

Anlage 2

Wirtschaftsplan 2009
für die
Altenheim 1848er Gedächtnisstiftung Fürth

zur Sitzung des Stadtrates am 22.07.2009

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG	4
2	ERFOLGSPLAN	5
2.1	Erträge	5
2.1.1	Sonstige 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	6
2.2.2	Wirtschafts-/Verwaltungsbedarf	6
2.2.3	Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen sowie Steuern, Abgaben, Versicherungen	7
2.2.4	Abschreibungen	7
2.2.5	Aufwendungen für Instandhaltung	7
2.2.6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7
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	10
3.2.1	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	10
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
Berechnung der Pacht	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, erfolgt (wobei der Pflegeheimbetrieb seit jeher bei der Stadt angesiedelt war).

Der für die Sphärentrennung notwendige Pachtvertrag ist noch nicht unterzeichnet, liegt jedoch in einer Entwurfsfassung vor. Auch die Sphärentrennung ist bilanziell noch nicht abgeschlossen. Diese erfolgt in enger Zusammenarbeit mit einer in Nürnberg ansässigen Beratungsgesellschaft (Munkert, Kugler & Partner GbR – Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte). Die Erträge aus Pacht und die sonstigen Erstattungen sind daher Schätzwerte.

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

2 ERFOLGSPLAN

(Anlagen 1 und 2)

2.1 Erträge

2.1.1 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten hauptsächlich die Pachteinnahmen vom Städtischen Altenpflegeheim. Da der Pachtvertrag noch nicht vorliegt, wurde die Pacht grob kalkuliert und in zwei Entgelte aufgeteilt.

Die mit 106.000 € veranschlagte (reine) Pacht berücksichtigt die eigentlichen Gebäudekosten. Diese bestehen aus den Abschreibungen, also dem jährlichen Wertverlust, dem die Gebäudeteile des Altenheims (ohne Wohnheim) unterliegen. 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. Der Ansatz wurde dem Wirtschaftsplan 2008 entnommen.

Das zweite Entgelt, das dem Heim in Rechnung gestellt wird, ist eine Pauschale für Betriebskosten. Diese setzt sich zusammen aus den anteiligen Beträgen von Wasser (13.000 €), Gas (115.000 €), Grundsteuer (1.000 €), Abwasser und Kanalgebühren (16.000 €), Müllabfuhr (22.000 €), Kaminkehrer und Straßenreinigung (1.000 €) sowie Beiträge und Versicherungen (2.000 €).

Hinzu kommen Kosten, die der Stadt im Zuge der Stiftungsverwaltung entstehen, der Stiftung in Rechnung gestellt werden und (wie auch die obigen Kosten) wieder über Entgelte zu refinanzieren sind. Diese bestehen aus einem anteiligen Wirtschaftsbedarf des SAh (Wasch- und Reinigungsmaterial, 1.000 €) und anteiligen Verwaltungs- und Personalkosten für Hausmeister (7.800 €), Reinigung (6.700 €), Pflege (Betreuung der Nachtglocke in den Wohnungen, 7.700 €), Wohnungsverwaltung (7.700 €) sowie Buchhaltung und Heimleitung (19.200 €). Die den vorstehenden Werten zugrundeliegenden Stellen-Anteilsansätze stehen unter dem Vorbehalt einer Überprüfung und Anpassung.

Daneben berechnet die Stadtverwaltung an die Stiftung Verwaltungskostenbeiträge i.H.v. 8.000 € und die Gebäudewirtschaft eine (rechnungsabhängige) Betreuungspauschale für den Bauunterhalt von 13.000 €. Hinzu kommen 42.000 € für Strom der ausschließlich vom Heim verbraucht wird (in den Wohnungen sind eigene Stromzähler installiert). Insgesamt wird mit einer Betriebskostenpauschale i.H.v. 227.000 € gerechnet (vgl. Anlage 6). Der übrige Teil der Kosten ist den Wohnungen zuzurechnen und muss den Mietern in Form von Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Da wie erwähnt noch kein Pachtvertrag vorliegt wurde die Verteilung der Kosten zwischen Wohnungen und Heim geschätzt.

