



Wirtschaftsplan

**Wohnen und Pflegen Magdeburg gemeinnützige GmbH -
Businessplan für die Umwandlung des Eigenbetriebs in ei-
ne gemeinnützige GmbH**

Erläuterung der Hintergründe und des Ansatzes der jeweiligen Positionen im mittelfris-
tigen Businessplan

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	3
2	Notwendige Voraussetzungen	3
3	Allgemeine Annahmen	4
4	Mittelfristiger Erfolgsplan (Anlage 1).....	5
5	Mittelfristiger Vermögensplan (Anlage 2).....	11
	Anlage 1 – Mittelfristiger Erfolgsplan bis 2012	13
	Anlage 2 – Mittelfristiger Vermögensplan bis 2012	14
	Anlage 3 – Mittelfristiger Vermögensplan bis 2012	15

1 Einführung

Die Ergebnisentwicklung des Eigenbetriebs „Städtische Seniorenwohnanlage und Pflegeheim“ (EB SSW) in den vergangenen Jahren machte die Untersuchung von Alternativen für die Weiterführung in kommunaler Hand erforderlich.

Ergebnis der Überlegungen war die Umsetzung des folgenden Konzeptes:

1. Vorbereitung der Umwandlung in eine gemeinnützige GmbH durch Berücksichtigung aller notwendigen Bereinigungen im Jahresabschluss 2007 des Eigenbetriebes und Verrechnung mit dem Eigenkapital
2. Gründung einer gemeinnützigen GmbH und Abschluss eines Haustarifvertrages nach der gesetzlichen Übergangszeit
3. Gründung einer gemeinsamen Dienstleistungstochter zur Wiedereingliederung der vormals ausgelagerten Bereiche Catering und Reinigung mit einem privaten Partner zur steuerlichen Optimierung
4. Umsetzung eines Sanierungskonzeptes für die Seniorenwohnanlage bei Korrektur der Wertansätze

2 Notwendige Voraussetzungen

Die gegenwärtig beim EB SSW aufgelaufenen Verluste erreichen bis zum Jahresende 2007 eine prognostizierte Höhe von 427 T€ (zuzüglich vorhandene Verlustvorträge von 2.337,2 T€). Da die Landeshauptstadt Magdeburg (LH MD) nach einem Zeitraum von 5 Jahren aufeinanderfolgender Verluste verpflichtet ist, diese bei einem Eigenbetrieb durch Entnahmen aus dem Eigenkapital oder durch Zuschüsse aus dem städtischen Haushalt auszugleichen, muss im Vorfeld eine Verrechnung erfolgen.

Im Zuge der geplanten Rechtsformänderung ist ein Konzept zur Sanierung der Seniorenwohnanlage erarbeitet worden. Dieses Konzept sieht unter anderem eine Teilwertabschreibung der Immobilien i. H. v. ca. 5 Mio. € auf ca. 6 Mio. € vor. Diese Maßnahme reduziert die Belastung durch die jährlichen Abschreibungen der Seniorenwohnanlage dauerhaft um 160 T€, führt jedoch zu weiteren Verlusten und der Reduzierung des Eigenkapitals auf ca. 6,0 Mio. €. Diese Maßnahme ist unabhängig von der GmbH-Gründung.

Angesichts der 100%-Finanzierung der Immobilien und dem Fortbestand der Gemeinnützigkeit ist dies eine angemessene Eigenkapitalausstattung der künftigen GmbH.

3 Allgemeine Annahmen

Den Ausgangspunkt für die Erstellung des Businesscase bildet die Umwandlung des Eigenbetriebs in eine gemeinnützige GmbH inkl. der Seniorenwohnanlage mit den Zielen:

- Sicherung der langfristigen Fortbestandes in kommunaler Trägerschaft durch die Flexibilität einer GmbH
- Mehr Eigenverantwortung und Unabhängigkeit in den operativen Entscheidungen
- Nutzung der Möglichkeit zur Reduzierung der Personalkosten
- Einsparung der Umsatzsteuer zwischen SSW und Tochter auf die bezogenen Leistungen in diesen Bereichen
- Sicherung der heute günstigen Beschäftigungstarife bei Catering und Reinigung in der Tochter
- Nutzung der Effizienzvorteile Privater durch deren weitere Beteiligung an der Dienstleistungstochter
- Vermeidung der Ertragsbesteuerung
- Vermeidung der Privatisierung.

