

**VORBERICHT ZUM HAUSHALTSPLAN
DER HL. GEISTSPITALSTIFTUNG LANDSHUT
FÜR DAS HAUSHALTSJAHR 2025**

- Inhalt:
- I. Rückblick auf das Haushaltsjahr 2023
 - II. Ablauf des Haushaltsjahrs 2024
 - III. Vorschau auf das Haushaltsjahr 2025

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 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 in Höhe von 6,300 Mio. € für das Hl. Geistspital und in Höhe von rund 2,254 Mio. € für das Magdalenenheim eingeplant. Für die Rentenkasse waren keine Verpflichtungsermächtigungen veranschlagt.

Das Ergebnis der Jahresrechnung der Rentenkasse 2023 stellt sich wie folgt dar:

Verwaltungshaushalt	2.501.321,44 €
<u>Vermögenshaushalt</u>	<u>4.258.239,71 €</u>
GESAMT	6.759.561,15 €

Der Verwaltungshaushalt schloss besser ab als geplant. Bei den Einnahmen konnten zum einen die Gewinne der beiden Heime aus 2022 in Höhe von zusammen rund 950.000 € und zum anderen der Gewinn des Forstbetriebs in Höhe von rund 51.000 € 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 8.000 €. Die Ausgaben für den Unterhalt der Grundstücke und baulichen Anlagen (u.a. Gebäudeunterhalt, Bewirtschaftung der Grundstücke und Gebäude etc.) unterschritten mit einem Rechnungsergebnis von rund 57.000 € den Ansatz um rund 43.000 €.

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 1,585 Mio. € zugeführt werden, rund 0,977 Mio. € mehr als ursprünglich veranschlagt. Diese hohe Zuführung ist insbesondere in der überplanmäßigen Gewinnabführung der Heime und des Forsts begründet. In Summe konnten hier Mehreinnahmen in Höhe von rund 0,790 Mio. € verzeichnet werden.

Der Stand der Allgemeinen Rücklage zum 31.12.2023 beträgt insgesamt rund 7,445 Mio. €. Der Gesamtstand der Allgemeinen Rücklage liegt damit um rund 1,768 Mio. € höher als bei den Planungen zum Haushalt 2023 prognostiziert (5,677 Mio. €).

Entsprechend der Gewinn- und Verlustrechnung der Alten- und Pflegeheime konnten 2023 folgende Jahresergebnisse erzielt werden:

Hl. Geistspital + 408.044,87 €

Magdalenenheim + 364.189,92 €

Die Gewinne 2023 wurden im Jahr 2024 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 2023 ergibt sich hier ein Betrag in Höhe von rund 485.000 €, welcher in 2024 an die Rentenkasse abgeführt wurde.

Der Forstbetrieb verzeichnete in 2023 einen Gewinn in Höhe von rund 67.000 €, welcher ebenfalls an die Rentenkasse im Jahr 2024 abgeführt wurde.

II. Ablauf des Haushaltsjahres 2024

Die Haushaltssatzung wurde am 15.12.2023 durch den Stadtrat beschlossen und mit Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 28.03.2024 rechtsaufsichtlich genehmigt. In der Satzung waren Verpflichtungsermächtigungen für das Jahr 2024 in Höhe von 2,100 Mio. € für das Hl. Geistspital und in Höhe von 0,595 Mio. € für das Magdalenenheim eingeplant. Für die Rentenkasse wurden keine Verpflichtungsermächtigungen veranschlagt.

Die Haushaltsvolumina in den einzelnen Bereichen betragen nach dem Haushalt 2024:

	Verwaltungshaushalt bzw. Erfolgsplan	Vermögenshaushalt bzw. -plan	Gesamt
Rentenkasse	1.645.080 €	6.367.689 €	8.012.769 €
Hl. 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 €
Gesamt	15.537.080 €	11.992.670 €	27.529.750 €

Der Verwaltungshaushalt schließt voraussichtlich besser ab als geplant. In den Haushaltsplanungen 2024 ist man von einer Zuführung in Höhe von rund 0,607 Mio. € ausgegangen.

Bei den Einnahmen konnten überplanmäßig zum einen die Gewinne der beiden Heime aus 2023 in Höhe von zusammen rund 0,772 Mio. € und zum anderen der Gewinn des Forsts aus 2023 in Höhe von rund 0,067 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 25.000 € 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 Pachteinahmen 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 Anlagengüter zurückerstattet, die über den Investitions- und Tilgungszuschuss bezuschusst wurden. Diese Erstattung erfolgt ebenfalls ein Jahr zeitverzögert. Im Jahr 2024 ergab sich aus der Abrechnung des Wirtschaftsjahres 2023 der beiden Heime ein Betrag von rund 0,485 Mio. €, welcher bei der Rentenkasse vereinnahmt werden konnte (Ansatz 0,595 Mio. €).

