

**VORBERICHT ZUM HAUSHALTSPLAN  
DER HL. GEISTSPITALSTIFTUNG LANDSHUT  
FÜR DAS HAUSHALTSJAHR 2023**

- Inhalt:
- I. Rückblick auf das Haushaltsjahr 2021
  - II. Ablauf des Haushaltsjahrs 2022
  - III. Vorschau auf das Haushaltsjahr 2023

Aufgrund § 3 Abs. 1 der PBV vom 22.11.1995 werden die Pflegeeinrichtungen Hl. Geistspital und Magdalenenheim seit dem 01.01.1997 nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung mit einer Kosten- und Leistungsrechnung als Sondervermögen (§ 1 Abs. 1 WkPV) geführt. Lediglich die Rentenkasse verbleibt im Kameralhaushalt. Der Regiebetrieb Forst bucht freiwillig kaufmännisch und erstellt ebenso wie die beiden Heime einen eigenen Wirtschaftsplan.

**I. Rückblick auf das Haushaltsjahr 2021**

Die Haushaltssatzung wurde am 22.01.2021 durch den Stadtrat beschlossen und mit Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 13.04.2021 rechtsaufsichtlich genehmigt.

In der Satzung waren Verpflichtungsermächtigungen für das Jahr 2022 in Höhe von rund 2,179 Mio. € bei der Rentenkasse und 6,779 Mio. € für das Magdalenenheim eingeplant. Für das Hl. Geistspital waren im Jahr 2021 keine Verpflichtungsermächtigungen veranschlagt.

Im Rahmen des Projekts „home and care“ ergab sich im Nachgang die Möglichkeit, ein Förderdarlehen in Höhe von 2,4 Mio. € mit Tilgungszuschuss in Anspruch zu nehmen. Da in der bisherigen Haushaltssatzung keine Kreditaufnahme für diesen Zweck vorgesehen war, wurde am 23.04.2021 vom Stadtrat ein Nachtragshaushalt beschlossen. Dieser wurde mit Schreiben vom 03.05.2021 von der Regierung von Niederbayern rechtsaufsichtlich genehmigt. Die wesentliche Änderung zum ursprünglichen Haushalt bestand somit in der neu veranschlagten Kreditermächtigung für das Projekt „home and care“.

Das Ergebnis der Jahresrechnung der Rentenkasse 2021 stellt sich wie folgt dar:

Verwaltungshaushalt	1.820.355,15 €
<u>Vermögenshaushalt</u>	<u>6.768.603,46 €</u>
GESAMT	8.588.958,61 €

Der Verwaltungshaushalt schloss besser ab als geplant. Bei den Einnahmen konnten außerplanmäßig die Gewinne der beiden Heime aus 2020 in Höhe von zusammen rund 461.600 € vereinnahmt werden. Das Rechnungsergebnis bei den Mieteinnahmen aus Gebäuden und Grundstücken (HHSt. 0.4314.1410) blieb mit rund 324.800 € um rund 8.000 € hinter dem Ansatz zurück. Die Ausgaben für den Unterhalt der Grundstücke und baulichen Anlagen (u.a. Gebäudeunterhalt, Bewirtschaftung der Grundstücke und Gebäude etc.) schlugen mit einem Rechnungsergebnis von rund 45.500 € deutlich weniger zu Buche als ursprünglich geplant (Ansatz 100.000 €).

Der Gartenbaubetrieb „Mühlhof“ schloss im Jahr 2021 mit einem Saldo von 4.127,29 € ab. Mit Beschluss des Verwaltungssenats vom 19.10.2021 wurde die Verpachtung der Flächen am „Mühlhof“ unter Beibehaltung der bisherigen Öko-Standards beschlossen. Seit Oktober 2021 werden diese daher nicht mehr von der Stiftung im eigenen Namen bewirtschaftet, es werden aber vom Pächter die Vorgaben von „Naturland“ gemäß Beschlusslage umgesetzt.

Im Ergebnis konnte dem Vermögenshaushalt insgesamt ein Betrag von rund 0,83 Mio. € zugeführt werden, ca. 0,55 Mio. € mehr als ursprünglich veranschlagt.

