



Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2022

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 19.10.2021 die Gründung der Hospital Pflege gGmbH Rottenburg am Neckar einstimmig zum 01.01.2022 beschlossen. Mit der Gründung der Hospital gGmbH soll die Trennung von Betrieb und Vermögen/ Gebäude erfolgen, mit diesem Schritt soll dauerhaft ein Schwerpunkt im Bereich der vorhandenen Altenpflegehilfeeinrichtungen gesetzt werden und darüber hinaus die Sanierung der Gebäude in den kommenden Jahren ermöglicht werden.

Mit der Gründung der Hospital Pflege gGmbH Rottenburg am Neckar verbunden ist die Übertragung des Betriebes der stiftungseigenen Pflegeeinrichtungen Haus am Rammert, Haus am Neckar, Haus am Hospitalgarten und Haus Katharina, ebenso die Übernahme des Pachtvertrages für das Pflegeheim Haus Stäble.

Im Rahmen des Betriebsübergangs von der Hospitalstiftung zur Hospital Pflege gGmbH werden sämtliche Stiftungsmitarbeiter, in die Hospital Pflege gGmbH übernommen. In der Hospitalstiftung wird neu eine Stelle Verwaltungskraft mit 0,75 VK für die Anlagenbuchhaltung geschaffen.

Die Ausstattung mit Liquidität erfolgt im Rahmen eines Übergabevertrages zwischen der Hospitalstiftung und der Hospital Pflege gGmbH. Sämtliche Anlagegüter, die laut Anlageverzeichnis dem Betrieb zuzuordnen sind, ebenso erworbene Besitzstände der Mitarbeiter (Überstunden, Urlaub und Altersteilzeit) werden in die Hospital Pflege gGmbH Rottenburg am Neckar übertragen.

Die vorhandenen Pflegeheimimmobilien werden per Pachtvertrag von Seiten der Hospitalstiftung langfristig an die Hospital Pflege gGmbH Rottenburg am Neckar vermietet.

Schwerpunktaufgaben der Hospitalstiftung sind in Zukunft die Vermögenverwaltung des vorhandenen Vermögens, die Gebäudeunterhaltung, Sanierung, Neubauplanung sowie die Sicherstellung und Finanzierung des Gebäudebestandes.

Die Geschäftsführung der Hospitalstiftung und die Geschäftsführung der Hospital Pflege gGmbH Rottenburg am Neckar werden in Personalunion geführt. Die Aufsicht über die Hospitalstiftung werden wie bisher vom Hospitallausschuss bzw. Stiftungsrat/ Gemeinderat wahrgenommen. Die Aufsicht in der Hospital Pflege gGmbH Rottenburg am Neckar werden durch die Organe: Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung wahrgenommen. Die Aufgabe des Aufsichtsrats übernehmen die Mitglieder des Hospitallausschusses, die Aufgaben der Gesellschafter übernimmt der Gemeinderat. Die Hospital Pflege gGmbH Rottenburg am Neckar ist eine 100%ige Tochter der Hospitalstiftung Rottenburg am Neckar.

Der Wirtschaftsplan wurde entsprechend den Vorgaben des Eigenbetriebsrechts und der Hospitalsatzung gefertigt.

Der Wirtschaftsplan gliedert sich im Wesentlichen in den

Erfolgsplan

den **Vermögens- / Finanzplan**

und die **Stellenübersicht**.

Im Erfolgsplan sind alle jährlich wiederkehrenden Erträge und Aufwendungen enthalten.
Im Vermögens- und im Finanzplan sind die Investitionen veranschlagt.

2. Erfolgsplan

Der Erfolgsplan schließt mit einem
Jahresüberschuss von
ab.

