

## **Collegium 2000 gemeinnützige GmbH**

### **Beteiligungsbericht für das Jahr 2017**

#### **1. Erfüllung des öffentlichen Zwecks**

Satzung bis 16.08.06:

Gegenstand des Unternehmens ist die Altersfürsorge und die Fürsorge für Körperbehinderte.

Der Gesellschaftszweck wird insbesondere verwirklicht durch die Errichtung, den Unterhalt und den Betrieb von Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren, vorrangig für Kirchheimer Bürger und deren Angehörige.

Die Gesellschaft verfolgt gemeinnützige Zwecke in Sinne des Abschnitts „steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung.

Satzung seit 17.08.06:

Gegenstand des Unternehmens ist die Förderung der Hilfe für Menschen mit Behinderung, Altenhilfe und Bildung sowie Förderung der Mildtätigkeit durch die Unterstützung hilfsbedürftiger Personen im Sinne des § 53 Nr. 1 Abgabenordnung, die infolge ihres körperlichen, geistigen oder seelischen Zustands auf die Hilfe anderer angewiesen sind, ohne Rücksicht auf deren Staatsangehörigkeit, Konfession, Herkunft und Geschlecht. Dies soll erreicht werden durch die Beschaffung von Mitteln gemäß § 58 Nr. 1 AO zur Verwirklichung der Zwecke anderer steuerbegünstigter Körperschaften, insbesondere der gemeinnützigen Gesellschaft „Pflegestern Seniorenservice gGmbH“. Die Gesellschaft kann auch Einzelmaßnahmen und Projekte öffentlich-rechtlicher oder anderer steuerbegünstigter Körperschaften im Bereich der Wohlfahrtspflege, der Hilfe für Menschen mit Behinderung, der Altenhilfe und Bildung fördern und unterstützen. Die Mittelbeschaffung geschieht vor allem durch Spendensammlungen sowie Schenkungen, Vermächtnisse und sonstigen Zuwendungen Dritter. Die Gesellschaft wird die ihr zugewandten Mittel ausschließlich und unmittelbar zur Förderung und Unterstützung steuerbegünstigter Zwecke im Sinne von Ziffer 1 weiterleiten, in erster Linie an die gemeinnützige Gesellschaft „Pflegestern Seniorenservice gGmbH“. Auch fördert die Gesellschaft die Betreuung hilfsbedürftiger bzw. gebrechlicher Einzelpersonen durch geeignete Hilfsmaßnahmen. Der bzw. die Empfänger / Begünstigten können aus der Zuwendung der Mittel keinen Rechtsanspruch auf weitere Förderung durch die Gesellschaft herleiten.

Alle Betreuten Wohnungen sind seit 2002 entsprechend der Zielsetzung belegt (Eigennutzung der Käufer oder Vermietung durch Collegium 2000) - dies trifft auch für die Gewerbefläche zu. Die Nachfrage nach Wohnraum im Betreuten Wohnen ist nach wie vor ungebrochen. Ein Leerstandsrisiko bestand im Jahre 2017 für die Collegium 2000 gGmbH nicht.

Die Belegung der 64 Pflegeplätze konnte im Jahre 2017 mit fast 98% realisiert werden. Es zeigt sich eine hohe Akzeptanz des Collegiums 2000 auch über die Gemeindegrenzen hinweg. Dadurch sind die Mieteinnahmen - der Pflegebereich ist an die Pflegestern Seniorenservice gGmbH zu einem marktüblichen Mietzins vermietet - des Collegiums auch auf Dauer gesichert.

Ein Leerstand der Personalwohnungen gab es im Geschäftsjahr 2017 nicht mehr, sieht man von einem Leerstand aufgrund von Instandhaltungsmaßnahmen ab.

## **2. Beteiligungsverhältnisse**

Die Gemeinde Kirchheim ist 100%iger Gesellschafter.

## **3. Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft**

### **Geschäftsführung:**

Seit dem 01.04.2016 ist Frau Gertrud Bellmann einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführerin.

### **Aufsichtsrat:**

Der Aufsichtsrat bestand aus 7 Mitgliedern des Gemeinderats sowie 7 Stellvertretern.

Den Vorsitz des AR übernahm am 19.04.2016 Herr Bürgermeister Maximilian Böttl, stellvertr. Vorsitzender war Herr Ewald Matejka. Im Jahr 2017 fanden drei AR-Sitzungen statt.

### **Gesellschafterversammlung:**

Herr Bgm. Maximilian Böttl führt die Gesellschafterversammlungen in Abstimmung mit dem Gemeinderat durch.

### **Kuratorium:**

Das Kuratorium ist derzeit nicht besetzt.

## **4. Übertragung des Geschäftsbetriebs an die Pflegestern Seniorenservice gGmbH**

Am 01.09.06 wurde das operative Geschäft in den Bereichen Pflege, Betreutes Wohnen und Betreutes Wohnen zu Hause mit allen Rechten und Pflichten auf die Pflegestern Seniorenservice gGmbH in Poing übertragen - an der die Gemeinde Kirchheim am 20.02.2014 37,3% der Anteile hält. Übertragen wurden alle Verträge mit den Bewohnern und Kunden, alle Arbeitsverträge sowie alle relevanten Verträge mit Lieferanten. Ebenso übertragen wurde das hierfür notwendige Mobiliar (Pflegebetten, Küchenausstattung u.ä.). Die notwendigen Räumlichkeiten sind an die Pflegestern Seniorenservice gGmbH vermietet worden. Die Collegium 2000 gGmbH übernimmt auch weiterhin die Vermietung der Wohnungen des Betreuten Wohnens (ohne Betreuungsverträge) sowie die Vermietung der Mitarbeiterwohnungen. Eigenes Personal hat die Collegium 2000 gGmbH nicht mehr, die notwendigen Mitarbeiter werden von Pflegestern Seniorenservice gGmbH gestellt.