Datengrundlage

Als Datenbasis für die Erstellung des Business Case dienen der vom Eigenbetrieb Städtische Seniorenwohnanlage und Pflegeheime (EB SSW) bereitgestellte Wirtschaftsplan 2007 mit mittelfristiger Planung bis 2010, ergänzende Materialien zum Anlagevermögen und den Leistungsbeziehungen im Outsourcing sowie die Zuarbeiten des EB SSW bezüglich anderer spezifischer Fragestellungen seitens der bbvl. Neben den vom Eigenbetrieb gelieferten Informationen fließen die aktuellen Ergebnisse der Situations- und Umfeldanalyse der bbvl in die Erstellung des Businessplans ein.

Die Aufstellung des Businessplans erfolgte in zwei Schritten. Der erste Schritt beinhaltet die Plausibilisierung der Wirtschaftsplanung 2007 ff. und deren Korrektur für den Eigenbetrieb „Bildung des Status Quo“ (Anpassung 2007). Im zweiten Schritt der „Prognose“ werden die erwarteten Einflüsse der Umstrukturierung (Jahr 2008 bis 2017) mittels statistisch-mathematischer sowie betriebswirtschaftlicher Methoden in die Erstellung des Business Case einbezogen.

1. Anpassung 2007: Für die Erstellung einer Status Quo Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2007 wurden die von dem EB SSW bereitgestellte Erwartungsrechnung unverändert übernommen. Bei einem frühestmöglichen Beginn von Umstrukturierungsmaßnahmen im 3. Quartal 2007 sind signifikante Auswirkungen erst im Jahr 2008 zu erwarten. Angepasst wurden nur Zahlen, die unseres Erachtens etwas optimistisch geplant wurden.
2. Prognose: Ab dem Jahr 2008 werden die Positionen unter dem Gesichtspunkt der Beeinflussung des Jahresergebnisses aufgrund der Umfeldanalyse und des Rechtsform-

wechsels betrachtet. Dabei wird unterschieden, ob es sich um eine Position handelt, die wesentlich Einfluss auf die Ergebnisentwicklung hat (signifikanter Einfluss) oder eine Position, die unabhängig von der Rechtsform wenig beeinflussbar ist (nicht signifikanter Einfluss).

Berechnung

Die Berechnung von unwesentlichen GuV-Positionen erfolgt entweder über das konstante Fortschreiben des Jahres 2007, über das Fortschreiben der vom EB SSW gelieferten Daten oder durch die Berechnung der Position mittels einer Steigerungsrate. Wird eine Steigerungsrate verwendet, so ergibt sich diese aus dem arithmetischen Mittel der Jahressteigerungsrate des Wirtschaftsplanes EB SSW von den Jahren 2007 bis 2010.

Die Ermittlung und Erläuterung von wesentlichen Positionen erfolgt, aufgrund unterschiedlicher ökonomischer Ansätze, separat in den nachfolgenden Abschnitten.

4 Mittelfristiger Erfolgsplan (Anlage 1)

Position 1 Erlöse aus Pflege:

Die Formel zur Berechnung des gesamten täglichen Pflegeertrags lautet:

$$\text{Gesamter_Pflegeertrag} = \sum_{i=1}^3 \text{Platz}_i * \text{Pfleagesatz}_i * \text{Auslastungsgrad}_i$$

Der Index i bildet die drei Pflegestufen ab. Der Pflegeertrag setzt sich zusammen aus der Anzahl der Plätze im Wirtschaftsplan, dem Pfleagesatz und dem Auslastungsgrad in der jeweiligen Pflegestufe.

