



Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/0989/2022
	Status:	öffentlich
	Datum:	25.10.2022
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 2023 der Stiftung St. Jakob

Beschlussvorschlag

Der beigefügte Wirtschaftsplan 2023 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 2023 in seiner Sitzung am 24.10.2022 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 2023 der Stiftung St. Jakob

Stiftung St. Jakob

- Stiftung des öffentlichen Rechts -
Der Vorsitzende



Wirtschaftsplan 2023

Inhaltsverzeichnis

Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterungen

Finanzplan

Darlehensübersicht

Gewinn- und Verlustrechnung

	Wi.-Plan 2023		Ist-GuV zum 31.12.2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Betriebliche Erträge				
Sonstige Erstattungen	0,00		0,00	
Erstattungen Versicherungen	10.700,00		9.383,37	10.700,00
Mieterträge Marburger Altenhilfe St. Jakob, Cölbe	552.000,00		552.000,00	552.000,00
Mieterträge Betriebskostenerstattungen Cölbe	11.000,00		11.556,63	11.000,00
Erträge aus Verpachtung Ockershäuser Allee	6.328,00		5.640,00	6.328,00
Mieterträge Auf der Weide (i.Vj. auch Sudetenstraße)	305.760,00		368.160,00	305.760,00
Erbbauzins Sudetenstraße GeWoBau	18.000,00	903.788,00	0,00	18.000,00
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00		0,00	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	63.000,00		38.025,06	
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	0,00	63.000,00	24.856,87	62.881,93
Gesamterträge		966.788,00		1.009.621,93
2. Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf				
Sonst. betriebl. Aufwendungen (Büromaterial, Telefon, etc.)	-25,00		-28,25	
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-, Planungskosten	0,00		-6,00	
Instandhaltung Gebäude Ist-Aufwand	-63.000,00		-38.025,06	
Instandhaltung Gebäude Rückstellungsbildung	-63.000,00		-63.000,00	
Instandhaltung Gebäude Sudetenstraße	0,00		-1.634,45	
Mietaufwand Hausgemeinschaften St. Jakob, Cölbe	-420.000,00		-427.305,88	
Instandhaltungsrücklage Auf der Weide, Sudetenstraße	0,00		0,00	
Betriebskosten Cölbe	-11.000,00		-11.556,63	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-8.108,00		0,00	
Aufwendungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00		0,00	
Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf gesamt		-565.133,00		-541.556,27
3. Steuern, Abgaben, Versicherungen				
Grundsteuern	0,00		0,00	
Versicherungen	-10.700,00		-9.383,37	
Steuern, Abgaben, Versicherungen gesamt		-10.700,00		-9.383,37
4. Zwischenergebnis 1. - 3.		390.955,00		458.682,29
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)	-100.221,34		-120.867,02	
Abschreibungen auf Gebäude (Land)	0,00		-24.856,87	
Abschreibungen auf Gebäude (Stadt)	-27.774,35		-61.723,13	
Abschreibungen gesamt		-127.995,69		-207.447,02
7. Zwischenergebnis 5. - 6.		-127.995,69		-207.447,02
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	-35.902,84		-42.694,06	
Sonstige Zinsen	0,00		0,00	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen gesamt		-35.902,84		-42.694,06
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		227.056,47		208.541,21
11. Außerordentliche Erträge				
Spenden und ähnliche Zuwendungen	0,00		0,00	
Periodenfremde Erträge	0,00		0,00	
Außerordentliche Erträge gesamt		0,00		0,00
12. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Sonstige ordentliche Aufwendungen	-85.000,00	-85.000,00	0,00	0,00
14. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		142.056,47		208.541,21

Erläuterungen

Gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Gießen vom 02.12.2004 wurde eine Neufassung der Stiftungsverfassung der Stiftung St. Jakob genehmigt, die mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft trat.