Der Stand der Allgemeinen Rücklage zum 31.12.2021 beträgt insgesamt 12.503.508,09 €. Der Gesamtstand der Allgemeinen Rücklage liegt damit um rund 11,2 Mio. € höher als bei den Planungen zum Haushalt 2021 prognostiziert (1,304 Mio. €).

Die Ergebnisse der Alten- und Pflegeheime betragen (lt. Gewinn- und Verlustrechnung 2021):

Hl. Geistspital	+ 261.487,25 €
Magdalenenheim	+ 295.795,00 €

Die Gewinne 2021 wurden im Jahr 2022 an die Rentenkasse abgeführt. Außerdem erhält die Rentenkasse jährlich von den Heimen eine Rückerstattung in Höhe der Abschreibungen für Anlagegüter, die in Vorjahren über den Investitions- und Tilgungszuschuss der Rentenkasse finanziert worden waren und in Form von Abschreibungen nun den Gewinn der Heime vermindern. Für das Wirtschaftsjahr 2021 ergibt sich hier ein Betrag in Höhe von rund 302.000 €, welcher in 2022 an die Rentenkasse abgeführt wurde.

Der Forstbetrieb verzeichnete in 2021 einen Gewinn in Höhe von rund 97.000 €, welcher ebenfalls an die Rentenkasse im Jahr 2022 abgeführt wurde.

## II. Ablauf des Haushaltsjahres 2022

Die Haushaltssatzung wurde am 17.12.2021 durch den Stadtrat beschlossen und mit Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 28.03.2022 rechtsaufsichtlich genehmigt. In der Satzung waren Verpflichtungsermächtigungen für das Jahr 2023 in Höhe von 1,09 Mio. € für das Hl. Geistspital und in Höhe von 2,2 Mio. € für das Magdalenenheim eingeplant. Für die Rentenkasse wurden keine Verpflichtungsermächtigungen veranschlagt.

Die Haushaltsvolumina in den einzelnen Bereichen betragen nach dem Haushalt 2022:

	Verwaltungshaushalt bzw. Erfolgsplan	Vermögenshaushalt bzw. -plan	Gesamt
Rentenkasse	1.479.706 €	5.556.482 €	7.036.185 €
Hl. Geistspital	5.093.600 €	1.046.802 €	6.140.402 €
Magdalenenheim	6.320.000 €	5.234.442 €	11.554.442 €
Forstbetrieb	565.100 €	67.500 €	632.600 €
Gesamt	13.458.403 €	11.905.226 €	25.363.629 €

Der Verwaltungshaushalt schließt voraussichtlich besser ab als geplant. In den Haushaltsplanungen 2022 ist man von einer Zuführung in Höhe von rund 0,38 Mio. € ausgegangen.

Bei den Einnahmen konnten außerplanmäßig die Gewinne der beiden Heime aus 2021 in Höhe von zusammen rund 0,56 Mio. € vereinnahmt werden. Die Ausgaben für den Unterhalt der Grundstücke und baulichen Anlagen (u. a. Gebäudeunterhalt,

Bewirtschaftung der Grundstücke und Gebäude etc.) haben nach dem aktuellen Stand die Ansatzplanungen um rund 10.000 € überschritten.

Die Flächen am „Mühlhof“ werden wie ausgeführt seit 2021 nicht weiter in Eigenbewirtschaftung betrieben, sondern stattdessen zu gleichen ökologischen Standards verpachtet. Hier erhält die Stiftung jährlich Pachteinnahmen in Höhe von 4.700 €.

Im Gegenzug zum Defizitabgleich und dem Investitions- und Tilgungszuschuss erhält die Rentenkasse von den Heimen den Betrag der Abschreibung für diejenigen Anlagegüter zurückerstattet, die über den Investitions- und Tilgungszuschuss bezuschusst wurden. Diese Erstattung erfolgt ebenfalls ein Jahr zeitverzögert. Im Jahr 2022 ergab sich aus der Abrechnung des Wirtschaftsjahres 2021 der beiden Heime ein Betrag von rund 0,302 Mio. €, welcher bei der Rentenkasse vereinnahmt werden konnte (Ansatz 310.000 €).

Im Jahr 2022 wurde ein Investitions- und Tilgungszuschuss in Höhe von rund 1,542 Mio. € an die Heime und den Forst weitergereicht.

