

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/0529/2022
	Status:	öffentlich
	Datum:	28.01.2022
Dezernat:	I	
Fachdienst:	20.1 - Haushalts- und Finanzangelegenheiten	
Sachbearbeitung:	Kauffmann, Fabian (Stiftungsbetreuer); Aab, Jonas	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Vorberatung	nichtöffentlich
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	öffentlich

Wirtschaftsplan 2022 der Stiftung St. Jakob

Beschlussvorschlag

Der beigefügte Wirtschaftsplan 2022 der Stiftung St. Jakob wird beschlossen.

Sachverhalt

Nach § 7 Abs. 1 Ziffer 1 der Verfassung der Stiftung St. Jakob obliegt die endgültige Beschlussfassung des Wirtschaftsplans der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg. Der Vorstand der Stiftung hat den Wirtschaftsplan 2022 in seiner Sitzung am 26.01.2022 beraten und empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, diesen in der hier vorliegenden Fassung zu beschließen.

Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus den Erläuterungen zum Wirtschaftsplan.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

- 1 Wirtschaftsplan 2022 der Stiftung St. Jakob

Stiftung St. Jakob

- Stiftung des öffentlichen Rechts -
Der Vorsitzende



Wirtschaftsplan 2022

Inhaltsverzeichnis

Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterungen

Vermögensplan

Darlehensübersicht

Gewinn- und Verlustrechnung

	Wi.-Plan 2022		Ist-GuV zum 31.12.2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Betriebliche Erträge				
Sonstige Erstattungen	6.000,00		0,00	
Erstattungen Telefon, etc.	0,00		0,00	
Erstattungen Versicherungen	11.000,00		9.383,37	
Mieterträge Marburger Altenhilfe St. Jakob, Cölbe	486.000,00		552.000,00	
Mieterträge Betriebskostenerstattungen Cölbe	12.000,00		11.063,45	
Erträge aus Verpachtung Ockershäuser Allee	5.640,00		5.640,00	
Mieterträge Auf der Weide	314.990,00		368.160,00	
Erbpachtentgelt GeWoBau	18.000,00	853.630,00	0,00	946.246,82
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00		0,00	
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen	0,00		0,00	
Erträge aus der Auflösung Rückstellungen	33.000,00		94.118,25	
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	99.427,46		24.856,87	
	0,00	132.427,46	0,00	118.975,12
Gesamterträge		986.057,46		1.065.221,94
2. Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf				
Sonst. betriebl. Aufwendungen (Büromaterial, Telefon, etc.)	-25,00		-21,60	
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-, Planungskosten	-10.500,00		-9.369,50	
Instandhaltung Gebäude Ist-Aufwand	-45.850,00		-45.118,25	
Instandhaltung Gebäude Rückstellungsbildung	-33.000,00		-33.000,00	
Instandhaltung Gebäude Sudetenstraße	0,00		-104.721,12	
Mietaufwand Hausgemeinschaften St. Jakob, Cölbe	-420.000,00		-548.620,56	
Instandhaltungsrücklage Auf der Weide, Sudetenstraße	0,00		0,00	
Betriebskosten Cölbe	-12.000,00		-10.818,79	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	0,00		0,00	
Aufwendungen aus Abgang von Anlagevermögen	-355.828,21		0,00	
Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf gesamt		-877.203,21		-751.669,82
3. Steuern, Abgaben, Versicherungen				
Grundsteuern	0,00		0,00	
Versicherungen	-11.000,00		-9.628,03	
Steuern, Abgaben, Versicherungen gesamt		-11.000,00		-9.628,03
4. Zwischenergebnis 1. - 3.		97.854,25		303.924,09
5. Erträge aus öff. und nichtöff. Förderung von Investitionen				
Erträge Stadt Marburg	0,00		0,00	
Erträge Stadt Marburg gesamt		0,00		0,00
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen				
Abschreibungen auf Gebäude (Eigenmittel)	-120.867,01		-120.867,01	
Abschreibungen auf Gebäude (Land)	-24.856,87		-24.856,87	
Abschreibungen auf Gebäude (Stadt)	-61.723,13		-61.723,13	
Afa-Minderung wegen Abgang Altgebäude	79.451,33			
Abschreibungen gesamt		-127.995,68		-207.447,01
7. Zwischenergebnis 5. - 6.		-127.995,68		-207.447,01
8. Zinsen und ähnliche Erträge				
Zinserträge für Einlagen bei Kreditinstituten	0,00		0,00	
Sonstige Finanzerträge	0,00		0,00	
Zinsen und ähnliche Erträge gesamt		0,00		0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
Zinsen für langfristige Darlehen	-39.334,35		-45.983,54	
Sonstige Zinsen	0,00		0,00	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen gesamt		-39.334,35		-45.983,54
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-69.475,78		50.493,54
11. Außerordentliche Erträge				
Spenden und ähnliche Zuwendungen	850,00		0,00	
Periodenfremde Erträge	0,00		0,00	
Außerordentliche Erträge gesamt		850,00		0,00
12. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Sonstige ordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00
14. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		-68.625,78		50.493,54

