



JAHRESABSCHLUSS 2024

Karl-Olga-Haus

Karl-Olga-Haus - Städtisches Altenpflegeheim, Friedrichshafen
Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva		31.12.2024	31.12.2023
		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		5.813,57	5.881,28
		<u>5.813,57</u>	<u>5.881,28</u>
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten einschließlich der Wohnbauten auf fremden Grundstücken		5.446.202,01	5.762.783,98
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		1.524.058,00	1.524.058,00
3. Einrichtungen und Ausstattung ohne Fahrzeuge		201.231,44	179.727,87
4. Fahrzeuge		26.434,74	34.592,43
		<u>7.197.926,19</u>	<u>7.501.162,28</u>
		<u>7.203.739,76</u>	<u>7.507.043,56</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		35.427,93	50.107,39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		70.391,21	518.961,21
2. Forderungen an Gesellschafter oder Träger der Einrichtung		0,00	237,15
3. Sonstige Vermögensgegenstände		44.489,26	25.736,21
		<u>114.880,47</u>	<u>544.934,57</u>
III. Kassenbestand		<u>350,00</u>	<u>350,00</u>
		150.658,40	595.391,96
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,00	784.398,17
		<u>7.354.398,16</u>	<u>8.886.833,69</u>

Passiva

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	3.320.994,16	3.320.994,16
II. Kapitalrücklagen	2.301.449,19	2.301.449,19
III. Bilanzverlust	- 2.300.898,24	- 6.406.841,52
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00	784.398,17
	<u>3.321.545,11</u>	<u>0,00</u>
B. Sonderposten aus Zuwendungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens		
1. Sonderposten aus öffentlichen Fördermitteln für Investitionen	885.194,36	989.334,18
2. Sonderposten aus nicht-öffentlicher Förderung für Investitionen	421.032,30	465.770,35
	<u>1.306.226,66</u>	<u>1.455.104,53</u>
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	342.266,35	286.269,46
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.427,16	78.362,09
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern oder dem Träger der Einrichtung	2.341.032,41	7.041.489,83
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.921,68	12.094,36
4. Sonstige Verbindlichkeiten	12.978,79	13.513,42
	<u>2.384.360,04</u>	<u>7.145.459,70</u>
	<u><u>7.354.398,16</u></u>	<u><u>8.886.833,69</u></u>

Karl-Olga-Haus - Städtisches Altenpflegeheim, Friedrichshafen
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	2024 EUR	2023 EUR
1. Erträge aus ambulanter, teilstationärer und vollstationärer Pflege sowie aus Kurzzeitpflege	3.672.922,73	3.697.739,10
2. Erträge aus Unterkunft und Verpflegung	1.002.815,65	1.007.249,09
3. Erträge aus Zusatzleistungen und Transportleistungen	18.727,75	18.211,79
4. Erträge aus gesonderter Berechnung von Investitionskosten ggü. Pflegebedürftigen	387.490,12	414.922,66
4a. Umsatzerlöse nach § 277 Abs. 1 HGB, soweit nicht unter Nr. 1 bis 4 enthalten*	299.275,65	493.648,80
5. Zuweisungen und Zuschüsse zu Betriebskosten	149.275,47	85.280,07
6. Sonstige betriebliche Erträge	6.406.841,52	23.011,51
	<u>11.937.348,89</u>	<u>5.740.063,02</u>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.702.010,57	3.198.146,59
b) Sozialabgaben, Altersversorgung und sonstige Aufwendungen	1.155.808,57	1.013.008,45
	<u>4.857.819,14</u>	<u>4.211.155,04</u>
8. Materialaufwand		
a) Lebensmittel	227.031,66	231.581,82
b) Aufwendungen für Zusatzleistungen	29.583,56	21.215,92
c) Wasser, Energie, Brennstoffe	170.179,62	151.702,75
d) Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf*	260.697,16	241.612,07
	<u>687.492,00</u>	<u>646.112,56</u>
9. Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	1.202.284,76	1.239.394,91
10. Steuern, Abgaben, Versicherungen	34.881,60	36.909,33
11. Mieten, Pacht, Leasing	145.736,28	150.210,89
Zwischenergebnis	<u>5.009.335,11</u>	<u>-543.719,71</u>
12. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	148.877,87	157.293,20
13. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	482.982,79	770.198,71
14. Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung	222.581,19	205.833,79
15. Sonstige betriebliche Aufwendungen	54.426,69	33.722,89
	<u>-611.112,80</u>	<u>-852.462,19</u>
Zwischenergebnis	<u>4.398.222,31</u>	<u>-1.396.181,90</u>
16. Zinsen und ähnliche Erträge	107,00	263,34
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	292.386,03	143.679,25
	<u>-292.279,03</u>	<u>-143.415,91</u>
18. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u>4.105.943,28</u>	<u>-1.539.597,81</u>
19. Verlustvortrag	-6.406.841,52	-4.867.243,71
20. Bilanzverlust	<u>-2.300.898,24</u>	<u>-6.406.841,52</u>