Im Jahr 2024 wurde ein Investitions- und Tilgungszuschuss in Höhe von rund 3,635 Mio. € weitergereicht.

Im Vermögenshaushalt wird im Bereich des Projekts „home and care“ für das nächste Jahr ein neuer Ansatz in Höhe von 140.000 € gebildet. Dieser wird für die noch strittigen Kosten durch Kürzungen von Rechnungen bereitgehalten.

Die geplante Entnahme aus der Allgemeinen Rücklage in Höhe von rund 3,696 Mio. € wird voraussichtlich nicht in voller Höhe benötigt.

Im Rahmen des Rechnungsabschlusses 2024 wird bei der Sonderrücklage „Elisabeth-Neumaier-Stiftung“ voraussichtlich eine Entnahme in Höhe von rund 19.800 € für den allgemeinen Haushaltsausgleich erforderlich sein, während im Rahmen der Haushaltsplanungen eine Zuführung in Höhe von rund 11.000 € veranschlagt war. Dies basiert im Wesentlichen auf den Mehrausgaben des Bauunterhalts. Der Ansatz wurde hier zum aktuellen Stand trotz einer Mittelbereitstellung in Höhe von 20.000 € bereits um rund 22.500 € überschritten.

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 2.800 € veranschlagt; nach dem aktuellen Stand liegt diese bei rund 1.800 €.

III. Vorausschau auf das Haushaltsjahr 2025

Haushalts- und Wirtschaftspläne der HI. Geistspitalstiftung 2025

	Verwaltungshaushalt bzw. Erfolgsplan	Vermögenshaushalt bzw. -plan	Gesamt
Rentenkasse	1.753.980 €	4.807.675 €	6.561.655 €
HI. Geistspital	6.247.850 €	1.320.946 €	7.568.796 €
Magdalenenheim	8.469.200 €	2.276.481 €	10.745.681 €
Forstbetrieb	646.200 €	20.200 €	666.400 €
Gesamt	17.117.230 €	8.425.302 €	25.542.532 €

Rentenkasse

Das Gesamtvolumen des Haushalts der Rentenkasse 2025 beträgt 6.561.655 €, wobei 1.753.980 € auf den Verwaltungshaushalt und 4.807.675 € auf den Vermögenshaushalt entfallen. Dem Vermögenshaushalt können 2025 voraussichtlich rund 0,662 Mio. € zugeführt werden (ohne Zuführung für Sonderrücklagen). Im Wirtschaftspland 2025 wird von einem Gesamtdefizit der beiden Heime in Höhe von rund 0,144 Mio. € ausgegangen. Realisiert sich dieses, wird es in 2026 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 2024 wird ein Gewinn bei den Heimen in Höhe von zusammen 100.000 € erwartet. Dieser wird als Einnahme im Haushalt 2025 veranschlagt. Der Forstwirtschaftsbetrieb

rechnet für das Jahr 2024 mit einem Gewinn von 0 €. Die für 2025 in den Wirtschaftsplänen der Heime und des Forsts prognostizierten Jahresergebnisse sind dementsprechend in 2026 zu veranschlagen.

Im Haushaltsjahr 2025 sind Einnahmen aus dem Rücklauf des Investitions- und Tilgungszuschusses von den Heimen in Höhe von 0,575 Mio. € eingeplant.

Die Miet- und Pachteinnahmen im Verwaltungshaushalt der Rentenkasse sind mit insgesamt rund 0,904 Mio. € veranschlagt und damit leicht über dem Vorjahresniveau. 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 20.500 € und damit um rund 24,4 %. Insgesamt wurden hier rund 104.500 € veranschlagt. Dies liegt an der allgemeinen Erhöhung des Zinsniveaus.

Im Bauunterhalt der Rentenkassen stehen auch für 2025 mehrere umfangreiche Maßnahmen an, weshalb ein Ansatz in Höhe von 90.000 € 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 2025 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 eingeplant.

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 in der mittelfristigen Finanzplanung entsprechend eingeplant. Darüber hinaus sind aktuell bereits Einnahmen aus dem Förderprogramm PflegeSoNahFöR ab 2026 im Wirtschaftsplan der Heime eingeplant. 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 2025 erwartet.

