

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/6715/2019
	Status: öffentlich
	Datum: 11.03.2019

Dezernat:	II
Fachdienst:	Dienstleistungsbetrieb Marburg (DBM)
Sachbearbeiter/in:	Fey, Norbert (DBM)

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Vorberatung	Nichtöffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

Wirtschaftsplan 2019 der Stiftung St. Jakob

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten,

den beigefügten Wirtschaftsplan 2019 der Stiftung St. Jakob

zu beschließen.

Begründung:

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 2019 in seiner Sitzung am 27.02.2019 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

Anlage: Wirtschaftsplan 2019 der Stiftung St. Jakob



Wirtschaftsplan 2019

Inhaltsverzeichnis

Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterungen

Vermögensplan

Darlehensübersicht

Stiftung St. Jakob
Wirtschaftsplan 2019
Gewinn- und Verlustrechnung

	Wi.-Plan 2019	Σ 1	Ist-GuV zum 31.12.2017	Σ 1
	EUR	EUR	EUR	EUR
Betriebliche Erträge				
Erstattungen Versicherungen	10.000,00		9.417,91	
Mieterträge Marburger Altenhilfe St. Jakob, Cölbe	552.000,00		552.000,00	
Mieterträge Betriebskostenerstattungen Cölbe	12.000,00		11.036,01	
Erträge aus Verpachtungen	5.640,00		5.640,00	
Mieterträge Auf der Weide/Erbbauentsgelt Grundstück Sudetenstraße	368.160,00		368.160,00	
Mieterträge Studentenwerk	0,00	947.800,00	24.768,00	971.021,92
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	446.231,00		26.634,61	
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	4.071,66		37.099,80	
	0,00	450.302,66	0,00	63.734,41
Gesamterträge		1.398.102,66		1.034.756,33
Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf				
sonst. betriebl. Aufwendungen (Büromaterial, Telefon, etc.)	-30,00		-21,60	
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-, Planungskosten	-17.500,00		-5.818,77	
Instandhaltung Gebäude Ist-Aufwand	-20.000,00		-26.634,61	
Instandhaltung Gebäude Rückstellungsbildung	-33.000,00		-33.000,00	
Instandhaltung Gebäude Sudetenstr.	-115.000,00		-479,12	
Mietaufwand Hausgemeinschaften St. Jakob, Cölbe	-578.928,00		-578.928,00	
Mietaufwand/NK Sudetenstr., Vermietung an Studentenwerk	0,00		-16.417,92	
Betriebskosten Cölbe	-12.000,00		-11.036,01	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	0,00		0,00	
Aufwendungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	-299.746,77			
Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf gesamt		-1.076.204,77		-672.336,03
Steuern, Abgaben, Versicherungen				
Grundsteuern				
Versicherungen	-10.000,00		-9.417,91	
Steuern, Abgaben, Versicherungen gesamt		-10.000,00		-9.417,91
Zwischenergebnis 1. - 3.		311.897,89		353.002,39
Erträge aus öff. und nicht-öff. Förderung von Investitionen				
Erträge Stadt Marburg	0,00		0,00	
Erträge Stadt Marburg gesamt		0,00		0,00
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen				
Abschreibungen auf Gebäude (Eigenmittel)	-163.159,22		-156.153,93	
Abschreibungen auf Gebäude (Land)	-37.099,80		-37.099,80	
Abschreibungen auf Gebäude (Stadt)	-61.723,13		-61.723,13	
Abschreibungen gesamt		-261.982,15		-254.976,86
Zwischenergebnis 5. - 6.		-261.982,15		-254.976,86
Zinsen und ähnliche Erträge				
Zinserträge für Einlagen bei Kreditinstituten	0,00		30,00	
Zinserträge für Forderungen				
Sonstige Finanzerträge	0,00		0,00	
Zinsen und ähnliche Erträge gesamt		0,00		30,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
Zinsen für langfristige Darlehen	-49.204,20		-55.444,87	
Sonstige Zinsen	0,00		0,00	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen gesamt		-49.204,20		-55.444,87
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		711,54		42.610,66
Außerordentliche Erträge				
Spenden und ähnliche Zuwendungen	0,00		0,00	
Periodenfremde Erträge	0,00		0,00	
Außerordentliche Erträge gesamt		0,00		0,00
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige ordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		711,54		42.610,66

Stiftung St. Jakob

Wirtschaftsplan 2019

Erläuterung

Gemäß dem 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 Absatz 1 und § 11 Absatz 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 2018

Das Geschäftsjahr 2018 der Stiftung St. Jakob ist wesentlich geprägt durch das Vermietungsgeschäft der Altenpflegeeinrichtungen in Cölbe, Auf der Weide und in der Sudetenstraße an das Studentenwerk und die MAHSJ.