Erläuterungen

Gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Gießen vom 02. Dezember 2004 wurde eine Neufassung der Stiftungsverfassung der Stiftung St. Jakob genehmigt, die mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft trat.

Mit Schreiben vom 4. Juli 2008 genehmigte das Regierungspräsidium eine Änderung des § 5 Abs. 1 der Verfassung mit Rückwirkung zum 01.01.2007. Danach besteht das Vermögen der Stiftung aus der zum 01.01.1997 genannten Kapitalausstattung i.H.v. 927.994,76 Euro zuzüglich eines Zustiftungsbetrages i.H.v. 109.297,32 Euro.

Eine weitere Änderung der Stiftungsverfassung durch Neufassung der § 3 Abs.1 – 2, § 4, § 5 Abs. 1 und § 11 Abs. 3 wurde per Genehmigungsbescheid am 01.10.2012 durch das Regierungspräsidium Gießen beschieden.

Zweck der Stiftung ist die Förderung der Altenhilfe. Der Satzungszweck wird verwirklicht durch

- Erwerb, Verwaltung und Erhaltung von Wohnungen, die den Bedürfnissen der alten Menschen entsprechen;
- Erwerb, Verwaltung und Erhaltung von geeigneten Heimplätzen;
- Unterstützung von gemeinnützigen Körperschaften, deren Zweck die Förderung der Altenhilfe ist, durch Beschaffung von Mitteln für diese gemeinnützigen Körperschaften (§ 58 Nr. 1 Abgabenordnung)

Die Stiftung St. Jakob stellt als Vermieterin ihre Einrichtungen der Marburger Altenhilfe St. Jakob gGmbH (MAHSJ) zur Verfügung.

Geschäftsjahr 2021

Das Geschäftsjahr 2021 der Stiftung St. Jakob ist wesentlich geprägt durch das Vermietungsgeschäft der Altenpflegeeinrichtungen in Cölbe, Auf der Weide und in der Sudetenstraße an die MAHSJ sowie den Abriss eines von drei Gebäudeteilen des Altenpflegezentrums in der Sudetenstraße einhergehend mit erforderlichen Umbauarbeiten für die Übergangsnutzung während der Bauphase des neu zu errichtenden Altenpflege- und Begegnungszentrums.

Die am 30.06.2017 getroffene Grundsatzentscheidung zur Weiterentwicklung der MAHSJ, d.h. Bau eines neuen Altenpflege- und Begegnungszentrums in der Sudetenstraße, ist bestimmend für die Entwicklung und die wirtschaftliche Entwicklung der Stiftung St. Jakob.