Für die Jahre 2008 bis 2017 wird unterstellt, dass sich weder der Pfleagesatz noch die Platzkapazität ändert. Sämtliche Umbauten im stationären Bereich sollen bis zum Jahresende 2007 weitestgehend abgeschlossen sein, so dass weiterer Kapazitätsaufbau in Form zusätzlicher Plätze nicht zu erwarten ist. Für die Pflegestufen wurde ein mittlerer Pfleagesatz aus den einzelnen Häusern ermittelt, auf dessen Basis die Prognosen errechnet wurden. Die Betriebsleitung sieht hinsichtlich der Erhöhung der Pfleagesätze wenig Spielraum. Dies wurde von den Verhandlungspartnern mehrfach signalisiert.

Die Umfeldanalyse mit dem Ergebnis von bereits existierenden (+5,7 %) und weiter steigenden Überkapazitäten bei den Pflegeplätzen, der weiterhin anhaltende Trend zu günstigen Preisen bei privaten Anbietern und die zu erwartende Pflegereform mit der weiteren Präferenz für ambulante Pflege müssen in Form einer geringeren Auslastung der Platzkapazitäten berücksichtigt werden. Die Auswirkungen betreffen die einzelnen Pflegestufen nicht gleichermaßen.

Momentan wird mit einem Auslastungsgrad von 98 % geplant, der in einzelnen Einrichtungen sogar übertroffen wird. Die dem Businessplan zugrunde liegenden Parameter sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Pflege- stufe	Plätze	Durch- schnitts- satz in €	Auslastung					
			2007	2008	2009	2010	2011	2012 ff.
1	311*	1.253	98 %	96,5 %	95,0 %	95,0 %	95,0 %	95,0 %
2	370	1.629	98 %	97,5 %	97,0 %	96,5 %	96,0 %	96,0 %
3	119	1.899	98 %	97,5 %	97,5 %	97,5 %	97,0 %	97,0 %

* Pflegestufe 1 enthält 13 Altbewohner, die eine Pflegestufe 0 haben und den entsprechenden reduzierten Pflegesatz entrichten. Die Planung des Eigenbetriebes für die Jahre 2008 ff. hat bei der Kalkulation der Pflegeerträge die Erträge Stufe 0 und 1 summiert. Für die Prognose in diesem Szenario wurde das gleiche Verfahren angewandt.

Position 2 Erträge aus Unterkunft und Verpflegung, Position 3 Erträge aus Zusatzleistungen und Position 4 Erträge Investitionskosten:

Die Grundlage für die Berechnung der sonstigen mit der Pflege verbundenen Erträge (z. B.,) in der Planung der Folgejahre basiert auf den für die Einzelpositionen ermittelten durchschnittlichen Erträgen pro Platz im Wirtschaftsplan 2007. Für die Folgejahre errechnen sich die Gesamterträge aus diesen durchschnittlichen Erträgen pro Einzelposition bezogen auf die angenommene Auslastung der Kapazitäten. Sie entwickeln sich folglich korrespondierend zu den Pflegeerträgen.

Position 5 Zuweisungen und Zuschüsse zu den Betriebskosten:

Die Zuweisungen/Zuschüsse zu den Betriebskosten sind Fördermittel des Landes Sachsen-Anhalt für den Wohnungsbau. Diese Fördermittel wurden ausschließlich für die „Seniorenwohnanlage“ in Anspruch genommen.

Als Grundlage für die Planung der Betriebskostenzuschüsse wurden die Daten des EB SSW für die Förderung des Objektes Seniorenwohnanlage entsprechend einer Detailzuarbeit bis zum Jahr 2017 verwendet.

