

**Wirtschaftsplan 2011**  
**für die**  
**Altenheim 1848er Gedächtnisstiftung Fürth**

**Zum Beschluss der „Haushaltssatzung 2011“ in  
den Sitzungen von Stiftungsrat und Stadtrat**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ERFOLGSPLAN.....</b>	<b>5</b>
2.1	Erträge .....	5
2.1.1	Betriebliche Erträge.....	5
2.1.2	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten.....	5
2.1.3	Zinsen und ähnliche Erträge.....	5
2.2	Aufwendungen .....	6
2.2.1	Wasser, Energie, Brennstoffe sowie Wirtschafts-/Verwaltungsbedarf .....	6
2.2.2	Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen sowie Steuern, Abgaben, Versicherungen .....	6
2.2.3	Abschreibungen.....	6
2.2.4	Aufwendungen für Instandhaltung .....	7
2.2.5	Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....	7
2.3	Jahresergebnis.....	7
<b>3</b>	<b>VERMÖGENS-/FINANZPLAN .....</b>	<b>8</b>
3.1	Mittelherkunft.....	8
3.1.1	Cash Flow .....	8
3.1.2	Kreditaufnahmen .....	8
3.1.3	Minderung Working Capital .....	8
3.2	Mittelverwendung .....	9
3.2.1	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau .....	9
3.2.2	Tilgung von Krediten .....	9
3.2.3	Rückzahlungen von Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt.....	9

**ANLAGEN**

Einzelaufstellung Erfolgsplan	1
Erfolgsplan	2
Vermögensplan	3
Finanzplan	4
Finanzierung des Umbaus	5
Tilgungen	6

# 1 VORBEMERKUNG

Der vorliegende Wirtschaftsplan für die „Altenheim 1848er Gedächtnisstiftung Fürth“ berücksichtigt die ab dem 01.01.2008 umzusetzende „bilanzielle Sphärentrennung“. Dies bedeutet, dass die Stiftung sich neben ihrer ideellen Grundausrichtung auf den Erhalt des Grundstücks und der Gebäude sowie deren Vermietung/Verpachtung konzentriert, während der eigentliche Betrieb des Pflegeheims durch die Stadt Fürth im Wirtschaftsplan des Sondervermögens „Städtisches Altenpflegeheim“ abgebildet wird.

Der Wirtschaftsplan enthält die Ansätze für die Jahre 2010 und 2011. Die endgültigen Werte für die Vorjahre lagen bei Planaufstellung noch nicht vor und stehen auch erst nach Abschluss der Sphärentrennung fest.

## **2 ERFOLGSPLAN**

(Anlagen 1 und 2)

### **2.1 Erträge**

#### **2.1.1 Betriebliche Erträge**

Für das Jahr 2011 beträgt die Pacht 305.000 €. Weitere betriebliche Erträge stellen die Mieteinnahmen für die Seniorenwohnungen dar. Veranschlagt wurden hier 53.000 € für die 24 Wohnungen in Block C sowie erstmals anteilige Mieteinnahmen für die 16 neuen Wohnungen i.H.v. 22.000 € (ab 2012 ca. 67.000 €). In der Summe ergeben sich Mieteinnahmen i.H.v. 75.000 €. Die Nebenkosten für alle Wohnungen betragen 32.000 €, hiervon 12.000 € für die neuen Wohnungen (ab 2012 ca. 35.000 €).

Hinzu kommen Erträge i.H.v. 16.000 € aus der Photovoltaikanlage. Einnahmen aus sonstigen Erstattungen (Verwaltungskosten der Stiftung für den Pachtgegenstand) wurden 2011 nicht in Ansatz gebracht, da diese Kosten ab diesem Jahr über eine höhere Pacht finanziert werden.

Die Einnahmen aus der Stellplatzvermietung verringerten sich aufgrund der Bautätigkeit noch weiter. Ein Ansatz unterblieb daher in 2011.

#### **2.1.2 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten**

Durch die Auflösung von Sonderposten (aus öffentlicher und nichtöffentlicher Förderung) wird mit Erträgen i.H.v. 47.000 € gerechnet. Der Ansatz (2010: 25.000 €) wurde im Zuge der Sphärentrennung durch den beauftragten Wirtschaftsprüfer nach oben korrigiert. Dies führt zu einer Ergebnisverbesserung ab dem Jahr 2008 i.H.v. 22.000 € jährlich.

#### **2.1.3 Zinsen und ähnliche Erträge**

Die geplanten Zinseinnahmen und ähnliche Erträge aus Finanzmitteln wurden analog des Vorjahres vorsichtig mit 10.000 € veranschlagt.