316.175 EUR

2.1. Erträge

Umsatzerlöse nach §277 Abs. 1 HGB (Pos. 5)

Erträge aus Vermietung und Verpachtung:

Die Pächterträge wurden anhand der gültigen Investitionskostenberechnung der vorhandenen Einrichtungen berechnet. Die Investitionskostensätze betragen derzeit:

Pflegeeinrichtungen	Investitionskostensatz
Haus Katharina	9,12 €
Haus am Hospitalgarten	11,95 €
Haus am Rammert	9,72 €
Haus Stäble	9,77 €
Haus am Neckar	9,72 €
Tagespflege Haus Katharina	6,70 €
Tagespflege Liebfrauenhöhe	3,34 €

Zukünftig behält die Hospitalstiftung aus den gültigen Investitionskostensätzen der vorhandenen Einrichtungen die Gebäudeabschreibung und die Finanzierungskosten. Die Abschreibung für das Inventar und die Instandhaltung werden zukünftig bei der gGmbH geführt. Die Einrichtungen der Hospitalstiftung sind außer dem Haus am Hospitalgarten noch unter die damalige Landesheimförderung gefallen, deshalb sind die Investitionskostensätze für die Bewohner gegenüber heutigen Neubauten günstiger.

Pachtverträge aus Vermietung Pflegeheime und Tagespflege von der Hospital Pflege gGmbH. 757.555 EUR

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Erträge Miete Pflegeheim Haus Katharina	129.590 EUR
Erträge Miete Pflegeheim Rammert	131.692 EUR
Erträge Miete Pflegeheim Tagespflege HK	33.762 EUR
Erträge Miete Haus am Neckar	221.628 EUR
Erträge Miete Haus am Hospitalgarten	240.883 EUR

Erträge aus Miete sonstiger Immobilien 140.000 EUR
Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Mieterträge Ladengeschäft Königstraße
Mieterträge Hospitalbad 8
Mieterträge Siebenlindenstraße 1 und 3
Mieterträge Neckarhalde 26
Mieterträge Hospitalbad 6 und 7
Mieterträge Klausenstraße 26, 17 und 11
Mieterträge Bäregasse 2
Mieterträge Graf-Wolfegg-Straße 1
Mieterträge Gartenstraße 20 und 22
Mieterträge Königstraße 55
Mieterträge Riegelwiesen 1 und 2

Erträge Nebenkosten aus den oben genannten Liegenschaften 43.000 EUR

Erträge Pacht belaufen sich auf 100.000 EUR

Wir sind gerade dabei die Anlagenbuchhaltung zu überarbeiten, deshalb haben wir die betreffenden verpachteten Grundstücke hier noch nicht dargestellt. Die Pachteinahmen enthalten Erträge für langfristig verpachtete Grundstücke. Nach Erstellung der Grundstückliste wird diese nachgereicht.

Erträge aus dem Betreutes Wohnen, Königstraße 57 (Münzgeldverkauf für Waschmaschinennutzung) 500 EUR

Sonstigen Erlösen 9.000 EUR

Insgesamt werden Gesamterlöse in Höhe von rd. erwartet **1.050.055 EUR**

Sonstige betriebliche Erträge (Pos. 7)

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich aus Erträge aus Spenden zusammen **18.000 EUR**

Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (Pos. 14)

Die Erträge aus Auflösung von Sonderposten belaufen sich auf **307.900 EUR**

2.2. Aufwand

Die eingestellten Planansätze wurden soweit wie möglich errechnet, andernfalls sorgfältig geschätzt.

Aufwendungen für Personal (Pos. 8) / Stellenübersicht

Die Personalaufwendungen betragen im Jahr 2022 rd. **43.481 EUR**

Für die Hospitalstiftung ist eine Verwaltungskraft mit 0,75 VK vorgesehen. Die Stelle wird neu geschaffen. Die Verwaltungskraft hat die Aufgabe die Buchhaltung, den Jahresabschluss und die Immobilien- und Grundstückverwaltung zu führen.