Position 6 Sonstige betriebliche Erträge:

Die sonstigen betrieblichen Erträge bilden die Erlöse aus der Vermietung/Verpachtung und damit vorrangig die Einnahmen der Städtischen Seniorenwohnanlage ab. In der Berechnung wurde vereinfachend von einer durchschnittlichen Warmmiete pro Wohneinheit ausgegangen. In der durchschnittlichen Warmmiete pro Wohneinheit enthalten sind die Erträge aus der Kaltmiete, die Betriebskosten sowie die Erträge für Flächenverpachtung.

Zudem wird davon ausgegangen, dass die Seniorenwohnanlage nur wirtschaftlich und nachhaltig betrieben werden kann, wenn neue Nutzungskonzepte erarbeitet und mittels geeigneter Maßnahmen im Bereich des Marketings den dann anvisierten Interessenten nahe gebracht werden.

Die Höhe des Mietertrages wird wie folgt berechnet.

$$\text{Mietertrag}_{\text{Jahr}} = (\text{Warmmiete} * \text{Wohneinheiten} * \text{Auslastungsgrad}) - \text{Marketingbudget}$$

Der Auslastungsgrad zu Beginn der Planung 2007 beträgt 87 %. Durch die Berücksichtigung eines notwendigen Marketingbudgets i. H. v. T€ 40, welches bis 2017 auf T€ 5 sinkt, wird prognostiziert, dass die Auslastung bei Umsetzung neuer Konzepte für die Folgejahre steigt. Ein weiterer Effekt der aus der verbesserten Wahrnehmung erwartet wird, ist die Möglichkeit zur Erhöhung der Nettokaltmiete um 20 Cent/m² in 5-jährigen Intervallen, erstmals im Jahr 2009. Folgende Prognosen wurden eingearbeitet:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Marketingbudget	T€ 40	T€ 40	T€ 30	T€ 30	T€ 30	T€ 20	T€ 20	T€ 20
Auslastungsgrad	92 %	93 %	95 %	96 %	96 %	96 %	96 %	96 %
Nettokaltmiete pro Wohneinheit	216 €	216 €	216 €	225 €	225 €	225 €	225 €	235 €

Die Betriebskosten für die Wohneinheiten werden mittels der Steigerungsrate für Energie indiziert.

Position 7: Personalaufwand

Die Betrachtung des Personalaufwandes im Businessplan erfolgt unter dem Gesichtspunkt möglicher Flexibilisierungspotentiale, durch die Veränderung des Verhältnisses von Voll- und Teilzeitkräften in der Pflege. Des Weiteren wurde im Businessplans unterstellt, dass die Personalkosten ab dem Jahr 2008 auf dem Niveau von 30.06.2007 verweilen und die Einmalzahlungen in Höhe von T€ 580 zunächst entfallen. Wegen des positiven Jahresergebnisses ist dann der Betrag in Höhe der halben Einmalzahlung als leistungs- und erfolgsorientiert auszuschüttendes Prämienbudget in den Personalkosten 2008 berücksichtigt.

Berechnet wurde der gesamte Personalaufwand durch:

$$\text{Personalaufw.} = \left(\sum_{k=1}^2 \text{durchschnittlicherLohn}_k * \text{Mitarbeiter}_k \right) + \text{sonstigeLöhne}$$

Der Personalaufwand wird berechnet aus den durchschnittlichen Löhnen für Vollzeit- und Teilzeitkräfte (Indizes k) sowie den sonstigen Löhnen. Für den Businessplan wird ein konstanter durchschnittlicher Lohn unterstellt und ab dem Planjahr 2008 wird mit der Veränderung der Mitarbeiterstruktur zugunsten von Teilzeitkräften begonnen.

Position 8: Materialaufwand

Position 8a Lebensmittel: Bei der Berechnung der Aufwandspositionen wurde, neben der durchschnittlichen Steigerungsrate der jeweiligen Aufwandsposition (Lebensmittel und sonstiger Aufwand), die Abhängigkeit von der Auslastung der Heime berücksichtigt. Diese Berücksichtigung erfolgt durch die Bildung des Verhältnisses Pflegeertrag zur jeweiligen Aufwandsposition im Wirtschaftsjahr 2007. Der dadurch entstandene Prozentsatz bildet die Basis der Ermittlung für die Folgejahre. Dadurch ist sichergestellt, dass die auslastungsabhängigen Aufwendungen auch mit der Auslastung sinken und nicht ungerechtfertigt fortgeschrieben werden.