Im Vermögenshaushalt wird nach aktuellem Stand unter anderem der am Ende des Jahres noch verfügbare Betrag für die Bauausgaben des Projekts „home and care“ vollständig in das Haushaltsjahr 2023 übertragen.

Die geplante Entnahme aus der Allgemeinen Rücklage in Höhe von rund 4,799 Mio. € wird voraussichtlich nicht in voller Höhe benötigt.

Im Rahmen des Rechnungsabschlusses 2022 kann bei der Sonderrücklage „Elisabeth-Neumaier-Stiftung“ zum Ausgleich des Unterabschnitts voraussichtlich eine Zuführung zur Sonderrücklage verbucht werden. Bei den Haushaltsplanungen wurde ein Betrag von rund 12.000 € veranschlagt.

Für den Abgleich des Unterabschnitts der Sonderrücklage „Grassinger-und-Thallmayr-Stiftung“ wird zum Rechnungsabschluss voraussichtlich eine Entnahme erforderlich sein. Diese wurde in den Haushaltsplanungen mit einem Betrag in Höhe von rund 2.000 € veranschlagt.

### III. Vorausschau auf das Haushaltsjahr 2023

#### Haushalts- und Wirtschaftspläne der HI. Geistspitalstiftung 2023

	Verwaltungshaushalt bzw. Erfolgsplan	Vermögenshaushalt bzw. -plan	Gesamt
Rentenkasse	1.762.485 €	4.169.360 €	5.931.845 €
HI. Geistspital	5.717.800 €	2.016.767 €	7.734.567 €
Magdalenenheim	7.320.300 €	6.875.901 €	14.196.201 €
Forstbetrieb	631.200 €	56.000 €	687.200 €
Gesamt	15.431.785 €	13.118.028 €	28.549.813 €

#### Rentenkasse

Das Gesamtvolumen des Haushalts der Rentenkasse 2023 beträgt 5.931.845 €, wobei 1.762.485 € auf den Verwaltungshaushalt und 4.169.360 € auf den Vermögenshaushalt entfallen. Dem Vermögenshaushalt können 2023 voraussichtlich rund 0,6 Mio. € zugeführt werden (ohne Zuführung für Sonderrücklagen). Im Wirtschaftsplän 2023 wird von einem Gesamtdefizit der beiden Heime in Höhe von rund 0,3 Mio. € ausgegangen. Realisiert sich dieses, wird es in 2024 von der Rentenkasse ausgeglichen.

Die Abrechnung des Defizitabgleichs zwischen der Rentenkasse und den Heimen wurde im Jahr 2015 umgestellt. Die beiden Heime haben Verluste immer dann aus ihren Kapitalrücklagen zu decken, wenn diese auf Abschreibungen für Anlagegüter beruhen, die bei der Anschaffung über den Investitions- und Tilgungszuschuss der Rentenkasse finanziert wurden. Die Abrechnung erfolgt in zwei Schritten. Eventuelle Defizite werden von der Rentenkasse ausgeglichen. Gleichzeitig erhält die Rentenkasse von den Heimen diejenigen Abschreibungen für Anlagegüter, welche über den Investitions- und Tilgungszuschuss finanziert wurden, in voller Höhe zurückerstattet. Dies erfolgt durch Verringerung der Kapitalrücklage der beiden Heime. Erwirtschaften die Heime Gewinne, werden diese zusätzlich zu den Abschreibungen an die Rentenkasse abgeführt.

Für 2022 wird ein Gewinn bei den Heimen und dem Forstwirtschaftsbetrieb in Höhe von insgesamt 0,21 Mio. € erwartet. Dieser wurde im Haushalt 2023 veranschlagt. Der für 2023 in den Wirtschaftsplänen geplante Jahresverlust ist dementsprechend in 2024 zu veranschlagen.

Im Haushaltsjahr 2023 sind Einnahmen aus dem Rücklauf des Investitions- und Tilgungszuschusses von den Heimen in Höhe von 320.000 € eingeplant.

Die Miet- und Pachteinnahmen im Verwaltungshaushalt der Rentenkasse sind mit insgesamt rund 0,9 Mio. € veranschlagt und damit über dem Vorjahresniveau. Grund für die Erhöhung sind insbesondere die Mieteinnahmen im Rahmen des Projekts „home and care“. Nach Abschluss der Baumaßnahme und Vorliegen aller Rechnungen wird die Rentabilitätsberechnung fortgeschrieben und die von der Stadt Landshut an die Stiftung zu zahlende Miete final festgesetzt.