Die Mieteinnahmen der Seniorenwohnungen betragen 55.000 €, die Nebenkosten 22.000 € (eine Anpassung der Nebenkosten wird Hinblick auf die geschätzte Kostenverteilung notwendig sein). In der Summe ergeben sich sonstige Betriebliche Erträge i.H.v. 411.000 €.

2.1.2 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten

Durch die Auflösung von Sonderposten wird mit Erträgen i.H.v. 29.000 € gerechnet.

2.1.3 Zinsen und ähnliche Erträge

Zinseinnahmen und ähnliche Erträge aus Finanzmitteln werden i.H.v. 25.000 € erwartet. Der Rückgang um 50.000 € im Vergleich zum Plan des Vorjahres ergibt sich aus dem hohen Einsatz von Eigenmitteln für den Umbau (545.000 €, siehe auch 3.1.3), die folglich keine Erträge mehr erzielen können. Dafür wird die Fremdfinanzierungsbelastung (Zins und Tilgung für die Baukredite) gesenkt.

2.2 Aufwendungen

2.2.1 Wasser, Energie, Brennstoffe

Die Wasserkosten belaufen sich auf 13.000 €, Stromkosten auf 42.000 € und Gas-kosten auf 115.000 €.

2.2.2 Wirtschafts-/Verwaltungsbedarf

Die Kosten für Hausmeister/Reinigung (anteilige Personalkosten des Heims, die durch die Stiftung zu Erstaten sind) sind mit 15.000 € angesetzt. Für die Stiftungsverwaltung und die Betreuung des Bauunterhalts durch die städtische Gebäudewirtschaft) wurden rund 48.000 € veranschlagt (siehe 2.1.1).

Die Nebenkosten des Geldverkehrs i.H.v. 9.000 € betreffen Darlehensgebühren, die von den Banken für die Verwaltung der Kredite der Stiftung erhoben werden.

Der Vertrag über die Wertpapierverwaltung mit jährlichen Kosten i.H.v. 10.000 € wurde gekündigt. Diese wird von der Stiftungsverwaltung übernommen und spielt aufgrund des Abbaus an Liquiditätsbeständen für den Umbau zukünftig auch eine untergeordnete Rolle. Gleichzeitig wurden Rechts- und Beratungskosten im Umfang

von 5.000 € geplant, die anteilig die Kosten für den beauftragten Wirtschaftsprüfer im Zuge der Sphärentrennung betreffen.

2.2.3 Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen sowie Steuern, Abgaben, Versicherungen

Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen (Leistungen aus der Geschäftsbesorgung mit RA, RpA und BMPA) wurden mit 8.000 € veranschlagt.

Für Steuern, Abgaben und Versicherungen fallen Ausgaben i.H.v. 42.000 € an (Grundsteuer 1.000 €, Abwasser- und Kanalgebühren 16.000 €, Müllabfuhr 22.000 € sowie Kaminkehrer 1.000 € und Brandversicherung 2.000 €). Diese werden anteilig an SAh und die Mieter der Seniorenwohnungen weiterverrechnet (s.o.).

2.2.4 Abschreibungen

Abschreibungen wurden i.H.v. 92.000 € angesetzt. Hierbei handelt es sich um Abschreibungen auf Gebäude. Eine Erhöhung auf dann schätzungsweise 182.000 € erfolgt erst nach Abschluss der Baumaßnahme, daher im Jahr 2012. Verluste aus dem Kursrückgang des Aktiendepots wie in 2008 (und daraus resultierende Wertberichtigungen in Form von Abschreibungen) dürften in diesem Jahr nicht anfallen.

2.2.5 Aufwendungen für Instandhaltung

Der Plan geht von Instandhaltungen von 60.000 € aus. Der enorme Rückgang von ursprünglich in 2008 geplanten 150.000 € beruht auf zweierlei Faktoren. Zunächst werden sich die Kosten für Instandhaltungen aufgrund des Umbaus reduzieren, da neuwertige Pflegezimmer und Wohnungen geschaffen werden. Daher ging man von Instandhaltungen i.H.v. 90.000 € für das Jahr 2009 aus. Zusätzlich teilen sich durch den Abschluss des Pachtvertrages die Lasten für die Instandhaltungen auf. Während der große Bauunterhalt weiterhin von der Stiftung getragen wird, ist das Heim dann für die laufenden Instandhaltungen zuständig.

