Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: **VO/7212/2020** Status: öffentlich Datum: 20.01.2020
Dezernat: Fachdienst: Sachbearbeiter/in:	I 20.1 - Haushalts- und Finanzangelegenheiten Feyh, Norbert (DBM), Schaefer, Janina

Beratungsfolge:

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

Jahresabschluss 2018 der Stiftung St. Jakob

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, zu beschließen:

1. Der Jahresabschluss der Stiftung St. Jakob für das Geschäftsjahr 2018 wird mit einer Bilanzsumme i.H.v. 5.859.175,12 EUR festgestellt. Der Jahresüberschuss i.H.v. 38.795,46 EUR wird in die Ergebnisrücklage eingestellt.
2. Der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 der Stiftung St. Jakob durch das Prüfungsamt der Universitätsstadt Marburg wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Nach § 7 Abs. 1 Ziffer 2 der Verfassung der Stiftung St. Jakob bedarf die Feststellung des Jahresabschlusses der abschließenden Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung. Die Prüfung des Jahresabschlusses obliegt nach § 9 Abs. 2 der Stiftungsverfassung dem Prüfungsamt der Universitätsstadt Marburg.

Nachdem der Stiftungsvorstand am 16.12.2019 den Jahresabschluss in der vorliegenden Form festgestellt und die Prüfung des Jahresabschlusses durch das Prüfungsamt der Universitätsstadt Marburg zu keinen Einwendungen geführt hat, wird die Stadtverordnetenversammlung gebeten, den Jahresabschluss 2018 der Stiftung St. Jakob mit den o.g. Punkten endgültig zu beschließen.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Anlagen: - Jahresabschluss 2018 der Stiftung St. Jakob inkl. Prüfbericht

Stiftung St. Jakob
- Stiftung des öffentlichen Rechts –
Der Vorsitzende

Jahresabschluss

zum

31.12.2018

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	Bilanz	1
II.	Gewinn- und Verlustrechnung	2
III.	Anhang	
	Rahmenbedingungen	3
	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	4
	Erläuterungen zur Bilanz	4
	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	6
	Sonstige Angaben	7
IV.	Anlagennachweis	9
	Nachweis der Förderung nach Landesrecht	10
	Grundstücksübersicht	11
V.	Darlehensübersicht	12

Rathaus, 35037 Marburg
Tel.: 06421/201201
Fax: 06421-201700
oberbuergermeister@marburg-stadt.de

Bankverbindung:
Sparkasse Marburg-Biedenkopf
BLZ 533 500 00
Konto-Nr.: 1700390

I. Bilanz der Stiftung St. Jakob Marburg
zum 31.12.2018

Aktiva	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Betriebsbauten	4.794.500,37	5.045.081,97
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.765,70	35.160,80
3. Grundstücke ohne Bauten	0	0,00
4. Technische Anlagen	10,00	10,00
	4.825.276,07	**5.080.252,77**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen	396,32	333,92
2. Sonstige Vermögensgegenstände	957,00	957,00
3. Durchlaufende Posten	0,00	0,00
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.032.545,73	1.021.669,53
	1.033.899,05	**1.022.960,45**
C. Ausgleichsposten		
Ausgleichsposten aus Darlehensförderung	**0,00**	**0,00**
D. Rechnungsabgrenzungsposten	**0,00**	**0,00**
	5.859.175,12	**6.103.213,22**

Passiva	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
A. Eigenkapital		
1. Stiftungskapital	927.994,76	927.994,76
2. Zustiftungen	109.297,32	109.297,32
3. Ergebnisrücklagen	1.243.978,66	1.243.978,66
4. Zweckgebundene Rücklage, Spende	166.071,81	300.000,00
5. Ergebnisvortrag 2017	42.610,66	0,00
5. Jahresüberschuss/-verlust (-)	38.795,46	42.610,66
	2.528.748,67	**2.623.881,40**
B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens		
1. Sonderposten aus öffentlichen Fördermitteln für Investitionen	148.399,20	185.499,00
2. Sonderposten aus nicht-öffentlicher Förderung für Investitionen		
	148.399,20	**185.499,00**
C. Rückstellungen		
1. Rückstellung für Löhne	10.000,00	10.000,00
2. Rückstellung für Instandhaltungen	28.867,89	35.712,67
3. Sonstige Rückstellungen	431.231,00	431.231,00
	470.098,89	**476.943,67**
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	110.265,45	67.323,74
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.601.622,91	2.749.265,41
3. Erhaltene Anzahlungen	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	40,00	300,00
5. Verwahrgeldkonten		
	2.711.928,36	**2.816.889,15**
E. Rechnungsabgrenzungsposten	**0,00**	**0,00**
	5.859.175,12	**6.103.213,22**