* Umgliederung der an den KVJS weitergeleiteten Umlage für 2023 und 2024 zur sachgerechteren Darstellung und zur Verbesserung der Vergleichbarkeit

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Das Karl-Olga-Haus (KOH) ist ein Altenpflegeheim der Stadt Friedrichshafen und gehört zur rechtlich unselbstständigen Zeppelin-Stiftung. Für das KOH wird eine Sonderrechnung mit kaufmännischem Jahresabschluss nach der Pflegebuchführungsverordnung (PBV) geführt. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der Inhalt des Anhangs richtet sich nach § 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 und Abs. 1 S. 3 der Pflegebuchführungsverordnung (PBV) in Verbindung mit § 284 Abs. 2 Nr. 1 und 3 des Handelsgesetzbuches (HGB) und Artikel 28 des Einführungsgesetzes zum Handelsgesetzbuch (EG-HGB).

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) entspricht den Gliederungsvorschriften der PBV. Die Buchführung erfolgt nach der Methode der doppelten kaufmännischen Buchführung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter der Annahme einer positiven Fortbestehensprognose.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Folgende Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze kamen im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 unverändert zum Ansatz:

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer angesetzt.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- und Herstellkosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden in der Regel im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Vorräte werden unter Anwendung des Festwertverfahrens bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert bilanziert.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Zuweisungen und Zuschüsse der öffentlichen Hand werden als Sonderposten aus Zuwendungen zur Finanzierung des Anlagevermögens, vermindert um den Betrag, der bis zum 31. Dezember 2024 angefallenen Abschreibungen auf diese Vermögensgegenstände, ausgewiesen.

Die Rückstellungen sind so bemessen, dass sie grundsätzlich allen erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen Rechnung tragen (§ 249 HGB). Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten sind Zahlungen vor dem Bilanzstichtag, die Ertrag bzw. Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem als Anlage beigefügten Anlagennachweis zu entnehmen.

Vorräte

Die Vorräte an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen zum Bilanzstichtag 31.12.2024 sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken und belaufen sich auf TEUR 35 (Vj. TEUR 50).

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Der Bestandswert zum Bilanzstichtag 31.12.2024 beläuft sich auf TEUR 70 (Vj. TEUR 519). Der deutliche Rückgang resultiert im Wesentlichen daraus, dass im Jahr 2023 fälschlicherweise die Abrechnung aus Januar 2024 i. H. v. TEUR 394 als Forderung erfasst wurde. Ohne diese fehlerhafte Abgrenzung würde die Forderung zum 31.12.2023 TEUR 125 betragen, so dass der Rückgang deutlich geringer ausfallen würde und rein stichtagsbedingt wäre.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt zum 31. Dezember 2024 TEUR 3.321.

Der erwirtschaftete Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 4.106.

Es besteht ein Bilanzverlust in Höhe von TEUR 2.301.