2.2.6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die Zahlung von Darlehenszinsen werden 31.000 € bereitgestellt. Hiervon betreffen 26.000 € die Altdarlehen und 5.000 € die neuen Darlehen, die im Jahr 2009 aufgenommen werden.

2.3 Jahresergebnis

Nach Zusammenstellung aller Erträge und Aufwendungen errechnet sich ein vorläufiger Jahresfehlbetrag von 18.000 €.

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 2009 auf 45.000 €. 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 in Höhe von 553.000 € veranschlagt und dienen der (Teil-)Fremdfinanzierung des Heimumbaus. 180.000 € hiervon sind für die Finanzierung der im letzten Jahr in Betrieb genommenen Solaranlage bestimmt, die nicht in die Berechnungen für den Umbau hineingenommen, sondern separat betrachtet wurde. Weitere Darlehen sind ein Bauspardarlehen (215.000 €) sowie ein zinsverbilligtes Darlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt. Dieses setzt sich zusammen aus einem Anteil aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm sowie einen Anteil aus dem CO²-Programm der KfW. Es wird jedoch (auch hinsichtlich der Konditionen) wie ein einziges Darlehen betrachtet und beträgt 3.100.000 €. Dieses wird über die Jahre 2009, 2010, 2011 hinweg zu Teilbeträgen abgerufen (je nach Baufortschritt). Die verbleibende Finanzierungslücke schließt dann im Jahr 2011 ein reguläres Kapitalmarktdarlehen i.H.v. 742.000 €. Die Finanzierung des Umbaus und die einzelnen Darlehen sind in der Anlage 5 dargestellt.

3.1.3 Minderung Working Capital

Durch die Verringerung des Nettoumlaufvermögens, daher einem Abbau von Liquidität/Geldvermögen wird ein Teil des Umbaus mit 180.000 € (für 2009) finanziert. Zusammen mit den 365.000 € Umbaukosten, die die Stiftung schon im Jahr 2008 selbst getragen (also nicht kreditfinanziert) hat, werden dann 545.000 € an Eigenmitteln eingesetzt. Dies entspricht auch dem Finanzierungsplan, der der Regierung bei der Beantragung der Fördermittel vorgelegt wurde. In diesem wurde von einer Selbstfinanzierung von 500.000 € ausgegangen.

3.2 Mittelverwendung

3.2.1 Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

Für 2009 wurden zahlungswirksame Bauausgaben i.H.v. 650.000 € angesetzt. Insgesamt soll der Umbau im Jahr 2012 abgeschlossen werden. Es wird von Gesamtkosten von 4.500.000 € (hiervon 4.135.000 € für die Jahre 2009 bis 2012) ausgegangen.

3.2.2 Tilgung von Krediten

Bei den veranschlagten 45.000 € handelt es sich um die Tilgung der Altdarlehen (33.000 €) sowie die Tilgung des Bauspardarlehens (9.000 €) und der des Darlehens für die Solaranlage (3.000 €). Bis zum Jahr 2013 steigen die Tilgungen (inklusive der weiteren Darlehen, vgl. Nr. 3.1.2) auf 128.000 € an.

3.2.3 Rückzahlungen von Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt

Aufgrund rückständiger Verwaltungskostenanteile aus Vorjahren wird für 2009 (wie schon im Vorjahr) eine Teilrückzahlung i.H.v. rund 83.000 € veranschlagt. Die Außenstände werden im Jahr 2011 komplett getilgt sein.