Mit Schreiben vom 04.07.2008 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 2022

Das laufende Geschäftsjahr der Stiftung St. Jakob war neben dem Vermietungsgeschäft der Altenpflegeeinrichtungen in Cölbe und Auf der Weide an die MAHSJ wesentlich geprägt durch die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse in der Sudetenstraße. Hier bezog die MAHSJ den Neubau der GeWoBau Marburg GmbH („GeWoBau“), welche seither per Erbbaurechtsvertrag auch über Grundstück und Bestandsgebäude verfügt. Der Erbbaurechtsvertrag wurde im Jahr 2019 geschlossen und mit Beurkundung v. 31.03.2022 an die neuen Verhältnisse angepasst. Mithin wurde insbesondere die Aufhebung des Nießbrauchs zugunsten der Stiftung St. Jakob für das Bestandsgebäude am 27.06.2022 im Grundbuch eingetragen. Da zu diesem Zeitpunkt das wirtschaftliche Eigentum am Bestandsgebäude auf die GeWoBau übergeht, ist der in der Stiftung St. Jakob vorhandene Restbuchwert der Anschaffungskosten und des dazugehörigen Sonderpostens für vereinnahmte Zuschüsse auszubuchen. Der dadurch entstehende Fehlbetrag wird durch eine am 09.05.2022 im Magistrat der Stadt Marburg beschlossene Umwandlung des Darlehens über 250 T€ in einen ergebniswirksamen Zuschuss aufgefangen. Die Nachnutzung des Bestandsgebäudes obliegt nunmehr der GeWoBau.

Der für die Liegenschaften Sudetenstraße und Auf der Weide gemeinsame Mietvertrag wurde mit Wirkung zum 01.02.2022 angesichts des oben beschriebenen Auszugs in den Neubau angepasst und die Miete dementsprechend reduziert. Die Miete für die Liegenschaft in Cölbe bleibt konstant, gleichwohl wird die Rücklage für Instandhaltungen von 33 T€ auf 63 T€ p.a. erhöht.

Der jährliche Erbbauzins der GWH für die Liegenschaft Ockershäuser Allee wurde auf Veranlassung der Stiftung St. Jakob mit Wirkung zum 01.01.2022 von 5.640 € auf 6.328 € erhöht.

Aus dem mit 209 T€ guten Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2021 erfolgte im laufenden Geschäftsjahr in Verwirklichung des Stiftungszwecks gemäß Vorstandsbeschluss v. 30.06.2022 eine Zuwendung an die MAHSJ in Höhe von 80 T€.

Planung für das Jahr 2023

Für das kommende Jahr wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Die Stiftung St. Jakob vermietet die ihr obliegenden Altenpflegeeinrichtungen Auf der Weide in Marburg und Am Schubstein in Cölbe an die MAHSJ.
- Die Mietverträge für die Einrichtungen Auf der Weide und Cölbe werden unverändert fortgeführt. Die Instandhaltungsrücklage Cölbe liegt bei 63 T€.
- Eine Erhöhung der Miete an die GeWoBau für die Liegenschaft in Cölbe um 1 T€ pro Monat erfolgt zum 01.01.2026, eine weitere Erhöhung um 2 T€ weitere fünf Jahre später.
- Mit Umzug der MAHSJ in den Neubau Sudetenstraße und den damit einhergehenden Übergang des Bestandsgebäudes an die GeWoBau (durch Wegfall des der Stiftung St. Jakob eingeräumten Nießbrauchs) erhält die Stiftung St. Jakob von der GeWoBau den Erbbauzins für das Grundstück Sudetenstraße (18 T€ p.a.).
- Die Tilgung der in der Stiftung verbliebenen Helaba-Kredite erfolgt planmäßig. Die Zinsen sind noch bis zum 30.06.2024 festgeschrieben.
- Der Erbbauzins der GWH für das Grundstück in der Ockershäuser Allee liegt bei rd. 6 T€.
- Die Abschreibung reduziert sich wegen des Abgangs des Bestandsgebäudes Sudetenstraße im laufenden Jahr.

Die Abschreibungen sind aus oben genannten Gründen gesunken und liegen nunmehr mit 128 T€ unterhalb der Darlehenstilgung i.H.v. 164 T€, sodass hieraus ein Liquiditätsabfluss entsteht. Demnach wird ein Ergebnis mindestens in Höhe der Differenz von 36 T€ benötigt, um dies auszugleichen. Gemäß Finanzplan wird dies im kommenden Jahr nicht nur erreicht, vielmehr wird dank des voraussichtlichen Jahresergebnisses zusätzlich Liquidität erwirtschaftet.