Pensionsrückstellungen

Nach Art. 28 EGHGB braucht für eine laufende Pension oder eine Anwartschaft auf eine Pension auf Grund einer unmittelbaren Zusage, eine Rückstellung nicht gebildet und nicht bilanziell ausgewiesen werden, wenn der Pensionsberechtigte seinen Rechtsanspruch vor dem 1. Januar 1987 erworben hat. Dies ist bei den ehemals beim KOH beschäftigten Beamten der Fall. Vom Wahlrecht wird Gebrauch gemacht und die Anwartschaften auf Pensionen werden in einem Betrag ausgewiesen.

Berechnungsmethode: Die Stadt Friedrichshafen ist Mitglied beim Kommunalen Versorgungsverband Baden-Württemberg (KVBW). Die Anwartschaften wurden vom KVBW gem. § 6a Einkommensteuergesetz nach dem sog. Teilwert unter Zugrundelegung eines Rechnungszinses von aktuell 6 % berechnet. Dieser entspricht nicht der tatsächlichen Verpflichtung zum Stichtag, sondern beschreibt einen gleichmäßig vom Zusagedatum bis zum Pensionsalter aufgebauten Wert.

Zum 31.12.2024 betrug die Anwartschaft für einen (Vj. einen) beim KOH beschäftigte Beamten EUR 643.213,00 (Vj. EUR 634.092,00).

Rückstellungen

Übersicht der sonstigen Rückstellungen:

	Entwicklung Rückstellungen	Stand 01.01.2024 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2024
a)	Urlaubsverpflichtungen	70.175,15	70.175,15	70.175,15	114.648,34
b)	Überstunden	188.385,89	188.385,89	188.385,89	207.618,01
c)	Abschluss und Prüfung	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
d)	Altersteilzeit	7.708,42	7.708,42	0,00	0,00
	Gesamtsumme	286.269,46	286.269,46	342.266,35	342.266,35

Die Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen und Überstunden sind gestiegen und belaufen sich auf TEUR 322.266,35 (Vj. TEUR 259).

Verbindlichkeiten

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren ist der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

Ausweis	Gesamt	Restlaufzeit		
		≤ 1 Jahr	> 1 Jahr	davon > 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.427,16	18.427,16	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>78.362,09</i>	<i>78.362,09</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern oder dem Träger der Einrichtung	2.341.032,41	1.189.903,41	1.151.129,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>7.041.489,83</i>	<i>1.226.312,05</i>	<i>5.815.177,78</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.921,68	11.921,68	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>12.094,36</i>	<i>12.094,36</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	12.978,79	12.978,79	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>13.513,42</i>	<i>13.513,42</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Summen	2.384.360,04	1.233.231,04	1.151.129,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>7.145.459,70</i>	<i>1.330.281,92</i>	<i>5.815.177,78</i>	<i>0,00</i>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 18 (Vj. TEUR 78) betreffen diverse Rechnungen, welche sich auf 2024 beziehen, aber erst in 2024 bezahlt wurden.

Zum Bilanzstichtag bestehen gegenüber dem Gesellschafter Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.341 (Vj. TEUR 7.041). Diese betreffen im Wesentlichen die Serviceumlage der Stadt Friedrichshafen (TEUR 623) und die Steuerungsumlage (TEUR 579) für das aktuelle Jahr sowie den sogenannten „Kassenvorgriff“ (TEUR 1.139).

Die übrigen Verbindlichkeiten betreffen mit TEUR 12 (Vj. TEUR 12) im Wesentlichen einbehaltene Mietkautionen.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die wichtigsten Umsatzerlöse des KOH sind im Einzelnen:

	2024 EUR	2023 EUR
Erträge aus ambulanter, teilstationärer und vollstationärer Pflege sowie aus Kurzzeitpflege	3.672.922,73	3.697.739,10
Erträge aus Unterkunft und Verpflegung	1.002.815,65	1.007.249,09
Erträge aus Zusatzleistungen und Transportleistungen	18.727,75	18.211,79
Erträge aus gesonderter Berechnung von Investitionskosten ggü. Pflegebedürftigen	387.490,12	414.922,66
Umsatzerlöse nach § 277 HGB	435.225,79	612.402,24
Summe	5.517.182,04	5.750.524,88