Position 8b: Wasser, Energie und Brennstoffe wurden nicht proportional zur Auslastung reduziert, da diese nicht gleichmäßig sinken, sondern stufenweise mit Stilllegung ganzer Abteilungen, Etagen oder Häuser.

Position 8c: Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf: Bei der Berechnung des Wirtschafts- und Verwaltungsbedarfes wird unterschieden in „Leistungen aus Reinigung“ und „Leistungen Nicht Reinigung“. Für die Ermittlungen der Leistungen aus Reinigung wird ab dem Jahr 2008 die Gründung einer Dienstleistungstochter berücksichtigt. Die fremdbezogenen Leistungen werden dann von der Tochter erbracht und führen zu einem Steuervorteil durch die umsatzsteuerliche Organschaft. Die zusätzlichen anteiligen Verwaltungskosten für die Tochter wurden abgezogen, so dass hier nur der Nettobetrag als Kostenreduzierung berücksichtigt wurde.

Positionen 9: Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen

Entsprechend der Dienstanweisung in Verbindung mit der Verfügung des Oberbürgermeisters vom 10.06.2003 liegen dem Eigenbetrieb Vereinbarungen zu den Dienstleistungen mit den Fachbereichen der LHS Magdeburg vor, die mit der Umwandlung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die GmbH übertragen werden. Der Wert wurde aus der existierenden Mittelfristplanung des Eigenbetriebes übernommen und ab 2010 fortgeschrieben.

Position 10 Steuern, Abgaben, Versicherungen

Veranschlagt wurden die Kosten für die Straßenreinigung und Müllabfuhr anhand der vorliegenden Abgabenbescheide zzgl. einer Steigerungsrate, Kosten für die Sperrmüllentsorgung sowie Kosten für die Kfz-Steuer/-versicherungen TÜV-Gebühren, Grundstücks-, Inventar- und Haftpflichtversicherungen. Der Wert wurde aus der existierenden Mittelfristplanung des Eigenbetriebes übernommen und ab 2010 fortgeschrieben.

Position 11 Mieten, Pachten Leasing

Enthalten sind u. a. Leasingkosten für die vorhandenen Kopierer sowie die Mieten aus bestehenden Verträgen für die Brandmelde-/Telefonanlage. Der Wert wurde aus der existierenden Mittelfristplanung des Eigenbetriebes übernommen und ab 2010 fortgeschrieben.

Die Positionen 12: Erträge aus öffentlicher/nicht-öffentlicher Förderung

Der Zins- und Tilgungszuschuss des Aufgabenträgers gemäß Gründungsbeschluss zur Bildung des Eigenbetriebes ist hier enthalten. Der Wert wurde aus der existierenden Mittelfristplanung des Eigenbetriebes übernommen und ab 2010 fortgeschrieben. Der zugrundeliegende Kredit wird sukzessive zurückgeführt und läuft mittelfristig aus.

Position 13: Erträge aus der Auflösung von Sonderposten

Diese Erträge ergeben sich überwiegend aus der Höhe der Abschreibungen für die aus Fördermitteln der sanierten Einrichtungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz angeschafften Anlagegüter bzw. aus der Investitionsförderung - Baukostenzuschuss finanzierten Anlagegütern. Der Wert wurde aus der existierenden Mittelfristplanung des Eigenbetriebes übernommen und ab 2010 fortgeschrieben.

Position 14: Aufwendungen aus Zuführung zu Sonderposten wurden aus der existierenden Planung des Eigenbetriebes übernommen und ab 2010 fortgeschrieben.