Der Mietvertrag mit dem Studentenwerk für die 16 Studentenappartements in der Sudetenstraße 24 ist zum 31.03.2018 planmäßig beendet worden.

Die am 30.06.2017 getroffene Grundsatzentscheidung zur Weiterentwicklung der MAHSJ in der Sudetenstraße ist in die Planungsrechnungen der Stiftung St. Jakob für das Folgejahr mit ihren Auswirkungen einzubeziehen. Im Jahr 2018 wurden die für den Bauantrag erforderlichen Grundlagenplanungen erarbeitet.

Ein Zeitplan für die Planungs- und Bauvorbereitungstätigkeiten, wie Herrichtung des Altgebäudes für die Unterbringung des Kinderhorts und den Weiterbetrieb der Altenpflege während der Neubauphase, wird derzeit erstellt.

Planung für das Jahr 2019

Für die Planung 2019 wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Die Stiftung St. Jakob ist Vermieterin aller Altenpflegeeinrichtungen an die MAHSJ

- Die Mietverträge zwischen der Stiftung St. Jakob und der GeWoBau sowie der Stiftung St Jakob und der MAHSJ werden ganzjährig, wie bisher, fortgeführt.
- Die zum Jahresende 2011 erhaltene Spende i.H.v. 500 T€ ist für gemeinnützige Anschaffungen i.H.v. 200 T€ verwendet worden, die restlichen 300 T€ stehen für gemeinnützige Maßnahmen weiterhin zur Verfügung. In 2018 ist die Finanzierung einer Umbaumaßnahme in der Einrichtung Auf der Weide i.H.v. ca. 160 T€ als Mittelverwendung geplant.
- Die Kredittilgung 2019 der in der Stiftung verbliebenen Helaba-Kredite erfolgt planmäßig.
- Eine Entscheidung über die Rückzahlung des der Stiftung durch die Stadt Marburg zinslos gewährten Kredites i.H.v. 250 T€ bzw. dessen Umwandlung in einen Zuschuss steht noch aus.
- Die durch die Neubauplanungen in der Sudetenstraße erforderlichen Maßnahmen, wie
 - Umbaumaßnahmen für den Weiterbetrieb der Altenpflege im Bestandsgebäude,
 - Umzug des Kinderhorts ins Bestandsgebäude Sudetenstr. 24,
 - Abriss Sudetenstraße 24 a und des vorderen Bestandsbauflügels für die Realisierung des Neubaus einer Altenpflegeeinrichtung (Abrisszeitpunkt: Annahme zum 30.09.2019),
 - Erstellung und Einreichung des Bauantrages sowie Ausschreibung und Beginn der Baumaßnahmen
 werden im Frühjahr 2019 realisiert.

Betriebliche Erträge

Die Erträge aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien der Stiftung St. Jakob an die GWH-Wohnungsbaugesellschaft, das Studentenwerk und die MAHSJ werden mit 948 T€ geplant. Sie setzen sich zusammen aus den Erträgen aus der Verpachtung von Grundstücken (ca. 5,7 T€), einer an die GeWoBau weiterzuleitenden Betriebs- und Nebenkostenerstattung (ca. 12 T€ und 10 T€) und weiterhin aus Mieterlösen für die Einrichtungen in der Sudetenstraße und Auf der Weide (368 T€) sowie der Einrichtung in Cölbe (552 T€, inkl. Instandhaltungserstattungen 33 T€). Der Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens aus Landesmitteln als Gegenposition zu den Abschreibungen wird mit 4 T€ als Erlös abgebildet. Eigentlich schlägt dieser Betrag mit 37 T€ zu Buche, da aber wegen des erst im Jahr 2019 stattfindenden faktischen Abrisses eines Altbestandsflügels wurde der in 2016 hierfür zu viel entnommene Betrag (33 T€) wieder dem Sonderposten zugeführt.

Rückstellungen werden in Höhe von 20 T€ für Instandhaltungskosten in Cölbe aufgelöst bzw. verbraucht, ebenso 426 T€, die in 2016 für den Wertverlust wegen des Abrisses eines Gebäudeflügels geplant wurden und in 2019, wegen der zwischenzeitlich weiter vorgenommenen Abschreibungen mit 300 T€ Wertverlust veranschlagt ist. Insgesamt werden die Erträge i.H.v. 1.398 T€ geplant und ausgewiesen.

Wirtschafts-/Verwaltungsbedarf

Für Rechts-, Beratungs-, und Planungskosten sind insgesamt 17 T€ eingeplant. Der Mietaufwand für die Einrichtung in Cölbe ist mit 579 T€ beziffert, 12 T€ sind für die dortigen Nebenkosten geplant. Gemäß vertraglicher Regelung werden 33 T€ als Instandhaltungsrücklage und 20 T€ als Instandhaltungsaufwand aufwandswirksam verbucht.