Anlagen

Einzelauflistung Erfolgsplan

Konto-Nr.	Bezeichnung des Kontos	Erfolgsplan 2009	€	Erfolgsplan 2008	€
	Sonstige betriebliche Erträge				
4810	Erstattung Personal für Unterkunft				
4820	Erstattung Personal Verpflegung	227.000,00		325.000,00	
4830	Erstattung Sonstige (Instandhaltungen etc.)				
4836	Erstattung Clubtelefon				
4841	Erstattungen Wäscherei				
4855	Erträge Automaten				
4990-4998	Rüstigenbereich (bei Ertr.Pflege/Unterkr.u.Verpfl.)				
5500	sonstige betriebliche Erträge (s.Kto.6999)				
5510	sonstige Essenserträge				
5511	Erlöse Cafe Bewohner				
5523	Erlöse Veranstaltungen				
5530	Versicherungsentschädigung				
5550	Miete Kiosk				
5551	Miete Friseur	1.000,00			
5552	Miete Stellplätze	55.000,00		75.000,00	
5556	Miete Wohnheim			0,00	
5555	Miete Eumedica	22.000,00			
5557	Nebenkosten Wohnheim	106.000,00		106.000,00	
5559	Mieten und Pachten sonstige				
55xx	Nebenkosten Altenheim				
	Summe Sonstige betriebliche Erträge		411.000,00		506.000,00
	Erträge insgesamt:		411.000,00		506.000,00
	Wasser, Energie, Brennstoffe				
6710	Wasser	13.000,00		10.000,00	
6720	Strom	42.000,00		40.000,00	
6730	Heizöl	115.000,00		100.000,00	
6750	Gas			0,00	
6770	Heizkostenrückzahlung			0,00	
	Summe Wasser, Energie, Brennstoffe		170.000,00		150.000,00
	Wirtschaftsbedarf				
6803	Gartenpflege				
6804	Hausverbrauch Material				
6806	Ersatz Geschirr				
6807	Wäsche				
6808	sonstiger Materialaufwand	1.000,00			
6811	Wasch- und Reinigungsmaterial				
6812	Inkontinenzartikel	15.000,00		15.000,00	
6814	sonstige Fremdleistungen, Hausmeister, Reinigung				
6816	Fremdreinigung Wäsche und Leasing der Berufskld.	48.000,00		30.000,00	
6818	sonstige Fremdleistungen, Verwaltung, Pflege				
6820	Büromaterial				
6821	Zeitschriften, Bücher	1.000,00			
6822	Kabel, Rundfunk, TV, GEMA	9.000,00		10.000,00	
6823	Nebenkosten des Geldverkehrs				
6828	Porto				
6830	Telefon	1.000,00			
6840	Sonstiger Verwaltungsbedarf				
6831	Clubtelefon				
6832	Fax (b.Kto. 6830)				
6851	Aufwendungen f. Personalabrechnung				
6860	Buchführungskosten	5.000,00			
6864	Rechts- und Beratungskosten				
6861	EDV-u.Organisationskosten (s.Kto.7717)				
6866	Abschluss- und Prüfungskosten				
6868	Personalbeschaffungskosten				
6870	Werbungskosten				
6872 6880 6890	Geschenke, Bewirt.Ko. Reisekosten Arbeitnehmer				
6980+7000+7090	Sonst. Wirtschaftsbedarf u. Verbrauchsgüter				
7670+7650	Leasing für Kopierer u. Bildschirme (miete, Pacht, Leasing)				
	Summe Wirtschaftsbedarf		80.000,00		55.000,00
	Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen		8.000,00		20.000,00
6850	Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen				
	Steuern, Abgaben, Versicherungen				
7105	Grundsteuer	1.000,00		1.500,00	
7111	Abwasser und Kanalgebühren	16.000,00		16.000,00	
7112	Müllabfuhr, Abfallbeseitigung	22.000,00		23.500,00	
7113	Kaminkehrer, Straßenreinigung	1.000,00		1.500,00	
7120+7170	Brandversicherung	2.000,00		2.500,00	
	Summe Steuern, Abgaben, Versicherungen		42.000,00		45.000,00
	Aufwendungen für Instandhaltung				
7710	Instandhaltung Gebäude	20.000,00		65.000,00	
7711	Instandhaltung Außenanlagen	5.000,00		5.000,00	
7712	Instandhaltung Betriebsausstattung	0,00		0,00	
7713	Instandhaltung technische Anlagen	25.000,00		50.000,00	
7715	Instandhaltung EDV/ Verwaltung	0,00		0,00	
7717	Wartung Betriebsausstattung	0,00		0,00	
7718	Wartung technische Anlagen	10.000,00		30.000,00	
	Summe Aufwendungen für Instandhaltung		60.000,00		150.000,00
	sonstige u. außerordentl. Aufwendungen				
7720	sonstige ordentliche Aufwendungen				
7800/7810/7850	Abgang Anlagevermö./periodenfremd.Aufwend./sonst.				0,00
	Summe außerordentl. Aufwendungen				
	Zinsen und ähnliche Erträge				
5030	Erträge aus Finanzanlagen	0,00		50.000,00	
5110+5140	sonst. Zinsen u. zinsähnliche Erträge	25.000,00		25.000,00	
	Summe Zinsen und ähnliche Erträge		25.000,00		75.000,00
	Weitere Erträge				
5200	Abgang Anlage	0,00		0,00	
5300	Auflösung Rückstellungen				
6999	Erhaltene Skonto (Sh.5500)				