Um die Wirkung auf die Ergebnisrechnung aufzuzeigen, erfolgt planerisch eine erneute Zuwendung an die MAHSJ in Höhe von 85 T€ auf Basis eines Vorstandsbeschlusses.

Betriebliche Erträge

Die Erträge aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien der Stiftung St. Jakob an die GWH, die GeWoBau und die MAHSJ werden mit 904 T€ geplant. Sie setzen sich zusammen aus den Erträgen aus Erbbauzinsen von Grundstücken von der GWH (Ockershäuser Allee 6,3 T€) sowie der GeWoBau (Sudetenstraße 18 T€), einer von der GeWoBau berechneten Betriebs- und Nebenkostenerstattung (11 T€), Erstattungen der MAHSJ für Versicherungen (10,7 T€) sowie aus Mieterlösen für die Einrichtungen Auf der Weide (306 T€) sowie in Cölbe (552 T€). Hinzu kommt die Auflösung der Instandhaltungsrücklage Cölbe (63 T€), die annahmegemäß vollständig in Anspruch genommen wird. Insgesamt werden somit Erträge i.H.v. 967 T€ geplant.

Wirtschafts-/Verwaltungsbedarf

Der Mietaufwand für die Einrichtung in Cölbe ist mit 420 T€ beziffert, 11 T€ sind für die dortigen Nebenkosten geplant. Gemäß vertraglicher Regelung werden 63 T€ als Instandhaltungsrücklage sowie 63 T€ als tatsächlicher Instandhaltungsaufwand an Gebäudeteilen aufwandswirksam berücksichtigt.

Insgesamt wird der Aufwand für Wirtschafts- und Verwaltungsbedarf mit rd. 565 T€ beziffert.

Steuern/Versicherungen

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

Erträge aus öffentlicher und nichtöffentlicher Förderung von Investitionen

Unter dieser Position wird nicht mit Erträgen gerechnet.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die prognostizierten Abschreibungen belaufen sich auf rd. 128 T€.

Zinsen und ähnliche Erträge

Es wird nicht mit Zinserträgen gerechnet.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen für die langfristigen Darlehen bei der Helaba betragen rd. 36 T€.

Sonstige ordentliche Aufwendungen

Hier ist eine Zuwendung an die MAHSJ i.H.v. 85 T€ abgebildet.

Ergebnis

Im Wirtschaftsplan ergibt sich unter den genannten Prämissen ein Jahresgewinn in Höhe von rd. 142 T€.



Dr. Thomas Spies
Vorsitzender

Finanzplan

Ausgaben (Mittelverwendung)

lfd. Nr.	Bezeichnung	€	Erläuterungen
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	0,00	Investitionen
2.	Tilgung von Krediten	164.097,16	s. Darlehensübersicht
3.	Jahresverlust	0,00	s. GuV
4.	Freie Liquidität	105.955,00	
Summe		270.052,16	

Deckungsmittel (Mittelherkunft)

lfd. Nr.	Bezeichnung	€	Erläuterungen
1.	Zuführung zu Rückstellungen abzügl. Entnahmen	0,00	
2.	Zuführung zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzügl. Entnahmen	0,00	
3.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	127.995,69	
4.	Jahresüberschuss	142.056,47	s. GuV
Summe		270.052,16	

Darlehensübersicht

Nr.	Darlehensgeber	Zinssatz p.a.	Zinssatz gültig bis	Darlehensstand 31.12.2022	Zinsen	Tilgung	Annuität	Darlehensstand 31.12.2023
St 7	Helaba	2,15%	30.06.2024	928.386,28	19.530,09	80.469,91	100.000,00	847.916,37
St 10	Helaba	2,10%	30.06.2024	800.452,78	16.372,75	83.627,25	100.000,00	716.825,53
Summe				1.728.839,06	35.902,84	164.097,16	200.000,00	1.564.741,90