

Lagebericht 2022

Eigenbetrieb Immobilien Kliniken Ostalb

1. Allgemeine Angaben zur Geschäftsgrundlage

Der Kreistag des Ostalbkreises hat am 29. November 2016 einen Umwandlungs- und Satzungsbeschluss getroffen und damit die Eigenbetriebe Ostalb-Klinikum Aalen, St. Anna-Virngrund-Klinik Ellwangen und Stauferklinikum Schwäbisch Gmünd mit Wirkung ab 1. Januar 2017 durch Ausgliederung gemäß §§ 102a ff. Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in die selbstständige Kommunalanstalt „Kliniken Ostalb gkAöR“ ausgliedert. Die Eigenbetriebe Ostalb-Klinikum Aalen, St. Anna-Virngrund-Klinik Ellwangen und Stauferklinikum Schwäbisch Gmünd wurden nach der Ausgliederung mit den bei ihnen nach Maßgabe des Umwandlungs- und Satzungsbeschlusses verbleibenden Aktiva und Passiva, insbesondere Grundstücken mit Gebäuden, nach gesonderter Beschlussfassung des Kreistags des Ostalbkreises - ebenfalls am 29. November 2016 - zu einem Eigenbetrieb „Immobilien Kliniken Ostalb“ mit Wirkung ab 1. Januar 2017 zusammengefasst.

Die Wirtschaftsführung der Kommunalanstalt und des Eigenbetriebs Immobilien Kliniken richtet sich nach der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO BW), dem Eigenbetriebsgesetz (EigBG), der Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) und nach den Bestimmungen der Krankenhausrechnungsverordnung (KrHRVO) sowie der Krankenhausbuchführungsverordnung (KHBV).

In der Sitzung des Verwaltungsrats der Kliniken Ostalb gemeinnützige kAöR am 31.1.2017 hat der Verwaltungsrat den Vorstand ermächtigt, mit dem Eigenbetrieb Immobilien Kliniken Ostalb einen Mietvertrag und einen Betriebsführungsvertrag abzuschließen. In diesen Verträgen sind folgende Leistungs- und Finanzbeziehungen geregelt:

Mietvertrag:

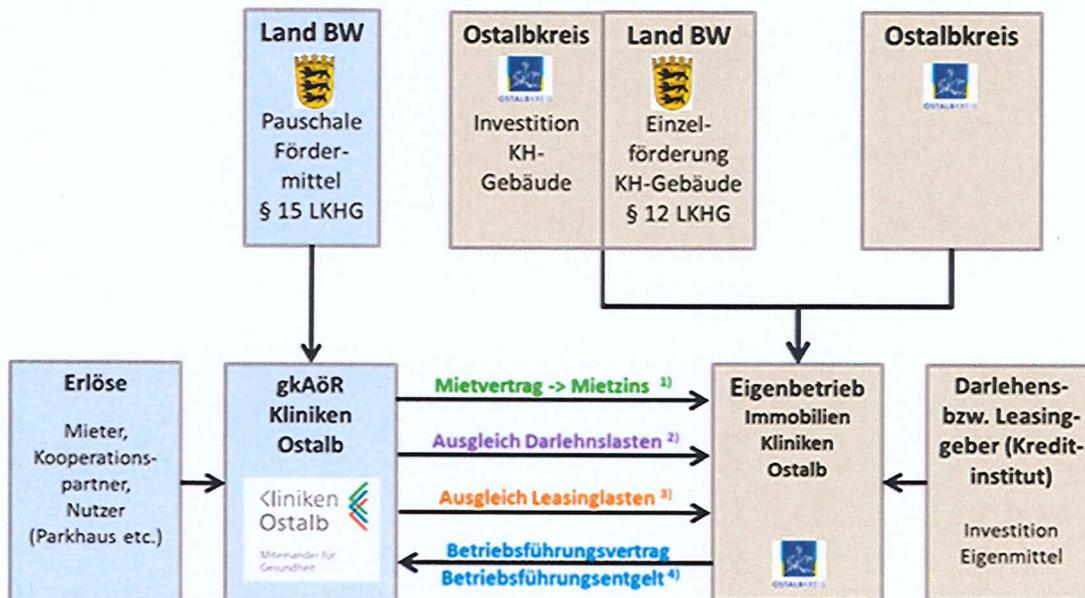
- Die Nutzung von Gebäudeteilen für den Zweckbetrieb der Kommunalanstalt erfolgt unentgeltlich.
- Die Nutzung von Gebäudeteilen für steuerpflichtige wirtschaftliche Geschäftsbetriebe erfolgt entgeltlich. Diese Mietzahlungen sind umsatzsteuerpflichtig.
- Die Nutzung für die vom Eigenbetrieb mit Darlehen finanzierten Gebäudeteile zur Vermögensverwaltung erfolgt entgeltlich. Die Miethöhe bemisst sich an der Annuität der vom Eigenbetrieb gehaltenen Kredite.
- Die Betriebskosten werden von der Kommunalanstalt getragen.

