

Wirtschaftsplan 2010
für die
Altenheim 1848er Gedächtnisstiftung Fürth

**Zum Beschluss der „Haushaltssatzung 2010“ in
den Sitzungen von Stiftungsrat und Stadtrat**

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG.....	4
2	ERFOLGSPLAN.....	5
2.1	Erträge	5
2.1.1	Betriebliche Erträge.....	5
2.1.2	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	6
2.1.3	Zinsen und ähnliche Erträge.....	6
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	7
2.2.3	Abschreibungen.....	8
2.2.4	Aufwendungen für Instandhaltung	8
2.2.5	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8
2.3	Jahresergebnis.....	8
3	VERMÖGENS-/FINANZPLAN	9
3.1	Mittelherkunft.....	9
3.1.1	Cash Flow	9
3.1.2	Kreditaufnahmen	9
3.1.3	Minderung Working Capital	9
3.2	Mittelverwendung	9
3.2.1	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9
3.2.2	Tilgung von Krediten	10
3.2.3	Rückzahlungen von Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt.....	10

ANLAGEN

Einzelauflistung Erfolgsplan	1
Erfolgsplan	2
Vermögensplan	3
Finanzplan	4
Finanzierung des Umbaus	5
Pacht und Nebenkosten	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 für die Sphärentrennung notwendige Pachtvertrag wurde im Dezember 2009 unterzeichnet. Die Sphärentrennung selbst ist bilanziell noch nicht abgeschlossen. Diese erfolgt in Zusammenarbeit mit einer in Nürnberg ansässigen Beratungsgesellschaft (Munkert, Kugler & Partner GbR – Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte).

Der Wirtschaftsplan enthält die Ansätze für die Jahre 2009 und 2010. Die endgültigen Werte für das Jahr 2009 lagen (wie auch die der Jahre 2007 und 2008) bei Planaufstellung noch nicht vor und stehen auch erst nach Abschluss der Sphärentrennung im Zuge der Erstellung der Jahresabschlüsse für diese Jahre fest.

2 ERFOLGSPLAN

(Anlagen 1 und 2)

2.1 Erträge

2.1.1 Betriebliche Erträge

Die betrieblichen Erträge beinhalten hauptsächlich die Pachteinnahme vom Städtischen Altenpflegeheim. Die mit 244.000 € veranschlagte (reine) Pacht berücksichtigt die eigentlichen Gebäudekosten. Bemessungsgrundlage sind die Abschreibungen, also der jährliche Wertverlust, auf die Gebäudeteile des Altenheims (ohne Wohnheim). Die Hineinrechnung von Abschreibungen in die Pacht dient insbesondere der Finanzierung der laufenden Tilgungen der Kredite der Stiftung. Dies berücksichtigt, dass (wie beim Umbau) die Gebäude kreditfinanziert errichtet wurden. Gleichzeitig wird der Wert der Gebäudeteile verzinst. Über den Ansatz von Zinsen sollen u.a. die entsprechenden Darlehenszinsen finanziert werden. Darüber hinaus muss über die Pacht auch der auf das Heim entfallende große Bauunterhalt (jährlich ca. 58.000 € abgedeckt werden (vgl. Anlage 6 Summe C). Der Ansatz wurde dem Pachtvertrag entnommen. Für das Jahr 2011 beträgt die Pacht 264.000 €, für 2012 425.000 €. Die Erhöhung für 2012 berücksichtigt, dass der Umbau voraussichtlich 2011 abgeschlossen werden wird und somit die Abschreibungen, wie auch die Tilgungen und Zinsen stark ansteigen werden.

Weitere betriebliche Erträge stellen die Mieteinnahmen für die Seniorenwohnungen dar. Veranschlagt wurden hierfür 53.000 € sowie für die Nebenkosten 20.000 €. Die Beträge wurden aufgrund der vorläufigen Ist-Zahlen 2009 im Vergleich zum Vorjahresplan leicht verringert.

Hinzu kommen Erträge i.H.v. 16.000 € aus der Stromeinspeisung durch die stiftungseigene Photovoltaikanlage, die Anfang 2009 in Betrieb ging. Bei den sonstigen Erstattungen handelt es sich um gegenüber dem Sondervermögen Städtisches Altenpflegeheim (SAh) verrechnete Kosten. Die Verringerung des Ansatzes von 227.000 € für 2009 auf 21.000 € für 2010 wird unter 2.2.1 erläutert (vgl. auch Anlage 6 Zeilen A und B2).

Die Einnahmen aus der Stellplatzvermietung verringerten sich bedingt durch den Baustellenbetrieb. In der Summe ergeben sich für 2010 betriebliche Erträge aus Vermietung/Verpachtung, Erstattungen und Stromeinspeisung i.H.v. 354.500 € (Vorjahr: 411.000 €).

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. 25.000 € gerechnet. Der Ansatz verringerte sich im Zuge der Sphärentrennung um 4.000 €. Hierbei wurde ein weiterer Teil der Sonderposten dem Heim zugeordnet.