Nachdem im Jahr 2019 der Bauantrag, d.h. die erforderlichen Grundlagenplanungen und erforderlichen vertraglichen Voraussetzungen erarbeitet sowie Bauvorbereitungsarbeiten (Teilabriss, Gebäudeumbau) in der Sudetenstraße umgesetzt wurden, sind im Jahr 2021 die Umbauarbeiten und der Übergangspflegebetrieb im verbliebenen Bestandsgebäude maßgeblich für den Geschäftsverlauf.

Im Jahr 2019 wurden mit der GeWoBau Marburg GmbH („GeWoBau“) ein Erbbaurechtsvertrag über das Grundstück in der Sudetenstraße und eine Nießbrauchsvereinbarung für das Bestandsgebäude für den Zeitraum während der Neubautätigkeit bis zur Aufnahme des Altenpflegebetriebes im Neubau geschlossen. Hierfür wurde das Grundstück ideell geteilt, sodass die rechtlichen Verpflichtungen in der Bauphase für den Bestandsgebäudeteil weiterhin bei der Stiftung bzw. der MAHSJ und für den Neubauteil bei der GeWoBau liegen. Für die Liegenschaft in Cölbe konnte eine Reduzierung der Miete an die GeWoBau erzielt werden, womit günstigere Finanzierungskosten weitergegeben werden.

Aufgabe im Jahr 2022 wird es neben der Fortführung der Vermietung in Cölbe mit neuen Mietsätzen sein, den Umzug des Altenpflegeheims Sudetenstraße in den Neubau zu vollziehen, ein Nachnutzungskonzept für das Bestandsgebäude zu schaffen und die wirtschaftliche Wirkung der neuen Besitzverhältnisse auf die Stiftung St. Jakob zu prüfen.

Planung für das Jahr 2022

Für die Planung 2022 wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Die Stiftung St. Jakob ist Vermieterin aller ihr obliegenden Altenpflegeeinrichtungen an die MAHSJ.
- Die Mietverträge zwischen der GeWoBau, der Stiftung St Jakob und der MAHSJ für die Einrichtungen in der Sudetenstraße (Altgebäude bis zum Umzug) und Auf der Weide werden fortgeführt.
- Die ab dem 01.10.2020 erfolgte Reduzierung der Miete an die GeWoBau für die Liegenschaft in Cölbe wird ab 01.01.2022 in einem Umfang von zunächst 66 T€ p.a. an die MAHSJ weitergereicht. Eine Erhöhung der Miete an die GeWoBau um 1 T€ pro Monat erfolgt zum 01.01.2026, eine weitere Erhöhung um 2 T€ weitere fünf Jahre später.
- In der Sudetenstraße erfolgt der Umzug in das neue Altenpflegeheim im Februar 2022. Dadurch reduziert sich die Mietzahlung an die Stiftung um 34 T€ p.a. Diese vorläufige Annahme ist nach Vorliegen endgültiger Zahlen nach Eintritt in einen eingeschwungenen Zustand der neuen Miet- und Besitzverhältnisse zu validieren.
- Ab Februar 2022 erhält die Stiftung St. Jakob von der GeWoBau das Erbpachtentgelt für das Grundstück, auf dem der Neubau errichtet ist (18 T€ p.a.). Es wird abermals eingesetzt, um die Miete der MAHSJ in gleicher Höhe zu reduzieren.
- Die Stadt Marburg vereinnahmt eine Bürgschaftsprovision der GeWoBau für die Finanzierung des Neubaus in der Sudetenstraße. In gleicher Höhe bezuschusst sie die Stiftung St. Jakob. In dieser Höhe erfolgt eine weitere Mietreduzierung der MAHSJ.
- Nach Inbetriebnahme des von der GeWoBau errichteten Neubaus ist der Erbpachtvertrag dergestalt zu ändern, dass der Nießbrauch zugunsten der Stiftung entfällt und die GeWoBau über das Bestandsgebäude verfügen kann. Infolgedessen ist dessen Restbuchwert abgängig und der dazugehörige Sonderposten vollständig aufzulösen.
- Die Tilgung der in der Stiftung verbliebenen Helaba-Kredite erfolgt planmäßig.
- Der zinslos gewährte Kredit der Stadt Marburg i.H.v. 250 T€ erfährt eine Umwandlung in Eigenkapital.
- Das Altgebäude geht zur Nachnutzung kostenfrei an die GeWoBau.

