
Gesamterlöse			11.595.320 EUR
./. Gesamtinvestitionskosten			10.511.846 EUR
vorläufiger Projektgewinn	10,31 %		1.083.474 EUR
./. Mietaufschlag	6 Monate		263.530 EUR
./. Einrichtungskostenzuschuss	6000 EUR/Bett		480.000 EUR
Projektgewinn vor Steuer	3,23 %		339.944 EUR
Gesamterwartungskosten			11.595.320 EUR
GfK	2.083 EUR/m² BGF	1.633 EUR/m² BGF KGR 300/400	
GfK ohne Finanzierungskosten	2.011 EUR/m² BGF		
GfK	131.398 EUR/Bett	103.052 EUR/Bett KGR 300/400	
GfK ohne Finanzierungskosten	126.881 EUR/Bett		

Quelle: Eigene Berechnungen (IREBS).