Konto-Nr.	Bezeichnung des Kontos	Erfolgsplan 2009	€	Erfolgsplan 2008	€
	Spenden u. sonst. außerordentl. Erträge				
5600+5610+5620					
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
7210+7220	Zinsaufwendungen u. ähnl. Aufwendungen	31.000,00	31.000,00		26.000,00
7410	Zuführung nichtöffentl. Zuwendungen				
	Zwischensumme		45.000,00		135.000,00
	Abschreibungen				
7500-7517 + 7534	Abschreibungen	92.000,00	92.000,00		92.000,00
	Forderungsverluste				15.000,00
7520	Abschreib. v. Finanzanl./Wertpap.				
	Erträge aus der Auflösung von SoPos				
4520	Erträge aus der Auflösung von SoPos öffentl.	20.000,00	20.000,00		20.000,00
4720/4721	Erträge aus der Auflösung Sonderposten nichtöff.	9.000,00	9.000,00		9.000,00
	Jahresergebnis		-18.000,00		57.000,00

1. Erfolgsplan

Erträge	Plan 2009	Ansatz 2008	
<u>Bezeichnung der Kontengruppe</u>			
Sonstige betriebliche Erträge	411.000,00	506.000,00	
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	29.000,00	29.000,00	
Zinsen und ähnliche Erträge	25.000,00	75.000,00	
Weitere Erträge (Anlagenabgänge)	0,00	0,00	
Summe der Erträge	465.000,00	610.000,00	
Aufwendungen			
<u>Bezeichnung der Kontengruppe</u>			
Wasser, Energie, Brennstoffe	170.000,00	150.000,00	
Wirtschaftsbedarf	80.000,00	55.000,00	
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	8.000,00	20.000,00	
Steuern, Abgaben, Versicherungen	42.000,00	45.000,00	
Abschreibungen	92.000,00	107.000,00	
Aufwendungen für Instandhaltungen	60.000,00	150.000,00	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	31.000,00	26.000,00	
Summe der Aufwendungen	483.000,00	553.000,00	
Gesamterfolg:	Summe der Erträge	465.000,00	610.000,00
	./. Summe der Aufwendungen	483.000,00	553.000,00
	Jahresergebnis	-18.000,00	57.000,00

2. Vermögensplan

	Plan 2009	Plan 2008
Mittelverwendung		
Erwerb von Anlagevermögen		0,00
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	650.000,00	650.000,00
Tilgung von Krediten	45.000,00	34.000,00
Rückzahlungen von Verbindlichkeiten gegenüber dem Kernhaushalt	83.000,00	83.000,00
Mehrung Working Capital	0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
Gesamt	778.000,00	767.000,00
 Mittelherkunft		
Positiver Cash Flow		57.000,00
Jahresergebnis	-18.000,00	29.000,00
./ Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	29.000,00	107.000,00
Abschreibungen	92.000,00	107.000,00
= Cash Flow	<hr/> 45.000,00	<hr/> 135.000,00
Kreditaufnahmen	553.000,00	200.000,00
Minderung Working Capital	180.000,00	432.000,00
	<hr/>	<hr/>
Gesamt	778.000,00	767.000,00

