

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/7224/2020		
	Status:	öffentlich	
	Datum:	22.01.2020	
Dezernat:	I		
Fachdienst:	20.1 - Haushalts- und Finanzangelegenheiten		
Sachbearbeiter/in:	Feyh, Norbert (DBM, Schaefer, Janina)		
Beratungsfolge:			
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist	
Magistrat	Vorberatung	Nichtöffentlich	
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	Öffentlich	
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich	

Wirtschaftsplan 2020 der Stiftung St. Jakob

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten,

den beigefügten Wirtschaftsplan 2020 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 2020 in seiner Sitzung am 16.12.2019 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

Anlagen: Wirtschaftsplan 2020 der Stiftung St. Jakob



Wirtschaftsplan 2020

Inhaltsverzeichnis

Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterungen

Vermögensplan

Darlehensübersicht

Stiftung St. Jakob
Wirtschaftsplan 2020
Gewinn- und Verlustrechnung

	Wl.-Plan 2020	Σ 1	Ist-GuV zum 31.12.2018	Σ 1
	EUR	EUR	EUR	EUR
Betriebliche Erträge				
Erstattungen Versicherungen	10.000,00		9.677,72	
Mieterträge Marburger Altenhilfe St. Jakob, Cölbe	552.000,00		552.000,00	
Mieterträge Betriebskostenerstattungen Cölbe	12.000,00		11.088,60	
Erträge aus Verpachtungen	5.640,00		5.640,00	
Mieterträge Auf der Weide/Erbaurechtsentgelt Grundstück Sudetenstraße	368.160,00		368.160,00	
Mieterträge Studentenwerk	0,00	947.800,00	6.192,00	952.758,32
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		39.844,78	
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	17.600,00		37.099,80	
	0,00	50.600,00	0,00	76.944,58
Gesamterträge		998.400,00		1.029.702,90
Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf				
sonst. betriebl. Aufwendungen (Büromaterial, Telefon, etc.)	-30,00		-19,50	
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-, Planungskosten	-20.000,00		-6.940,17	
Instandhaltung Gebäude Ist-Aufwand	-33.000,00		-39.844,78	
Instandhaltung Gebäude Rückstellungsbildung	-33.000,00		-33.000,00	
Instandhaltung Gebäude	-60.000,00		0,00	
Mietaufwand Hausgemeinschaften St. Jakob, Cölbe	-578.928,00		-578.928,00	
Mietaufwand/NK Sudetenstr., Vermietung an Studentenwerk	0,00		-4.104,48	
Betriebskosten Cölbe	-12.000,00		-11.088,60	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	0,00		0,00	
Aufwendungen aus dem Abgang von Anlagevermögen				
Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf gesamt		-736.958,00		-673.925,53
Steuern, Abgaben, Versicherungen				
Grundsteuern				
Versicherungen	-11.000,00		-9.677,72	
Steuern, Abgaben, Versicherungen gesamt		-11.000,00		-9.677,72
Zwischenergebnis 1. - 3.		250.442,00		346.099,65
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)	-156.153,77		-156.153,77	
Abschreibungen auf Gebäude (Land)	-17.600,00		-37.099,80	
Abschreibungen auf Gebäude (Stadt)	-61.723,13		-61.723,13	
Afa-Minderung wegen Abriss 1/3 Sudetenstr.	41.476,90			
Abschreibungen gesamt		-194.000,00		-254.976,70
Zwischenergebnis 5. - 6.		-194.000,00		-254.976,70
Zinsen und ähnliche Erträge				
Zinserträge für Einlagen bei Kreditinstituten	0,00		30,01	
Zinserträge für Forderungen				
Sonstige Finanzerträge	0,00		0,00	
Zinsen und ähnliche Erträge gesamt		0,00		30,01
Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
Zinsen für langfristige Darlehen	-42.700,00		-52.357,50	
Sonstige Zinsen	0,00		0,00	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen gesamt		-42.700,00		-52.357,50
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		13.742,00		38.795,46
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		13.742,00		38.795,46

Stiftung St. Jakob Wirtschaftsplan 2020 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 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 2019

Das Geschäftsjahr 2019 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.

Die am 30.06.2017 getroffene Grundsatzentscheidung zur Weiterentwicklung der MAHSJ in der Sudetenstraße ist in die Planungsrechnungen der Stiftung St. Jakob für die Folgejahre mit ihren Auswirkungen einzubeziehen.

Im Jahr 2019 wurden die für den Bauantrag erforderlichen Grundlagenplanungen erarbeitet und die erforderlichen vertraglichen Voraussetzungen geschaffen.

So wurden mit der GeWoBau Marburg 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 Marburg GmbH liegen.

Weiterhin wurde der Stiftung St. Jakob von der Stadt Marburg ein 8 m² großes, anliegendes Grundstück einer ehemaligen nicht mehr genutzten Bushaltestelle Eigentumsrechtlich übertragen.

Die Neubauvorbereitungen, wie Herrichtung des Altgebäudes für die Unterbringung des Kinderhorts und den Weiterbetrieb der Altenpflege während der Neubauphase,

der Abriss der Nebengebäude und der Teilabriss eines Flügels des Bestandsgebäudes, werden derzeit umgesetzt.