Durch die Gründung der Hospital Pflege gGmbH Rottenburg am Neckar reduziert sich der Stellenanteil auf insgesamt 0,75 Stellen. Die Stellenübersicht ist als Anlage beigefügt.

Die Personalkosten wurden auf der Basis der geltenden TVöD Entgeltordnung ermittelt, sowie den Veränderungen der Bezugsgrößen fortgeschrieben.

Aufwendungen für Wasser, Energie, Brennstoffe (Pos.9c)

Für die Aufwendungen für Wasser, Strom, Heizöl, Gas und Fernwärme wird ein Wert in Höhe von **25.000 EUR** hinterlegt.

Hierbei handelt es sich um Energiekosten für Vermietungsobjekte der Stiftung. Die Hospital Pflege gGmbH Rottenburg am Neckar übernimmt die Energiekosten für ihre angemieteten Gebäude.

Aufwendungen für Wirtschafts- und Verwaltungsbedarf (Pos.9 d))

Im Wirtschafts- und Verwaltungsbedarf setzt sich der Aufwand wie folgt zusammen:

Wirtschaft, Leistungen durch Dritte	6.000 EUR
Fremdleistungen Hausverwaltung	13.000 EUR
Büromaterial	3.000 EUR
Post- und Bankgebühren	1.000 EUR
Fernsprech-, Fernschreib-, Rundfunkbeitrag	1.000 EUR
Beratung, Prüfung, Gericht und Anwaltsgebühren	18.000 EUR
EDV und Organisationaufwand	4.000 EUR
Reisekosten, Fahrtgelder, Spesen	<u>3.000 EUR</u>

Insgesamt belaufen sich die Aufwendungen auf rd. **49.000 EUR**

In Beratung, Prüfung, Gericht und Anwaltsgebühren fallen unter anderem Kosten für das Beratungsunternehmen *stuhlmüllerpflege2020⁺* in Höhe von 15.000 EUR an.

Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen (Pos.10)

Die Aufwendungen der zentralen Dienstleistungen belaufen sich für den

Aufwand zentraler Verwaltungsdienst auf	3.000 EUR
und für sonstige zentrale Verwaltungsdienste auf	<u>2.000 EUR</u>

Insgesamt belaufen sich die Aufwendungen auf rd. **5.000 EUR**

Der Aufwand zentraler Verwaltungsdienst beinhaltet den anteiligen Verwaltungskostenbeitrag der Stadt Rottenburg, aufgeteilt im Verhältnis 3.000 EUR für die Hospitalstiftung und 25.770 EUR für die Hospital Pflege gGmbH.

Aufwendungen Steuern, Abgaben und Versicherung (Pos. 11)

Diese Position setzt sich wie folgt zusammen:

Steuern	5.000 EUR
Abgaben, Entsorgung	1.000 EUR
Gebühren Niederschlagswasser	3.500 EUR
Versicherung Haftpflicht	1.000 EUR
Versicherung Gebäude	<u>51.000 EUR</u>

Insgesamt belaufen sich die Aufwendungen auf rd. **61.500 EUR**

Aufwendungen Miete, Pacht und Leasing (Pos. 12)

Die Aufwendungen im Bereich Miete, Pacht und Leasing liegen bei **3.200 EUR**

Abschreibungen (Pos. 16)

Die Abschreibung auf Sachanlagen beläuft sich im Jahr 2022 auf **563.900 EUR**

Die Gebäudeinvestitionen für das Jahr 2022 in Höhe von 440.000 EUR gem. Vermögens- und Finanzplan sind im gleichen Jahr in das Sachanlagevermögen unter der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Betriebsbauten aktiviert worden und mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Dieses Vorgehen würde in den Jahren 2023 bis 2025 fortgesetzt.

Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung (Pos. 17)

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzungen setzten sich aus folgenden Positionen zusammen:

Instandhaltung Gebäude	145.000 EUR
Instandhaltung technische Anlagen	40.000 EUR
Wartung Außenanlagen	7.000 EUR
Wartung Gebäude	35.000 EUR
Wartung technische Anlagen	<u>35.000 EUR</u>

Insgesamt belaufen sich die Aufwendungen auf rd. **262.000 EUR**

Sonstige ordentliche Aufwendungen (Pos. 18)

Die größte Aufwandsposition in diesem Bereich ist der Aufwand des Anlagenabgangs des Anlagevermögens mit rd.	28.000 EUR
Sonstige ordentliche Aufwendungen	<u>4.000 EUR</u>

Insgesamt belaufen sich die Aufwendungen auf rd. **32.000 EUR**

Zu den in Position 7 geplanten Grundstückveräußerungen gehen wir von einem Restbuchwert in Höhe von 28.000 EUR aus.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen (Pos. 21)

Die Zinsaufwendungen beinhalten die Abzinsung von Pensionsrückstellungen sowie Zinsaufwendungen für die Darlehen Haus am Rammert und das neue Pflegeheim in Ergenzingen.

Abzinsung Pensionsrückstellung	34.000 EUR
Zinsaufwendungen Kredit Pflegeheim Haus am Rammert	6.882 EUR
Zinsaufwendungen Kredit Neubau Pflegeheim Ergenzingen	51.836 EUR
Erbauszins für Neubau Pflegeheim Ergenzingen	<u>28.700 EUR</u>

Insgesamt belaufen sich die Zinsaufwendungen auf rd. **121.418 EUR**

Der Zinssatz beträgt für das im Jahr 2005 aufgenommene Darlehen Haus am Rammert i. H. v. 1,34 Mio. € 1,18 % p.a. und für den Neubau Pflegeheim Ergenzingen planen wir mit einem Darlehen von 10,68 Mio. € und einem Zinssatz von 1,33 % p.a. ohne Inventar.

In Zuge der Gewährung eines Erbbaurechts durch die Stadt Rottenburg am Neckar wird für den Neubau des Pflegeheim Ergenzingen das Grundstück zu Verfügung gestellt. Das Erbbaurecht wurde mit Beschluss des Gemeinderats am 19.10.2021 der Hospitalstiftung eingeräumt. Der Erbbauzins beträgt jährlich 28.700 EUR.

Weitere Erträge (Pos. 25)

In den weiteren Erträgen sind Grundstücksveräußerungen in Höhe von **106.719 EUR** beinhaltet.

3. Vermögensplan

Der Vermögensplan schließt ausgeglichen mit
in Einnahmen und Ausgaben ab.

5.201.825 EUR

3.1. Vorhaben des Vermögensplans

Schwerpunktmäßig sollen im Jahr 2022 folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- **Verwaltung - Gebäudesanierung**
- **Pflegeheim Haus Katharina – Umwandlung Doppelzimmer in Einzelzimmer**
- **Pflegeheim Haus am Hospitalgarten - Umwandlung Erdgeschoss, Bad und Herstellung Einzelzimmer**
- **Tagespflege Königstr. 57 - Küchensanierung**
- **Pflegeheim Haus am Neckar - Dachsanierung**
- **Bau eines Pflegeheims mit Tagespflege in Ergenzingen**
- **Zentralküche - Bodensanierung**

Die einzelnen Vorhaben und deren Höhe können dem Vermögensplan entnommen werden.

3.2. Finanzierung des Vermögensplans

Folgender Finanzierungsbedarf besteht:

Für die in 3.1 erwähnten Investitionsvorhaben	4.761.750 EUR
Auflösung Ertragszuschüsse	307.900 EUR
Tilgung von Krediten	132.175 EUR

Gesamt **5.201.825** EUR

Finanzierungsmittel stehen zur Verfügung:

Jahresgewinn	316.175 EUR
Kredite vom Kreditmarkt	3.897.500 EUR
Abschreibungen	563.900 EUR
Erübrigte Mittel aus Vorjahren	424.250 EUR

Gesamt **5.201.825** EUR

3.3. Kreditaufnahmen

Zur Finanzierung des Vermögensplans 2022 müssen Kredite in Höhe von 3.897.500 EUR aufgenommen werden.