- Es wurde eine Regelung für Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung aufgenommen, die den bisherigen Kostenteilungen zwischen Krankenhausträger und den Klinik-Eigenbetrieben entspricht. Danach ist die Kommunalanstalt für laufende Instandhaltung, Reparatur, Ausbesserung, Wartung und erforderliche Schönheitsreparaturen durch die vertragsmäßige Ingebrauchnahme zuständig. Der Eigenbetrieb übernimmt die Kosten für Erneuerung, Sanierungen und Instandsetzung („Dach und Fach“).

Betriebsführungsvertrag:

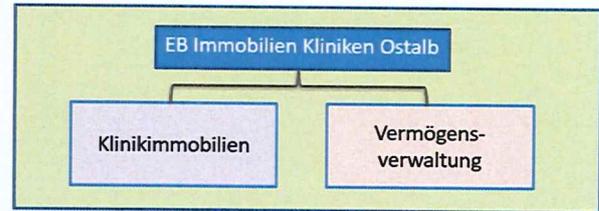
- Der Eigenbetrieb Immobilien Kliniken Ostalb beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter. Die Betriebsführung sowie die laufenden Geschäfte werden von Mitarbeitern des Geschäftsbereichs Finanzen – zentrale Infrastruktur der Kommunalanstalt übernommen. Der Eigenbetrieb Immobilien bezahlt der Kommunalanstalt für die Betriebsführung ein Betriebsführungsentgelt. Die Betriebsführungsleistungen sind umsatzsteuerpflichtig.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Aufteilung zwischen Kommunalanstalt und Eigenbetrieb sowie die vertraglichen Beziehungen zwischen den beiden Unternehmen.



Innerhalb des Eigenbetriebs Immobilien Kliniken Ostalb werden zwei Bilanzkreise bewirtschaftet:

- Klinik Immobilien
- Vermögensverwaltung



Im Bilanzkreis Klinik Immobilien werden die von der Kliniken Ostalb gkAÖR für den Zweckbetrieb genutzten Immobilien gebündelt. Im Bilanzkreis Vermögensverwaltung werden diejenigen Immobilien gehalten, die im Rahmen von langfristigen Miet- und Kooperationsverträgen an Ärzte und andere auf dem Gebiet des Gesundheitswesens tätige Personen und Unternehmen entgeltlich zur Leistungserbringung zur Verfügung gestellt werden und fremd finanziert sind.