II. Gewinn- und Verlustrechnung Stiftung St. Jakob
zum 31.12.2018

	Ist-GuV zum 31.12.2018 EUR	EUR	PLAN-2018 EUR	EUR	Abweichung EUR
Betriebliche Erträge (Mieten, Pachten)					
Erstattungen Versicherungen	9.677,72		10.000,00		
Mieterträge Cölbe	552.000,00		552.000,00		
Mieterterträge Betriebkostenerstattung Cölbe	11.088,60		12.000,00		
Erträge Pachten	5.640,00		5.700,00		
Mieterträge Marburger Altenhilfe St. Jakob gGmbH	368.160,00		368.160,00		
Mieterträge Studentenwerk	6.192,00		6.192,00		
Betriebliche Erträge (Mieten, Pachten)		**952.758,32**		**954.052,00**	**-1.293,68**
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00				
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen					
Erträge aus der Auflösung Rückstellungen	39.844,78		20.000,00		
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	37.099,80		37.099,80		
Gesamterträge		**1.029.702,90**		**1.011.151,80**	**18.551,10**
Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf					
sonst. betriebl. Aufwendungen (Büromaterial, Telefon, Ausgleichsposten Darlehensförderung etc.)	-19,50		-30,00		
Rechts-, Prüfungs-, Planungs- und Beratungskosten	-6.940,17		-17.500,00		
Instandhaltung Gebäude Ist-Aufwand	-39.844,78		-20.000,00		
Instandhaltung Gebäude Rückstellungsbildung	-33.000,00		-33.000,00		
Instandhaltungsaufwand Sudetenstraße	0,00		0,00		
Mietaufwand Hausgemeinschaften St. Jakob, Cölbe	-578.928,00		-578.928,00		
Mietaufwand/Nk Sudetenstr, Vermietung an Studentenwerk	-4.104,48		-2.750,00		
Betriebskosten Cölbe	-11.088,60		-12.000,00		
Sonstiger betrieblicher Aufwand	0,00		0,00		
Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf gesamt		**-673.925,53**		**-664.208,00**	**-9.717,53**
Steuern, Abgaben, Versicherungen					
Grundsteuern	0,00		0,00		
Versicherungen	-9.677,72		-9.500,00		
Steuern, Abgaben, Versicherungen gesamt		**-9.677,72**		**-9.500,00**	**-177,72**
Zwischenergebnis 1. - 3.		**346.099,65**		**337.443,80**	**8.655,85**
Erträge aus öff. und nicht-öff. Förderung					
Erträge der Stadt Marburg	0,00		0,00		
Erträge aus dem Schuldendienst der Stadt Marburg gesamt		**0,00**		**0,00**	**0,00**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen					
Abschreibungen auf Gebäude (Eigenmittel)	-156.153,77		-156.154,58		
Abschreibungen auf Gebäude (Land)	-37.099,80		-37.099,80		
Abschreibungen auf Gebäude (Stadt Marburg (Darl.))	-61.723,13		-61.723,13		
Abschreibungen gesamt		**-254.976,70**		**-254.977,51**	**0,81**
Zwischenergebnis 5. - 6.		**-254.976,70**		**-254.977,51**	**0,81**
Zinsen und ähnliche Erträge					
Zinserträge für Einlagen bei Kreditinstituten	30,01		0,00		
Zinserträge für Forderungen					
Sonstige Finanzerträge	0,00		0,00		
Zinsen und ähnliche Erträge gesamt		**30,01**		**0,00**	**30,01**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
Zinsen für langfristige Darlehen	-52.357,50		-52.357,50		
Sonstige Zinsen	0,00		0,00		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen gesamt		**-52.357,50**		**-52.357,50**	**0,00**
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**38.795,46**		**30.108,79**	**8.686,67**
Außerordentliche Erträge	0,00	0,00		0,00	
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00		0,00	
Jahresüberschuss/-verlust (-)		**38.795,46**	**0,00**	**30.108,79**	**8.686,67**

Jahresabschluss

zum

31.12.2018

III. Anhang

Rahmenbedingungen

Die Stiftung St. Jakob wurde gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.11.2003 aus Gründen der Verbesserung der Wirtschaftlichkeit, zur Begrenzung des Haftungsrisikos und zur Optimierung der Steuerung zum 01.01.2004 umstrukturiert. Der Magistrat wurde damit beauftragt, die entsprechenden organisatorischen Maßnahmen umzusetzen.

Die Stiftung St. Jakob bleibt als rechtlich selbständige Grundstückseigentümerin erhalten und überlässt ihre den sozialen, pflegerischen und therapeutischen Dienstleistungen für ältere und pflegebedürftige Menschen dienenden Immobilien Auf der Weide und in der Sudetenstraße der Marburger Altenhilfe St. Jakob gGmbH (MAHSJ, gegründet zum 01.01.2004) zur Erbringung von sozialen, pflegerischen und therapeutischen Dienstleistungen im Bereich der Altenpflege.

Neben der reinen Immobilienverwaltung soll die Stiftung St. Jakob eine Plattform für Zustiftungen und ggf. Fundraising bilden, um gemeinnützige Projekte und Einrichtungen zu unterstützen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihren Sitzungen vom 17.09.2004 und 15.10.2004 eine Neufassung der Verfassung der Stiftung St. Jakob beschlossen.
Gemäß dem Bescheid des Regierungspräsidiums Gießen vom 02.12.2004 wurde die Neufassung der Stiftungsverfassung genehmigt. Die geänderte Verfassung trat mit dem Tag der Bekanntmachung dieses Bescheides in Kraft.

Demnach ist der Zweck der Stiftung St. Jakob, alte Menschen in der Bewältigung ihrer Lebenssituation zu unterstützen. Der Stiftungszweck soll durch den Erwerb, die Verwaltung und Erhaltung von Wohnungen, die den Bedürfnissen alter Menschen entsprechen, sowie Erwerb, Verwaltung und Erhaltung von geeigneten Heimplätzen erreicht werden.

Der operative Betriebsübergang auf die MAHSJ ist zum 01.01.2005 erfolgt.

