

**VORBERICHT ZUM HAUSHALTSPLAN  
DER HL. GEISTSPITALSTIFTUNG LANDSHUT  
FÜR DAS HAUSHALTSJAHR 2024**

- Inhalt:
- I. Rückblick auf das Haushaltsjahr 2022
  - II. Ablauf des Haushaltsjahrs 2023
  - III. Vorschau auf das Haushaltsjahr 2024

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 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 rund 1,090 Mio. € für das Hl. Geistspital und in Höhe von rund 2,200 Mio. € für das Magdalenenheim eingeplant. Für die Rentenkasse waren keine Verpflichtungsermächtigungen veranschlagt.

Das Ergebnis der Jahresrechnung der Rentenkasse 2022 stellt sich wie folgt dar:

Verwaltungshaushalt	2.010.834,34 €
<u>Vermögenshaushalt</u>	<u>5.303.012,67 €</u>
GESAMT	7.313.847,01 €

Der Verwaltungshaushalt schloss besser ab als geplant. Bei den Einnahmen konnten außerplanmäßig zum einen die Gewinne der beiden Heime aus 2021 in Höhe von

zusammen rund 557.000 € und zum anderen der Gewinn des Forstbetriebs in Höhe von rund 97.000 € vereinnahmt werden.

Bei den Mieteinnahmen aus Gebäuden und Grundstücken (HHSt. 0.4314.1410) konnte ein Rechnungsergebnis von rund 329.000 € erzielt werden. Dies entspricht Mehreinnahmen in Höhe von rund 16.000 €. Die Ausgaben für den Unterhalt der Grundstücke und baulichen Anlagen (u.a. Gebäudeunterhalt, Bewirtschaftung der Grundstücke und Gebäude etc.) überschritten mit einem Rechnungsergebnis von rund 88.000 € den Ansatz um rund 18.000 €.

Seit Oktober 2021 sind die Flächen am „Mühlhof“ verpachtet. Die Stiftung bewirtschaftet diese Flächen nun nicht mehr im eigenen Namen und ist auch nicht mehr Mitglied bei Naturland und Ecocert. Die Vorgaben von Naturland werden jedoch auch vom aktuellen Pächter eingehalten. Die jährliche Pacht beträgt 4.700 €.

Im Ergebnis konnte dem Vermögenshaushalt insgesamt ein Betrag von rund 1,073 Mio. € zugeführt werden, rund 0,696 Mio. € mehr als ursprünglich veranschlagt. Diese hohe Zuführung ist insbesondere in der außerplanmäßigen Gewinnabführung der Heime und des Forsts begründet. In Summe konnten hier Mehreinnahmen in Höhe von rund 0,654 Mio. € verzeichnet werden.

Der Stand der Allgemeinen Rücklage zum 31.12.2022 beträgt insgesamt rund 8,663 Mio. €. Der Gesamtstand der Allgemeinen Rücklage liegt damit um rund 0,992 Mio. € höher als bei den Planungen zum Haushalt 2022 prognostiziert (7,671 Mio. €).

Entsprechend der Gewinn- und Verlustrechnung der Alten- und Pflegeheime konnten 2022 folgende Jahresergebnisse erzielt werden:

HI. Geistspital	+ 607.301,47 €
Magdalenenheim	+ 342.215,21 €

Die Gewinne 2022 wurden im Jahr 2023 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 2022

ergibt sich hier ein Betrag in Höhe von rund 393.000 €, welcher in 2023 an die Rentenkasse abgeführt wurde.

Der Forstbetrieb verzeichnete in 2022 einen Gewinn in Höhe von rund 51.000 €, welcher ebenfalls an die Rentenkasse im Jahr 2023 abgeführt wurde.