#### **2.1.4 Außerordentliche Erträge**

Aus zwei Nachlässen fließen in diesem Jahr der Stiftung ca. 140.000 € zu. Die Mittel sollen zur Teilfinanzierung der weiteren Maßnahmen 1-6 (vgl. Stadtratsbeschluss vom 29.09.2010) mit einem Investitionsvolumen ca. 150.000 € verwendet werden. Die Verbuchung erfolgt durch eine Zuführung zu den Sonderposten aus

nichtöffentlicher Förderung (siehe Nr. 2.2.6). In den Folgejahren werden sich die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten um ca. 4.000 € erhöhen (vgl. Finanzplan Anlage 4).

## **2.2 Aufwendungen**

### **2.2.1 Wasser, Energie, Brennstoffe sowie Wirtschafts-/Verwaltungsbedarf**

Im Pachtvertrag (§ 4) verpflichtete sich das Sondervermögen sämtliche Betriebskosten wie Gebühren, Abgaben, Strom, Wasser, Gas, Versicherungen etc. zunächst selbst zu tragen, da ein Hauptteil dieser Kosten das Heim betrifft. Aufgrund gestiegener Energiepreise werden hier 60.000 € (Vorjahr 56.000 €) veranschlagt.

Für die Stiftungs- und Wohnungsverwaltung werden seitens des SAh voraussichtlich 47.000 € an anteiligen Personalkosten in Rechnung gestellt.

Die Nebenkosten des Geldverkehrs i.H.v. 4.000 € betreffen Darlehensgebühren, die von Banken für die Verwaltung der Kredite der Stiftung erhoben werden.

Wie auch im letzten Jahr wurden Rechts- und Beratungskosten im Umfang von 5.000 € geplant, die anteilig die Kosten für den beauftragten Wirtschaftsprüfer im Zuge der Sphärentrennung betreffen. Die EDV- und Organisationskosten beinhalten insbesondere anteilige Lizenz- und Wartungsgebühren für die eingesetzten Buchhaltungs- und Abrechnungsprogramme.

### **2.2.2 Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen sowie Steuern, Abgaben, Versicherungen**

Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen wurden mit 8.000 € veranschlagt.

### **2.2.3 Abschreibungen**

Abschreibungen wurden i.H.v. 92.000 € angesetzt. Hierbei handelt es sich um Abschreibungen auf Gebäude. Vereinfachend wurde davon ausgegangen, dass die Aktivierung des Umbaus zum 01.01.2012 erfolgt. Erst ab diesem Zeitpunkt ergeben sich höhere Abschreibungen i.H.v. 196.000 €. Der Ansatz von ursprünglich 187.000 € für die Jahre 2012 ff. lt. Wirtschaftsplan 2010 erhöhte sich auf geschätzte 196.000 € (vgl. Finanzplan Anlage 4), da die Abschreibungsdauer für die modernisierten Blöcke B1-3 nach Rücksprache mit dem Wirtschaftsprüfer auf 33 Jahre reduziert wurde. Sollte der Umbau bereits im Oktober oder November fertig gestellt werden, so können die hieraus resultierenden höheren Abschreibungen durch die Mieteinnahmen für die Neubauwohnungen aufgefangen werden.

## **2.2.4 Aufwendungen für Instandhaltung**

Der Plan geht von Instandhaltungen i.H.v. insgesamt 75.000 € aus. Hiervon betreffen 65.000 € den großen Bauunterhalt sowie 10.000 € den kleinen Bauunterhalt im Bereich der Wohnungen. Die Werte beruhen auf Schätzungen der Gebäudewirtschaft.

## **2.2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Für die Zahlung von Darlehenszinsen werden 105.000 € veranschlagt. Der Wert ist im Vergleich zum Haushaltsplan 2010 kaum verändert. Dies beruht darauf, dass es zum einen zu Verzögerungen des Umbaus, vor allem aber auch zu einer verzögerten Rechnungsstellung der Baufirmen kam, die bis heute anhält. Dies hatte auch Auswirkungen auf den Abruf der Darlehen. So wird ein Darlehen zur Finanzierung des Umbaus über 1.199.000 €, das ursprünglich bereits im Jahr 2010 aufgenommen werden sollte, erst dieses Jahr (voraussichtlich Juli) benötigt (vgl. Erläuterungen zum Finanzplan Nr. 3.1.2 sowie 3.2.1).

## **2.2.6 Außerordentliche Aufwendungen**

Die Spenden i.H.v. 140.000 € (vgl. 2.1.4) werden nach ihrer Vereinnahmung dem Sonderposten aus nichtöffentlicher Förderung zugeführt. Sie bleiben also in 2011 erfolgs-/gewinnneutral. Der entsprechende Anteil an den Sonderposten aus nichtöffentlicher Förderung wird dann über die Abschreibungsdauer der Maßnahmen 1-6 (33 Jahre) erfolgswirksam aufgelöst und erhöht somit ab dem Jahr 2012 die Erträge aus der Auflösung nichtöffentlicher Sonderposten um jährlich um ca 4.000 €.