Rückwirkend zum 01.01.2007 wurde eine Anpassung der im Dezember 2004 in Kraft getretenen geänderten Verfassung der Stiftung St. Jakob vorgenommen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Marburg hat in ihrer Sitzung am 23.05.2008 diese Änderung beschlossen.

Das Regierungspräsidium Gießen erteilte als Stiftungsaufsicht am 4. Juli 2008 unter dem Geschäftszeichen II 21 – 25 d 04/11 – (4) – 8 die erforderliche Genehmigung zur Verfassungsänderung. Die Änderung des § 5 Abs. 1 hat nunmehr folgenden Wortlaut: „Das Vermögen der Stiftung besteht aus der in der Eröffnungsbilanz zum 01.01.1997 genannten Kapitalausstattung (1.815.000,- DM bzw. 927.994,76 Euro)."

In ihrer Sitzung am 29.08.2008 hat die Stadtverordnetenversammlung diese Genehmigung zur Kenntnis genommen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 beschreibt das 14. Geschäftsjahr der Stiftung St. Jakob nach der Umstrukturierung, d.h. den Geschäftsbetrieb ohne operatives Pflegegeschäft und enthält im Wesentlichen die Aufwendungen und Erträge der Vermögensverwaltung aus der Vermietung von eigenen und angemieteten Immobilien an die MAHSJ.

Zum 01.09.2012 wurde die in Cölbe gebaute Hausgemeinschaftseinrichtung mit einer Kapazität von insgesamt 8 Wohngemeinschaften à 10 Bewohner *innen durch die MAHSJ in Betrieb genommen.
Die Stiftung St. Jakob als Vermieterin der Altenpflegeeinrichtungen mietet diese Einrichtung von der GeWoBau Marburg an und stellt sie der MAHSJ für die Erbringung von Altenpflegedienstleistungen zur Verfügung.

Für die Weiterentwicklung der MAHSJ am Richtsberg, in der Sudetenstraße, wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg mit der Vorlage VO/5636/2017 am 30.06.2017 ein Grundsatzbeschluss zur Umsetzung eines Teilabrisses des bestehenden Gebäudes und Errichtung eines Ergänzungsneubaues auf dem Gelände in der Sudetenstraße 24 gefasst.

Der Neubau soll sieben Wohngruppen mit je 12 Plätzen nach dem Wohngemeinschaftsprinzip, ein Begegnungszentrum mit Angeboten für ältere Richtsberger *innen, eine Anlaufstelle des Ambulanten Dienstes, welche auch die Leitstellenfunktion für Servicewohnen wahrnehmen soll, sowie die Verwaltung der MAHSJ beinhalten.

Der verbleibende Altbau soll für einen Kinderhort, preiswerten Wohnraum für jedermann, integrative ambulante und teilstationäre Seniorenwohnkonzepte und andere Funktionen zur Verfügung stehen.

Die durch den geplanten Teilabriss sich ergebende Wertänderung des bilanziellen Gebäuderestwertes und des zugehörenden Sonderpostens sind in der Gewinn- und Verlustrechnung und in der Bilanz über die Bildung einer Rückstellung sowie der Wertänderung des Sonderpostens bereits im Jahresabschluss 2016 berücksichtigt.

Die an das Studentenwerk vermieteten 16 Appartements wurden zum 31.03.2018 gekündigt, um erforderlichen Raum für den Übergangsbetrieb der Altenpflege während der Neubauphase darstellen zu können.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Spendenmittel in Höhe von 133.928,19 Euro zweckgebunden für Arbeiten an und in der Altenpflegeeinrichtung Auf der Weide verwendet. Darüber hinaus ist das Geschäftsjahr durch das übliche Geschäft der Stiftung St. Jakob, d.h. die Überlassung der eigenen und angemieteten Liegenschaften an die MAHSJ und Planungsvorbereitungen für die Neubaurealisierung in der Sudetenstraße 24 geprägt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Sachanlagen und das Umlaufvermögen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Abschreibungen auf Sachanlagen sind nach der linearen Abschreibungsmethode berechnet.

Nach der Umstrukturierung befinden sich nur noch Grundstücke und Gebäude sowie technische Anlagen in Betriebsbauten im Anlagevermögen. Die Nutzungsdauern sind jeweils der vom Bundesministerium der Finanzen veröffentlichten branchengebundenen AfA-Tabelle entnommen.

Die Forderungen und die Sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken sind durch angemessene Abwertungen berücksichtigt.

Im Sonderposten werden Zuschüsse und Finanzierungszuweisungen mit dem Einzahlungsbetrag angesetzt. Die Auflösung erfolgt entsprechend der Abschreibungen des jeweils geförderten Vermögensgegenstandes.

Rückstellungen wurden in der Höhe gebildet, die nach kaufmännischer Beurteilung notwendig sind. Weiterhin wird seit 2015 eine Instandhaltungsrückstellung i.H.v. 2.750,- Euro monatlich (33.000,- Euro jährlich) gebildet, aus der aktuelle sowie zukünftige Instandhaltungsaufwendungen für die Pflegeeinrichtung in Cölbe finanziert werden.