2.1.3 Zinsen und ähnliche Erträge

Die geplanten Zinseinnahmen und ähnliche Erträge aus Finanzmitteln wurden vorsichtig mit 10.000 € veranschlagt. Die derzeitigen Finanzanlagen bestehen hauptsächlich aus Aktien. Es werden aufgrund des wirtschaftlich schwachen Jahres 2009 im Vergleich zum Vorjahr (25.000 €) wesentlich geringere Dividendenausschüttungen für 2010 (betreffend das Geschäftsjahr 2009) erwartet.

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. Der Wirtschaftsplan 2009 der Stiftung ist noch davon ausgegangen, dass die Betriebskosten für das Gesamtgebäude (einschließlich Heim) zunächst von der Stiftung getragen und dann anteilig an das Heim weiterverrechnet werden. Eine Weiterberechnung an die Stiftung erfolgt dann anhand der im Herbst letzten Jahres ermittelten anteiligen Flächen des Gebäudekomplexes. Hiernach wurde das derzeitige Verhältnis der vom Heim genutzten Flächen zu denen der Wohnungen auf 76 (Heim) zu 24 (Wohnungen/Stiftung) festgesetzt. Gemeinsam genutzte Flächen wurden hierbei berücksichtigt. Nach der Fertigstellung der Umbaumaßnahmen muss dann eine erneute Berechnung vorgenommen werden, da im modernisierten Gebäudeblock B auch neue Seniorenwohnungen geschaffen werden. Die veranschlagten Kosten des Jahres 2010 können der Anlage 6 entnommen werden (hier Zeile A). Auf die Stiftung entfallen 24 % der kalkulierten Betriebskosten von 273.500 €. Berücksichtigt ist im Wirtschaftsplan ein anteiliger Betrag von 56.000 € als „sonstige Fremdleistungen durch SAh lt. Betriebskostenabrechnung“ (vgl. Anlage 1, Konto Nr. 6814).

Zudem werden durch das Pflegeheim (Stadt) weitere Kosten getragen, die im Zusammenhang mit der Stiftungs- und Wohnungsverwaltung entstehen. Eine Auflistung erfolgt in Anlage 6 Zeile B1. Es handelt sich hierbei um Personalkosten des Heimes für die Notrufbereitschaft (Nachtglocke in den Wohnungen, 8.000 €),

Verwaltung, Leistungen für die Wohnungen, insbesondere bei Mieterwechsel (ebenfalls 8.000 €) sowie weitere 0,4 Stellenanteile für eine Buchhaltungskraft und 0,1 Stellenanteile für die Heimleitung (zusammen 20.000 €). In der Summe ergibt sich für das Jahr 2010 eine von der Stiftung zu tragende Personalkostenerstattung i.H.v. rund 36.000 €.

Gleichzeitig wird die Stiftung Kosten an das Pflegeheim verrechnen (siehe Anlage 6 Zeile B2). Diese Kosten entstehen der Stiftung durch die Verwaltung des Pachtobjektes (Heim) und werden (vergleichbar den Kosten unter B1) dem Heim in Rechnung gestellt. Die Stiftung bedient sich bei dieser Leistungserbringung den Strukturen und Einrichtungen der Stadt (Rechtsamt, Rechnungsprüfungsamt, Bürgermeister- und Presseamt). Der Erstattungsbetrag errechnet sich aus dem seitens der Stadt Fürth in Rechnung gestellten Verwaltungskostenbeitrag (8.000 €) sowie den durch SAh erhobenen Betrag für Buchhaltung und Leitung (20.000 €, s.o.). Auch wenn es sich hierbei teilweise um eine Art „Rückberechnung“ der durch SAh erhobenen Verwaltungskosten handelt, so ist dies jedoch wirtschaftlich notwendig. Da die Pacht lediglich die (in Zukunft stark ansteigenden) Abschreibungen und Zinsen sowie den Bauunterhalt abdeckt, stehen den Verwaltungskosten keine äquivalenten Einnahmen gegenüber. Diese Kosten müssen daher, wie im gewerblichen Mietbereich üblich, als Pacht-Nebenkosten mit der Pächterin abgerechnet werden. Hätte die Stiftung noch eigenes Personal, so würde dieses abgerechnet werden. Eine Weiterberechnung an die Mieter der Seniorenwohnungen ist hingegen gesetzlich nicht möglich. Bei Mieten im privaten Bereich müssen die Verwaltungskosten durch die Kaltmieten gedeckt sein. Insgesamt ergibt sich eine anteilige Weiterberechnung an SAh i.H.v. 21.000 € (siehe Zeile B2).

Die Nebenkosten des Geldverkehrs i.H.v. 4.000 € betreffen Darlehensgebühren, die von den Banken für die Verwaltung der Kredite der Stiftung erhoben werden. Da ein Altdarlehen im Jahr 2009 zurückgezahlt wurde, reduzierte sich dieser Ansatz im Vergleich zum Vorjahr um 5.000 €.

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 (Leistungen städtischer Ämter, s.o.) 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. Mit Abschluss der Baumaßnahme erhöhen sich die Abschreibungen auf geschätzte 187.000 €. Vereinfachend wurde davon ausgegangen, dass die Aktivierung (daher die Aufnahme in das bilanzielle Vermögen) zum 31.12.2011 erfolgt. Die höheren Abschreibungen fallen dann erst ab 2012 an.