Aufgrund einer fehlerhaften Abgrenzung der Abrechnung Januar 2024 ins Jahr 2023, wurden Erlöse in Höhe von TEUR 394 im falschen Jahr ausgewiesen. Bereinigt um diesen Effekt stellen sich die tatsächlichen Beträge für die Erlöse in 2024 und in 2023 wie folgt dar:

	2024 EUR korr.	2023 EUR korr.
Erträge aus ambulanter, teilstationärer und vollstationärer Pflege sowie aus Kurzzeitpflege	3.956.284,09	3.414.377,74
Erträge aus Unterkunft und Verpflegung	1.080.590,42	929.474,32
Erträge aus Zusatzleistungen und Transportleistungen	19.610,70	17.328,84
Erträge aus gesonderter Berechnung von Investitionskosten ggü. Pflegebedürftigen	419.189,32	383.223,46
Umsatzerlöse nach § 277 HGB	435.225,79	612.402,24
Summe	5.910.900,32	5.356.806,60

Um den Effekt der fehlerhaften Abgrenzung bereinigt ergäben sich Mehreinnahmen in 2024 im Vergleich zu 2023 in Höhe von TEUR 554. Im Geschäftsjahr wurden 2.423 Belegungstage mehr abgerechnet (2023:29.405 BT, 2024:31.828 BT). Die Auslastung betrug in 2024 93,78 % (Vj. 85,7 %). Die höhere Auslastung war durch die Erhöhung des Personalstandes möglich.

Der Rückgang der Erlöse aus Unterkunft und Verpflegung (TEUR -4) resultieren aus der fehlerhaften Abgrenzung der Januarabrechnung 2024 ins Jahr 2023. Bei einer korrekten Abgrenzung ergäbe sich eine Erhöhung um TEUR 151.

Die Erträge aus gesonderter Berechnung von Investitionskosten ggü. Pflegebedürftigen i. H. v. TEUR 387 sind zurückgegangen (Vj. TEUR 415). Auch hier wirkt sich die fehlerhafte

Abgrenzung der Januarabrechnung 2024 ins Jahr 2023 aus. Die tatsächlichen Investitionskosten im Jahr 2024 lägen um TEUR 78 höher, also bei TEUR 419.

Der Rückgang der Umsatzerlöse nach § 277 Abs. 1 HGB um TEUR 194 resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der sonstigen Erstattungen (insbesondere Wegfall der Corona-Erstattungen in Höhe von TEUR 113) sowie einem Rückgang der Erstattung der Ausbildungsvergütung um TEUR 76.

Die Zuweisungen und Zuschüsse zu Betriebskosten sind um TEUR 141 zurückgegangen. Die Zuschüsse resultieren im Wesentlichen aus Personalkostenzuschüssen.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 6.407 handelt es sich um Verlustausgleiche des Trägers für Vorjahre.

Personalaufwand

Im Jahr 2024 gab es weitere Tarifierhöhungen/Sonderzahlungen. Zudem konnte der Personalstand um 3,36 VK gesteigert werden. Das zusammen führte zu einem Anstieg auf TEUR 4.858 (Vj. TEUR 4.211).

Materialaufwand

Der Materialaufwand ist um TEUR 41 gestiegen. Dies resultiert u. a. aus dem Auslaufen der Coronamaßnahmen. Dadurch müssen die Ausgaben für Schutzmaterial und Coronatests von der Einrichtung selber getragen werden.

Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen

Die Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen betreffen mit TEUR 1.202 (Vj. TEUR 1.239) die Umlage für die Inanspruchnahme städtischer zentraler Dienstleistungen.

E. Ergänzende Angaben

Organe und Heimleitung

Das KOH ist innerhalb der Stadtverwaltung Friedrichshafen ein eigenes Amt und gehört zum Dezernat III. Dezernent war im Geschäftsjahr Herr Bürgermeister Andreas Hein. Amtsleiter ist Herr Christof König.

