

Lagebericht zum Jahresabschluss 2009  
der Altenheim 1848er Gedächtnisstiftung Fürth

## 1. Allgemeines

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2009 stellt den zweiten 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. Ertrags- und Aufwandsentwicklung

### Erträge

Die Stiftung erzielt fast ausschließlich Erträge aus der Vermögensverwaltung. Die sonstigen betrieblichen Erträge aus der Verpachtung des Heimes an das Städtische Altenpflegeheim, SAh, blieben konstant (124.000 €).

Die Erträge aus der Vermietung (inklusive Nebenkosten) gingen aufgrund von Leerstand einzelner Wohnungen sowie einer durch den Umbau eingeschränkten Vermietbarkeit der Stellplätze leicht auf ca. 73.000 € zurück (Vorjahr: 76.000 €).

Im Gegenzug konnte die Stiftung im Jahr 2009 erstmals Erträge aus der Stromerzeugung der eigenen Photovoltaikanlage i.H.v. ca. 13.000 € verbuchen. Hierbei handelt es sich um die Vergütung aus der Einspeisung gemäß dem EEG.

Bei den Erträgen aus Finanzanlagen wurden durch die Inanspruchnahme eines Bausparvertrages Erträge i.H.v. ca. 4.000 € erzielt.

Die Zinsen und ähnliche Erträge, die auch die Dividendenauszahlungen aus den gehaltenen Aktien beinhalten, sanken auf zwei Drittel des Vorjahreswertes. Insgesamt ergaben sich hier Erträge i.H.v. ca. 20.000 €. Ursache hierfür war vor allem die ab Ende 2008 zunehmende Finanzkrise. Erträge aus Aktienverkäufen - wie in 2008 - wurden nicht erzielt.

### 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

Die Position Wirtschafts- und Verwaltungsbedarf blieb relativ konstant. Während sich die hierin enthaltenen Kosten für die Dienstleistungen des SAh sowie von SAh in Rechnung gestellten umlagefähigen Betriebskosten leicht um 4.000 € erhöhten, sanken die Nebenkosten des Geldverkehrs und die Rechts- und Beratungskosten. In der Summe aller Positionen ergab sich ein um ca. 3.000 € niedrigerer Aufwand als im Vorjahr.

### Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung sanken abermals von ca. 41.000 € (2007: 143.000 €) auf 17.000 €. 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 des Umbaus des Gebäudeteils B (Blöcke 1-3) viele Instandhaltungsmaßnahmen zurückgestellt oder im Bereich der Baumaßnahme selbst gestrichen wurden.

Für die Folgejahre ist wieder mit erhöhten Instandhaltungskosten zu rechnen.

### **3. Ergebnisentwicklung und Ausblick**

Das Ergebnis hat sich zwar gegenüber dem Jahr 2008 (51.000 €) auf ca. 14.000 € verschlechtert. Das Jahresergebnis des Vorjahres war jedoch von außerordentlichen Erträgen aus Aktienverkäufen geprägt. Vergleicht man jedoch das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, so zeigt sich ein anderes Bild.

Während hier im Jahr 2008 ein Betriebsverlust i.H.v. 14.000 € erwirtschaftet wurde, steht dem ein Gewinn von 14.000 € im Geschäftsjahr gegenüber. Ursächlich hierfür waren vor allem die Erträge aus der Photovoltaikanlage sowie geringere Instandhaltungskosten. Beide Faktoren konnten auch die um 10.000 € verringerten Finanzerträge ausgleichen.

Das Eigenkapital stieg entsprechend in Höhe des Jahresgewinns. Die Eigenkapitalquote verringerte sich jedoch um 9% auf 18%. Ursache hierfür ist der im Jahr 2008 beschlossene Umbau.

Im Berichtsjahr fielen ca. 950.000 € an Umbaukosten (geleistete Anzahlungen im Bau) sowie 170.000 € für die Solaranlage (Einrichtung und Ausstattung ohne Fahrzeuge) an. Dementsprechend stieg auch der Schuldenstand. Ein Teil der abgerufenen Kreditmittel wurde bis zu seiner Verwendung als Barmittel gehalten (886.000 €, Vorjahr: 161.000 €). Das

Investitionsvolumen für alle Maßnahmen wird voraussichtlich ca. 4,9 Mio. € betragen. Der Umbau soll im Jahr 2011 abgeschlossen werden.

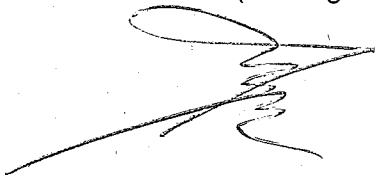
Im Zuge der Sphärentrennung wurden nach Abschluss des Geschäftsjahres neben der Entscheidung zur Modernisierung der Böcke 1-3 weitere Verbesserungsmaßnahmen getroffen. So wurden neue Mietverträge für die Wohnungen des Blockes B entwickelt, die neben den aktuellen gesetzlichen Erfordernissen auch eine 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 Dezember 2011  
Kämmerei (Stiftungsverwaltung)



Reichardt