2. Darstellung des Geschäftsverlaufs

2.1 Entwicklung der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2022 wurden vom Eigenbetrieb im **Bilanzkreis Klinik Immobilien** hauptsächlich folgende Maßnahmen federführend begleitet:

Standort Ostalb-Klinikum Aalen

- Anpassung an die neue Trinkwasserverordnung
Planung und Umsetzung diverser Einzelmaßnahmen
- Brandschutz
Planung und Umsetzung diverser Einzelmaßnahmen
- Aufrechterhaltung Betriebsbereitschaft bestehender Zentral-OP
Umsetzung diverser Einzelmaßnahmen sowie Planung des Austauschs der Lüftungsanlage und anderer Gewerke. Der Krankenhausträger hat die Entscheidung getroffen, die bestehenden Zentral-OP's so zu sanieren, dass die Betriebsbereitschaft mittelfristig (bis zur Inbetriebnahme einer Nachfolgelösung im Rahmen des Klinik-Konzepts) gesichert ist.
- Energiekonzept
Planung um Umsetzung weiterer Sanierungsmaßnahmen in der Heizzentrale des Klinikums mit dem Ziel, die Versorgungssicherheit mittelfristig zu gewährleisten und die Energieeffizienz zu erhöhen.
- Aufrüstung Herzkatheterlabore mit Klimatechnik
Im Zuge des Austauschs der beiden Herzkathetermeßplätze wurde die Klimatechnik der Herzkatheterlabore aufrüstet und an die neuen Hygienevorschriften angepasst, damit während der Lebensdauer der neuen Anlagen keine Eingriffe in die Räume bzw. die Klimatechnik notwendig werden. Im Jahr 2022 wurde die Maßnahme endabgewickelt.
- Stationssanierung Bauteil 8
Sanierungsarbeiten in den Stationen 28 und 48
- Ausbau Kreißsäle / Sectio OP
Aufgrund der stark steigenden Geburtenzahlen mussten die bestehenden drei Kreißsäle um einen vierten Kreißsaal ergänzt werden. Zudem wurde der bestehende Not-Sectio-OP in einen vollumfänglichen Sectio-OP erweitert, um die Zentral-OPs von Sectiones zu entlasten. Eine Teilinbetriebnahme (RLT) erfolgte im Dezember 2022, der Projektabschluss wird im Jahr 2023 sein.

- Hubschrauberlandeplatz
Der Hubschrauberlandeplatz am Ostalb-Klinikum Aalen wurde im Jahr 2003 erstmals genehmigt. Aufgrund seines Alters waren weitgehende Sanierungsmaßnahmen verbunden mit baulichen Anpassungen an die neuen Verwaltungsvorschriften erforderlich. Die Maßnahmen wurden im Jahr 2022 umgesetzt.

Standort Stauferklinikum Schwäbisch Gmünd

- BA 1 - Neubau Zentrale Notaufnahme, Zytostase-, Reinraumlabor und Onkologische Tagesklinik
Innenausbau in allen betroffenen Gebäudeabschnitten. Inbetriebnahme der raumluft-technischen Anlagen im Jahr 2022, Vollenbetriebnahme Zytostase-, Reinraumlabor im vierten Quartal 2023 geplant.
- BA 3 - Umbau Funktionsbereiche im Bestand
Planungsarbeiten für diejenigen Gebäudeteile, die in unmittelbarem Funktionszusammenhang mit dem Neubau der Notaufnahme (BA 1) stehen. Mit den Bauarbeiten wurde Mitte 2023 begonnen.
- Hubschrauberlandeplatz
Analog zum Hubschrauberlandeplatz am Ostalb-Klinikum mussten auch am Landeplatz des Stauferklinikums weitgehende Sanierungsmaßnahmen verbunden mit baulichen Anpassungen an die neuen Verwaltungsvorschriften vorgenommen werden. Die Maßnahmen wurden im Jahr 2022 umgesetzt.
- Brandschutz
Umsetzung diverser Einzelmaßnahmen

Standort St. Anna-Virngrund-Klinik Ellwangen

- Brandschutz
Umsetzung diverser Einzelmaßnahmen
- Austausch Rückkühler
Der Rückkühler als Bestandteil der kältetechnischen Anlagen des Klinikums muss altersbedingt erneuert werden, um das Gesamtsystem funktionsfähig zu erhalten. In 2022 wurden Planungsarbeiten abgeschlossen und mit ersten Vorarbeiten begonnen.
- Abbruch Häuser Speth / Bolz, Herrichten des Geländes
Die ehemaligen Chefarzthäuser Speth / Bolz wurden abgebrochen. Das Gelände soll 2023 für dringend benötigte zusätzliche Parkplätze hergerichtet werden.