## II. Ablauf des Haushaltsjahres 2023

Die Haushaltssatzung wurde am 16.12.2022 durch den Stadtrat beschlossen und mit Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 24.02.2023 rechtsaufsichtlich gewürdigt. In der Satzung waren Verpflichtungsermächtigungen für das Jahr 2024 in Höhe von 6,300 Mio. € für das HI. Geistspital und in Höhe von rund 2,254 Mio. € für das Magdalenenheim eingeplant. Für die Rentenkasse wurden keine Verpflichtungsermächtigungen veranschlagt.

Die Haushaltsvolumina in den einzelnen Bereichen betragen nach dem Haushalt 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 €
<b>Gesamt</b>	<b>15.431.785 €</b>	<b>13.118.028 €</b>	<b>28.549.813 €</b>

Der Verwaltungshaushalt schließt voraussichtlich besser ab als geplant. In den Haushaltsplanungen 2023 ist man von einer Zuführung in Höhe von rund 0,608 Mio. € ausgegangen.

Bei den Einnahmen konnten überplanmäßig zum einen die Gewinne der beiden Heime aus 2022 in Höhe von zusammen rund 0,950 Mio. € und zum anderen der Gewinn des Forsts aus 2022 in Höhe von rund 0,051 Mio. € vereinnahmt werden. Die Ausgaben für den Unterhalt der Grundstücke und baulichen Anlagen (u. a. Gebäudeunterhalt, Bewirtschaftung der Grundstücke und Gebäude etc.) liegen nach dem aktuellen Stand noch rund 45.000 € unter dem Ansatz.

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 2023 ergab sich aus der Abrechnung des Wirtschaftsjahres 2022 der beiden Heime ein Betrag von rund 0,393 Mio. €, welcher bei der Rentenkasse vereinnahmt werden konnte (Ansatz 0,320 Mio. €).

Im Jahr 2023 wurde ein Investitions- und Tilgungszuschuss in Höhe von rund 1,952 Mio. € weitergereicht.

Im Vermögenshaushalt wird im Bereich des Projekts „home and care“ der am Ende des Jahres noch verfügbare Betrag für die Bauausgaben als Rest in das Folgejahr übertragen. Aktuell liegt dieser bei insgesamt rund 0,264 Mio. €.

Die geplante Entnahme aus der Allgemeinen Rücklage in Höhe von rund 3,227 Mio. € wird voraussichtlich nicht in voller Höhe benötigt.

Im Rahmen des Rechnungsabschlusses 2023 wird bei der Sonderrücklage „Elisabeth-Neumaier-Stiftung“ voraussichtlich eine Entnahme in Höhe von rund 6.500 € für den allgemeinen Haushaltsausgleich erforderlich sein, während im Rahmen der Haushaltsplanungen eine Zuführung in Höhe von rund 3.000 € veranschlagt war. Dies basiert im Wesentlichen auf den Mehrausgaben des Bauunterhalts. Der Ansatz wurde hier zum aktuellen Stand bereits um rund 10.000 € überschritten.

Weiter wurden der Sonderrücklage zur Reduzierung des Mittelverwendungsrückstandes im Laufe des Jahres 2023 planmäßig rund 8.200 € als Investitionszuschusses an die Heime entnommen.

Für den Abgleich des Unterabschnitts der Sonderrücklage „Grassinger-Thallmayr-Stiftung“ wird zum Rechnungsabschluss voraussichtlich eine Entnahme erforderlich sein. Diese wurde in den Haushaltsplanungen mit einem Betrag in Höhe von rund 2.600 € veranschlagt; nach dem aktuellen Stand liegt diese bei rund 1.800 €.