Die geplanten Zinseinnahmen steigen gegenüber dem Vorjahr um rund 21.800 € und damit um rund 66 %. Insgesamt wurden hier rund 55.000 € veranschlagt. Dies liegt an der allgemeinen Erhöhung des Zinsniveaus.

Im Bauunterhalt der Rentenkassen stehen auch für 2023 mehrere umfangreiche Maßnahmen an, weshalb ein Ansatz in Höhe von 100.000 € veranschlagt wurde. Als größere Maßnahmen sind insbesondere die anstehenden Sanierungsmaßnahmen beim Anwesen Berggrub und allgemeine Wartungsarbeiten zu nennen.

Für ein naturschutzfachliches Gutachten in der Ochsenau werden für den Kostenanteil der Hl. Geistspitalstiftung in den Haushalt 2023 Mittel in Höhe von 79.100 € eingestellt. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen kann hier jedoch nicht zeitnah mit Einnahmen aus Verkäufen gerechnet werden.

Im Rahmen der Haushaltsberatungen 2022 wurde die Verwaltung gemäß Beschluss des Plenums vom 17.12.2021 zu TOP 10 damit beauftragt, für die Beratungen des Haushalts der Hl. Geistspitalstiftung 2023 das Thema „Bebauung Ochsenau und mögliche Finanzierungsalternativen bei späterer oder gescheiterter Realisierung“ darzustellen. Die im Haushaltsausschuss am 10.11.2022 vorgestellten Finanzierungsalternativen sind jedoch in der Summe nicht ausreichend, damit die Stiftung die noch zu realisierende Baumaßnahme „Generalsanierung Hl. Geistspital“ neben der bereits getätigten Finanzierung der Maßnahmen im Magdalenenheim aus eigener Kraft leisten kann.

Zur Finanzierung der Investitionen im Hl. Geistspital ist daher trotz Kombination verschiedener Finanzierungsalternativen eine sehr hohe Entnahme aus der Allgemeinen Rücklage notwendig. Ab dem Jahr 2024 wurde bereits ein Teil der im

Haushaltsausschuss befürworteten Finanzierungsalternativen eingeplant. Konkret ist gemäß dem Beschluss des Haushaltsausschusses zum einen die anteilige Verwendung der Mittel aus einer Erbschaft eingeplant, zum anderen werden Einnahmen aus der alternativ möglichen Baulandentwicklung vorgesehen (vgl. Beschlusslage im Haushaltsausschuss am 10.11.2022). Die Realisierbarkeit soll dort zeitnah geprüft und die weiteren Schritte veranlasst werden. Dementsprechend wurden die damit verbundenen Kosten und Erlöse entsprechend eingeplant. Auch in den Jahren nach dem Finanzplanungszeitraum fallen noch erhebliche Aufwendungen für die Sanierung des HI. Geistspitals an (geplante Fertigstellung in 2028). Auch in diesen Jahren werden zur Gegenfinanzierung weitere Finanzmittel benötigt. Die vollständige Finanzierung der Maßnahme ist derzeit nicht gewährleistet. Jedoch ist an dieser Stelle auch darauf hinzuweisen, dass derzeit weder Förderungen noch Kredite eingeplant sind. Diese sind ebenfalls Teil der im Haushaltsausschuss am 10.11.2022 vorgestellten Finanzierungsalternativen. Die Förderungen befinden sich derzeit in Prüfung. Hier ist geplant, wie bereits beim Magdalenenheim den Förderkredit im Rahmen des BayMod zu beantragen. Nach dem aktuellen Stand beinhaltet das Förderprogramm einen Kredit in Höhe von rund 6,4 Mio. € sowie einen damit verbundenen Zuschuss in Höhe von rund 0,6 Mio. €.