2.2.4 Aufwendungen für Instandhaltung

Der Plan geht von Instandhaltungen i.H.v. insgesamt 71.000 € aus. Hiervon betreffen 58.000 € den großen Bauunterhalt. Dieser muss komplett von der Stiftung als Vermieterin/Verpächterin getragen werden, wird jedoch teilweise über die Pachteinnahmen refinanziert (vgl. Anlage 6 Summe C). Dies gilt auch für den Anteil des kleinen Bauunterhalts (Schönheitsreparaturen etc.) der die Wohnungen betrifft, während SAh als Pächterin ihren Anteil selbst tragen muss. Die Aufteilung der Instandhaltungsmaßnahmen in den großen und kleinen Bauunterhalt ist im Pachtvertrag (§ 8) geregelt. Die Werte beruhen auf Schätzungen der Gebäudewirtschaft.

2.2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die Zahlung von Darlehenszinsen werden 101.000 € eingeplant. Der starke Anstieg (Plan 2009: 31.000 €) beruht auf der Aufnahme von neuen Darlehen, insbesondere dem Förderdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt, BayLabo. Zusätzlich wird im Jahr 2010 jeweils ein weiteres Darlehen zu Finanzierung der restlichen Baukosten aufgenommen werden. Der Gesamtbetrag setzt sich zusammen aus den Zinsen für Altdarlehen (23.000 €), einem Bauspardarlehen (9.000 €), den ab dem 01.04.2010 zu zahlenden Zinsen für das Darlehen bei der BayLabo (44.750 €) sowie einem weiteren Darlehen, das 2010 auf dem freien Kapitalmarkt aufgenommen werden wird (24.000 €). Die Zinsen für die beiden letzten Darlehen wurden für 2010 nur anteilig angesetzt, da die Darlehen nicht gleich zu Beginn des Jahres, sondern in dessen Verlauf aufgenommen werden.

2.3 Jahresergebnis

Nach Zusammenstellung aller Erträge und Aufwendungen errechnet sich ein vorläufiger Jahresgewinn von 14.000 €.

3 VERMÖGENS-/FINANZPLAN

(Anlagen 3 und 4)

3.1 Mittelherkunft

3.1.1 Cash Flow

Der positive Mittelzufluss (Cash Flow) aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert aus nicht zahlungswirksamen Aufwendungen (Abschreibungen) abzüglich nicht zahlungswirksamer Erträge (aus der Auflösung von Sonderposten), sowie des Jahresfehlbetrages. Er beläuft sich für 2010 auf 81.000 €. Die Verbesserung zum Jahr 2009 (45.000 €) ergibt sich hauptsächlich aus dem Jahresüberschuss (Vorjahr: Verlust). Für die Folgejahre wird mit einem Anstieg des Cash Flows aufgrund eines geringen Jahresüberschusses sowie aufgrund der ansteigenden Abschreibungen bei Baufertigstellung gerechnet.

3.1.2 Kreditaufnahmen

Sie wurden mit insgesamt 3.229.250 € veranschlagt und dienen der (Teil-)Fremdfinanzierung des Heimumbaues. Hiervon entfallen 2.031.000 € auf das Förderdarlehen der BayLabo (Gesamtvolume 3.100.000 €) sowie 1.198.500 € auf ein weiteres Darlehen des Kapitalmarktes, das der Finanzierung des Umbaues dient.

3.1.3 Minderung Working Capital

Ein Abbau liquider Mittel (Verkauf von Geldanlagen und sonstigen Reserven) ist für 2010 nicht geplant.

3.2 Mittelverwendung

3.2.1 Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

Laut dem Architekturbüro ARP, Stuttgart werden 2010 Bauausgaben i.H.v. 3.131.500 € erwartet. Der Umbau soll dieses Jahr abgeschlossen werden. Für 2011 wurden daher lediglich 300.000 € (nachlaufende Rechnungen) eingestellt. Insgesamt gehen die Planungen von einem nach oben korrigierten Investitionsvolumen von 4.737.500 € aus. Diese Baukostenerhöhung bedingt auch insgesamt höhere Kreditaufnahmen und somit höhere Zins- und Tilgungslasten.

3.2.2 Tilgung von Krediten

Bei den veranschlagten 95.750 € handelt es sich um die Tilgung der Altdarlehen (33.000 €), sowie die Tilgung des Bauspardarlehens (18.000 €), des Förderdarlehens (35.000 €, Tilgung läuft erst ab 01.04.2010, daher Ansatz mit 75 %) sowie eines weiteren Darlehens (10.000 €, Aufnahme gegen Ende des Jahres, daher Ansatz mit 25%).

3.2.3 Rückzahlungen von Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt

Aufgrund rückständiger Verwaltungskostenanteile aus Vorjahren wird für 2010 (wie schon im Vorjahr) eine Teilrückzahlung i.H.v. rund 83.000 € veranschlagt. Die Außenstände werden im Jahr 2011 komplett getilgt sein.