Betriebliche Erträge

Die Erträge aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien der Stiftung St. Jakob an die GWH-Wohnungsbaugesellschaft, die GeWoBau und die MAHSJ werden mit 854 T€ geplant. Sie setzen sich zusammen aus den Erträgen aus der Verpachtung von Grundstücken an die GWH (Ockershäuser Allee, 5,6 T€) sowie an die GeWoBau (Sudetenstraße 24, 18 T€), einer an die GeWoBau weiterzuleitenden Betriebs- und Nebenkostenerstattung (12 T€), Erstattungen der MAHSJ für Versicherungen (11 T€)

und weiterhin aus Mieterlösen für die Einrichtungen in der Sudetenstraße und Auf der Weide (315 T€) sowie in Cölbe (486 T€) und zuletzt einer Weiterleitung von Bürgerschaftsprovisionen durch die Stadt Marburg (6 T€). Hinzu kommt die Erstattung von Instandhaltungen Cölbe (33 T€).

Der Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens aus Landesmitteln als Gegenposition zu den Abschreibungen bzw. dem Restbuchwertabgang wird mit 99 T€ als Erlös abgebildet. Die konkrete Höhe verändert sich jeweils in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Vermögensveränderung beim Wirtschaftsgut im Geschäftsjahr. Die 99 T€ entsprechen einer Komplettauflösung des Restbetrages wegen der Altgebäudeübertragung an die GeWoBau.

Insgesamt werden Erträge i.H.v. 986 T€ geplant.

Wirtschafts-/Verwaltungsbedarf

Für Rechts-, Beratungs-, und Planungskosten sind insgesamt 11 T€ eingeplant. Der Mietaufwand für die Einrichtung in Cölbe ist mit 420 T€ beziffert, 12 T€ sind für die dortigen Nebenkosten geplant. Gemäß vertraglicher Regelung werden 33 T€ als Instandhaltungsrücklage sowie 46 T€ als tatsächlicher Instandhaltungsaufwand an Gebäudeteilen aufwandswirksam geplant.

Aus dem Abgang des Altgebäudes in der Sudetenstraße an die GeWoBau wird ein Abgangsverlust i.H.v. 356 T€ berücksichtigt. Mit den 99 T€ aus der Auflösung des restlichen Sonderpostens verrechnet, ergibt sich saldiert ein realer Abgangsverlust aus Anlagevermögen i.H.v. 256 T€.

Insgesamt wird der Aufwand für Wirtschafts- und Verwaltungsbedarf mit rd. 877 T€ beziffert.

Steuern/Versicherungen

Hier sind rd. 11 T€ als Versicherungskostenerstattungen für das Mietobjekt in Cölbe an die GeWoBau berücksichtigt.

Erträge aus öffentlicher und nichtöffentlicher Förderung von Investitionen

Unter dieser Position wird zum Planungszeitpunkt mit keinen Erträgen gerechnet.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Der ausgewiesene Betrag beziffert die Höhe der gesamten Abschreibungen für die Immobilien in 2022. Die prognostizierten Bruttoabschreibungen belaufen sich auf rd. 128 T€.

Zinsen und ähnliche Erträge

Für 2022 wird nicht mit Zinserträgen gerechnet.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen für die langfristigen Darlehen bei der Helaba betragen in 2022 rd. 39 T€. Das von der Stadt Marburg für Planungskosten zur Weiterentwicklung und Modernisierung der Altenhilfe in Marburg gewährte Darlehen i.H.v. 250 T€ wurde zinslos zur Verfügung gestellt. Gemäß Haushaltsplanung der Stadt wird von einer Umwandlung in langfristig zur Verfügung stehendes Eigenkapital ausgegangen.