### III. Vorausschau auf das Haushaltsjahr 2024

#### Haushalts- und Wirtschaftspläne der HI. Geistspitalstiftung 2024

	Verwaltungshaushalt bzw. Erfolgsplan	Vermögenshaushalt bzw. -plan	Gesamt
Rentenkasse	1.645.080 €	6.367.689 €	8.012.769 €
HI. Geistspital	5.871.400 €	1.384.414 €	7.255.814 €
Magdalenenheim	7.395.900 €	4.226.567 €	11.622.467 €
Forstbetrieb	624.700 €	14.000 €	638.700 €
<b>Gesamt</b>	<b>15.537.080 €</b>	<b>11.992.670 €</b>	<b>27.529.750 €</b>

#### Rentenkasse

Das Gesamtvolumen des Haushalts der Rentenkasse 2024 beträgt 8.012.769 €, wobei 1.645.080 € auf den Verwaltungshaushalt und 6.367.689 € auf den Vermögenshaushalt entfallen. Dem Vermögenshaushalt können 2024 voraussichtlich rund 0,607 Mio. € zugeführt werden (ohne Zuführung für Sonderrücklagen). Im Wirtschaftsplan 2024 wird von einem Gesamtdefizit der beiden Heime in Höhe von rund 0,308 Mio. € ausgegangen. Realisiert sich dieses, wird es in 2025 von der Rentenkasse ausgeglichen. Der Forstwirtschaftsbetrieb rechnet mit einem leicht positiven Jahresergebnis in Höhe von rund 5.000 €.

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 2023 wird ein Gewinn bei den Heimen in Höhe von zusammen 100.000 € erwartet. Der Forstwirtschaftsbetrieb rechnet für das Jahr 2023 mit einem Gewinn von 20.000 €.

Diese werden als Einnahmen im Haushalt 2024 veranschlagt. Die für 2024 in den Wirtschaftsplänen der Heime und des Forsts prognostizierten Jahresergebnisse sind dementsprechend in 2025 zu veranschlagen.

Im Haushaltsjahr 2024 sind Einnahmen aus dem Rücklauf des Investitions- und Tilgungszuschusses von den Heimen in Höhe von 0,595 Mio. € eingeplant.

Die Miet- und Pachteinahmen im Verwaltungshaushalt der Rentenkasse sind mit insgesamt rund 0,868 Mio. € veranschlagt und damit leicht unter dem Vorjahresniveau. Dieser Rückgang ist in dem aktuell hohen Mieterwechsel begründet. Nach Abschluss der Baumaßnahme „home and care“ und Vorliegen aller Rechnungen wird die Rentabilitätsberechnung fortgeschrieben und die von der Stadt Landshut an die Stiftung zu zahlende Miete neu festgesetzt.

Die geplanten Zinseinnahmen steigen gegenüber dem Vorjahr um rund 30.000 € und damit um rund 53 %. Insgesamt wurden hier rund 84.000 € 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 70.000 € veranschlagt wurde. Als größere Positionen sind insbesondere die Sanierungsmaßnahmen beim Anwesen Berggrub und allgemeine Wartungsarbeiten zu nennen.

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 HI. 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 HI. Geistspital“ neben der bereits getätigten Finanzierung der Maßnahmen im Magdalenenheim aus eigener Kraft leisten kann.

Ab dem Jahr 2024 wurde bereits ein Teil der im Haushaltsausschuss befürworteten Finanzierungsalternativen eingeplant. Konkret ist gemäß dem Beschluss des Haushaltsausschusses die anteilige Verwendung der Mittel aus einer Erbschaft

eingepplant. Weiter sind Einnahmen aus einer 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 eingepplant. Darüber hinaus sind aktuell bereits Einnahmen aus dem Förderprogramm PflegeSoNahFöR ab 2025 im Wirtschaftsplan der Heime eingepplant. Die Bezeichnung PflegeSoNahFöR steht dabei für die Richtlinie zur investiven Förderung von Pflegeplätzen sowie der Gestaltung von Pflege und Betreuung im sozialen Nahraum. Eine Bewilligung dieser Zuwendung liegt hier jedoch noch nicht vor. Eine Entscheidung durch den Zuwendungsgeber wird im Laufe des Jahres 2024 erwartet.