Für das Darlehen Haus am Rammert ist eine Tilgung von rd. 64.998 EUR in 2022 vorgesehen.

Die Tilgung des Darlehens für den Bau des Pflegeheims Ergenzingen beträgt 67.177 EUR in Jahr 2022.

3.4. Entwicklung der Verschuldung

Die Verschuldung des Betriebs wird sich bis 2025 wie folgt entwickeln:

Zeit	Beträge
01.01.2022	607.498 €
Kreditaufnahme 2022	3.897.500 €
Kredittilgung 2022	-132.175 €
31.12.2022	4.372.823 €
Kreditaufnahme 2023	6.061.580 €
Kredittilgung 2023	-318.342 €
31.12.2023	10.116.061 €
Kreditaufnahme 2024	722.520 €
Kredittilgung 2024	-2.037.482 €
31.12.2024	8.801.099 €
Kreditaufnahme 2025	0 €
Kredittilgung	-343.886 €
31.12.2025 Schuldenstand	8.457.213 €

Der geplante KFW-Zuschuss in Höhe von 1.695.000 € für den Neubau Pflegeheim Ergenzingen soll in den ersten beiden Jahren zwischenfinanziert und nach Auszahlung durch die KFW im Jahr 2024 wieder getilgt werden. Die Tilgung der Schulden soll in den kommenden Jahren über die Einnahmen durch Investitionskosten für das neue Pflegeheim refinanziert werden.

4. Finanzplan / Investitionsprogramm

Die im Finanzplan / Investitionsprogramm vorgesehenen Investitionsausgaben für die Jahre 2023 bis 2025 betragen insgesamt rd. **8.175.100 EUR**

Investitionsschwerpunkte bilden:

- **Gebäudeinvestitionen Verwaltung**
- **Pflegeheim Haus Katharina Gebäudeinvestition**
- **Pflegeheim Haus am Hospitalgarten Gebäudeinvestitionen**
- **Tagespflege Königstr. 57 Gebäudeinvestitionen**
- **Pflegeheim Haus am Neckar Gebäudeinvestitionen**
- **Bau eines Pflegeheims und Tagespflege in Ergenzingen**
- **Zentralküche Gebäudeinvestitionen**

Für die Gebäudesanierung der Stiftungseigenen Pflegeheime sind für die Jahre 2023-2025 1,39 Mio € eingestellt worden. Die Investitionen für die Gebäudesanierung sind notwendig, weil in den vergangenen Jahren keine Investitionen getätigt wurden und die Sanierungen

dringend erforderlich sind. Mit den eingestellten 1,39 Mio € in den kommenden Jahren, sollen die wichtigsten Sanierungstätigkeiten vorgenommen werden. Basis der Sanierungen stellen die ersten Untersuchungen eines Architekten von Fachingenieuren im Jahr 2021 dar. Diese sollen im Jahr 2022 mit dem Hospitalausschuss konkretisiert und bewertet werden. Neben der technischen Ertüchtigung, muss konzeptionell geklärt werden, was in den vorhandenen Einrichtungen auf Dauer baulich (Einzelzimmer usw.) umgesetzt werden kann.

Die Refinanzierung der Investitionen soll durch Stiftungserträge und durch Verkaufserlöse vorhandener Anlagegüter in den kommenden Jahren erfolgen. Der Verkauf von Anlagegütern wird erforderlich, um die notwendige Liquidität für die Investitionen zu beschaffen. Ein Hauptaugenmerk in der Hospitalstiftung wird sein, nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten den Gebäudeunterhalt sicherzustellen.

Rottenburg am Neckar, 07.12.2021



Klaus Stuhlmüller
Geschäftsführer