

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/7855/2021		
	Status: öffentlich		
	Datum: 15.02.2021		
Dezernat:	I		
Fachdienst:	20.1 - Haushalts- und Finanzangelegenheiten		
Sachbearbeiter/in:	Feyh, Norbert, Aab, Jonas		
Beratungsfolge:			
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist	
Magistrat	Vorberatung	Nichtöffentlich	
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	Öffentlich	
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich	

Wirtschaftsplan 2021 der Stiftung St. Jakob

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten,

den beigefügten Wirtschaftsplan 2021 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 2021 in seiner Sitzung am 22.02.2021 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 2021 der Stiftung St. Jakob



Wirtschaftsplan 2021

Inhaltsverzeichnis

Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterungen

Vermögensplan

Darlehensübersicht

Stiftung St. Jakob
Wirtschaftsplan 2021
Gewinn- und Verlustrechnung

	Wi.-Plan 2021	Σ 1	Ist-GuV zum 31.12.2019	Σ 1
	EUR	EUR	EUR	EUR
Betriebliche Erträge				
Sonstige Erstattungen	0,00		16.657,44	
Erstattungen Telefon, etc.			0,00	
Erstattungen Versicherungen	11.000,00		9.500,00	
Mieterträge Marburger Altenhilfe St. Jakob, Cölbe	552.000,00		552.000,00	
Mieterträge Betriebskostenerstattungen Cölbe	12.000,00		11.140,00	
Erträge aus Verpachtungen	5.640,00		5.640,00	
Mieterträge Auf der Weide/Erbbaurechtsentgelt Grundstück Sudetenstraße	351.162,00		368.160,00	
Erbpachtentgelt GeWoBau	18.000,00	949.802,00	0,00	963.097,44
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	283.697,98		0,00	
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen	0,00		0,00	
Erträge aus der Auflösung Rückstellungen	33.000,00		442.070,18	
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	124.284,33		36.079,56	
	0,00	440.982,31	0,00	478.149,74
Gesamterträge		1.390.784,31		1.441.247,18
Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf				
Sonst. betriebl. Aufwendungen (Büromaterial, Telefon, etc.)	-30,00		-20,40	
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-, Planungskosten	-20.000,00		-14.646,50	
Instandhaltung Gebäude Ist-Aufwand	-33.000,00		-42.659,74	
Instandhaltung Gebäude Rückstellungsbildung	-265.000,00		-33.000,00	
Instandhaltung Gebäude	-15.000,00		-159.388,47	
Mietaufwand Hausgemeinschaften St. Jakob, Cölbe	-420.000,00		-562.270,56	
Betriebskosten Cölbe	-12.000,00		-11.140,00	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	0,00		0,00	
Aufwendungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	-395.553,88		-307.866,66	
Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf gesamt		-1.160.583,88		-1.130.992,33
Steuern, Abgaben, Versicherungen				
Grundsteuern				
Versicherungen	-11.000,00		-9.500,00	
Steuern, Abgaben, Versicherungen gesamt		-11.000,00		-9.500,00
Zwischenergebnis 1. - 3.		219.200,44		300.754,85
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)	-81.141,35		-153.213,21	
Abschreibungen auf Gebäude (Land)	-12.428,44		-36.079,56	
Abschreibungen auf Gebäude (Stadt)	-61.723,13		-61.723,13	
Afa-Minderung wegen Abgang Altgebäude an GeWoBau				
Abschreibungen gesamt		-155.292,91		-251.015,90
Zwischenergebnis 5. - 6.		-155.292,91		-251.015,90
Zinsen und ähnliche Erträge				
Zinserträge für Einlagen bei Kreditinstituten	20,00		20,09	
Sonstige Finanzerträge	0,00		0,00	
Zinsen und ähnliche Erträge gesamt		20,00		20,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
Zinsen für langfristige Darlehen	-42.694,06		-49.204,20	
Sonstige Zinsen	0,00		0,00	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen gesamt		-42.694,06		-49.204,20
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		21.233,47		554,84
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		21.233,47		554,84

Stiftung St. Jakob

Wirtschaftsplan 2021

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 2020

Das Geschäftsjahr 2020 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 (Teilabbriss, Gebäudeumbau) in der Sudetenstraße umgesetzt wurden, sind gerade zu Beginn des Jahres 2020 die Umbauarbeiten und der Übergangspflegebetrieb im verbliebenen Bestandsgebäude maßgeblich für den Geschäftsverlauf. In 2019 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.

Aufgabe im Jahr 2021 wird es sein, ein Nachnutzungskonzept für das Bestandsgebäude zu entwickeln und umzusetzen.