Position 15a/15b: Abschreibungen

Der Ansatz für die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurde aufbauend auf den Werten der existierenden Mittelfristplanung des Eigenbetriebs übernommen und wie unten beschrieben angepasst.

Im Businessplan werden die Abschreibungen gegenüber dem Eigenbetrieb sinken. Als Ursache für die erwartete Reduzierung gegenüber dem Eigenbetrieb ist die Korrektur des Gebäudewertes der „Seniorenwohnanlage“ zu nennen. Als Grundlage für die Berechnung der abzuziehenden Abschreibungen dienen:

- AfA Nutzungsdauer: 33 Jahre
- Art: lineare Abschreibung
- korrigierter Gebäudewert der „Seniorenwohnanlage“

Position 16 Instandhaltungsaufwendungen:

In dieser Position sind die Kosten für Instandsetzung/-haltung der Gebäude, der technischen Anlagen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung und Wartungskosten der Einrichtungen enthalten. Der Instandhaltungsaufwand wird für im Businessplan für die Jahre 2007 bis 2010 mit einer Steigerungsrate von 0,5 % fortgeschrieben, ab dem Jahr 2011 wird die Steigerungsrate um 0,5 % Punkte bis auf 4,5 % im Jahr 2017 erhöht. Begründet wird dieses Vorgehen mit dem aktuell sehr guten Gebäudezustand und mit dem zukünftig wachsenden Bedarf von Instandhaltungsaufwendungen für die Anlagen.

Position 17: sonstige ordentliche und außerordentliche Erträge und Aufwendungen:

Diese Position umfasst Kosten und Erträge für Inkontinenzmaterialien. Es liegen Vereinbarungen über Pauschalen mit den Krankenkassen vor.

Position 18 Zinserträge:

Aufgrund der negativen Ertragssituation im Jahr 2007 und in den Vorjahren werden im Businessplan die Zinserträge der Wirtschaftsplanung 2007 von T€ 30 auf den langjährigen Zinsertrag i. H. v. T€ 8 angepasst.

Position 19 Zinsaufwendungen:

Die Zinsaufwendungen im Businessplan bestehen aus zwei Komponenten, dem Zinsaufwendungen für die existierenden Fremdkapitalaufwendungen und den zusätzlichen Zinsaufwendungen für die Finanzierung des Grunderwerbsteuerdarlehens.

Die erste Komponente besteht aus Zinsaufwendungen für laufende Kreditverbindlichkeiten, die 2008 nach der Fertigstellung der Einrichtung „Heideweg“ ihr Maximum erreichen. Sie werden mit einer jährlich gleichbleibenden Rate abgeschmolzen, die sich an den Entwicklungen der Vorjahre orientiert.

Letzteres wird erforderlich, da im Zuge der Umwandlung Grundstücke übertragen werden und dies Grunderwerbsteuer auslöst. Diese wird nach Berechnungen der Steuerberater T€ 635 betragen. Unter Berücksichtigung weiterer Nebenkosten entsteht ein Liquiditätsbedarf von ca. 700 T€. Aufgrund der derzeitigen finanziellen Situation wird von einer Finanzierung der Grunderwerbsteuer mittels eines Darlehens in Höhe von T€ 700 ausgegangen, welches eine Laufzeit von 10 Jahren und einen Zinssatz von 5 % hat. Die Ermittlung der Grunderwerbsteuer ist in der Anlage 2 der Drucksache erläutert.

Positionen 20/21 Außerordentliche Erträge und Aufwendungen:

Die außerordentlichen Erträge und Aufwendungen resultieren aus den Betriebskosten im Zusammenhang mit den Wohneinheiten in der Seniorenwohnanlage. Sowohl die periodenfremden Erträge i. H. v. T€ 10 (Nebenkostennachzahlungen der Mieter) als auch die periodenfremden Aufwendungen i. H. v. T€ 19 (Nebenkostennachzahlung an die Versorger) für die Seniorenwohnanlage werden mit den durchschnittlichen Kostensteigerungen für Energie (Wasser/Energie/Brennstoffe) fortgeschrieben. In der Differenz der beiden Positionen wird von einem konstanten Ergebnis in den Folgejahren ausgegangen. Die Werte wurden so fortgeschrieben.

