

Lagebericht zum Jahresabschluss 2008
der Altenheim 1848er Gedächtnisstiftung Fürth

1. Allgemeines

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2008 stellt den ersten, singulären Abschluss der Stiftung nach der Sphärentrennung dar. Als Folge spiegeln die Bilanz und GuV-Rechnung nur noch die Bereiche der Geschäftstätigkeit wider, die im Zuge der Trennung der Stiftung zugeordnet wurden.

2. Ertrag- und Aufwandsentwicklung

Erträge

Die Stiftung erzielt fast ausschließlich Erträge aus der Vermögensverwaltung, während der Heimbetrieb und die hiermit verbundenen Einnahmen dem Sondervermögen Städtisches Altenpflegeheim (SAh) zugeordnet sind. Hervorzuheben sind hier die sonstigen betrieblichen Erträge aus der Verpachtung des Heimes an die Stadt Fürth, SAh (124.000 €). Grundlage hierfür ist der im Dezember 2009 rückwirkend geschlossene Pachtvertrag, der erstmals für 2008 eine Pachtzahlung vorsieht.

Die Erträge aus der Vermietung der Seniorenwohnungen in Block C blieben konstant. Gleiches gilt für die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (Förderung früherer Baumaßnahmen). Die Zinserträge fielen mit 30.000 € (Vorjahr 34.000 €) etwas geringer aus.

Daneben wurden weitere Erträge über rund 65.000 € erzielt. Hierbei handelt es sich um Erträge aus dem Verkauf von Aktien des Anlagevermögens.

Aufwendungen

Personalkosten

Die Stiftung beschäftigt kein eigenes Personal. Die vergleichbaren Kosten für den Verwaltungsaufwand (Verwaltungsleistungen von Dritten) sind dementsprechend höher.

Materialaufwand - Wirtschafts- und Verwaltungsbedarf, Abgaben, Versicherung

In der Position Wirtschafts- und Verwaltungsbedarf sind die Dienstleistungen des SAh (u.a. 24hNotruf, Buchhaltung und Verwaltung) i.H.v. ca. 43.000 € sowie von SAh in Rechnung

gestellte umlagefähige Betriebskosten, ca. 63.000 €, enthalten. Letztere werden teilweise wieder an die Mieter der Seniorenwohnungen weiterberechnet. Die Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen stellen Verwaltungskostenbeiträge für Leistungen der Stadt Fürth dar.

Weitere Positionen des Wirtschafts- und Verwaltungsbedarfs sind die Nebenkosten des Geldverkehrs (ca. 9.000 €) und Rechts- und Beratungskosten (ca. 3.000 €).

Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung sanken von ca. 143.000 € im Jahr 2007 auf 41.000 € in 2008. Dies hat mehrere Ursachen.

Einerseits wurde im oben genannten Pachtvertrag geregelt, dass das SAh als Pächterin den kleinen Bauunterhalt für das Pachtobjekt (Heim) übernimmt. Somit verbleiben für die Stiftung noch der kleine Bauunterhalt im Bereich der Wohnungen sowie der große Bauunterhalt für den gesamten Gebäudekomplex.

Eine weitere Ursache für den Rückgang ist, dass im Zuge der Planungen für den Umbau des Gebäudeteils B (Blöcke 1-3) viele Instandhaltungsmaßnahmen zurückgestellt oder im Bereich der Baumaßnahme selbst gestrichen wurden.

3. Ergebnisentwicklung und Ausblick

Neben dem Abschluss des Projektes der Sphärentrennung stellt die zukünftige Einnahmensituation den wohl wichtigsten Faktor für die Entwicklung der Stiftung dar. Diesbezüglich wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen.

In der Stadtratssitzung am 30.07.2008 wurde der Bau einer großen Photovoltaikanlage (Investitionsvolumen 180.000 €) beschlossen, um die Einnahmen aus der Vermögensverwaltung zu erhöhen, nachdem Einnahmen aus dem Pflegebetrieb seit dem 01.01.2008 dem städtischen Sondervermögen zufließen.

In der gleichen Sitzung wurde auch der Projektauftrag zur Umsetzung des Umbaus der Blöcke B1-B3 beschlossen. Am 17.12.2008 folgte darauf der Beschluss, die Bauleistungen auszuschreiben. Im Berichtsjahr fielen bereits ca. 367.000 € (vorwiegend Planungsleistungen) an. Das Investitionsvolumen für alle Maßnahmen wird ca. 4,9 Mio. € betragen. Der Umbau soll im Jahr 2011 abgeschlossen werden.

Im Hinblick auf eine Verbesserung der Einnahmensituation wurden im Rahmen der Baumaßnahme neben den bereits bestehenden 24 Wohnungen des Altbestandes weitere 16 Wohnungen im Block B geplant. Diese erfüllen gemessen am derzeitigen Markt höchste Ansprüche, verwirklicht in einer attraktiven Lage. Zudem wurden auch 46 Pflegezimmer im restlichen Teil des Blockes modernisiert. Dies steigert einerseits immens die Qualität und Attraktivität des Pflegeheims, was andererseits auch höhere Pachteinahmen zur Folge hat. Gleichzeitig verringern sich durch die Investition, die auch den Anforderungen an moderne

Energieeinsparung entspricht, die ursprünglich hohen Aufwendungen für Instandhaltungen und Energie.

Die gleichen Überlegungen, die zum Umbau geführt haben, werden in den nächsten Jahren auch Entscheidungen hinsichtlich der anderen Gebäudeteile (insbesondere Bauteil C) erfordern.

Im Zuge der Sphärentrennung wurden nach Abschluss des Geschäftsjahres noch weitere Verbesserungsmaßnahmen getroffen. So wurden neue Mietverträge für die Wohnungen des Blockes B entwickelt, die neben den aktuellen gesetzlichen Erfordernissen auch eine bessere, verursachungsgerechte Verrechnung der Nebenkosten an die Mieter zulassen.

Daneben wurde auch eine regelmäßige Überprüfung und ggf. Anpassung der Nebenkostenabrechnung der Wohnungen des Altbestandes beschlossen. Bei einem Mieterwechsel wird gleichzeitig auf den neuen Vertrag umgestellt.

Hinsichtlich der Höhe der Pacht wurde ein den Umbau und die damit einhergehende Verbesserung der Heimqualität berücksichtigendes Stufenmodell verabschiedet. Auf diese Weise wird auch die im Folgeschritt notwendige Erhöhung der Entgelte der Heimbewohner abgemildert.

Insgesamt lässt sich zusammenfassen, dass die Stiftung in den nächsten Jahren ihrem Stiftungszweck nur nachkommen kann, wenn auf der Grundlage guter Jahresergebnisse das Stiftungsvermögen erhalten und weiter aufgebaut wird. Voraussetzung hierfür ist eine adäquate Einnahmesituation.

Fürth, im November 2011
Kämmerei (Stiftungsverwaltung)



Reichardt