

B e r a t u n g s f o l g e:

- | | | | |
|---|------------|--------------|---|
| 1. Betriebsausschuss des Eigenbetriebs Immobilien, Krankenhäuser und Pflegeschule | 28.06.2016 | Vorberatung | N |
| 2. Kreistag | 07.07.2016 | Entscheidung | Ö |

gez. Dezernent / Datum

Oberschwabenklinik: Neufassung der Mietverträge

I. Beschlusssentwurf:

1. Dem Abschluss des vorgelegten Nachtrags Nr. 3 zum Mietvertrag „Krankenhäuser“, dem Nachtrag Nr. 1 zum Mietvertrag „Zentralküche“ sowie dem Mietvertrag über die Räume des MVZ in Isny sowie der Finanzierungsvereinbarung mit der Oberschwabenklinik GmbH wird zugestimmt.
2. Der Mietzuschuss des Landkreises an die Oberschwabenklinik für das Jahr 2016 wird von 2 Mio. € auf 0,5 Mio. € reduziert. Im Gegenzug wird die Kapitalerhöhung von 3 Mio. € auf 4,5 Mio. € erhöht. Von dieser Kapitalerhöhung wird lediglich der Betrag von 3 Mio. € mit dem Liquiditätsdarlehen verrechnet.

II. Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

1. Vermietung Krankenhausgebäude und Zentralküche

Die Oberschwabenklinik und der Landkreis Ravensburg sind gemeinsame Träger der Akutkrankenhäuser in Bad Waldsee, St. Elisabeth in Ravensburg sowie des Klinikums Westallgäu in Wangen nach dem Landeskrankenhausgesetz (§ 2a LKHG).

Als Investitionsträger führt der Landkreis Ravensburg grundsätzlich die Investitionsmaßnahmen an den Gebäuden durch. Für diese Investitionsmaßnahmen erhält der Landkreis in der Regel vom Land Baden-Württemberg nach § 12 LKHG Fördermittel. Die Förderquote liegt je nach Maßnahme zwischen 50 und 80% der Gesamtkosten. Mit der Durchführung der Baumaßnahmen stellt der Landkreis Ravensburg auch die Gesamtfinanzierung der Projekte sicher. Die vom Land nicht geförderten Kostenanteile werden vom Landkreis über Eigenmittel oder durch Kreditaufnahmen bereitgestellt.

Darüber hinaus beteiligt sich der Landkreis mit der Bereitstellung des Bauprojektmanagements, der Durchführung von großen Instandhaltungen sowie der verbilligten Vermietung von Geräten und Ausstattungen an dem Betrieb der Krankenhäuser.

Zur teilweisen Refinanzierung der dabei anfallenden Gesamtkosten beim Landkreis (Abschreibungen, Zinsen, Personalkosten, Instandhaltungsaufwand etc.) wurde in den Mietverträgen mit der Oberschwabenklinik für die Krankenhäuser und die Zentralküche eine Miete vereinbart. Diese Miete orientiert sich nicht an einem Mietzins pro m², sondern an den Gesamtkosten des Landkreises und der finanziellen Leistungsfähigkeit der OSK. Nach dem aktuellen Stand der Mietverträge sind folgende Jahresbeträge für die Miete vereinbart.

Krankenhäuser – ohne Personalcafeteria und Besucherbistro	3.864.960 €
Personalcafeteria und Besucherbistro KH St. Elisabeth (netto)	108.000 €
Zentralküche – Gebäude und Außenanlagen	84.280 €
Zentralküche – Betriebsvorrichtungen (netto)	169.752 €
Gesamt	4.226.992 €

Diese mietvertraglichen Regelungen wurden zwischenzeitlich vom Sozialministerium Baden-Württemberg beanstandet. Nach den Bestimmungen des § 2a LKHG muss bei einer gemeinschaftlichen Trägerschaft die Gebrauchsüberlassung unentgeltlich erfolgen.

§ 2a

Trägerschaft

Krankenhausträger im Sinne dieses Gesetzes ist der Betreiber des Krankenhauses. Betreiber und Eigentümer des Krankenhauses können personell auseinanderfallen. Im Fall des Satzes 2 können Betreiber und Eigentümer gemeinschaftlich die Trägerschaft übernehmen, wenn die Überlassung der geförderten oder zu fördernden Anlagen unentgeltlich erfolgt.