Verbindlichkeiten sind zu Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen
Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Sachanlagevermögens nach der erweiterten Brutto-Methode ergibt sich aus dem beigefügten Anlagespiegel.
Zum 31.12.2018 wird es mit einem Buchwert von 4.825.276,07 Euro ausgewiesen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögensgegenstände
Bei den Forderungen handelt es sich im um eine Betriebskostennachforderung für Cölbe i.H.v 396,32 Euro gegenüber der MAHSJ.
Bei den Sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich um einen Betrag i.H.v 957,- Euro zur Zinsabgrenzung von Krediten.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten
Die liquiden Mittel zum 31.12.2018 bestehen aus Guthaben i.H.v. 1.032.545,73 Euro bei der Sparkasse Marburg-Biedenkopf, davon sind 166.111,81,- Euro verfügbare Spendenmittel.

Eigenkapital
Als Stiftungskapital ist unverändert das in der Eröffnungsbilanz zum 01. Januar 1997 ermittelte Eigenkapital ausgewiesen (927.994,76 Euro). Als sog. Zustiftung ist der Betrag ausgewiesen, den die Stiftung St. Jakob im Rahmen einer Erbschaft im Jahre 2007 bekommen hat (109.297,32 Euro).

Die Ergebnisrücklage beträgt zum 31.12.2018, wie im Vorjahr, 1.243.978,66 Euro. Der Jahresüberschuss aus dem Jahr 2017 betrug 42.610,66 Euro und wurde auf das Rechnungsjahr 2019 vorgetragen, da der Ergebnisverwendungsbeschluss am 11.04.2019 unter der Vorlagenummer VO 6716/2019 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst wurde.

Von der am 28.12.2011 erhaltenen Spende (500.000,- Euro) sind zwischenzeitlich insgesamt 333.928,19,- Euro für gemeinnützige Zwecke (200 T€ in Cölbe, rd. 134 T€ Auf der Weide) verausgabt worden, 166.071,81,- Euro stehen noch in einer zweckgebundenen Rücklage zur Verfügung.

Das Geschäftsjahr 2018 der Stiftung St. Jakob schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 38.795,46 Euro ab.

Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens
Der Sonderposten entspricht der durch das Land Hessen gewährten Darlehensförderung für das Gebäude in der Sudetenstraße. Durch die Auflösung des Sonderpostens in Höhe der Gebäudeabschreibung dient er zur Reduzierung des Brutto-Abschreibungsaufwandes auf das Abschreibungsniveau der Herstellungskosten ohne Landeszuschuss. Zum 31.12.2018 ist dieser Sonderposten noch mit 148.399,20,- Euro bilanziert.

Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich zusammen aus:
Einer Rückstellung i.H.v. 10.000,- Euro, die nach wie vor für einen Arbeitsgerichtsrechtsstreit bilanziert ist und Sonstigen Rückstellungen i.H.v. 431.231,- Euro, davon sind 5.000,- Euro für noch ausstehende Eingangsrechnungen und 426.231,- Euro für die Berücksichtigung des Teilabrisses Sudetenstraße 24.

Weiterhin ist die eingangs erwähnte Instandhaltungsrückstellung i.H.v. 33.000,- Euro gebildet worden, aus dem zwischenzeitlich aufgelaufenen Gesamtbetrag wurden für 2018 39.844,78 Euro für Instandhaltungsaufwendungen in Cölbe entnommen wurden. Insgesamt sind für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen in Cölbe 28.867,89 Euro zurückgestellt.

Die Rückstellungen zum 31.12.2018 betragen insgesamt 470.098,89 Euro.

Verbindlichkeiten
Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen i.H.v. 110.265,45 Euro bestehen im Wesentlichen gegenüber der MAHSJ (52.928,19 Euro, Spendenverwendung, Instandhaltungskostenanforderung), gegenüber dem Dienstleistungsbetrieb der Stadt Marburg (6.940,17 Euro, Dienstleistungen), gegenüber der GeWoBau Marburg (396,32 Euro Betriebskostenschlussabrechnung Cölbe) und der Landesbank Hessen-Thüringen für eine erst im Folgejahr abgebuchte Kreditannuität (50.000,- Euro).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (2.351.622,91 Euro) und der Stadt Marburg (250.000,- Euro) zeigen den Stand der Kreditverpflichtungen der Stiftung St. Jakob zum 31.12.2017 i.H.v. insgesamt 2.601.622,91 Euro.

Die Darlehensentwicklung im Jahr 2018 kann der beigefügten Darlehensübersicht entnommen werden.

Die sonstigen Verbindlichkeiten i.H.v. 40,- Euro resultieren aus Spenden an die Stiftung St. Jakob.

Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge
Die betrieblichen Erträge bestehen aus Einnahmen von der Marburger Altenhilfe St. Jakob i.H.v. 9.677,72,- Euro für zu erstattende Gebäudeversicherungskosten, Mietentgelte i.H.v. 552.000,- Euro und 11.088,60 Euro Betriebskostenerstattungen für die Altenhilfeeinrichtung in Cölbe. 5.640,- Euro Einnahmen werden für verpachtete Grundstücke erzielt.
Aus der Vermietung der Betriebsgebäude Auf der Weide und in der Sudetenstraße sind 368.160,- Euro in den Erträgen enthalten.
6.192,- Euro werden aus der Vermietung der 16 Studentenappartements an das Studentenwerk erzielt. Diese Vermietungseinnahmen sind in 2018 nur noch bis zum 31.03.2018 erzielt worden, da dann das Mietverhältnis endete.
Die Rückstellungsentnahme (39.844,78 Euro) für Instandhaltungsaufwendungen in Cölbe ist ebenfalls als Ertrag ausgewiesen.
Aus der Auflösung des Sonderpostens resultiert ein Betrag von 37.099,80 Euro. Insgesamt belaufen sich die Erträge auf 1.029.702,90 Euro im Jahr 2018.

