

Wirtschaftsplan 2008
für die
Altenheim 1848er Gedächtnisstiftung Fürth

zur

Sitzung des Stiftungsrates am 25.04.2008

– Tischvorlage –

INHALTSVERZEICHNIS

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

ANLAGEN

Erfolgsplan	I
Vermögens-/Finanzplan	II

1 VORBEMERKUNG

Der vorliegende Wirtschaftsplan für die Altenheim 1848er Gedächtnisstiftung Fürth berücksichtigt bereits die ab dem 01.01.2008 formal umgesetzte „**Sphärentrennung**“, d.h. die Verpachtung der Grundstücke (auf denen das Altenpflegeheim steht) an die Stadt, die ihrerseits den operativen Heimbetrieb übernimmt (und wohl schon immer inne hatte).

Der für die Sphärentrennung notwendige Pachtvertrag liegt noch nicht vor, da die Sphärentrennung bilanziell noch nicht abgeschlossen ist. Dies erfolgt in enger Zusammenarbeit mit einer in Nürnberg ansässigen Beratungsgesellschaft (Munkert, Kugler & Partner GbR – Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte). Mit den abschließenden Ergebnissen, die insbesondere auch stiftungsrechtliche sowie steuerrechtliche Aspekte zu berücksichtigen haben, wird im Sommer diesen Jahres gerechnet.

Bereits heute ist aber davon auszugehen, dass der Pachtzins so gestaltet sein wird (und muss), dass die Stiftung hieraus das in den betreffenden Grundstücken durchschnittlich gebundene Kapital vergütet bekommt und – zusätzlich – den Wertverlust, d.h. die Netto-Abschreibungen, erhält, den die (nicht geförderten) Baukosten infolge ihrer Abnutzung erfahren. Auch alle Nebenkosten, einschließlich Instandhaltung, müssen in den Pachtzins eingerechnet werden bzw. zusätzlich von der Stadt (d.h. dem Sondervermögen Städtisches Altenpflegeheim – SAh) übernommen werden.

Bei einem derart kalkulierten, also mindestens kostendeckenden Pachtzins wird die Substanz der Stiftung erhalten. Hinzutreten die Überschüsse der Stiftung aus ihrem Finanzvermögen, die grundsätzlich zeitnah für die steuerbegünstigten satzungsmäßigen Zwecke zu verwenden sind (vgl. § 55 Abs. 1 Nr. 5 AO). Eine zeitnahe Mittelverwendung ist nach Nr. 27 des AEAO zu § 55 AO gegeben, wenn die Mittel spätestens in dem auf den Zufluss folgenden Jahr eingesetzt werden.

Das Wohnheim bzw. dessen Apartments sollen – entgegen früherer Überlegungen – weiterhin direkt von der Stiftung an den nach der Satzung vorgesehenen Personenkreis, also mindestens 60 Jahre alte Frauen und Männer, bevorzugt aus Fürth, überlassen werden. Die hiermit verbundenen Aufwendungen und Erträge (Mieteinnahmen) sind Bestandteil des vorliegenden Wirtschaftsplans.

Insoweit werden allein jene Grundstücks- bzw. Gebäudeteile, die dem Pflegeheim zuzuordnen sind, in den mit der Stadt abzuschließenden Pachtvertrag einbezogen. Der Wohnheimbereich einschließlich der nach dem Umbau entstehenden neuen Seniorenwohnungen wird bei der Stiftung bleiben, die insoweit und unverändert als direkte Vermieterin fungieren wird.

Der **geplante Heimumbau** (die Stiftung wird der Bauträger auch nach der Sphärentrennung bleiben) wird nachhaltig den Pachtzins beeinflussen, den die Stadt zukünftig, d.h. nach dem Umbau, an die Stiftung zu leisten hat. Hier wird **bereits heute** (da jetzt die Baukosten festgeschrieben werden) größtes Augenmerk darauf zu legen sein, dass die Stiftung gerade auch nach Abschluss des Umbaus ihre Vermögens- bzw. Kapitalsubstanz erhält **und** – gleichzeitig – die Stadt als Pächterin, also das Sondervermögen Städtisches Altenpflegeheim, diesen Pachtzins über die Pflegesätze vollumfänglich refinanzieren kann. Infolge zusätzlicher Abschreibungen (aus den Ausgaben für den Heimumbau) sowie den damit verbundenen Kreditaufnahmen wird die Pacht steigen und damit der Druck auf die Pflegesätze unweigerlich zunehmen.

Der vorliegende Wirtschaftsplan enthält ausschließlich die Ansätze für das Jahr 2008. Die Planwerte früherer Jahre sind – infolge der dort noch nicht abgebildeten Sphärentrennung – insoweit ohne nähere Aussagekraft. Auf einen Ausweis der Vorjahreswerte wurde daher verzichtet.

2 ERFOLGSPLAN

2.1 Erträge

2.1.1 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge bestehen aus den (derzeit noch grob kalkulierten – Stichwort: Sphärentrennung) Pachteinnahmen vom Städtischen Altenpflegeheim, also der Stadt, i.H.v. 106.000 € und den hierfür zu belastenden Nebenkosten i.H.v. geschätzten 325.000 € (Weiterverrechnung von Instandhaltung i.H.v. 135.000 €, von Gas, Strom, Wasser, etc. zu 170.000 € und von Verwaltungskosten i.H.v. 20.000 €).

Die Mieteinnahmen von den Seniorenwohnungen betragen 75.000 € incl. Nebenkosten.