Auf die Angabe der Organbezüge wird unter Inanspruchnahme von § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Mitarbeiter

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer setzt sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

	Vollkräfte (Stellen) 2024	Vollkräfte (Stellen) 2023
Leitung und Verwaltung	3,88	2,71
Wäscherei	0,60	0,60

Küche	7,63	8,79
Hausreinigung	4,40	4,03
Hausmeisterei	1,31	1,23
Pflege	40,38	38,39
Soziale Betreuung	0,83	0,93
Betreuungsassistenz	4,83	3,37
Summe	63,86	60,05

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Karl-Olga-Haus hat zur Deckung des Personal- und Ausbildungsbedarfes Wohnungen im Stadtgebiet angemietet und vermietet diese an Mitarbeitende und Auszubildende zeitgebunden weiter.

1. Teuringer Straße 45, 5 Wohneinheiten, WG für AZUBIs, monatliche Kaltmiete 3.050 €; Mietvertrag gekündigt zum 31.07.2025
2. Maybachplatz 10, 4 Wohneinheiten, WG für AZUBIs, monatliche Kaltmiete 1.626 €, Mietvertrag unbefristet, Kündigungsdauer 3 Monate
3. Löwentaler Str. 41, 10 Wohnungseinheiten für Mitarbeitende und AZUBIs, monatliche Warmmiete 6.355 €, Vertrag befristet bis 31.07.2027., eine vorherige Kündigung ist nur aus wichtigem Grund möglich.

Insgesamt ergeben sich daraus folgende Beträge:

Teuringer Straße 45	21.350 €
Maybachplatz 10	4.878 €
Löwentaler Str. 41	197.005 €

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Sonstige Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB

Sonstige Haftungsverhältnisse gab es zum Abschlussstichtag keine.

Außerbilanzielle Geschäfte

Außerbilanzielle Geschäfte bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen werden zu am Markt üblichen Konditionen abgeschlossen.

Nachtragsbericht

Es sind nach Abschluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, die Auswirkung auf den Geschäftsverlauf und die Lage des Karl-Olga-Hauses haben.

Verwendung des Jahresergebnisses

Es wird vorgeschlagen den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 4.105.943,28 mit dem Verlustvortrag in Höhe von EUR 6.406.841,52 zusammenzufassen und den entstehenden Bilanzverlust in Höhe von EUR 2.300.898,24 auf neue Rechnung vorzutragen.

Friedrichshafen, den 16.06.2025



Christof König
Leitung Karl-Olga-Haus

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Karl-Olga-Haus – Städtisches Altenpflegeheim, Friedrichshafen

A. Grundlagen der Gesellschaft

I. Geschäftsmodell

Das Karl-Olga-Haus Friedrichshafen (KOH) wird seit 1980 als städtisches Altenpflegeheim betrieben, als Träger fungiert die Zeppelin-Stiftung. Das KOH ist innerhalb der Stadtverwaltung Friedrichshafen ein eigenes Amt und gehört zum Dezernat III. Dezernent war im Geschäftsjahr Herr Bürgermeister Andreas Hein. Amtsleiter ist Herr Christof König.

II. Ziele und Strategien

Die Kernkompetenzen des Karl-Olga-Hauses sind die Pflege und Betreuung pflegebedürftiger Bürgerinnen und Bürger. Bis zum 01.10.2024 hat das KOH 94 Pflegeplätze inklusive 10 Plätze für eingestreute Kurzzeitpflege geboten. Im Zuge der Verlängerung der Ausnahmegenehmigung zur Landesheimbauverordnung Baden-Württemberg musste die Kapazität auf 88 Plätze, davon 6 fixe sowie 4 eingestreute Kurzzeitpflegeplätze reduziert werden. Die hauseigene Küche zeichnet sich durch eine ausgewogene und abwechslungsreiche Menügestaltung aus und genießt hohes Ansehen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Nachfrage nach Pflegeplätzen ist weiterhin sehr hoch – mit zunehmender Tendenz. Dennoch mussten, um den Vorgaben der Landesheimbauverordnung näher zu kommen, Anpassungen vorgenommen werden. Zum 01.01.2021 wurde die Kapazität von 110 auf 94 Plätze reduziert um mehr Einzelzimmer anbieten zu können. Damit wurde ein Schritt näher (63,8 % EZ) an die von der Landesheimbauverordnung geforderte 100 % Einzelzimmerregelung getan. Durch die erneute Reduktion auf 88 Plätzen ab Oktober 2024 hat das KOH nun eine Einzelzimmerquote von 80%.