In Abstimmung mit dem Sozialministerium ist jedoch möglich, dass zwischen dem Landkreis und der Oberschwabenklinik eine Finanzierungsvereinbarung abgeschlossen wird. Auf der Basis dieses Lösungsansatzes müssen daher die bestehenden

Mietverträge dahingehend abgeändert werden, dass die Gebrauchsüberlassung unentgeltlich erfolgt. Ergänzend dazu wird eine Finanzierungsvereinbarung abgeschlossen, in der die bisher geleisteten Mietzahlungen für die Krankenhausgebäude und die Zentralküche zusammengefasst werden. Die Kostenerstattung für die Betriebsvorrichtungen der Zentralküche sind dort nicht mit aufgenommen. Bei der Steuerprüfung durch das Finanzamt Ravensburg im Jahr 2015 wurde die Vermietung zum Umsatzsteuersatz von 7% beanstandet. Ab dem Jahr 2016 muss die Gebrauchsüberlassung der Geräte der Zentralküche über den Geräte-BgA des Eigenbetriebs zum Steuersatz von 19% abgewickelt werden. Zur Gebrauchsüberlassung über den Geräte-BgA gibt es seine separate Vereinbarung mit der OSK.

2. Vermietung Räume des MVZ Wangen, Nebenbetriebsstätte Isny

Im ursprünglichen Mietvertrag „Krankenhäuser“ waren auch die Betriebsstätten Isny und Leutkirch mit enthalten. Mit der Schließung der beiden Häuser wurde der Mietvertrag dahingehend abgeändert, dass diese beiden Liegenschaften nicht mehr Vertragsgegenstand sind. Die Mietzahlung wurde nicht reduziert, nachdem der vereinbarte Betrag weit unter dem tatsächlichen Aufwand des Landkreises liegt und der größte Teil des Aufwands durch das Bauprojekt in Ravensburg entsteht.

Über die Räume der in Isny verbliebenen Nebenbetriebsstätte des MVZ Wangen wurde bislang noch kein Mietvertrag abgeschlossen. Dies soll nun im Zuge der Neufassung der Mietverträge erfolgen. Ein dementsprechender Mietvertragsentwurf liegt als Anlage 4 den Unterlagen bei. Die im Mietvertrag angesetzte Kaltmiete i.H.v. jährlich 91.800 € wird dabei von dem Finanzierungsanteil „Krankenhäuser“ abgezogen, da diesem Betrag ursprünglich das gesamte Krankenhausgebäude mit enthalten war und mit der Rückgabe des Gebäudes an den Landkreis die Gesamtmiete nicht reduziert wurde.

3. Höhe des Mietzuschusses im Jahr 2016

Nach aktueller Beschlusslage gewährt der Landkreis über seinen Eigenbetrieb IKP der OSK im Jahr 2016 auf die unter Ziffer 2 dargestellten Finanzierungsbeiträge einen Zuschuss i.H.v. 2 Mio.€.

Dieser Betrag verbessert das Betriebsergebnis der Oberschwabenklinik und die Liquidität. In der Außendarstellung wird die tatsächliche wirtschaftliche Lage der OSK zu gut dargestellt. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Mietzuschuss im Jahr 2016 von 2 Mio. € auf 0,5 Mio. € zu reduzieren. Um aber dadurch nicht die Liquiditätslage der OSK zusätzlich zu belasten, muss im Gegenzug die geplante Kapitalerhöhung von 3 Mio. € auf 4,5 Mio. € erhöht werden. Die Kapitalerhöhung hat keinen Einfluss auf das Betriebsergebnis und verfälscht damit nicht das Betriebsergebnis der OSK. Bei den Kapitalerhöhungen der letzten Jahre gab es keinen tatsächlichen Zahlungsfluss, da das Geld mit dem Liquiditätsdarlehen des Landkreises verrechnet wurde. Bei dem vorgeschlagenen Tausch von Mietzuschuss zu Kapitalerhöhung sollte der Betrag von 1,5 Mio. € der OSK auch tatsächlich überwiesen werden, da dies auch bei Mietzuschuss der Fall gewesen wäre. Der Landkreis kommt damit in leicht veränderter Form seinen Zusagen gegenüber der Oberschwabenklinik nach.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Anlagen:

Anlage 1 Mietvertrag Krankenhäuser Nachtrag Nr 3

Anlage 2 Mietvertrag Küche OSK Nachtrag Nr 1

Anlage 3 Finanzierungsvereinbarung OSK als Ersatz Mietvertrag

Anlage 4 Mietvertrag OSK Isny