

# Hospitalstiftung zum Heiligen Geist Rottenburg am Neckar

## Wirtschaftsplan 2022

20.12.2021

# Vorbericht zum Wirtschaftsplan

## 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.

# Vorbericht zum Wirtschaftsplan

## Allgemeines

- 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 Vermögensverwaltung des vorhandenen Vermögens, die Gebäudeunterhaltung, Sanierung, Neubauplanung sowie die Sicherstellung und Finanzierung des Gebäudebestandes.

# Vorbericht zum Wirtschaftsplan

## Allgemeines

- 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.

## 2.1 Erträge

Der Erfolgsplan schließt mit einem Jahresüberschuss von **316.175 EUR** ab.

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

Erträge aus Vermietung und Verpachtung:

Die Pachterträge 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.

## 2.1 Erträge

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

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

140.000 EUR

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 Bärengasse 2,  
Mieterträge Graf-Wolfegg-Straße 1, Mieterträge Gartenstraße 20 und 22,  
Mieterträge Königstraße 55 und Mieterträge Riegelwiesen 1 und 2

## 2.1 Erträge

|                                                                                              |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Erträge Nebenkosten aus den oben genannten Liegenschaften                                    | 43.000 EUR           |
| Erträge Pacht belaufen sich auf                                                              | 100.000 EUR          |
| Erträge aus dem Betreutes Wohnen, Königstraße 57 (Münzgeldverkauf für Waschmaschinennutzung) | 500 EUR              |
| Sonstigen Erlösen                                                                            | <u>9.000 EUR</u>     |
| Insgesamt werden Gesamterlöse in Höhe von rd. erwartet                                       | <b>1.050.055 EUR</b> |

### **Sonstige betriebliche Erträge (Pos. 7)**

|                                                                                  |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich aus Erträge aus Spenden zusammen | <b>18.000 EUR</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

### **Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (Pos. 14)**

|                                                              |                    |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| Die Erträge aus Auflösung von Sonderposten belaufen sich auf | <b>307.900 EUR</b> |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|

### **Weitere Erträge (Pos. 25)**

|                                                                                |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| In den weiteren Erträgen sind Grundstücksveräußerungen in Höhe von beinhaltet. | <b>106.719 EUR</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

## 2.2 Aufwendungen

### Aufwendungen für Personal (Pos. 8) / Stellenübersicht

Die Personalaufwendungen betragen im Jahr 2022 rd.

**43.481 EUR**

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

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

**25.000 EUR**

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



## 2.2 Aufwand

### 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.

## 2.2 Aufwand

### 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.

## 2.2 Aufwand

### 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**

## 2.2 Aufwand

### 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**

## 2.2 Aufwand

### Sonstige ordentliche Aufwendungen (Pos. 18)

Die größte Aufwandsposition in diesem Bereich  
ist der Aufwand des Anlagenabgangs des Anlagevermögens mit rd.  
Sonstige ordentliche Aufwendungen

28.000 EUR  
4.000 EUR

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.

## 2.2 Aufwand

### 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         |
| Erbbauzins für Neubau Pflegeheim Ergenzingen          | <u>28.700 EUR</u>  |
| Insgesamt belaufen sich die Zinsaufwendungen auf rd.  | <b>121.418 EUR</b> |

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.

# 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. Vermögensplan

## 3.2 Finanzierung des Vermögensplans

Folgender Finanzierungsbedarf besteht:

Für die in 3.1 erwähnten Investitionsvorhaben  
Auflösung Ertragszuschüsse  
Tilgung von Krediten

4.761.750 EUR  
307.900 EUR  
132.175 EUR

**Gesamt** **5.201.825 EUR**

Finanzierungsmittel stehen zur Verfügung:

Jahresgewinn  
Kredite vom Kreditmarkt  
Abschreibungen  
Erübrigte Mittel aus Vorjahren

316.175 EUR  
3.897.500 EUR  
563.900 EUR  
424.250 EUR

**Gesamt** **5.201.825 EUR**



# 3. Vermögensplan

## 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. Vermögensplan

## 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**

## 4. Finanzplan/ Investitionsprogramm

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.