Auch in den Jahren nach dem Finanzplanungszeitraum fallen noch erhebliche Aufwendungen für die Sanierung des Hl. 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 Hl. Geistspitalstiftung reichen trotz Kombination diverser Finanzierungsalternativen nach jetzigem Stand nicht aus, um die vollständige Finanzierung der Maßnahme Generalsanierung Hl. Geistspital aus eigener Kraft darstellen zu können. Im Finanzplanungszeitraum sind daher ab dem Jahr 2026 Kredite im Wirtschaftsplan eingeplant. Des Weiteren werden in der mittelfristigen Finanzplanung Einnahmen aus der Veräußerung von Bauland angesetzt, das in Zukunft entwickelt werden soll. Damit verbundene Kosten sind im Haushaltsjahr 2026 eingeplant. Ein Teil der Erlöse i. H. v. anfänglich 1 Mio. € wurde in den Haushaltsjahren 2027 und 2028 in der Planung berücksichtigt.

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 eingeplant. Der Investitions- und Tilgungszuschuss für 2024 wird auch erst in 2025 nach Fertigstellung des Jahresabschlusses abgerechnet und beläuft sich nach derzeitigem Stand auf 4,337 Mio. €. Im Finanzplanungszeitraum der Rentenkasse liegt der Investitions- und Tilgungszuschuss für die Jahre 2026 bis 2028 in Summe bei rund 3,489 Mio. €. Dieser vergleichsweise geringe Betrag ist in den hohen Kreditaufnahmen

ab dem Jahr 2026 begründet. In Summe sind im Finanzplanungszeitraum des Wirtschaftsplans ab dem Jahr 2026 Kredite zur Finanzierung der Sanierung des Hl. Geistspitals in Höhe zusammen 11,561 Mio. € eingeplant.

Die auch im Jahr 2025 hohen Investitionen der beiden Heime mit einem Volumen von rund 1,203 Mio. € beim Hl. Geistspital und von rund 2,110 Mio. € beim Magdalenenheim sowie die Tilgungsleistungen der Heime in Höhe von insgesamt rund 0,141 Mio. € werden über den Investitions- und Tilgungszuschuss im Jahr 2026 abgerechnet. Als Ansatz wurden hier im Jahr 2026 insgesamt Mittel in Höhe von rund 2,468 Mio. € veranschlagt.

Beim Hl. Geistspital sind für das Jahr 2025 keine Einnahmen aus Krediten oder Förderungen eingeplant. Beim Magdalenenheim sind hier 2025 noch rund 0,985 Mio. € an Einnahmen angesetzt.

Im Rahmen des Projekts „home and care“ entstanden 20 Wohneinheiten sowie 4 Großtagespflegen. Im Haushaltsjahr 2021 wurde mit der Baumaßnahme begonnen. Für mögliche Ansprüche, die durch Widerspruch zweier Gewerke gegen die Kürzung der Rechnungen noch entstehen könnten wurden 140.000 € veranschlagt.

In 2024 soll der Stiftung die letzte Zahlung der EU-Fördergelder zufließen.

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 für 2024 letztmalig 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, erfolgte in 2024. 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 0,211 Mio. € veranschlagt. Nach Vorliegen aller Baukosten erfolgt eine Fortschreibung der aktuellen Rentabilitätsberechnung und damit eine Neufestlegung der Miete.

Altenheime

Im Wirtschaftsplan 2025 des Hl. Geistspitals werden neben Einrichtung und Ausstattung i.H.v. rund 0,198 Mio. € insgesamt rund 1,203 Mio. € in die Gebäude investiert. 0,926 Mio. € davon entfallen auf 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 25,500 Mio. €.** Nachdem im Jahr 2025 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 24,695 Mio. € an.

Im Wirtschaftsplan 2025 des Magdalenenheims werden neben Einrichtung und Ausstattung i. H. v. rund 0,409 Mio. € insgesamt rund 2,110 Mio. € in die Gebäude investiert. Dieser Betrag entfällt mit rund 1,615 Mio. € zum größten Teil auf den Erweiterungsbau des Magdalenenheims.

Forstwirtschaftsbetrieb

Der Wirtschaftsplan 2025 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 2025 voraussichtlich rund 2,731 Mio. € entnommen. Unter Berücksichtigung der voraussichtlich notwendigen Entnahme in 2024 und

der Ansatzplanung für 2025 beträgt der Stand der allgemeinen Rücklage zum 31.12.2025 damit voraussichtlich rund 2,708 Mio. €.

Der Sonderrücklage Elisabeth-Neumaier-Stiftung werden 123.200 € zur Finanzierung eines größeren Projekts im Bauunterhalt und zum Zuschuss an den Investitions- und Tilgungszuschuss entnommen. Der Sonderrücklage Grassinger-Thallmayr-Stiftung werden zum Abgleich des Verwaltungshaushaltes 2.800 € entnommen.

Landshut, den 27.11.2024

STADT LANDSHUT

Finanzreferat