Über alle Standorte hinweg ist das Projekt „IT-Strategie“ mit großem Einsatz weiter vorangetrieben worden.

Im Rahmen des Radiologiekonzepts wurden an den drei Klinik-Standorten erste Beschaffungen vorgenommen.

Im **Bilanzkreis Vermögensverwaltung** hat der Eigenbetrieb im Geschäftsjahr 2022 hauptsächlich folgende Baumaßnahmen federführend begleitet:

Standort Stauferklinikum Schwäbisch Gmünd

- Abschluss der Baumaßnahme „KV-Notfallpraxis“. Die Praxis konnte im Februar 2023 an den Mieter übergeben werden.
- Restabwicklung der Baumaßnahme „Niedergelassene Apotheke“. Die Übergabe an den Mieter erfolgte im Dezember 2021.

2.2 Investitionen

Insgesamt hat der Eigenbetrieb Immobilien Kliniken Ostalb im Jahr 2022 in den verschiedenen Projekten 7.522.957,72 € investiert. Im Jahr 2021 waren es 8.059.095,90 €.

3. Darstellung der Lage

3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme liegt zum 31.12.2022 bei 252.999.347,78 € (Vorjahr 254.314.657,15 €), die Eigenkapitalquote bei 9,4 % (Vorjahr 9,3 %). Der Anteil der Summe aus Eigenkapital und Sonderposten aus Zuwendungen Dritter an der Bilanzsumme beläuft sich auf 51,9 % (Vorjahr 53,8 %).

Das Sachanlagevermögen steht per 31.12.2022 bei 227.583.606,96 € (Vorjahr 226.938.775,40 €), das sind 90,0 % (Vorjahr 89,2 %) der Bilanzsumme. Auf die Rückstellungen und Verbindlichkeiten entfallen 121.624.858,37 € (Vorjahr 117.441.400,39 €), 48,1 % (Vorjahr 46,2%) der Bilanzsumme.

Die nicht durch Mittel des Landes oder des Krankenhausträgers finanzierten Investitionen für Neu- bzw. Umbauten für Mietflächen sind über Kreditaufnahmen und erwirtschaftete Eigenmittel finanziert. Per 31.12.2022 liegt der Schuldenstand bei Kreditinstituten aus diesen Krediten bei 17.599.134,87 € (davon 2.084.954,67 € im Mandant Klinik Immobilien und 15.514.180,20 € im Mandant Vermögensverwaltung).

3.2 Finanzlage

Zum 31.12.2022 hat der Eigenbetrieb ein Guthaben in Höhe von 2.388.705,22 € bei der LBS Südwest aus den Ansparraten von sechs Bausparverträgen. Die Liquidität der Gesellschaft ist durch einen Kassenkredit des Ostalbkreises gesichert.

3.3 Ertragslage

Die zwei Bilanzkreise innerhalb des Eigenbetriebs Immobilien Kliniken haben das Jahr 2022 mit folgenden Bilanzergebnissen abgeschlossen:

<i>Klinik Immobilien</i>	62.178,85 € (Vorjahr: 39.605,20 €)
<i>Vermögensverwaltung</i>	60.085,43 € (Vorjahr: 61.315,19 €)
Eigenbetrieb Gesamt	122.237,28 € (Vorjahr: 100.920,39 €)

Das positive Jahresergebnis im Bilanzkreis Klinik Immobilien wurde vor allem dadurch erzielt, dass die Einnahmen aus dem Mietvertrag mit der Kliniken Ostalb gkAöR höher waren als die Ausgaben aus dem Betriebsführungsvertrag mit der Kliniken Ostalb gkAöR.