Position 22 Jahresüberschuss:

Der Jahresüberschuss der neuen GmbH erscheint in der prognostizierten Höhe ausreichend für den Fortbestand der GmbH zu sein, doch sind im Vermögensplan wesentliche Kürzungen bei den Investitionen und Ersatzinvestitionen vorgenommen worden.

5 Mittelfristiger Vermögensplan (Anlage 2)

I. Einnahmen

Position 1 Einnahmen aus Veränderung des Anlagevermögens:

Die veranschlagten Einnahmen aus der Veränderung des Anlagevermögens stellen nach derzeitigem Kenntnisstand die Abschreibungen vermindert um die Erträge aus Auflösung der Sonderposten dar. Die Differenz sind eigenfinanzierte Abschreibungen, die für die Tilgung von Krediten oder als Liquidität zur Verfügung stehen.

Position 2 Fördermittel Landeshauptstadt Magdeburg für den Wohnungsbau 3. BA APH „Heideweg“

Die Kommune hat sich verpflichtet, den Pflichtanteil aus dem Pflegeversicherungsgesetz für die im Eigenbetrieb geförderten Einrichtungen für den Umbau des 3. BA im Heideweg einzusetzen. Mit dieser Verpflichtung hat das Land Sachsen Anhalt gemäß Art. 52 Pflegeversicherungsgesetz in Verbindung mit § 7 Haushaltsbegleitgesetz zum Pflegeversicherungsgesetz 1996, geändert durch Artikel 3 Haushaltsbegleitgesetz 1997 die städtischen Mittel in Landesmitteln umgewandelt und zur Verfügung gestellt. Für das Wirtschaftsjahr 2008 geht der ER SSW davon aus, dass von diesen umgewidmeten Mitteln Gelder in Höhe von 2.090.000 € abgerufen werden.

Position 3 Kreditaufnahme:

Im Wirtschaftsjahr 2008 beabsichtigt die „Wohnen und Pflegen gGmbH“ eine Kreditaufnahme i. H. v. 3,35 Mio. €. Diese Kredite resultieren aus einer Übertragung von Maßnahmen im Zusammenhang mit dem 3. BA APH Heideweg auf 2008. Ein Kredit i. H. v. T€ 700 wurde für die Begleichung der Kosten für die Übertragung der Grundstücke im Rahmen der Umwandlung vorgesehen.

Position 4 Tilgungszuschuss der Stadt für Kredite:

Grundlage bildet der Zins-/Tilgungsplan für die Kredite des Eigenbetriebes „Städtische Seniorenwohnanlage und Pflegeheime“. Auf diesen Zuschuss kann lt. Planungsansatz nicht verzichtet werden. Der Tilgungszuschuss nach 2010 wurde mit den Steigerungsraten aus der Vergangenheit hochgerechnet. In diesem Zuschuss spiegelt sich der Kredit bis zur Gründung des EB SSW wider.

Position 5 Einnahmen aus Einzelfördermitteln des Bundes/Landes

Für den Planungszeitraum sind hier keine Einnahmen vorgesehen.

Position 6 Herabsetzung des Umlaufvermögens/Eigenmittel Deckung Fehlbetrag:

Diese Position stellt die liquiden Mittel dar, die im laufenden Geschäftsjahr benötigt werden, um die nicht durch o. g. Einnahmen geplanten Ausgaben zu decken.

Position 7 Jahresüberschuss:

Der Erfolgsplan weist einen Jahresüberschuss aus. Dieser wird einnahmeseitig im Vermögensplan dargestellt.