Auch in den Jahren nach dem Finanzplanungszeitraum fallen noch erhebliche Aufwendungen für die Sanierung des HI. Geistspitals an. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2030 geplant. Auch in diesen Jahren werden zur Gegenfinanzierung weitere Finanzmittel benötigt. Die vollständige Finanzierung der Maßnahme kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht dargestellt werden.

Die Finanzmittel der HI. Geistspitalstiftung reichen trotz Kombination diverser Finanzierungsalternativen nach jetzigem Stand nicht aus, um die vollständige Finanzierung der Maßnahme Generalsanierung HI. Geistspital aus eigener Kraft darstellen zu können. Im Finanzplanungszeitraum sind daher bereits ab dem Jahr 2025 Kredite im Wirtschaftsplan eingepplant.

Es bleibt somit bei der Einschätzung des Finanzreferats, dass die Baulandentwicklung in der Ochsenau sowohl für die Stadt Landshut als auch für die HI. Geistspitalstiftung langfristig von großer Bedeutung ist. Dies betrifft auf Seiten der HI. Geistspitalstiftung nicht nur die Finanzierung der Generalsanierung des HI. Geistspitals. Auch nach dieser Maßnahme werden weitere Investitionen in die Heime durch die Rentenkasse zu finanzieren sein. Alle sonstigen Finanzierungsalternativen wurden dann jedoch bereits im Rahmen der Generalsanierung des HI. Geistspitals mobilisiert, sodass langfristig ein Rückgriff auf Einnahmen aus der Baulandentwicklung in der Ochsenau dringend erforderlich werden wird.

Der Investitions- und Tilgungszuschuss ist seit 2018 in der Ansatzplanung dem tatsächlichen Auszahlungszeitpunkt angepasst. Deshalb ist ab dem Haushaltsjahr 2018 im Haushalt der Rentenkasse jeweils der Investitions- und Tilgungszuschuss des Vorjahres eingepplant. Der Investitions- und Tilgungszuschuss für 2023 wird auch erst

in 2024 nach Fertigstellung des Jahresabschlusses abgerechnet und beläuft sich nach derzeitigem Stand auf 5,357 Mio. €. Im Finanzplanungszeitraum der Rentenkasse liegt der Investitions- und Tilgungszuschuss für die Jahre 2025 bis 2027 in Summe bei rund 5,483 Mio. €. Dieser vergleichsweise geringe Betrag ist in den hohen Kreditaufnahmen ab dem Jahr 2025 begründet. In Summe sind im Finanzplanungszeitraum des Wirtschaftsplans ab dem Jahr 2025 Kredite zur Finanzierung der Sanierung des HI. Geistspitals in Höhe zusammen 8,477 Mio. € eingeplant.

Die auch im Jahr 2024 hohen Investitionen der beiden Heime mit einem Volumen von rund 1,188 Mio. € beim HI. Geistspital und von rund 3,973 Mio. € beim Magdalenenheim sowie die Tilgungsleistungen der Heime in Höhe von insgesamt rund 0,142 Mio. € werden über den Investitions- und Tilgungszuschuss im Jahr 2025 abgerechnet. Als Ansatz wurden hier im Jahr 2025 insgesamt Mittel in Höhe von rund 4,100 Mio. € veranschlagt.

Beim Magdalenenheim wird der Restbetrag über den BEG-Zuschuss in Höhe von rund 0,551 Mio. € und über die Restzahlung aus dem BayMod-Programm finanziert. Diese teilt sich auf rund 0,195 Mio. € Kredit und 0,434 Mio. € Förderung auf. Beim HI. Geistspital sind für das Jahr 2024 keine Einnahmen aus Krediten oder Förderungen eingeplant. Rund 0,023 Mio. sind als Investitionszuschuss der Elisabeth-Neumaier-Stiftung eingeplant, um dort den Mittelverwendungsrückstand abzubauen.