Die Heimaufsicht des Bodenseekreises hat die Frist für die Umsetzung der Landesheimbauverordnung bis zum 31.12.2026 verlängert. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde eine Sanierung des Karl-Olga-Hauses geprüft und die Ergebnisse mit der Heimaufsicht des Bodenseekreises abgestimmt. Um eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse und Kosten im Vergleich zur bestehenden Planung des Neubaus des Karl-Olga-Parks zu erhalten, ist eine planerische Konkretisierung der Machbarkeitsstudie beauftragt worden (Entwurfsplanung mit Kostenberechnung). Diese soll dann als

Grundlage zur Entscheidung des Gemeinderates dienen. Unter Berücksichtigung der vergaberechtlichen Vorgaben und der Zeitbedarfe für die Bearbeitung wird mit einem entscheidungsreifen Ergebnis Ende 2025 gerechnet.

Eine dauerhafte Herausforderung ist die Personalbindung und Personalfindung von Pflegefachkräften sowie Pflegefachhelfern. Das KOH setzt weiterhin in hohem Maß auf die Ausbildung eigener Pflegekräfte, um dem Pflegekräftemangel und der natürlichen Fluktuation entgegen zu wirken.

II. Geschäftsverlauf und Lage

1. Ertragslage

Die Erträge sind im Vergleich zu 2023 um 4,05 % gesunken. Dies liegt jedoch insbesondere an der fehlerhaften Zuordnung der Abrechnung Januar 2024 ins Jahr 2023. Ohne diese Falschdarstellung ergäbe sich ein Anstieg der Erträge um 10,36 %. Es wurden insgesamt 31.828 Pflegetage abgerechnet (im Vergleich 2023: 29.405). Im Jahresdurchschnitt waren somit 93,78 % von 94 Plätzen (ab 01.10.24 88 Plätze) belegt. Die eigentlich notwendige Auslastung für eine wirtschaftliche Betriebsführung von ca. 96,5 % ist auch in diesem Jahr nicht erreicht worden, da die Belegung an den vorhandenen Personalstand angepasst werden musste. Durch notwendige Renovierungsmaßnahmen in einzelnen Zimmern sind diese dann wochenweise nicht belegbar.

Die Mietwohnungen/WG-Zimmer für Auszubildende und Mitarbeitende ergaben im Jahr 2024 einen negativen Deckungsbeitrag von 30.428 €.

Unabhängig von der Einnahmensituation wird die Ausgabensituation durch die hohen Service- und Steuerungs aufwendungen für zentrale Dienste der Stadtverwaltung, die sich in 2024 auf 1.202.284,76 € belaufen, dominiert. Sollte diese Umlage weiterhin in dieser Höhe bestand haben, kann auch zukünftig kein annähernd positives Betriebsergebnis (ohne Verlustausgleiche, siehe unten) erreicht werden.

Die Zeppelin-Stiftung hat im Geschäftsjahr die aufgelaufenen Verluste der Jahre 2019 bis einschließlich 2023 in Höhe von 6.406.841,52 € ausgeglichen. Diese sind unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Ohne diesen Sondereffekt würde sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 2.300.898,24 € ergeben.

2. Finanzlage

Während des Geschäftsjahres 2024 war die Liquidität des KOH durchweg negativ. Zum Ausgleich wurden, wie in den Vorjahren, durch die Stadtkasse sog. innere Kassenkredite gewährt, die den Zahlungsverkehr aufrechterhalten. Diese Kassenkredite werden jedoch verzinst und damit fielen, durch stetig steigende Zinsaufwendungen, weitere Kosten an. Im Jahr 2024 belaufen sich die Zinsen auf TEUR 292. Diese Zinsbelastung wird durch den Verlustausgleich durch die ZeppelinStiftung in den folgenden Jahren erheblich sinken.