Am 01.09.06 haben auch die Stiftung Seniorenhaus Grafing Betriebs gGmbH, die Seniorenzentrum Poing gGmbH und die Pflegestern GmbH & Co.KG ihren jeweiligen Geschäftsbetrieb samt Mobiliar übertragen.

Durch Neuaufnahme der Gemeinden Finsing, Oberding, Edling und Anzing ergab sich bis zum 30.05.2016 folgende Anteilsstruktur des Pflegesterns:

Gemeinde Kirchheim b. München	37,3%
Gemeinde Poing	24,0%
Stiftung Seniorenhaus Grafing	14,7%
Gemeinde Finsing	5,8%
Gemeinde Oberding	5,8%
Gemeinde Edling	6,2%
Gemeinde Anzing	6,2%

Nach dem Ausscheiden der Gemeinde Kirchheim als Gesellschafter des Pflegesterns wurden die Gesellschafteranteile auf alle 6 Gemeinden gleichmäßig verteilt.

## **5. Ertragslage**

Das Ergebnis der Bilanz des Steuerberaters für 2018 beträgt - 242 T€. Die Ertragslage der Collegium 2000 gGmbH war im Jahr 2016 nicht zufriedenstellend.

Die Kosten des Gebäudes (Finanzierung, Abschreibung; Instandhaltung) sind mit den investiven Bestandteilen der Pflegesätze nicht abzudecken. Auch die Mieten im Bereich der Mitarbeiterwohnungen sind nicht kostendeckend.

## **6. Kreditaufnahme**

Zum 20.07.2011 konnte mit der Münchner Hypothekenbank ein neuer Zinssatz vereinbart werden, der von 5,9 bzw. 6,05 % auf jeweils 3,77 % absinkt. Die Tilgung wurde von 1 % auf 3 % p.a. erhöht. Allerdings laufen beide Darlehen zum 30.06.2018 aus. Eine Anschlussfinanzierung bzw. vorzeitige Ablösung der beiden Darlehen aufgrund der niedrigen Zinssätze wird angestrebt.

Zusätzlich haben uns die Kirchheimer Bürger über Bürgerdarlehen, abgesichert durch eine Bürgschaft der Gemeinde Kirchheim und genehmigt vom Landratsamt München, eine Summe von 511 T€ zur Verfügung gestellt.

Die 50 gezeichneten Einzeldarlehen werden zwischen 2,3% -3,1% verzinst, mit einer gestaffelten Laufzeit bis 2023.

Die Gesamtsumme der Bürgerdarlehen ist durch die Genehmigung des Landratsamtes auf max. 1 Mio. DM bzw. 511 T€ limitiert.

Nicht berücksichtigt, da als Sonderposten zu verbuchen, sind die gewährten und überwiegend ausbezahlten Fördermittel für den Pflegebereich.

## **7. Allgemeine Hinweise zum Verlauf des Wirtschaftsjahres**

Seit dem 01.04.2016 wurden die Verwaltungstätigkeiten von der Geschäftsführung wahrgenommen. Die Hausmeister Tätigkeit, gemäß Vertrag mit der WEG Verwaltung wird von Mitarbeitern im Auftrag des Collegium 2000 von Mitarbeitern der Pflegestern Seniorenservice gGmbH in Poing gegen Entgelt ausgeführt.

## **8. Ausblick**

Aufsichtsrat und Geschäftsführung arbeiten intensiv zusammen, um die wirtschaftliche Lage des Collegium 2000 im Jahr 2018 zu verbessern. Die

Verbesserung der Ertragslage soll durch Verhandlungen mit diversen Banken für die Nachfolgefiananzierung der Darlehen erreicht werden, die vermutlich im 1. Quartal 2018 abgeschlossen werden. Durch den Abschluss des neuen Darlehensvertrages wird sich das zukünftige Finanzergebnis deutlich verbessern.

Die Pflegestern Seniorenservice gGmbH hat das Geschäftsjahr 2016 mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen.

Die Gemeinde Kirchheim hat am 18.12.2015 ihren Gesellschafteranteil an der Pflegestern Seniorenservice gGmbH zum 31.12.2016 gekündigt und ist zwischenzeitlich, zum 31.05.2016 ausgeschieden. Collegium 2000 wird seit dem 01.04.2016 von einer neuen Geschäftsführung vertreten. Z.Zt. befinden sich Collegium 2000 und die Gemeinde Kirchheim mit dem verantwortlichen Gremium von Pflegestern in Verhandlungen, um im Rahmen eines Betriebsübergangs den Betrieb des Seniorenzentrum Kirchheim wieder eigenständig zu übernehmen sowie den Mietvertrag mit Pflegestern aufzulösen. Trotz intensiver Bemühungen unsererseits führte dies bisher noch nicht zu einer Einigung, sodass die avisierte Übernahme zum 01.01.18 nicht stattfinden konnte.

Die beabsichtigte Betriebsübernahme des Seniorenzentrum Kirchheim zum 01.04.2018 wird nach Auswertung der betriebswirtschaftlichen Kostenanalyse ein positives Jahresergebnis ergeben. Die Hochrechnung basiert auf den Durchschnittswerten der Abrechnungsdaten Pflegestern aus dem Jahr 2015.

Die Weiterberechnung angefallener Kosten von Pflegestern wird aufgrund des Fehlens von vertraglichen Grundlagen überprüft. Eine Rückforderung wird nicht ausgeschlossen.

Kirchheim, den 10.01.2018



Gertrud Bellmann

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Kirchheim b. München