Planung für das Jahr 2021

Für die Planung 2021 wird von folgenden **Prämissen** ausgegangen:

- Die Stiftung St. Jakob ist Vermieterin aller ihr obliegenden Altenpflegeeinrichtungen an die MAHSJ.
- Die Mietverträge zwischen der GeWoBau Marburg, der Stiftung St Jakob und der MAHSJ für die Einrichtungen in der Sudetenstraße (Altgebäude), in Cölbe und Auf der Weide werden fortgeführt.
- In der Sudetenstraße wird das Altgebäude bis zum Umzug in das neue Altenpflegeheim genutzt. Für die Planungen wird die Altgebäudenutzung bis 30.06.2021 angenommen, d.h. die Inbetriebnahme des Neubaus erfolgt zum Juli 2021, ab da reduziert sich die Mietzahlung an die Stiftung um 17 T€ im 2. Halbjahr 2021 und somit um 34 T€ ab dem Jahr 2022.
- Wegen der sich verändernden Rahmenbedingungen, basierend auf Ertrags-, Aufwands- und Vermögensveränderungen, könnte unter der Voraussetzung, dass die angenommenen Planungsparameter auch zum Planungszeitpunkt eintreten, für die Marburger Altenhilfe eine weitere Mietentlastung für die Gebäudeanmietungen vorgenommen werden, vorausgesetzt die Aufwandentwicklung und Liquiditätsbelastungen der Stiftung St. Jakob lassen dies zu. Das kann aber erst zum Abschluss des Jahres umgesetzt werden, nachdem eine tatsächliche Zahlen- und Faktenlage für das Geschäftsjahr 2021 vorliegt.
- Die zum Jahresende 2011 erhaltene Spende i.H.v. 500 T€ ist nunmehr für gemeinnützige Anschaffungen i.H.v. 500 T€, wie Umgestaltungen in den Altenpflegeeinrichtungen in 2013/2014 (200 T€), Brandmeldeanlage/Umbauten Auf der Weide 2018/2019 (171 T€) und 2020 für Pflegbettenanschaffungen (129 T€) vollständig verwendet worden.
- Die Tilgung 2021 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 und des Kinderhorts im Bestandsgebäude sind 2020 abgeschlossen und finanziert worden.
- Ab dem 01.01.2021 wird von einer Senkung der Mietkostenzahlungen an die GeWoBau für die Anmietung des Gebäudes in Cölbe von jetzt 46 T€ auf dann 35 T€ pro Monat ausgegangen. Die GeWoBau gibt damit günstige Zinskonditionen bei Kreditabschlüssen weiter.
- Ab Juli 2021 erhält die Stiftung St. Jakob das Erbpachtentgelt für das Grundstück, auf dem der Neubau errichtet ist, von der GeWoBau (18 T€ je Jahr, daher 9 T€ für 6 Monate in 2021).

- Für das Grundstück, auf dem das Altgebäude steht, wird ebenfalls mit einem Erbpachtentgelt i.H.v. 18 T€ je Jahr, für 2021 also ebenfalls 9 T€ ausgegangen, dies ist noch zu abschließend zu vereinbaren.
- Das Altgebäude wird zur Nachnutzung an die GeWoBau zum ggf. Restbuchwert verkauft. Annahmezeitpunkt in der Planung ist der 30.06.2021. Der Gebäude-Restbuchwert unter Berücksichtigung der Verrechnung des Sonderpostens beträgt zu diesem Zeitpunkt ca. 284 T€.

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 950 T€ geplant. Sie setzen sich zusammen aus den Erträgen aus der Verpachtung von Grundstücken an die GWH (Ockershäuser Allee, ca. 5,6 T€) sowie an die GeWoBau (Sudetenstraße 24, 18 T€), einer, an die GeWoBau weiterzuleitenden Betriebs- und Nebenkostenerstattung (ca. 12 T€ und 11 T€) und weiterhin aus Mieterlösen für die Einrichtungen in der Sudetenstraße und Auf der Weide (351 T€) sowie in Cölbe (552 T€, inkl. Instandhaltungserstattungen 33 T€).

Der Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens aus Landesmitteln als Gegenposition zu den Abschreibungen bzw. dem Restbuchwertabgang wird mit 124 T€ als Erlös abgebildet. Die konkrete Höhe verändert sich jeweils in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Vermögensveränderung beim Wirtschaftsgut im Geschäftsjahr. Die 124 T€ setzen sich aus 12 T€ Sonderpostenauflösung zum 30.06.2021 und der Komplettauflösung des danach verbleibenden Restbetrages i.H.v. 112 T€, wegen des Altgebäudeverkaufes an die GeWoBau, zusammen.

In 2021 ist der Verkauf des Altgebäudes an die GeWoBau zum Restbuchwert (284 T€ zum 30.06.2021) eingeplant.

Weiterhin werden Rückstellungen in Höhe von 33 T€ für Instandhaltungskosten in Cölbe geplant.

Insgesamt werden Erträge i.H.v. 1.391 T€ geplant.

Wirtschafts-/Verwaltungsbedarf

Für Rechts-, Beratungs-, und Planungskosten sind insgesamt 20 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 33 T€ als tatsächlicher Instandhaltungsaufwand aufwandswirksam geplant. Weiterhin wird mit Rückstellungsbildungen i.H.v. 232 T€ gerechnet. Für sonstige Instandhaltungen an Gebäudeteilen wird ein Betrag i.H.v. 15 T€ eingestellt.