Im Bilanzkreis Vermögensverwaltung überstiegen die von den Vermögensverwaltungen in der gkAöR bezahlten Nutzungsentgelte für die mit Kredit finanzierten Flächen die Aufwendungen für Zinsen und Abschreibungen und führten damit zu einem positiven Jahresergebnis.

Seit Gründung des Eigenbetriebs im Jahr 2017 wurden folgende Bilanzergebnisse erzielt:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	SUMME
Klinik Immobilien	51.753,33 €	90.231,05 €	8.077,32 €	195.672,44 €	39.605,20 €	62.178,85 €	447.518,19 €
Vermögensverwaltung	40.496,48 €	66.100,15 €	117.298,36 €	87.090,18 €	61.315,19 €	60.058,43 €	432.358,79 €
Eigenbetrieb Gesamt	92.249,81 €	156.331,20 €	125.375,68 €	282.762,62 €	100.920,39 €	122.237,28 €	879.876,98 €

4. Ausblick, Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

4.1 Klinik Immobilien

Die vom Eigenbetrieb abgewickelten Baumaßnahmen werden bei förderfähigen Maßnahmen im Wege einer Einzelförderung nach § 12 LKHG vom Land Baden-Württemberg und vom Krankenhausträger Ostalbkreis finanziert oder bei nicht förderfähigen Maßnahmen allein vom Krankenhausträger Ostalbkreis.

Aufwendungen und Erträge des Bilanzkreises Klinik Immobilien sind hauptsächlich über die mit der Kliniken Ostalb gkÄÖR geschlossenen Verträge gesteuert (Mietvertrag, Betriebsführungsvertrag). Auf Basis des bestehenden Vertragsstands wird der Bilanzkreis Klinik Immobilien auch in den kommenden Jahren positive Ergebnisse erwirtschaften.

4.2 Vermögensverwaltung

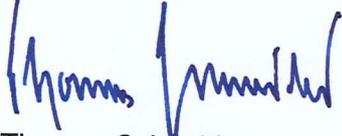
Der Bilanzkreis Vermögensverwaltung innerhalb des Eigenbetriebs Immobilien Kliniken Ostalb ist eng mit den Bilanzkreisen der Vermögensverwaltung in der Kliniken Ostalb gkÄÖR verzahnt. Der Eigenbetrieb übernimmt den Bau sowie dessen Finanzierung und refinanziert sich über den Mietvertrag mit der Kliniken Ostalb gkÄÖR. Die Vermögensverwaltungen innerhalb der Kliniken Ostalb gkÄÖR finanzieren sich wiederum aus Mieterlösen von niedergelassenen Ärzten oder anderen Einrichtungen im Gesundheitswesen.

Insofern ist das größte Risiko für beide Bilanzkreise der langfristige Ausfall eines oder mehrerer Mieter. Dieses Risiko kann als gering eingestuft werden. Die aktuellen Mieter sind durch mittel- und langfristige Verträge gebunden, im niedergelassenen Bereich besteht aktuell eine stabile Nachfrage nach Praxisflächen an Klinikstandorten (Erreichbarkeit, Synergien, Kooperationsmöglichkeiten...) und die Kliniken Ostalb gkÄÖR selbst plant im Rahmen der MVZ-Strategie mittelfristig ein fachärztliches MVZ an jedem der drei Klinikstandorte.

In den vergangenen Jahren war die Liquidität der Vermögensverwaltungen stets gesichert. Zins- und Tilgungsleistungen an die Kreditgeber sowie die sonstigen finanziellen Verpflichtungen konnten stets zeitgerecht erfüllt werden.

Der Vermietungsstand in den Dienstleistungszentren der Kliniken ist Stand 2023 sehr gut.

20. Oktober 2023



Thomas Schneider
Betriebsleiter Eigenbetrieb