Anlage 4

2. Finanzplan

	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamt:
Mittelverwendung						
Jahresfehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abschreibungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwerb von Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	650.000,00	2.000.000,00	1.485.000,00	0,00	0,00	4.135.000,00
Tilgung von Krediten	45.000,00	71.000,00	98.000,00	116.000,00	128.000,00	
Rückzahlungen von Verbindlichkeiten gegenüber dem Kernhaushalt	83.000,00	83.000,00	83.000,00	0,00	0,00	0,00
Mehrung Working Capital	0,00	0,00	0,00	42.000,00	30.000,00	
Gesamt	778.000,00	2.154.000,00	1.666.000,00	158.000,00	158.000,00	158.000,00
Mittelherkunft						
Positiver Cash Flow	-18.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Jahresüberschuss	29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00	29.000,00
./. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	92.000,00	92.000,00	92.000,00	182.000,00	182.000,00	182.000,00
Abschreibungen	45.000,00	68.000,00	68.000,00	158.000,00	158.000,00	158.000,00
= Cash Flow	215.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215.000,00
Kreditaufnahmen Bauspardarlehen	158.000,00	2.086.000,00	856.000,00	0,00	0,00	3.100.000,00
Kreditaufnahmen BayLabo	180.000,00	0,00	742.000,00	0,00	0,00	922.000,00
Kreditaufnahmen sonstige (Solar/Rest)	180.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180.000,00
Minderung Working Capital						
Gesamt	778.000,00	2.154.000,00	1.666.000,00	158.000,00	158.000,00	158.000,00

Finanzierung des Umbaus:

Bauspardarlehen Sparkasse:

	Betrag:	gerundet:
Summe:	215.440,41 €	215.000 €
Zinssatz:	4,00%	
Zinsen:	8.617,62 €	9.000 €
Tilgung:	18.382,38 €	18.000 €
Annuität:	27.000 €	

Sonstiges Darlehen Solaranlage (20J):

	Betrag:	gerundet:
Summe:	180.000,00 €	180.000 €
Zinssatz:	4,50%	
Zinsen:	8.100,00 €	8.000 €
Tilgung:	5.900,00 €	6.000 €
Annuität:	14.000 €	

Die Solaranlage wurde separat betrachtet und zählt nicht zu den Baukosten!!!

Bayerisches Modernisierungsprogramm:

	Betrag:	gerundet:
Summe:	1.485.400,00 €	1.485.000 €
Zinssatz:	3,30%	
Zinsen:	49.018,20 €	49.000 €
Tilgung:	22.281,00 €	23.000 €

Das Disagio von einem Prozent blieb bei den Berechnungen unberücksichtigt.

CO²-Programm:

	Betrag:	gerundet:
Summe:	1.614.600,00 €	1.615.000 €
Zinssatz:	1,00%	
Zinsen:	16.146,00 €	16.000 €
Tilgung:	24.219,00 €	24.000 €

Sonstiges Darlehen Restfinanzierung (20J):

	Betrag:	gerundet:
Summe:	742.000,00 €	
Zinssatz:	4,50%	
Zinsen:	33.390,00 €	32.000 €
Tilgung:	23.652,10 €	24.000 €
Annuität:	57.630,00 €	

Gesamtbetrachtung

	Zinsen:	Tilgung:
Bauspardarlehen	9.000 €	18.000 €
Darl. Solar	8.100 €	6.000 €
Modernisierung	49.000 €	23.000 €
CO ²	16.000 €	24.000 €
Altdarlehen	23.000 €	33.000 €
zusätzl. Darlehen	32.000 €	24.000 €
Summe:	137.100 €	128.000 €

Investitionen:

Gesamt lt. Plan:	4.500.000 €
hiervon 2008	365.000 € *
2009	650.000 € **
2010	2.000.000 €
2011	1.485.000 €
2012	0 €
	4.500.000 €

* Die Investitionen 2008 i.H.v. 365 T€ wurden über Eigenmittel, also Minderung des Working Capital finanziert. Die Solaranlage wurde gesondert betrachtet und nicht in die Baufinanzierung mit einbezogen.