## **2.3 Jahresergebnis**

Nach Zusammenstellung aller Erträge und Aufwendungen errechnet sich ein vorläufiger Jahresgewinn von 86.000 €.

## **3 VERMÖGENS-/FINANZPLAN**

(Anlagen 3 und 4)

### **3.1 Mittelherkunft**

#### **3.1.1 Cash Flow**

Der positive Mittelzufluss (Cash Flow) beläuft sich für 2011 auf 271.000 €. Die Verbesserung zum Plan des Jahres 2010 (81.000 €) ergibt sich hauptsächlich aus dem höheren Jahresüberschuss sowie der Spendeneinnahme (die Aufwendungen aus der Zuführung zu den Sonderposten sind nicht zahlungswirksam).

Voraussetzung für einen weiterhin hohen Cash Flow für die Folgejahre ist, dass ab dem Jahr 2012 mit einem mindestens ausgeglichenen Jahresergebnis die Abschreibungen i.H.v. 196.000 € erwirtschaftet werden können.

#### **3.1.2 Kreditaufnahmen**

Da es zu Verzögerungen der Auszahlung der Baurechnungen gekommen ist (siehe Nr. 2.2.5) wurden zur korrekten Planung die vorläufigen IST-Zahlen des Jahres 2010 aus der Buchhaltung übernommen. Dies bezieht sich jedoch nicht auf den Cash Flow und die ihm zugrunde liegenden Werte, da das Jahresergebnis 2010 noch nicht feststeht. So wurden im Jahr 2010 lediglich Kredite i.H.v. 1.835.000 € aufgenommen. Geplant waren 3.131.500 €.

Die Kreditaufnahmen des Jahres 2011 wurden mit insgesamt 1.819.000 € veranschlagt und dienen der (Teil-)Fremdfinanzierung des Heimumbaus. Hiervon entfallen 340.000 € auf das Förderdarlehen der BayLabo (Gesamtvolumen 3.100.000 €) sowie 1.199.000 € auf ein weiteres Darlehen des Kapitalmarktes, das der Finanzierung des Umbaus dient. Beide Darlehen werden auf der Grundlage der Haushaltsermächtigungen der Vorjahre aufgenommen. Das Darlehen über 280.000 € dient der Umfinanzierung der Solaranlage (in Betrieb seit 2009). Die Aufnahme des Darlehens wurde bereits im HH-Plan 2008 veranschlagt. Bisher wurde die Ermächtigung jedoch nicht in Anspruch genommen. Die Kreditaufnahme muss daher erneut veranschlagt werden. Der Restbetrag (100.000 €) dient wiederum der Finanzierung des Umbaus.

#### **3.1.3 Minderung Working Capital**

Ein Abbau liquider Mittel (Verkauf von Geldanlagen und sonstigen Reserven) zur Finanzierung der Investitionen ist für 2011 i.H.v. 113.000 € geplant.

## **3.2 Mittelverwendung**

### **3.2.1 Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau**

Der Umbau soll dieses Jahr abgeschlossen werden. Für 2011 wurden 1.734.000 € veranschlagt. Der Ansatz für die Umbaukosten musste aufgrund der aktuellsten Kostenschätzung (Stand Mitte Juli) um 100.000 € auf insgesamt 4.838.000 € erhöht werden.

Weitere Investitionen sind die Maßnahmen 1-6, die Neugestaltung der Außenanlage inklusive der Eingangstreppe (ca. 24.000 €) sowie die Modernisierung der Aufzugsanlage (7.000 €). Die Kosten für die Maßnahmen 1-6 werden sich laut dem Projektsteuerer (Kleeblatt Consult) voraussichtlich von 137.000 € auf 150.000 € erhöhen. Für die Neugestaltung des Eingangsbereichs (Außenanlage und Treppe) wird derzeit versucht, Spendenmittel zu akquirieren.

### **3.2.2 Tilgung von Krediten**

Es wurden Tilgungsleistungen i.H.v. 126.000 € veranschlagt. Die Zusammensetzung kann der Anlage 6 entnommen werden.

### **3.2.3 Rückzahlungen von Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt**

Aufgrund rückständiger Verwaltungskostenanteile aus Vorjahren wird für 2011 eine Teilrückzahlung i.H.v. rund 166.000 € veranschlagt, da im Jahr 2010 keine Zahlung erfolgt ist. Die Außenstände werden im Jahr 2011 komplett getilgt werden.