

Erläuterungen zum Nachtrags-Wirtschaftsplan 2012 der Pflegeeinrichtungen des Landkreises Aurich -Vermögensverwaltung-

Aufgrund steigender Anfragen nach betreutem Wohnen sollen die Therapieangebote der Pflege- und Betreuungszentren Helenenstift und Johann-Reil-Haus GmbH hier in Hage am Helenenstift erweitert werden.

Da ein betreutes Wohnen in den jetzigen Gebäuden aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht möglich ist, bietet sich das zum Verkauf stehende Geschäftshauskomplex gegenüber des Helenenstiftes in Hage insbesondere durch die optimale Lage zum Helenenstift zur Durchführung neuer Therapieangebote an.

Die Gesamt-Grundstücksfläche beträgt lt. Katasteramt Norden insgesamt 2.254 qm. Der Bodenrichtwert für die Geschäftshäuser betragen 110,00 Euro/m². Die nicht bebauten hinteren Flächen haben einen Bodenrichtwert von 60,00 Euro/m², so dass sich ein Gesamtgrundstückswert von über 200.000 € ergibt.

In den Gebäuden befinden sich 8 Wohnungen mit insgesamt 626 m² Wohnfläche, die derzeit alle vermietet sind und nach und nach dem betreuten Wohnen zugeführt werden sollen.

Die Geschäftsflächen betragen insges. rd. 812 m², davon sind zur Zeit rd. 212 m² vermietet. Die Nutzung des grössten Geschäftsraumes (rd. 420 m²) soll durch die eigene Beschäftigungstherapie erfolgen. Die sanitären Anlagen sind hier vorhanden. Eine Erweiterung der Wohnflächen ist jederzeit durch die noch nicht umgebauten Hallen-, Laden- und Freiflächen durchführbar.

Die Gesamtmieteinnahmen (Kaltmieten) betragen zur Zeit 3.414,00 Euro/Monat. Der Kaufpreis für Grund und Boden einschl. Gebäuden beträgt insges. 640.000,00 €. Für Makler-, Notar- u. Eintragungsgebühren sowie Grunderwerbsteuer werden rd. 80.000,00 € bis 100.000,00 € veranschlagt.

Für durchzuführende kleinere bauliche Maßnahmen (insbes. für die Beschäftigungstherapie) werden 20.000,00 € veranschlagt. Insgesamt wird somit einen Kredit in Höhe von 760.000,00 € benötigt.

Die geplante Kreditaufnahme kann bei der KfW erfolgen. Der Zinssatz beträgt z. Zt. rd. 1,50 % bei einer Laufzeit von 30 Jahren. Die Zinsbindung endet nach 10 Jahren. Der durchschnittliche Zinsaufwand für die ersten 10 Jahre wird mit mtl. rd. 800,00 € angesetzt. Die mtl. Tilgung beträgt bei einer Laufzeit von 30 Jahren 2.111,11 €. Die monatliche Belastung (Zins- und Tilgung) summiert sich somit auf rd. 2.912,00 €, die mit Mieteinnahmen in Höhe von 3.414,00 € gedeckt sind. Die Abschreibungszeit des Gebäudes wird entsprechend der Laufzeit des Kredites sein.

Ausgaben (Mittelverwendung) zu Nr. D

Erwerb der Immobilie Hage, Hauptstr. 22-28

Einnahmen (Mittelherkunft) zu Nr. C

Aufnahme eines Kredites

Landkreis Aurich - Pflegeeinrichtungen - Vermögensverwaltung Vermögensplan und Investitionsprogramm	Planansatz 2012 €	Nachtrag 2012 €	Veränderung 2012 €
MITTELHERKUNFT			
A. Einnahmen aus Abschreibungen	474.000	474.000	0
B. Aufnahme Kredite davon Vortrag aus 2011: 350.000 €	350.000	350.000	0
C. Aufnahme eines Kredites für Nr. D (sh. Mittelverwendung)	0	760.000	760.000
GESAMTSUMME:	824.000	1.584.000	760.000
MITTELVERWENDUNG			
A. Erneuerung der Heizungsanlagen der Pflegeeinrichtungen geplante Baumaßnahmen konnten aufgrund fehlender Einnahmen aus Abschreibungen in 2010 nur teilweise durchgeführt werden, daher 2012 erneute Veran- schlagung über die Restsumme mit Kreditaufnahme.	260.000	260.000	0
B. Erneuerung der Brandmeldeanlage im Johann-Christian-Reil-Haus nach den neuesten brandschutztechnischen Vorschriften	20.000	20.000	0
B. Erwerb von beweglichen Sachen des Anlagevermögens und kleine Baumaßnahmen	170.000	170.000	0
C. Kredittilgung	374.000	374.000	0
D. Erwerb einer Immobilie/Investition	0	760.000	760.000
GESAMTSUMME:	824.000	1.584.000	760.000