Wirtschaftsplan 2023 des Eigenbetriebes Immobilienbetrieb Pflege Service Edewecht

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2023

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 2023 weist einen Überschuss in Höhe von 76.900,00 € aus.

Die Baumaßnahme „Ersatzbau für das Alten- und Pflegeheim“ wurde im Jahr 2017 begonnen. Die Bauarbeiten zur Umgestaltung des Küchenbereiches und der Räumlichkeiten für das Personal konnten im Wesentlichen im Jahr 2022 durchgeführt werden. Allerdings sind noch Restarbeiten und vor allen Dingen Schlussrechnungen zu den verschiedenen Gewerken vorzunehmen, so dass die Investitionstätigkeit bis in das Jahr 2023 andauern wird. Gleichwohl sind auch für die weiteren Investitionen die daraus resultierenden Abschreibungen bereits im Erfolgsplan berücksichtigt.

Bislang ist mit einer Mieteinnahme von monatlich 30.000 € kalkuliert worden. Aufgrund der zusätzlichen Investitionen ist eine Miete von nunmehr 36.500 € monatlich erforderlich. Ob diese mit den zuständigen Sozialstellen vereinbart werden kann, müssen die anstehenden Pflege- und Investitionskostenverhandlungen zeigen.

Die Zinsen für die aufgenommenen Förderkredite bei der NBank und der KfW sowie eines von der Gemeinde Edewecht gewährten Darlehens finden Berücksichtigung. Sonstige betriebliche Aufwendungen dienen in erster Linie der Deckung der Kosten für Abschlussarbeiten und Prüfungen.

2. Vermögensplan

Der Vermögensplan sieht zum Abschluss der Baumaßnahmen für die Baukosten der Küche des Altbaubereiches eine letzte Auszahlung in Höhe von 319.000 € vor. Mit diesem Betrag sind alle noch ausstehenden Zahlungen für bauliche Maßnahmen und für die Anschaffung von beweglichem Vermögen abgegolten. Unter Berücksichtigung aller bisher getätigten Auszahlungen (einschl. bewegliches Vermögen) ergibt sich ein abschließendes Gesamtvolumen von rd. 10.190.000 € für den Neubau des Alten- und Pflegeheimes sowie den neu geschaffenen Küchenbereich einschließlich der Personal- und Verwaltungsräume. Im Einzelnen ergeben sich die tatsächlich getätigten Zahlungen sowie die noch ausstehenden Bedarfe aus der diesem Wirtschaftsplan beigefügten Anlage.

Durch die mittlerweile positive Liquiditätsentwicklung bei der Mieterin Pflege Service Edewecht AöR besteht die Möglichkeit, die Investitionstätigkeit durch die Übertragung von beweglichem Vermögen für den Immobilienbetrieb auf die tatsächlichen Kosten für die Gebäudeherstellung zu begrenzen und das bewegliche Vermögen ausschließlich bei der Mieterin zu führen. Um dieses Ergebnis erreichen zu können, wird im Jahr 2023 ein Betrag in Höhe von 109.000 € für die noch offenen Forderungen aus der Rückzahlungsverpflichtung zur Finanzierung beweglichen Vermögens zur Ausstattung des Neubaus geleistet. Infolge der Übertragung des beweglichen

Vermögens für den Bereich der Küche und der Personal- bzw. Verwaltungsräume entsteht eine Zahlung in Höhe von 210.000 €. Der Immobilienbetrieb erhält von der Gemeinde Edewecht wie bereits in den Vorjahren eine weitere Auszahlung in Höhe von 339.000 € als rückzahlbare Tilgungsvorfinanzierung von KfW-geförderten Krediten.

Eine Kreditaufnahme ist im Jahr 2023 und auch in den Folgejahren nicht mehr vorgesehen, da die noch ausstehenden Investitionen aus eigenen Mitteln bzw. Einnahmen finanziert werden können.

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. €, 2020 mit 100.000,00 € aufgenommenen Förderkredite der KfW und der NBank. Eine weitere Kreditaufnahme ist im Jahr 2022 mit 1.565.000,00 € erfolgt. Nach dem vollständigen Abschluss der Bauarbeiten kann die kostendeckende Miete im Detail ermittelt werden, die von der Pflege Service Edewecht AöR an den Eigenbetrieb zu zahlen ist. Die AöR wiederum kann sich erst ab diesem Zeitpunkt nach entsprechenden Verhandlungen mit den Pflegekassen bzw. Sozialstellen, evtl. unter Ergänzung sogenannter Selbstzahlerbeträge, refinanzieren.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die o. a. 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. Die Gesamtaufnahme in den Jahren 2017 bis 2022 beträgt 9.765.000,00 €. In 2023 und den Folgejahren sind keine weiteren Kreditaufnahmen geplant.

4. Zusammenfassung

Mit dem Wirtschaftsplan 2023 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.