Planung für das Jahr 2020

Für die Planung 2020 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 zwischenzeitlich für gemeinnützige Anschaffungen i.H.v. 371 T€, wie Umgestaltungen in den Altenpflegeeinrichtungen in 2013/2014 (200 T€) und Brandmeldeanlage Auf der Weide 2018/2019 (171 T€) verwendet worden, sodass noch 129 T€ zur Verfügung stehen. Diese sollen nun zur Beschaffung von neuen Pflegebetten Auf der Weide verwendet werden.
- Die Tilgung 2020 der in der Stiftung verbliebenen Helaba-Kredite erfolgt planmäßig.
- Eine Entscheidung über die Rückzahlung des der Stiftung St. Jakob 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 (Annahme zum 31.12.2019) sind erfolgt,
 - Erstellung der vertraglichen Voraussetzungen, Einreichung des Bauantrages sowie Ausschreibungen und Beginn der Abriss- und Baumaßnahmen sind erfolgt und werden planmäßig umgesetzt.

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 in Cölbe (552 T€, inkl. Instandhaltungserstattungen 33 T€).

Der Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens aus Landesmitteln als Gegenposition zu den Abschreibungen wird mit 17,6 T€ als Erlös abgebildet. Bis 2019 schlug dieser Betrag mit 37 T€ zu Buche. Wegen des Abrisses eines Altbestandsgebäudeflügels und der damit verbundenen Restbuchwertveränderungen wird zukünftig von einem Lösungsbetrag von 17,6 T€ ausgegangen.

Rückstellungen werden in Höhe von 33 T€ für Instandhaltungskosten in Cölbe aufgelöst bzw. verbraucht. Insgesamt werden die Erträge i.H.v. 998 T€ geplant und ausgewiesen.

Wirtschafts-/Verwaltungsbedarf

Für Rechts-, Beratungs-, und Planungskosten sind insgesamt 20 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 sowie 33 T€ als tatsächlicher Instandhaltungsaufwand aufwandswirksam geplant.

Für Instandhaltungen an den Gebäudeteilen in der Sudetenstraße wird ein Betrag i.H.v. 60 T€ eingestellt.

Insgesamt wird der Aufwand für Wirtschafts- und Verwaltungsbedarf mit rd. 737 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 2020. Die prognostizierten Bruttoabschreibungen belaufen sich auf rd. 194 T€. Diese werden durch den Ertrag aus Sonderposten (17,6 T€) auf die tatsächlich von der Stiftung St. Jakob zu finanzierenden Abschreibungen (rd. 176) korrigiert.

Zinsen und ähnliche Erträge

Für 2020 wird mit keinen Zinserträgen gerechnet.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen für die langfristigen Darlehen bei der Helaba betragen in 2020 rd. 42,7 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 2020 errechnet sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 13,7 T€.

Weitere Bestandteile

Weitere Bestandteile des Wirtschaftsplanes sind neben der Gewinn- und Verlustrechnung der beiliegende Vermögensplan sowie die hochgerechnete Darlehensübersicht zum 31.12.2020.

Schlussbemerkung

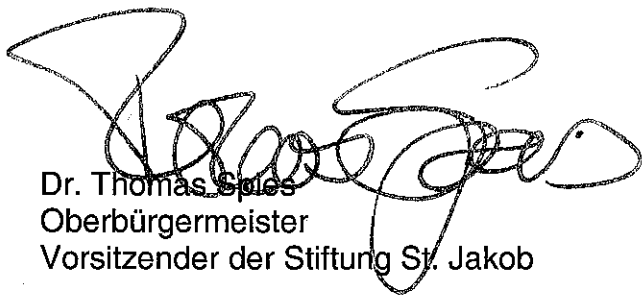
Der Wirtschaftsplan berücksichtigt die zum Planungszeitpunkt bekannten Sachverhalte und die daraus für 2020 resultierenden Aufwendungen und Erträge.

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 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 Altenpflegebetriebes in den neuen Räumlichkeiten ist es nunmehr erforderlich, tragfähige Nachnutzungskonzepte für das verbleibende Bestandsgebäude unter Beteiligung der Stadt Marburg, der Stiftung St. Jakob, der MAHSJ und der GeWoBau zu entwickeln.



Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister
Vorsitzender der Stiftung St. Jakob

Stiftung St. Jakob

Wirtschaftsplan 2020

Vermögensplan

Ausgaben (Mittelverwendung)

lfd. Nr.	Bezeichnung	€	Erläuterungen
1.	Sachanlagen und Immaterielle Anlagewerte	- €	
2.	Tilgung von Krediten	154.016,46 €	
3.	Überdeckung	36.125,54 €	
Ausgaben des Vermögensplanes		190.142,00 €	

Vermögensplan

Deckungsmittel (Mittelherkunft)

lfd. Nr.	Bezeichnung	€	Erläuterungen
1.	Zuführungen zu den Rücklagen abzügl. Entnahmen	- €	
2.	Zuführung zu den Sonderposten mit Rücklageanteil abzügl. Entnahmen	17.600,00 €	
3.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	194.000,00 €	
4.	Jahresergebnis	13.742,00 €	
Deckungsmittel des Vermögensplanes		190.142,00 €	

Stiftung St. Jakob

Wirtschaftsplan 2020

Darlehensübersicht

Nr.	Darlehensgeber	Zinssatz p.a. neu	Zinssatz gültig bis	Darlehens- stand 31.12.2019	Zinsen	Tilgung	Annuität	Darlehens-stand 31.12.2020
	<u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>							
St 7	Helaba Frankfurt am Main	2,15%	30.06.2024	1.159.723,75 €	24.530,58 €	75.469,42 €	100.000,00 €	1.084.254,33 €
St 10	Helaba Frankfurt am Main	2,10%	30.06.2024	1.041.103,36 €	21.452,96 €	78.547,04 €	100.000,00 €	962.556,32 €
	Stadt Marburg		19.04.2014	250.000,00 €				250.000,00 €
SUMME				2.450.827,11 €	45.983,54 €	154.016,46 €	200.000,00 €	2.296.810,65 €