Sonstiger betrieblicher Aufwand
Der Wirtschafts- und Verwaltungsbedarf i.H.v. 673.925,53 Euro setzt sich aus Aufwendungen für die Anmietung der Pflegeeinrichtung in Cölbe (578.928,- Euro), 6.940,17 Euro für DBM-Leistungen, 39.844,78 Euro Instandhaltungskosten für Cölbe, 33.000,- Euro für die Bildung der Instandhaltungsrückstellung für Cölbe, 4.104,48 Euro Nebenkostenerstattungen an die MAHSJ für die Studentenappartements in der Sudetenstraße 24, 11.088,60 Euro Betriebskosten für Cölbe sowie Kosten des Zahlungsverkehres (19,50 Euro) zusammen.

Steuern, Abgaben, Versicherungen
Für die Gebäudeversicherung der Altenpflegeinrichtung in Cölbe werden 9.677,72 Euro aufgewendet.

Abschreibungen
Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen belaufen sich auf 254.976,70 Euro.

Zinsen und ähnliche Erträge
Die Zinsen und ähnliche Erträge betragen wegen des niedrigen Zinsniveaus 30,01 Euro.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen
Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus den bestehenden Darlehensverpflichtungen betragen 52.357,50 Euro im Geschäftsjahr.

Jahresüberschuss/Jahresverlust (-)
Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2018 beträgt 38.795,46 Euro.

Sonstige Angaben

Stiftungsvermögen
Gem. § 6 des Hessischen Stiftungsgesetzes ist das Stiftungsvermögen in seinem Bestand ungeschmälert zu erhalten.

Zum 31.12.2018 stellt sich die Situation des Stiftungsvermögens wie folgt dar:
Aus der Summe des bilanzierten Stiftungskapitals (927.994,76 Euro) und der Zustiftung aus einer Erbschaft im Jahr 2007 (109.297,32 Euro) ergibt sich ein bilanzielles Stiftungsvermögen i.H.v. 1.037.292,08 Euro.

Die Ergebnisrücklage beträgt wie im Vorjahr 1.243.978,66 Euro, da die Ergebnisverwendung aus 2017 auf 2019 vorgetragen wurde. Die bis zur gemeinnützigen Verwendung in die Rücklagen gebuchte Spende ist nach Verwendungen in 2018 noch mit 166.071,81,- Euro zum 31.12.2018 bilanziert. Der Jahresgewinn aus dem Jahr 2017 betrug 42.610,66 Euro und wurde bis zum Ergebnisverwendungsbeschluss am 11.04.2019 vorgetragen.

Das Geschäftsjahr 2018 der Stiftung St. Jakob schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 38.795,46 Euro ab. Das Eigenkapital inklusive der zweckgebundenen Rücklagen beträgt somit insgesamt 2.528.748,67 Euro.

Grundsätzlich lässt sich auch für 2018 feststellen, dass das Stiftungsvermögen gem. § 5 der Stiftungsverfassung erhalten ist.

Vorstand der Stiftung
Gemäß der Verfassung der Stiftung St. Jakob besteht der Vorstand aus der/dem

Oberbürgermeister/in oder einem von ihr / ihm zu bestimmenden Magistratsmitglied als Vorsitzende/r,
einer / einem Stadtverordneten und
einer / einem sachverständigen Bürger/in.

Der Vorstand überwacht und berät die/den Vorsitzende/n und die Stiftungsleitung, soweit eine bestimmt ist.

Die Geschäftsführung und Vertretung obliegt der/dem Stiftungsvorsitzenden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Folge der Kommunalwahl im März 2016 in ihrer Sitzung am 20. Mai 2016 den Vorstand für die Stiftung St. Jakob neu gewählt.

Der Vorstand setzt sich zusammen aus:

Herrn Dr. Thomas Spies (Oberbürgermeister und Stiftungsvorsitzender)
Frau Elke Neuwohner (Stadtverordnete),
Herrn Matthias Acker (sachverständiger Bürger)

Ergebnisverwendungsvorschlag
Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss i.H.v. 38.795,46 Euro in die Ergebnisrücklage einzustellen.

Marburg, 2019-06-24

Dr. Thomas Spies
Vorsitzender

IV. Anlagennachweis Stiftung St. Jakob
zum 31.12.2018

Bilanzposten A.II Sachanlagen	AK / HK	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Endstand	Kumulierte AfA	AfA lfd. Jahr	AfA Endstand	Restbuchwert (Stand: 31.12.)	Restbuchwert (Vorjahr)
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Betriebsbauten	**12.717.571,78**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**12.717.571,78**	**7.672.489,81**	**250.581,60**	**7.923.071,41**	**4.794.500,37**	**5.045.081,97**
1.1. darunter: Betriebsbauten und Außenanlagen	*11.952.156,59*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	11.952.156,59	*7.672.489,81*	*250.581,60*	*7.923.071,41*	*4.029.085,18*	*5.045.081,97*
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	**127.456,89**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**127.456,89**	**92.296,09**	**4.395,10**	**96.691,19**	**30.765,70**	**35.160,80**
3. Grundstücke ohne Bauten	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
4. Technische Anlagen	**302.400,84**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**302.400,84**	**302.390,84**	**0,00**	**302.390,84**	**10,00**	**10,00**
4.1. darunter: in Betriebsbauten und in Außenanlagen	302.400,84	*0,00*	*0,00*	*0,00*	302.400,84	*302.390,84*	*0,00*	*302.390,84*	*10,00*	*10,00*
5. Einrichtungen und Ausstattungen ohne Fahrzeuge	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
5.1. darunter: in Betriebsbauten, in Außenanlagen und GWG`s in Betriebsbauten	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	0,00	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
6. Fahrzeuge		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Summe	**13.147.429,51**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**13.147.429,51**	**8.067.176,74**	**254.976,70**	**8.322.153,44**	**4.825.276,07**	**5.080.252,77**