**hierbei wird von einer weiteren Finanzierung i.H.v. 180T€ an Eigenmitteln ausgegangen (in der Summe dann 500T€)

Berechnung des Pachtzinses der Jahre 2008 - 2011 vor Fertigstellung der Baumaßnahme

Da noch keine aktuellen Werte vorliegen wurde der Wert (106.000€) aus dem Wirtschaftsplan 2008 entnommen.

vorläufige Berechnung der Betriebskostenpauschale für 2009

Konto	Wirtschaftsplan 2009						WPI 2008	
	Stiftung			Heim			Heim	
	Betrag	Anteil	Betrag	Anteil	Betrag	Betrag	Betrag	
Wasser	13.000	12%	1.560	88%	11.440	13.000		
Strom (eigener Zähler für Heim)	42.000			100%	42.000	42.000		
Gas	115.000	12%	13.800	88%	101.200	90.000		
Grundsteuer	1.000	12%	120	88%	880			
Abwasser und Kanalgebühren	16.000	12%	1.920	88%	14.080			
Müllabfuhr	22.000	12%	2.640	88%	19.360			
Kaminkehrer Straßenreinigung	1.000	12%	120	88%	880			
Brandversicherung	2.000	12%	240	88%	1.760			
Anteil Wirtschaftsbedarf	1.000	100%	1.000	0%	0	25.000		
Instandhaltung und Wartung (ohne BGA)						135.000		
Betreuung Bauunterhalt GWf (nach Höhe BU)	13.000	12%	1.560	88%	11.440			
Anteil Hausmeister SAH 0,2 Stellen	7.800	100%	7.800	0%	0			
Anteil Reinigung 0,2 SAH Stellen	6.700	100%	6.700	0%	0			
Pflege SAH 0,2 Stellen	7.700	100%	7.700	0%	0			
Verwaltung SAH (Vermietung) 0,2 Stellen	7.700	100%	7.700	0%	0			
Buchhaltung SAH 0,4 St. und Leitung SAH 0,1 St.	19.200	12%	2.304	88%	16.896			
Verwaltungskostenbeitrag Stadt Fürth	8.000	12%	960	88%	7.040	20.000		
Summe:	283.100		56.124		226.976	325.000		
				gerundet	227.000			

- Da noch keine unterschriebene Fassung des Pachtvertrages vorliegt beruht die Betriebskostenpauschale auf Schätzungen.
- Die Verrechnung erfolgt aufgrund des Verhältnisses der Fläche der Gesamtquadratmeter des Stiftungsgeländes (8024,17m² ohne Außenflächen) zu denen der Wohnungen (958,76m²), daher 11,94%, gerundet 12% zu 88%. Die Daten werden derzeit nochmals überprüft.
- Die Instandhaltungen werden mit Abschluss des Pachtvertrages zum Teil von der Stiftung (großer Bauunterhalt) sowie vom Heim (kleiner Bauunterhalt) getragen. Eine Berechnung im Zuge der Betriebskostenpauschale unterbleibt daher.
- Die Betreuung durch die GWf ist abhängig von der Höhe des betreuten Bauunterhalts. Ausgegangen wurde von einem durch die GWf zu betreuenden großen Bauunterhalt von 60T€ für den lt. Pachtvertrag die Stiftung zuständig ist.
- Die Positionen für Hausmeister, Reinigung, Pflege (Nachtglocke) und Verwaltung für Vermietung stehen für Personalanteile von Heimmitarbeitern, die lt. SAH ausschließlich für die Stiftung tätig sind. Die Werte und Zeitanteile wurden von SAH ermittelt.
- Die vorliegenden Zahlen sind Schätzungen. Insbesondere aufgrund des Verhältnisses der Kostenverteilung zwischen SAH und Stiftung sollte auch im Hinblick auf eine mögliche Anpassung der Nebenkosten der Wohnungen (derzeit 22.000€) zumindest im Stiftungsrat über den Pachtvertrag sowie die hierin dann festgeschriebenen Kosten für die Stiftung diskutiert werden.