Für Instandhaltungen an den Gebäudeteilen in der Sudetenstraße wird ein Betrag i.H.v. 115 T€ eingestellt. Für den Abgang von Anlagevermögen zum 30.09.2019 (Gebäudeteilabriss) wird mit 300 T€ gerechnet. Je nach konkretem Abrisszeitpunkt kann sich dieser Betrag verändern. Insgesamt wird der Aufwand für Wirtschafts- und Verwaltungsbedarf mit rd. 1.076 T€ beziffert.

Steuern/Versicherungen

Hier sind rd. 10 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 2019. Die prognostizierten Bruttoabschreibungen belaufen sich auf rd. 255 T€. Diese werden durch den Ertrag aus Sonderposten (37 T€) auf die tatsächlich von der Stiftung St. Jakob zu finanzierenden Abschreibungen (rd. 217) korrigiert.

Zinsen und ähnliche Erträge

Wegen des derzeit geringen Zinsniveaus wird für 2019 mit keinen Zinserträgen gerechnet.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen für die langfristigen Darlehen bei der Helaba betragen in 2019 rd. 49 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.

Ergebnis

Im Wirtschaftsplan 2019 errechnet sich ein Jahresüberschuss in Höhe von rd. 0,7 T€.

Weitere Bestandteile

Weitere Bestandteile des Wirtschaftsplanes sind neben der Gewinn- und Verlustrechnung der beiliegende Vermögensplan sowie die hochgerechnete Darlehensübersicht zum 31.12.2019.

Schlussbemerkung

Der Wirtschaftsplan berücksichtigt die zum Planungszeitpunkt bekannten Sachverhalte und die daraus für 2019 resultierenden Aufwendungen und Erträge.

Im Laufe des Jahres 2019 wird die Rollenverteilung der an der Weiterentwicklung der Altenhilfe in der Sudetenstraße beteiligten Organisationen (GeWoBau, MAHSJ und Stiftung St. Jakob) festgelegt und vertraglich fixiert.

Die GeWoBau fungiert als Projektleiterin und Bauherrin für den Neubau und wird Vermieterin des Gebäudes an die Stiftung St. Jakob. Hierzu soll für das benötigte Grundstück ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen werden.

Für den Zeitraum der Neubauphase wird der Altenpflegebetrieb bis zum Umzug in den Neubau im verbleibenden Bestandsgebäude weitergeführt.

Parallel hierzu wird im unteren Teil des Bestandsgebäudes der bisher im Nebengebäude Sudetenstraße 24 a untergebrachte Kinderhort ebenfalls in das Bestandsgebäude integriert.

Für den Zeitraum nach Abschluss der Neubauarbeiten und Aufnahme des Altenpflgebetriebes in den neuen Räumlichkeiten ist es nunmehr unbedingt erforderlich, tragfähige Nachnutzungskonzepte für das verbleibende Bestandsgebäude parallel zur Neubauplanungsphase durch die Akteure Stadt Marburg, Stiftung St. Jakob, MAHSJ und GeWoBau zu entwickeln.



Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister
Vorsitzender der Stiftung St. Jakob

Stiftung St. Jakob
Wirtschaftsplan 2019

Vermögensplan
Ausgaben (Mittelverwendung)

lfd. Nr.	Bezeichnung	€	Erläuterungen
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	- €	
2.	Tilgung von Krediten	150.795,80 €	
3.	Überdeckung	107.826,23 €	
Ausgaben des Vermögensplanes		258.622,03 €	

Vermögensplan
Deckungsmittel (Mittelherkunft)

lfd. Nr.	Bezeichnung	€	Erläuterungen
1.	Zuführungen zu den Rücklagen abzügl. Entnahmen	- €	
2.	Zuführung zu den Sonderposten mit Rücklageanteil abzügl. Entnahmen	4.071,66 €	
3.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	261.982,15 €	
4.	Jahresergebnis	711,54 €	
Deckungsmittel des Vermögensplanes		258.622,03 €	

Stiftung St. Jakob

Wirtschaftsplan 2019

Darlehensübersicht

Nr.	Darlehensgeber	Zinssatz p.a. neu	Zinssatz gültig bis	Darlehens- stand 31.12.2018	Zinsen	Tilgung	Annuität	Darlehens- stand 31.12.2019
	<u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>							
St 7	Helaba Frankfurt am Main	2,15%	30.06.2024	1.233.596,37 €	26.127,38 €	73.872,62 €	100.000,00 €	1.159.723,75 €
St 10	Helaba Frankfurt am Main	2,10%	30.06.2024	1.118.026,54 €	23.076,82 €	76.923,18 €	100.000,00 €	1.041.103,36 €
	Stadt Marburg		19.04.2014	250.000,00 €				250.000,00 €
SUMME				2.601.622,91 €	49.204,20 €	150.795,80 €	200.000,00 €	2.450.827,11 €