Dennoch reichen die Finanzmittel der HI. Geistspitalstiftung trotz Kombination diverser Finanzierungsalternativen nach jetzigem Stand nicht aus, um die vollständige Finanzierung (insbesondere nach dem aktuellen Finanzplanungszeitraum ab 2027) der Maßnahme Generalsanierung HI. Geistspital aus eigener Kraft darstellen zu können. Es bleibt daher bei der Einschätzung des Finanzreferats, dass die Baulandentwicklung in der Ochsenau sowohl für die Stadt Landshut als auch für die HI. Geistspitalstiftung finanziell dringend realisiert werden muss.

Der Investitions- und Tilgungszuschuss ist seit 2018 in der Ansatzplanung dem tatsächlichen Auszahlungszeitpunkt angepasst, entsprechend dem Defizitabgleich an die Heime bzw. der Gewinnabführung des Forstes. Deshalb ist ab dem Haushaltsjahr 2018 im Haushalt der Rentenkasse jeweils der Investitions- und Tilgungszuschuss des Vorjahres eingeplant. Der Investitions- und Tilgungszuschuss für 2022 wird auch erst in 2023 nach Fertigstellung des Jahresabschlusses abgerechnet und beläuft sich nach derzeitigem Stand auf rund 2,9 Mio. €. Im Finanzplanungszeitraum steigt der

Investitions- und Tilgungszuschuss deutlich an. Insgesamt sind hier 21,2 Mio. € eingeplant.

Die auch im Jahr 2023 sehr hohen Investitionen der beiden Heime mit einem Volumen von rund 1,8 Mio. € beim HI. Geistspital und von rund 6,6 Mio. € beim Magdalenenheim sowie die Tilgungsleistungen der Heime in Höhe von insgesamt rund 0,1 Mio. € werden über den Investitions- und Tilgungszuschuss im Jahr 2024 abgerechnet. Als Ansatz wurden hier im Jahr 2024 Mittel in Höhe von 6,4 Mio. € veranschlagt. Der Restbetrag wird über eine Kreditaufnahme in Höhe von rund 1,7 Mio. € sowie der damit verbundenen Förderung in Höhe von rund 0,4 Mio. € finanziert. Die Kreditaufnahme beim Magdalenenheim wurde im Rahmen des Haushalts 2022 rechtsaufsichtlich genehmigt. Die Auszahlung erfolgt 2023.

Im Rahmen des Projekts „home and care“ entstanden 20 Wohneinheiten sowie 4 Großtagespflügen. Im Haushaltsjahr 2021 wurde mit der Baumaßnahme begonnen. Für die Fertigstellung des Projekts werden im Haushaltsjahr 2023 noch 0,2 Mio. € veranschlagt. Darüber hinaus stehen die in 2022 nicht verbrauchten Mittel in voller Höhe als Haushaltsreste zur Verfügung.

In 2023 erhält die Stiftung keine Fördermittel der EU. Die letzte Zahlung wird in 2024 erwartet.

In 2021 wurde für das Projekt „home and care“ ein KfW-Kredit in Höhe von 2,4 Mio. € mit Tilgungszuschuss beantragt. Die Auszahlung des Kredits erfolgte im Jahre 2022. Der Tilgungszuschuss in Höhe von 360.000 € soll voraussichtlich in 2023 mit dem noch zu tilgenden Restsaldo verrechnet werden.

Durch die Kreditaufnahme bzw. durch die zeitnahe Tilgung des Kredits ergibt sich vorübergehend für die dauernde Leistungsfähigkeit ein negativer Betrag. Dieser ist auf die sehr kurze Tilgungsdauer von drei Jahren und den damit verbundenen sehr hohen Tilgungsraten zurückzuführen. Im Rahmen der Genehmigung des Nachtragshaushalts 2021 wurde die Kreditaufnahme von der Regierung von Niederbayern jedoch als mit der dauernden Leistungsfähigkeit der Stiftung vereinbar gesehen und damit genehmigt. Begründet wird dies insbesondere durch die ausreichenden Ersatzdeckungsmittel in Form des aktuell sehr hohen Stands der allgemeinen Rücklage und der wirtschaftlich sinnvollen Vorgehensweise.

Die finale bauliche Fertigstellung des Projekts, insbesondere der Außenanlagen, wird für das erste Quartal 2023 erwartet. Mit dem Einzug der Bewohnerinnen ist das Projekt im September 2022 gestartet. Die Einnahmen aus der Vermietung des Gebäudekomplexes an die Stadt Landshut wurden mit rund 0,2 Mio. € veranschlagt. Nach Abschluss der Baumaßnahme und nach Vorliegen aller Baukosten erfolgt eine Fortschreibung der aktuellen Rentabilitätsberechnung. Hier wird die Miete wie oben bereits erläutert final festgelegt.