2.1.2 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten

Durch die Auflösung von Sonderposten wird mit einem Ertrag in Höhe von 29.000 € gerechnet.

2.1.3 Zinsen und ähnliche Erträge

Zinseinnahmen aus Finanzmitteln werden i.H.v. 75.000 € erwartet.

2.2 Aufwendungen

2.2.1 Wasser, Energie, Brennstoffe

Die Wasserkosten belaufen sich auf 15.000 €, Stromkosten auf 35.000 € und Gas-kosten auf 100.000 €.

2.2.2 Wirtschafts-/Verwaltungsbedarf

Die Kosten für Fremdleistungen Hausmeister/Reinigung sind mit 15.000 € angesetzt. Für die Stiftungsverwaltung (durch die Stadt) wurden 30.000 € veranschlagt. Hinzu kommen 20.000 € für die Betreuung durch die städtische Gebäudewirtschaft.

Für die (Wertpapier-)Verwaltung durch Kreditinstitute sind Ausgaben i.H. v. 10.000 € geplant.

2.2.3 Steuern, Abgaben, Versicherungen

Für Steuern, Abgaben und Versicherungen fallen Ausgaben i.H.v. 45.000 € an. Hierin enthalten sind Aufwendungen für Müllabfuhr und Abfallbeseitigung in Höhe von 23.500 €.

2.2.4 Abschreibungen

Abschreibungen werden i.H.v. 107.000 € angesetzt. Hierbei handelt es sich um Abschreibungen auf Gebäude (92.000 €) sowie um (mögliche) Verluste, z.B. Wertberichtigungen, auf Finanzvermögen i.H.v. geschätzten 15.000 €.

2.2.5 Aufwendungen für Instandhaltung

Für Instandhaltungen am Gebäude, den technischen Anlagen incl. der Wartungsvertragskosten sind Aufwendungen i.H.v. 150.000 € geplant.

2.2.6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die Zahlung von altbestehenden Darlehenszinsen werden 26.000 € bereitgestellt.

2.3 Jahresüberschuss

Nach Zusammenstellung aller Erträge und Aufwendungen errechnet sich ein vorläufiger Jahresüberschuss von 57.000 €, der von der Stiftung grundsätzlich zeitnah für ihre steuerbegünstigten satzungsmäßigen Zwecke zu verwenden ist.

3 VERMÖGENS-/FINANZPLAN

3.1 Mittelherkunft

3.1.1 Cash Flow

Der Mittelzufluss (Cash Flow) aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert aus dem (veranschlagten) Jahresüberschuss zuzüglich nicht zahlungswirksamer Aufwendungen (Abschreibungen) abzüglich nicht zahlungswirksamer Erträge (aus der Auflösung von Sonderposten). Er beläuft sich auf 135.000 €.

3.1.2 Kreditaufnahmen

Sie wurden in Höhe von 200.000 € veranschlagt und dienen der (Teil-)Fremdfinanzierung des Heimumbaus.

3.1.3 Minderung Working Capital

Durch die Verringerung des Nettoumlaufvermögens, hier die weitestgehende Auflösung des Tagesgeldkontos der Stiftung (eine Reserve zwischen 50.000 € und 100.000 € soll danach noch verbleiben), werden liquide Mittel i.H.v. von geschätzten 432.000 € eingesetzt, um im Jahr 2008 wesentliche Anteile der Ausgaben für den Heimumbau zu finanzieren.

3.2 Mittelverwendung

3.2.1 Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

Nach (telefonischer) Rücksprache mit der Kleeblatt Consult wurden die für 2008 zahlungswirksamen Bauausgaben i.H.v. 650.000 € angesetzt.

3.2.2 Tilgung von Krediten

Bei den veranschlagten 34.000 € handelt es sich um die Tilgung der Altdarlehen. Nennenswerte Tilgungen für die Kreditaufnahmen in 2008 (vgl. Ziffer 3.1.2) werden im Planjahr noch nicht erwartet.

3.2.3 Rückzahlungen von Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt

Aus rückständigen Verwaltungskostenanteilen werden für 2008 (wie schon im Vorjahr) Ausgaben i.H.v. rund 83.000 € veranschlagt.

Anlagen

Altenheim 1848er Gedächtnisstiftung Fürth

1. Erfolgsplan

Ansatz 2008

Erträge

Sonstige betriebliche Erträge	506.000,00
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	29.000,00
Zinsen und ähnliche Erträge	75.000,00
Gesamt	610.000,00

Aufwendungen

Wasser, Energie, Brennstoffe	150.000,00
Wirtschafts-/Verwaltungsbedarf	75.000,00
Steuern, Abgaben, Versicherungen	45.000,00
Abschreibungen	107.000,00
Aufwendungen für Instandhaltung	150.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	26.000,00
Gesamt	553.000,00
Jahresüberschuss	57.000,00

Altenheim 1848er Gedächtnisstiftung Fürth

2. Vermögens-/Finanzplan

Ansatz 2008

Mittelherkunft

Cash Flow

Jahresüberschuss	57.000,00	
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	-29.000,00	
Abschreibungen	107.000,00	
		135.000,00

Kreditaufnahmen	200.000,00
Minderung Working Capital	432.000,00

Gesamt		767.000,00
---------------	-------	-------------------

Mittelverwendung

Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	650.000,00
Tilgung von Krediten	34.000,00
Rückzahlung von Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	83.000,00

Gesamt		767.000,00
---------------	-------	-------------------