Durch die Finanzkraft der Zeppelin-Stiftung ist der Bestand des KOH bislang gewährleistet.

3. Vermögenslage

Die Stadt Friedrichshafen hat immer wieder durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen Mittel in das Gebäude eingebracht. Dennoch ist in den letzten Jahren im Gebäude ein größerer Investitionsstau entstanden, da Gelder für den Bauunterhalt, aufgrund den geplanten Neubaus, auf ein Minimum reduziert wurden.

Im Jahr 2019 wurde das Karl-Olga-Haus buchhalterisch in den Haushalt der Zeppelin-Stiftung eingebettet. Bis einschließlich dem Jahr 2023 wurden die Fehlbeträge fortgeschrieben und nicht mehr ausgeglichen. Dadurch kam es sowohl bei der Zeppelin-Stiftung als auch beim Karl-Olga-Haus zu einer Bilanzverlängerung, da die gegenseitigen Forderungen und Verbindlichkeiten nicht miteinander neutral verrechnet wurden. Diese Bilanzverlängerung in Höhe von 6.406.841,52 EUR wird nun durch entsprechende Buchungen, die das Ergebnis des Haushaltes der Zeppelin-Stiftung nicht verändern, aufgehoben. Ab dem Jahr 2024 wird ein eventuell entstehender Fehlbetrag nach der Pflegebuchführungsverordnung jährlich innerhalb der Zeppelin-Stiftung nach Feststellung des Jahresabschlusses ausgeglichen.

4. Risiken und Prognosen

Im Rahmen der Verlängerung der Ausnahmegenehmigung zur Landesheimbauverordnung mit der Heimaufsicht des Landkreises Bodensee, musste die Platzzahl ab dem 01.10.2024 von 94 Plätze auf 88 Plätze reduziert werden. Damit weiterhin noch Doppelzimmer genutzt werden dürfen, sind davon zukünftig 6 Plätze für fixe Kurzzeitpflege zu belegen. Bei der fixen Kurzzeitpflege wird von einer kalkulatorischen Auslastung von 85% ausgegangen. Bei der Langzeitpflege wird eine kalkulatorische Auslastung von 96,5 % angenommen und angestrebt. Grundvoraussetzung dafür ist jedoch, dass es der Einrichtung gelingt die geforderten Personalschlüssel einzuhalten. Dies ist vor dem Hintergrund eines generellen Fachkräftemangels und des damit einhergehenden Wettbewerbes der Branchen weiterhin eine Herausforderung.

Durch den Verlustausgleich der Vorjahre durch die Zeppelin-Stiftung ist das Eigenkapital wieder auf TEUR 3.321 gestiegen (Vj. TEUR -784). Durch die Einbettung des Karl-Olga-Hauses in den Haushalt der Zeppelin-Stiftung kann der Betrieb des KOH trotz des Bilanzverlusts weiter als gesichert gelten. Ein Risiko bezüglich der Unternehmensfortführung ist insoweit nicht ersichtlich.

Für das Jahr 2025 sind Erträge in Höhe von TEUR 7.667 sowie Aufwendungen in Höhe von TEUR 9.780 im Haushalt der Stiftung geplant. Das prognostizierte Ergebnis liegt demnach bei – TEUR 2.113. Als Ziel gilt ein Auslastungsgrad von 96,5 % in der Dauerpflege (82 Plätze) sowie 85 % bei der fixen Kurzzeitpflege (6 Plätze).

5. Chancen

In den Pflegesatzverhandlungen der letzten Jahre konnte das KOH einen für die Bewohnerinnen und Bewohner maximal guten Stellenschlüssel erreichen, der eine angemessene Personalausstattung ermöglicht. Die Bezahlung nach TVöD kann eine Chance darstellen auch zukünftig Personal zu akquirieren. Diese Faktoren helfen dabei, dass das Karl-Olga-Haus bei der Personalakquise mithalten kann. Ausreichend und entsprechend qualifiziertes Personal ist weiterhin eine Grundvoraussetzung für eine gute Auslastung.