Aus dem Abgang (Verkauf) des Altgebäudes in der Sudetenstraße an die GeWoBau wird ein Abgangsverlust i.H.v. 396 T€ geplant. Dieser wird den 112 T€ aus Auflösung des Restsonderpostens verrechnet und saldiert sich zu einem realen Abgangsverlust aus Anlagevermögen i.H.v. 284 T€.

Insgesamt wird der Aufwand für Wirtschafts- und Verwaltungsbedarf mit rd. 1.161 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 2021. Die prognostizierten Bruttoabschreibungen belaufen sich auf rd. 155 T€. Diese werden durch den Ertrag aus Sonderposten zum 30.06.2021 (12 T€) auf die tatsächlich von der Stiftung St. Jakob zu finanzierenden Abschreibungen letztmals reduziert, da der Sonderposten dann vollständig aufgelöst ist.

Zinsen und ähnliche Erträge

Für 2021 wird mit keinen nennenswerten Zinserträgen gerechnet.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen für die langfristigen Darlehen bei der Helaba betragen in 2021 rd. 43 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. Eine Entscheidung über Rückzahlung an die Stadt Marburg oder Zuschuss an die Stiftung St. Jakob muss seitens der Stadt Marburg noch getroffen werden.

Ergebnis

Im Wirtschaftsplan 2021 errechnet sich unter Annahme der in den Planungsparametern genannten Prämissen ein Jahresüberschuss in Höhe von rd. 21 T€.

Weitere Bestandteile

Weitere Bestandteile des Wirtschaftsplanes sind neben der Gewinn- und Verlustrechnung der beiliegende Vermögensplan sowie die hochgerechnete Darlehensübersicht zum 31.12.2021.

Schlussbemerkung

Der Wirtschaftsplan berücksichtigt die zum Planungszeitpunkt bekannten Sachverhalte und die daraus für 2021 resultierenden Aufwendungen und Erträge.

Für 2021 ist eine Senkung des Mietentgeltes für die Einrichtung in Cölbe von der GeWoBau an die Stiftung St. Jakob geplant. Die Stiftung St. Jakob hat wiederum eine Mietsenkung an die Marburger Altenhilfe eingeplant. Deren finale Höhe kann aber erst nach Ablauf des Jahres 2021 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 24 a ehemals unter gebrachte Kinderhort im verbleibenden Bestandsgebäude etabliert. Hierfür waren umfangreiche Umbauarbeiten in 2020 notwendig.

Für den Zeitraum nach Abschluss der Neubauarbeiten und Aufnahme des Altenpflegebetriebes in den neuen Räumlichkeiten ist es erforderlich, tragfähige Nachnutzungskonzepte für das verbleibende Bestandsgebäude zu entwickeln.

In den Planungen für 2021 geht die Stiftung St. Jakob von einem Verkauf des Bestandsgebäudes zum Restbuchwert an die GeWoBau, wie zuvor erläutert, aus.

Das Erbpachtentgelt für das Neubaugrundstück (18 T€ / Jahr) sowie das Altbaugrundstück (ggf. 18T€ / Jahr, dies muss noch vertraglich fixiert werden), das die GeWoBau an die Stiftung zahlen muss, sind 2021 jeweils mit 6 Monatsentgelten eingeplant.



Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister
Vorsitzender der Stiftung St. Jakob

Stiftung St. Jakob

Wirtschaftsplan 2021

Vermögensplan

Ausgaben (Mittelverwendung)

lfd. Nr.	Bezeichnung	€	Erläuterungen
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	- €	
2.	Tilgung von Krediten	157.305,94 €	
3.	Unterdeckung (-), Überdeckung (+)	159.936,11 €	
Ausgaben des Vermögensplanes		317.242,05 €	

Vermögensplan

Deckungsmittel (Mittelherkunft)

lfd. Nr.	Bezeichnung	€	Erläuterungen
1.	Zuführungen zu den Rücklagen abzügl. Entnahmen	265.000,00 €	
2.	Zuführung zu den Sonderposten mit Rücklageanteil abzügl. Entnahmen	124.284,33 €	
3.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	155.292,91 €	
4.	Jahresergebnis	21.233,47 €	
Deckungsmittel des Vermögensplanes		317.242,05 €	

Stiftung St. Jakob

Wirtschaftsplan 2021

Darlehensübersicht

Nr.	Darlehensgeber	Zinssatz p.a. neu	Zinssatz gütig bis	Darlehens-stand 31.12.2020	Zinsen	Tilgung	Annuität	Darlehens-stand 31.12.2021
	<u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>							
St 7	Helaba Frankfurt am Main	2,15%	30.06.2024	1.084.254,33 €	22.899,26 €	77.100,74 €	100.000,00 €	1.007.153,59 €
St 10	Helaba Frankfurt am Main	2,10%	30.06.2024	962.556,32 €	19.794,80 €	80.205,20 €	100.000,00 €	882.351,12 €
	Stadt Marburg		19.04.2014	250.000,00 €				250.000,00 €
SUMME				2.296.810,65 €	42.694,06 €	157.305,94 €	200.000,00 €	2.139.504,71 €