Ergebnis

Im Wirtschaftsplan 2022 errechnet sich unter Annahme der in den Planungsparametern genannten Prämissen ein Jahresverlust in Höhe von rd. 69 T€. Mit Blick auf die Maßgabe, das Stiftungskapital zu erhalten, ist dabei zu bedenken, dass das Eigenkapital in Höhe der Umwandlung des zinslosen Darlehens der Stadt Marburg gestärkt wird.

Weitere Bestandteile

Weitere Bestandteile des Wirtschaftsplanes sind neben der Gewinn- und Verlustrechnung der beiliegende Vermögensplan sowie die Darlehensübersicht.

Schlussbemerkung

Der Wirtschaftsplan berücksichtigt die zum Planungszeitpunkt bekannten Sachverhalte und die daraus für 2022 resultierenden Aufwendungen und Erträge.

Für 2022 ist die vorgenommene Senkung des Mietentgeltes für die Einrichtung in Cölbe von der GeWoBau an die Stiftung St. Jakob berücksichtigt. Die Stiftung St. Jakob hat wiederum eine Mietsenkung an die Marburger Altenhilfe eingeplant. Deren endgültige Höhe kann aber erst nach Ablauf des Jahres 2022 bestimmt und endabgerechnet werden.

Die GeWoBau fungiert als Bauherrin für den Neubau der Altenpflegeeinrichtung in der Sudetenstraße. Für das benötigte Grundstück ist ein Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stiftung St. Jakob und der GeWoBau geschlossen worden.

Für den Zeitraum der Neubauphase ist der Altenpflegebetrieb bis zum Umzug in den Neubau sowie der im Nebengebäude Sudetenstraße 24a ehemals untergebrachte Kinderhort im verbleibenden Bestandsgebäude etabliert. Hierfür waren umfangreiche Umbauarbeiten in 2020 notwendig.

In den Planungen für 2022 geht die Stiftung St. Jakob von einer lastenfreien Übertragung des Grundstücks inkl. des Bestandsgebäudes an die GeWoBau aus. Ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Neugebäudes wird das Pachtentgelt mit 18 T€ angenommen.



Dr. Thomas Spies
Vorsitzender der Stiftung St. Jakob

Vermögensplan

Ausgaben (Mittelverwendung)

lfd. Nr.	Bezeichnung	€	Erläuterungen
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	0,00	Investitionen
2.	Tilgung von Krediten	160.665,65	s. Darlehensübersicht
3.	Jahresverlust	68.625,78	s. GuV
4.	Freie Liquidität	155.105,00	Überdeckung
Ausgaben des Vermögensplans		384.396,43	

Deckungsmittel (Mittelherkunft)

lfd. Nr.	Bezeichnung	€	Erläuterungen
1.	Zuführung zu Rückstellungen abzügl. Entnahmen	0,00	
2.	Zuführung zu den Sonderposten mit Rücklageanteil abzügl. Entnahmen	-99.427,46	Gebäudeabgang
3.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	483.823,89	Gebäudeabgang
4.	Jahresüberschuss	-	
Deckungsmittel des Vermögensplans		384.396,43	

Darlehensübersicht

Nr.	Darlehensgeber	Zinssatz p.a.	Zinssatz gültig bis	Darlehensstand 31.12.2021	Zinsen	Tilgung	Annuität	Darlehensstand 31.12.2022
St 7	Helaba	2,15%	30.06.2024	1.007.153,59	21.232,69	78.767,31	100.000,00	928.386,28
St 10	Helaba	2,10%	30.06.2024	882.351,12	18.101,66	81.898,34	100.000,00	800.452,78
/	Stadt Marburg			250.000,00				-
SUMME				2.139.504,71	39.334,35	160.665,65	200.000,00	1.728.839,06