Nachweis der Förderungen nach Landesrecht Stiftung St. Jakob
zum 31.12.2018
(Fördernachweis 2018)

Bilanzposten	Entwicklung der geförderten Anschaffungswerte				Entwicklung der geförderten Abschreibungen				Rest-buchwerte (Stand: 31.12.)
	Anfangs-bestand	Zugang	Abgang	Endstand	Anfangs-bestand	Abschreibungen des Geschäfts-jahres	Entnahme für Abänge	Endstand	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Landesmittel:									
1.1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Betriebsbauten	2.300.851,30	0,00	0,00	2.300.851,30	2.004.052,90	37.099,80	0,00	2.041.152,70	259.698,60
1.2. darunter: Betriebsbauten und Außenanlagen	*2.300.851,30*	*0,00*	*0,00*	*2.300.851,30*	*2.004.052,90*	*37.099,80*	*0,00*	*2.041.152,70*	*259.698,60*
nachrichtlich: Betriebsbauten, finanziert mit Darlehen, deren Schuldendienst die Stadt Marburg mit finanziert hat	2.962.672,62	0,00	0,00	2.962.672,62	1.296.148,18	61.723,13	0,00	1.357.871,31	1.604.801,31

Grundstücksübersicht Stiftung St. Jakob zum 31.12.2018

Nr	Grundbuch	Band	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Anschaffungs-jahr	Fläche m^2	Bewertung €/m^2	Wert €
1	**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Betriebsbauten**										
	Marburg	233	8 336	Marburg	56	157/3	Hof- und Gebäudefläche Am Richtsberg	1968	8.072	15,83	127.767,24
	Marburg	227	15 023	Marburg	19	75/11	Gebäude- und Freifläche Auf der Weide 6	1993	5.993	106,39	637.606,54
	Zwischensumme:										**765.373,78**
2	**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten**										
	Marburg	345	11 634	Marburg	29	143	Hofraum, Untergasse	1948	16	2,56	40,90
	Marburg	345	11 648	Marburg	17	1/5	Hof- und Gebäudefläche Ockershäuser Allee 2,4,6	1948	2.360		0,51
	Zwischensumme:										**41,41**
	Gesamtsumme Grundstücke:										**765.415,19**

Darlehensübersicht Stiftung St. Jakob zum 31.12.2018

Nr.	Darlehensgeber			Sicherung	Ursprünglicher Betrag	Zinssatz gültig bis	Zinssatz p.a. neu	Darlehensstand 31.12.2017	Zinsen	Tilgung	Annuität	Darlehens-stand 31.12.2018
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**Kredit für**	**Kreditkonto-nummer**									
St 7	Helaba Frankfurt am Main	AHZ, Auf der Weide	859 977 001	Ausfallbürgschaft der Stadt Marburg	2.556.459,41 €	31.03.2015	2,15%	**1.305.905,98 €**	27.690,39 €	72.309,61 €	100.000,00 €	1.233.596,37 €
St 8	HypoVereinsbank AG München	AHZ, Auf der Weide	ISC7 Lp 80139051 / 790070664	Ausfallbürgschaft der Stadt Marburg	2.556.459,41 €	fest bis 30.06.2014						
St 10	Helaba Frankfurt am Main	AHZ, Auf der Weide	803 785 001	Ausfallbürgschaft der Stadt Marburg	2.164.298,56	31.12.2014	2,10%	**1.193.359,43**	24.667,11	75.332,89	100.000,00	1.118.026,54
	Stadt Marburg	AZ, Sudetenstraße		Stadt Marburg	250.000,00 €		0,00%	**250.000,00 €**				**250.000,00 €**
					10.316.867,84 €							
	SUMME							**2.749.265,41 €**	**52.357,50 €**	**147.642,50 €**	**200.000,00 €**	**2.601.622,91 €**

MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT

Bericht über die

Abschlussprüfung zum 31.12.2018

der

Stiftung St. Jakob, Marburg

Prüfungsamt der Universitätsstadt Marburg

Inhalt:

1 Prüfungsauftrag

2 Grundsätzliche Feststellungen

3 Art und Umfang der Prüfung

4 Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

5 Feststellungen aus dem Prüfauftrag nach § 12 des Hessischen Stiftungsgesetzes

6 Ergebnis der Abschlussprüfung

1 Prüfungsauftrag

Gemäß § 9 Abs. 2 der Stiftungsverfassung der

Stiftung St. Jakob, Marburg,

obliegt die Abschlussprüfung seit dem Rechnungsjahr 2005 dem Prüfungsamt der Stadt Marburg. Am 17.07.2019 wurde der Jahresabschluss 2018 der Stiftung St Jakob vorgelegt, der Entwurf sowie weitere Unterlagen wurden bereits einige Tage zuvor zur Verfügung gestellt.
Der durch § 7 Hess. StiftG gesetzte Zeitrahmen von 9 Monaten zur Vorlage eines Abschlusses wurde damit eingehalten.