Im Rahmen des Projekts „home and care“ entstanden 20 Wohneinheiten sowie 4 Großtagespflegen. Im Haushaltsjahr 2021 wurde mit der Baumaßnahme begonnen. Für die Fertigstellung des Projekts werden im Haushaltsjahr 2024 noch 30.000 € veranschlagt. Darüber hinaus stehen die nicht verbrauchten Mittel in voller Höhe als Haushaltsreste zur Verfügung.

In 2024 erhält die Stiftung die letzte Zahlung der EU-Fördergelder. Diese wurde mit rund 0,168 Mio. € veranschlagt.

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 in 2022. Der Tilgungszuschuss in Höhe von 360.000 € wurde in 2023 mit dem noch zu tilgenden Restsaldo verrechnet.

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 zu diesem Zeitpunkt 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 2024 erwartet. Mit dem Einzug der Bewohnerinnen ist das Projekt im September 2022 gestartet. Die Einnahmen aus der Vermietung des Gebäudekomplexes inkl. der Stellplätze an die Stadt Landshut wurden mit rund 0,210 Mio. € veranschlagt. Nach Abschluss der Baumaßnahme und nach Vorliegen aller Baukosten erfolgt eine Fortschreibung der aktuellen Rentabilitätsberechnung und damit eine Neufestlegung der Miete.

### Altenheime

Im Wirtschaftsplan 2024 des Hl. Geistspitals werden neben Einrichtung und Ausstattung i.H.v. rund 0,088 Mio. € insgesamt rund 1,188 Mio. € in die Gebäude investiert. 1,100 Mio. € davon entfallen auf die Planungskosten für die Generalsanierung des Hl. Geistspitals.

Der Bauabschnitt 1 (Sofortmaßnahmen) wurde bereits in 2021 fertiggestellt. **In Summe beläuft sich die aktuelle Planung für die Generalsanierung des Hl. Geistspitals in den Jahre 2023 bis 2030 auf 25,100 Mio. €.** Nachdem im Jahr 2024 die Planung der Generalsanierung finalisiert wird, soll die bauliche Umsetzung in den Jahren 2025 bis 2030 erfolgen. Nach der aktuellen Kostenprognose fallen entsprechend der Planungen im Wirtschaftsplan für die Umsetzung der Bauabschnitte 2 bis 7 in den Jahren ab 2025 rund 23,29 Mio. € an.

Im Wirtschaftsplan 2024 des Magdalenenheims werden neben Einrichtung und Ausstattung i. H. v. rund 0,258 Mio. € insgesamt rund 3,715 Mio. € in die Gebäude investiert.

Dieser Betrag entfällt fast vollständig auf den Erweiterungsbau des Magdalenenheims.

### Forstwirtschaftsbetrieb

Der Wirtschaftsplan 2024 des Forstwirtschaftsbetriebes geht von einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 5.000 € aus.

Die weiteren Details zu den Heimen und dem Forstwirtschaftsbetrieb können dem jeweiligen Wirtschaftsplan entnommen werden.

### Rücklagen

Der Allgemeinen Rücklage werden in 2024 voraussichtlich rund 3,696 Mio. € entnommen. Unter Berücksichtigung der voraussichtlich notwendigen Entnahme in 2023 und der Ansatzplanung für 2024 beträgt der Stand der allgemeinen Rücklage zum 31.12.2024 damit voraussichtlich rund 3,680 Mio. €.

Die Selbstversicherungsrücklage mit einem Stand von 12.796,72 € wurde im Haushaltsjahr 2023 aufgelöst und der Allgemeinen Rücklage zugeschrieben.

Der Sonderrücklage Elisabeth-Neumaier-Stiftung können 11.100 € zugeführt werden. Der Sonderrücklage Grassinger-Thallmayr-Stiftung werden zum Abgleich des Verwaltungshaushaltes 2.800 € entnommen.

Landshut, den 01.12.2023

STADT LANDSHUT

Finanzreferat