### Altenheime

Im Wirtschaftsplan 2023 des Hl. Geistspitals werden für Einrichtung und Ausstattung rund 0,076 Mio. € und für Baumaßnahmen in Form von Planungskosten rund 1,762 Mio. € benötigt. Der Bauabschnitt 1 (Sofortmaßnahmen) wurde in 2021 fertiggestellt. Nachdem im Jahr 2023 die Bauabschnitte 2 bis 6 geplant werden, soll die Umsetzung dieser in den Jahren 2024 bis 2028 erfolgen. **Nach der aktuellen Kostenprognose fallen entsprechend der Planungen im Wirtschaftsplan für die Umsetzung der Bauabschnitte in den Jahren ab 2024 rund 22,410 Mio. € an. Wie bereits oben erläutert, reichen die Finanzmittel der Stiftung bei Wegfall der Baumaßnahme Ochsenau jedoch derzeit nicht aus, um die Maßnahme vollständig zu finanzieren.**

Im Wirtschaftsplan 2023 des Magdalenenheims werden neben Einrichtung und Ausstattung i. H. v. rund 0,127 Mio. € insgesamt rund 6,485 Mio. € in die Gebäude investiert.

Dieser Betrag entfällt fast vollständig auf den Erweiterungsbau des Magdalenenheims.

### Forstwirtschaftsbetrieb

Der Wirtschaftsplan 2023 des Forstwirtschaftsbetriebes geht von einem leicht positiven Ergebnis aus. Diese Prognose beruht auf nachfolgend genannten Gründen: Der Forstbetrieb der Stiftung war in den letzten Jahren massiv von Kalamitäten betroffen. Aus diesem Grund musste auch mehr Holz eingeschlagen werden, als es in der Forsteinrichtung vorgesehen war. Um die nachhaltige Bewirtschaftung der Wälder

sicherzustellen, wurde die letzten drei Jahre bereits weniger Holz als geplant eingeschlagen. Allerdings konnten die Mengen noch nicht ausgeglichen werden.

Die neu erstellte Forsteinrichtung bestätigt dieses Ergebnis. Der planmäßige Hiebssatz wurde um 1.500 Festmeter, von 7.400 Festmeter auf 5.900 Festmeter gesenkt. Durch diese Anpassung des Hiebssatzes verringert sich der zu erwartende Gewinn in den folgenden Jahren. Des Weiteren hat sich der Altersaufbau der Wälder geändert. Viele alte Fichtenbestände wurden abgenutzt, die jungen klimaresilienten Bestände müssen aufwendig durchforstet werden. Hier entstehen höhere Kosten und die Einnahmen schmälern sich. Weiter hat die Volatilität des Holzmarktes großen Einfluss auf die Prognose des nächsten Jahres. Bei der derzeitigen wirtschaftlichen Lage ist die Entwicklung des Holzmarktes nicht vorhersehbar.

Für 2023 rechnet man mit einer Zuwendung für ein klimaangepasstes Waldmanagement, wodurch rund 60.000 € generiert werden können.

### Rücklagen

Der Allgemeinen Rücklage werden in 2023 voraussichtlich rund 3,23 Mio. € entnommen. Unter Berücksichtigung der voraussichtlich notwendigen Entnahme in 2022 und der Ansatzplanung für 2023 beträgt der Stand der allgemeinen Rücklage zum 31.12.2023 damit voraussichtlich 5,68 Mio. €.

Der Sonderrücklage Elisabeth-Neumaier-Stiftung können 3.240 € zugeführt werden. Weiter ist hier eine Entnahme in Höhe von 9.000 € zur Reduzierung des Mittelverwendungsrückstands eingeplant. Die Abrechnung erfolgt zusammen mit dem Investitions- und Tilgungszuschuss für das Jahr 2022. Der Sonderrücklage Grassinger-Thallmayr-Stiftung werden zum Abgleich des Verwaltungshaushaltes 2.600 € entnommen.

Landshut, den 02.12.2022

STADT LANDSHUT

Finanzreferat