6. Gesamtbild und Ausblick

Das Karl-Olga-Haus ist im Haushalt der Zeppelin-Stiftung integriert und genießt in der Stadt Friedrichshafen einen guten Ruf. Eine gute Auslastung und eine darauf angepasste Personalbesetzung würden eine wirtschaftlichere Betriebsführung zulassen, ein positives Betriebsergebnis wird jedoch, unter anderem, durch die hohen zentralen Steuerungs- und Serviceleistungen nicht erreichbar sein.

Die Ausnahmegenehmigung für die Umsetzung der Landesheimbauverordnung ist aktuell bis zum 31.12.2026 verlängert. Bis zum Ende des Jahres 2025 sollen die notwendigen Grundlagen für eine Entscheidung der weiteren Maßnahmen durch den Gemeinderat vorliegen. Die Umsetzung der Planung des Neubauprojektes Karl-Olga-Park ist aufgrund der derzeit schwierigen Refinanzierung ins Stocken geraten. Eine Renovierung bzw. Umbaumaßnahmen im laufenden Betrieb sind möglich, würden das KOH jedoch vor große Herausforderungen stellen.

Im Jahr 2024 lag der Schwerpunkt weiter auf der Konsolidierung des Personalstandes sowie der Umorganisation der Bereiche Pflege, Küche und Reinigung des Karl-Olga-Hauses. Zusätzlich wurde die Einführung des Systems TopCash, einem EDV-System für unbaren und baren Zahlungsverkehr um revisions-, kassen- und steuerrechtlichen Vorschriften zu genügen, Ende 2024 abgeschlossen. Die Einführung eines neuen, für eine Pflegeeinrichtung geeigneten Dienstplanprogramms, wurde im Jahr 2024 vorbereitet und im April 2025 eingeführt. Für das Jahr 2025 stehen der Austausch der Heimsoftware (Dokumentation und Abrechnung) an, um die rechtlich verpflichtende Anbindung an die Telematik zu gewährleisten.

Die Daueraufgabe einer Pflegeeinrichtung ist weiterhin einen quantitativ und qualitativ angemessenen Personalschlüssel zu sichern. Ein Baustein hierfür ist die Ausbildung von Pflegefachkräften und zunehmend auch von Pflegefachhilfskräften. Ausbildung bedeutet auch die Sicherung von Praxisanleitung sowie eine integrative Willkommenskultur, vor allem für Auszubildende aus dem Ausland. In diesem Bereich unternehmen wir große Anstrengungen.

Um den Auszubildenden anderer Herkunft eine Wohnmöglichkeit zu bieten, hat die Einrichtung im Stadtgebiet Wohnungen angemietet um diese an die Auszubildenden weiterzuvermieten. Durch Schwierigkeiten bei der Ausstellung von Visa und den dadurch öfters verzögerten Ausbildungsbe-

ginn kommt es bei der Belegung der Wohnungen zu einem Auslastungsrisiko. Dieses ist u.a. ursächlich für eine mangelnde Deckung aus der Wohnungsanmietung. Hohe Wohnungskosten und Wohnungsnot sind ein Problem bei der Gewinnung von Auszubildenden. Bezahlbarer Wohnraum ist hier eine Voraussetzung für eine Einreise nach Deutschland, wie aber auch bei der Gewinnung und Bindung von ausgebildeten Pflegekräften. Hier muss weiter nach Lösungen gesucht werden. Dass der Personalbedarf in den Pflegeberufen weiter steigen wird ist allgemein bekannt. Weniger gereift ist noch die Einsicht, dass es sich hierbei nicht nur um eine Trägeraufgabe, sondern um eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung handelt.

Das KOH erfährt trotz des historischen Gebäudes eine respektable Akzeptanz. Auch die ordentlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen bei der Stadt Friedrichshafen erlauben eine positive Zukunftsprognose, wenn an den großen Herausforderungen weiter intensiv gearbeitet werden.

Friedrichshafen, 16.06.2025



Christof König

Leitung Karl-Olga-Haus