

Wirtschaftsplan 2022 des Eigenbetriebes Immobilienbetrieb Pflege Service Edewecht

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2022

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes besteht aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und dem Finanzplan. Eine Stellenübersicht ist mangels entsprechender Stellen nicht notwendig.

1. Erfolgsplan

Der Erfolgsplan für das Wirtschaftsjahr 2022 weist einen Überschuss in Höhe von 139.700,00 € aus.

Die Baumaßnahme des Ersatzbaus für das Alten- und Pflegeheim wurde im Jahr 2017 begonnen. Die Bauarbeiten werden insbesondere wegen der ausstehenden Arbeiten zur Umgestaltung des Küchenbereiches noch bis in das Jahr 2022 andauern. Im Gegensatz zu den Vorjahren sind nunmehr Abschreibungsbeträge eingeplant worden. Diese betreffen den fertiggestellten Neubau mit 74 Bewohnerzimmern einschließlich der entsprechenden Funktionsräume. Dieser Bereich wird seit dem 01.04.2019 genutzt. Nach der Fertigstellung des Küchen- sowie des Verwaltungs- und Personalbereiches werden weitere Abschreibungen zu berücksichtigen sein.

Es wird mit einer Mieteinnahme von derzeit 30.000,00 € monatlich kalkuliert. Wegen der Sanierung bzw. Erneuerung des Verwaltungsbereiches und des ehemaligen Foyers soll die Miete auf 32.000,00 € je Monat erhöht werden. Die genaue Mietanpassung ist nach dem Abschluss der Bauarbeiten festzulegen. Neben der Gebäudemiete wird für die Finanzierung eines Sonderkontingentes an Ausstattungsgegenständen in Höhe von insgesamt 200.000,00 € eine auf 10 Jahre befristete monatliche Zahlung von 2.000,00 € berücksichtigt. Weil die entsprechenden Anlagegüter mittlerweile in der Anlagenbuchhaltung des Eigenbetriebes verzeichnet sind, sind die daraus resultierenden Einnahmen künftig im Vermögensplan zu berücksichtigen. Die Zinsen werden für die bislang aufgenommenen Förderkredite bei der NBank und der KfW berücksichtigt. Sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 1.000,00 € dienen in erster Linie der Deckung der Kosten für die Abschlussarbeiten.

2. Vermögensplan

Der Vermögensplan sieht zum Abschluss der Baumaßnahme für die Baukosten der Küche eine weitere Auszahlung in Höhe von 420.000,00 € vor. Die Sachausstattung der Küche wird zu Auszahlungen in Höhe von 270.000,00 € führen.

Der Wirtschaftsplan 2021 geht für das Alten- und Pflegeheim einschließlich Küche von Gesamtkosten in Höhe von 8,65 Mio. € aus. Die aktuelle Bauentwicklung lässt erwarten, dass diese Größenordnung eingehalten werden kann. In Erwartung kleinerer Abschlussarbeiten wird eine zusätzliche Summe von 50.000,00 € vorgesehen, um im Bereich der Küche, des Verwaltungsbereiches und der Küchenausstattung auf die fachlichen Bedarfe eingehen zu können.

Der Immobilienbetrieb hat darüber hinaus die Aufgabe übernommen, die Umbauarbeiten in der Altimmoblie für Personal- und Verwaltungsräume mit einem Volumen von 450.000,00 € zu übernehmen. Weiterhin hat der Immobilienbetrieb unabhängig von der Erstellung des Alten- und Pflegeheimes und dem Pflegeservice Edewecht

ein Sonderkontingent von zusätzlichen 200.000,00 € zur Finanzierung von Ausstattungsgegenständen zur Verfügung gestellt.

Für die vom Architekturbüro Otte im vergangenen Jahr angekündigten Maßnahmen wie ein provisorischer Küchenbetrieb, eine zusätzliche mobile Trennwand im Personal- und Aufenthaltsbereich, eine Außentreppe, die Errichtung einer neuen Abtrennung zwischen dem zu nutzenden Altbaubereich und dem abzureißenden Teil des Altbaus sowie die Außenanlagengestaltung wird ein Betrag in Höhe von 405.000,00 € benötigt.

Zur Finanzierung der vorgenannten Maßnahmen wird im Jahr 2022 letztmalig eine Kreditaufnahme in Höhe von 1.565.000,00 € erwartet.

3. Finanzplan

Der Finanzplan berücksichtigt die anfallenden Zinsaufwendungen und Tilgungen. Grundlage sind die in den Jahren 2017 mit 2,0 Mio. €, 2018 mit 4,1 Mio. €, 2019 mit 2,0 Mio. € und 2020 mit 100.000,00 € aufgenommenen Förderkredite der KfW und der NBank. Weitere Kreditaufnahmen sind im Jahr 2022 mit 1.565.000,00 € vorgesehen. Für die letzten Aufnahmen sollen sogenannte tilgungsfreie Jahre genutzt werden, um die Belastung des Immobilienbetriebes auf einen Zeitraum nach der Tilgung der ersten KfW-Kredite zu verlegen. Nach dem Abschluss der Bauarbeiten kann die kostendeckende Miete ermittelt werden, die von der Pflege Service Edewecht AöR an den Eigenbetrieb zu zahlen ist. Die AöR wiederum kann sich erst ab diesem Zeitpunkt über die entsprechenden Entgelte der Bewohner unter evtl. Ergänzung durch sogenannte Selbstzahlerbeträge refinanzieren.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass diese hohe Jahrestilgung auf die beabsichtigte Rückzahlung der KfW-Kredite in einem Zeitraum von 10 Jahren (Zeitraum der maximalen Zinsbindung) zurückzuführen ist. Daher bedarf es der entsprechenden Tilgungsvorfinanzierung durch die Gemeinde Edewecht, weil der Eigenbetrieb diese Mittel nicht selbstständig aufbringen kann. Hierbei handelt es sich nicht um einen verlorenen Zuschuss, sondern um eine rückzahlbare Vorfinanzierung. Bis auf die Einzahlung des Stammkapitals in Höhe von 100.000,00 € sind ausschließlich Kreditmittel zur Finanzierung der Investitionen vorgesehen.

4. Zusammenfassung

Mit dem Wirtschaftsplan 2022 wird die Investition eines Ersatzbaues für das Alten- und Pflegeheim Edewecht abgeschlossen. Der Plan wird in der Erwartung aufgestellt, dass die dem Eigenbetrieb entstehenden Kosten für die Finanzierung des Projektes durch die Miete sowie die Schuldendiensthilfe zur Vorfinanzierung einer kurzzeitigen Tilgung vollständig getragen werden.