Neben der formalen und rechnerischen Richtigkeit des Abschlusses sind auch die Mittelverwendung und die Einhaltung der Substanzerhaltungspflicht zu prüfen, die sich aus § 6 und § 12 Hess. StiftG sowie aus § 5 der Stiftungsverfassung ergeben.

2 Grundsätzliche Feststellungen

Der Jahresabschluss 2018 der Stiftung wurde unter Zugrundelegung der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs.1 Nr.2 HGB) aufgestellt. Aus diesem Abschluss und den sonstigen geprüften Unterlagen heben wir folgende Aspekte hervor, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Stiftung von besonderer Bedeutung sind:

Die Stiftung St. Jakob ist weiterhin eine rechtsfähige Stiftung des öffentlichen Rechts mit Sitz in Marburg.

Das Vermögen der Stiftung besteht aus der in der Eröffnungsbilanz zum 01.01.1997 genannten Kapitalausstattung (1.815.000,00DM bzw. 927.994,76 EUR) sowie einer Zustiftung mittels Erbschaft, die in 2007 das Stiftungskapital nach Abzug aller Verfahrenskosten um 109.297,32 € auf nunmehr 1.037.292,08 € anwachsen ließ. Hier erfolgte in 2018 keine Änderung.

Stiftungszweck ist, alte Menschen in Marburg in der Bewältigung ihrer Lebenssituation zu unterstützen. Der Stiftungszweck soll gemäß § 3 Abs. 2 der Stiftungsverfassung durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- 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 vermietet in diesem Sinne an die Marburger Altenhilfe St Jakob gGmbH folgende eigene Immobilien in Marburg:

- Altenzentrum Stiftung St. Jakob, Sudetenstraße 24
- Altenhilfezentrum Auf der Weide, Auf der Weide 6

und seit dem 01.09.2012 die von der GeWoBau GmbH angemietete Immobilie

- Wohngemeinschaftseinrichtung Am Schubstein 4 in Cölbe

3 Art und Umfang der Prüfung

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns verfasste Prüfbericht zum Jahresabschluss 2017 vom 27.08.2018.

Die Prüfung wurde von uns im Zeitraum Juli 2019 durchgeführt.

Im Rahmen der Prüfung haben wir uns einen Überblick über die Geschäftstätigkeit, das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Stiftung sowie deren Rechnungswesen verschafft. Dazu wurde neben Abschluss und Buchführung auch Einsicht genommen in die Protokolle der Sitzungen des Stiftungsvorstandes.

Bei der Durchführung der Prüfung haben wir uns nicht auf Kontrollverfahren der Stiftung gestützt. Unter Berücksichtigung einer Risikoabwägung in der Auswahl wurden stichprobenweise Einzelfallprüfungen von Geschäftsvorfällen in nicht reduziertem Umfang durchgeführt.

Im Rahmen der Prüfung der Forderungen und Verbindlichkeiten wurden Saldenbestätigungen nicht eingeholt, weil nach Art der Erfassung, Verwaltung und Abwicklung der Forderungen ihr Nachweis auf andere Weise zuverlässig erbracht werden konnte.

Die Immobilien der Stiftung wurden zum 31.12.2003 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich Marburg bewertet. Neuere Verkehrswertgutachten wurden, auch auf Nachfrage, in den vergangenen Jahren nicht vorgelegt.

Durch die leitenden Organe der Stiftung wurden alle weiteren zur Prüfung benötigten Aufklärungen und Nachweise erbracht und versichert, dass in der Buchführung alle buchungspflichtigen Vorgänge und in dem vorliegenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen und Abgrenzungen sowie Aufwendungen und Erträge enthalten sind.

4 Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

Bei einer Bilanzsumme von T€ 5.859,2 (Vj. T€ 6.103,2) stellt das Anlagevermögen, das zum Bilanzstichtag T€ 4.825,3 beträgt, 82,4% (Vorjahr 83,2 %) der Bilanzsumme dar. Ein Bestand von T€ 1.032,5 an Kassen- und Festgeldguthaben (17,6 % der Bilanzsumme) kennzeichnet die Liquiditätslage.

Mit 43,2 % der Bilanzsumme und einem Betrag von T€ 2.712,0 (Vorjahr T€ 2.816,9) dominieren die Verbindlichkeiten weiterhin die Passivseite. Die darin enthaltenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fallen mit T€ 2.601,6 (Vorjahr T€ 2.749,3) nach Tilgungen entsprechend niedriger aus. Unter dieser Position wird auch ein zins- und tilgungsfreies Darlehen der Stadt Marburg (T€ 250,0) ausgewiesen, über dessen Umwandlung in einen Zuschuss bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prüfberichtes nicht entschieden war.
Die Rückstellungen belaufen sich mit T€ 470,1 auf gleichem Niveau wie im Vorjahr (T€ 476,9). Ursache für die Rückstellunghöhe ist im Wesentlichen die Berücksichtigung der Beschlusslage bei der Weiterentwicklung des Standortes Sudetenstraße 24.

Das Eigenkapital der Stiftung beläuft sich unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses 2017 und 2018 sowie der zweckgebundenen Rücklage auf nunmehr T€ 2.528,7, dies sind 43,2% der Bilanzsumme. Damit liegt das buchmäßig ausgewiesene Eigenkapital über dem Stiftungsvermögen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Stiftung weist im Berichtsjahr einen Überschuss von T€ 38,8 aus, und liegt damit auf dem Niveau des Vorjahresergebnisses (T€ 42,6).

Die Erträge aus Vermietung und Verpachtung erreichen mit 552 T€ für das Objekt in Cölbe und mit seit 2010 unveränderten 368,2 T€ für die Objekte Sudetenstraße 24 und Auf der Weide 6 exakt den Ansatz im Wirtschaftsplan. Weitere Einnahmen ergeben sich im Wesentlichen aus im Plan erfassten Betriebskostenerstattungen (T€ 11,1) für das Objekt in Cölbe sowie der Miete für die Studentenappartements (T€ 6,2).
Weitere Erträge werden mit der Auflösung von Rückstellungen (T€ 39,8) und Sonderposten (T€ 37,1) erzielt.

Als wesentliche Positionen des Betriebsaufwandes werden bei der Stiftung neben den Mietkosten (T€ 578,9) Abschreibungen (T€ 255,0) und Zinsen (T€ 52,4) in Ansatz gebracht. Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten nehmen mit T€ 6,9 in dieser Abrechnungsperiode eher eine unterzuordnende Größe an.
Der Jahresabschluss wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung abgeleitet. Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften zur Gliederung, Bilanzierung und Bewertung sowie zum Anhang wurden nicht festgestellt. Ein Lagebericht der Stiftungsleitung war nicht erforderlich.

5 Feststellungen aus dem Prüfauftrag nach §12 Hess. StiftG

Gemäß § 12 Abs. 2 Hess. StiftG ist neben der formalen und rechnerischen Richtigkeit des Abschlusses auch die Erhaltung des Stiftungsvermögens und die satzungsgemäße Verwendung der Stiftungsmittel zu prüfen. Diese Substanzerhaltungspflicht ergibt sich auch aus § 5 der Stiftungsverfassung.

Der Erhalt des Stiftungskapitals in der derzeitigen Höhe von 1.037.292,08 € ist in 2018 buchmäßig nachgewiesen. Als Summe aus Stiftungskapital und dem Ausgleich der Verlustvorträge und der Erträge aus den Vorjahren und 2018 sowie der zweckgebundenen Rücklage aus Spenden von 166.071,81€ ist ein Eigenkapital von 2.528.748,67 € verblieben.
Über den Wert der Betriebsbauten werden seitens der Stiftungsleitung seit 2004 keine neuen Feststellungen getroffen. Mit dem Beschluss der Vorlage VO/5636/2017 durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.06.2017 ist ein Teilabriss der bestehenden Gebäude in der Sudetenstraße 24 - vermutlich in 2019 - vorgesehen. Schon in dem Abschluss des Jahres 2016 erfolgte eine Wertberichtigung des Immobilienbestandes um T€ 426,2 durch Bildung einer Rückstellung.
Weitere in 2019 zu schließende vertragliche Vereinbarungen wie z.B. Erbbaurechts- und Mietverträge mit ggf. erheblichen Auswirkungen auf die Struktur des Anlagevermögens der Stiftung bleiben hier unberücksichtigt.

Inwieweit weitere gesonderte Wertberichtigungen auf das in der Bilanz 2018 geführte Immobilienvermögen Sudetenstraße 24 durchzuführen wären, kann von unserer Seite nicht beurteilt werden. Eine Aussage über den realen Erhalt des Stiftungsvermögens ist damit nicht möglich.

6 Ergebnis der Abschlussprüfung

Wir haben den Jahresabschluss 2018 der Stiftung St. Jakob in der Version der Anlage unter Einbeziehung von Unterlagen der Buchführung für das Geschäftsjahr 2018 geprüft. Die Prüfung erstreckte sich auch auf die Anforderungen gemäß §12 Abs. 2 Hess. StiftG. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses liegen, den gesetzlichen Grundlagen entsprechend, in der Verantwortung des Vorstandes der Stiftung. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung des Prüfgegenstandes abzugeben.

Der Jahresabschluss, die Buchführung sowie die sonstigen geprüften Unterlagen vermitteln – unter Berücksichtigung der Einschränkungen durch die veraltete Immobilienbewertung – zum Bilanzstichtag 31.12.2018 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Stiftung.
Inwieweit in 2019 getroffene vertragliche Vereinbarungen schon in diesem Abschluss zu einer Änderung von bilanziellen Ansätzen hätten führen müssen, ist nicht bekannt. Weder Entwürfe noch Planungsunterlagen oder schon geschlossene Vereinbarungen lagen hier vor.

Unsere Prüfung des Jahresabschlusses hat zu keinen weiteren Einwendungen in Bezug auf die formelle und materielle Richtigkeit geführt.

Die Prüfung der Erhaltung des Stiftungsvermögens und der satzungsmäßigen Verwendung der Erträge des Stiftungsvermögens nach § 12 Abs. 2 Hess. SiftG hat zu folgender Feststellung geführt:

Der Erhalt des Stiftungskapitals im Sinne von § 6 Abs. 1 Hess. StiftG ist durch den Ausweis als Eigenkapital erbracht.

Marburg, den 29.07.2019

Volker Hilberg
Dipl. Kfm.