II. Ausgaben**Position 8 Ausgaben für Veränderungen des Anlagevermögens****Position 8.1 bebaute Grundstücke und Betriebsbauten**

Die veranschlagten Mittel stellen im Wesentlichen voraussichtliche Ausgaben für die Beendigung der Maßnahmen im APH Heideweg in 2008 und geplante Maßnahmen im APH Peter Zinke ab 2009 dar.

Position 8.2 Ausgaben für Einrichtungen und Ausstattungen

Mit den vorgesehenen Ausgaben sollen u. a. Ersatzbeschaffungen von betriebsnotwendigen Anlagegüter wie z.B. med. Hilfsmitteln sowie Ausstattungsbedarf (Betriebs- und Geschäftsausstattungen) erfolgen, welche nicht nach Artikel 52 5GB XI gefördert werden bzw. dienen als Ersatzbeschaffungen für abgeschriebene Güter. Der Kauf der Anlagegüter erfolgt nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Position 9 Ausgaben für die Tilgung von Krediten

Die Tilgung wurde dem Zins- und Tilgungsplan entnommen. Hier sind alle eventuell neu aufzunehmenden Kredite berücksichtigt. Auch die Tilgungen für den Kredit zur Begleichung der Kosten für die Übertragung der Grundstücke im Rahmen der Umwandlung i. H. v. T€ 700 ist berücksichtigt.

Position 10. Finanzinvestitionen (Heraufsetzung des Umlaufvermögens):

Finanzinvestitionen sind im Jahr 2008 in Höhe von T€ 25 zur Gründung der Servicetochter vorgesehen.

Position 11 Jahresfehlbetrag:

Der Erfolgsplan weist keinen Fehlbetrag aus. Gemäß Verfügung des Regierungspräsidiums ist keine Darstellung ausgabenseitig im Vermögensplan notwendig.

Anlage 1 – Mittelfristiger Erfolgsplan bis 2012

Gewinn- und Verlustrechnung gGmbH Städtische Altenheime im Businessplan					
Angaben in €	2008	2009	2010	2011	2012
Gesamtleistungen	20.014.491	19.938.499	19.964.863	19.997.357	20.059.562
Umsatzerlöse	19.249.203	19.143.498	19.139.313	19.125.037	19.174.557
1. Erlöse aus Pflege	14.120.533	14.015.660	13.979.474	13.929.722	13.929.722
Erlöse Pflegestufe 1	4.418.893	4.350.206	4.350.206	4.350.206	4.350.206
Erlöse Pflegestufe 2	7.056.270	7.020.084	6.983.898	6.947.712	6.947.712
Erlöse Pflegestufe 3	2.645.370	2.645.370	2.645.370	2.631.804	2.631.804
2. Erträge U & V	4.401.082	4.412.708	4.451.297	4.486.164	4.535.960
3. Erträge Zusatzleistungen	24.084	24.652	25.361	26.047	26.813
4. Erträge Investkosten	628.504	632.478	640.181	648.104	658.063
5. Zuweisungen und Zuschüsse zu BK	75.000	58.000	43.000	35.000	24.000
6. Sonstiger betriebl. Ertrag	765.288	795.002	825.549	872.320	885.005
Betrieblicher Aufwand	18.619.702	18.487.108	18.495.610	18.540.313	18.592.397
7. Personalaufwand	13.893.650	13.893.650	13.856.084	13.856.084	13.856.084
7a) Löhne und Gehälter	11.086.983	11.086.983	11.057.039	11.057.039	11.057.039
7b) Sozialabgaben, AV	2.706.317	2.706.317	2.698.961	2.698.961	2.698.961
7c) Sonstiger Personalaufwand	100.350	100.350	100.084	100.084	100.084
8. Materialaufwand	4.415.452	4.282.858	4.328.926	4.373.629	4.425.713
8a) Lebensmittel	2.141.711	2.068.927	2.087.020	2.103.368	2.126.715
8b) Wasser, Energie, Brennstoffe	1.083.869	1.101.211	1.118.830	1.136.731	1.154.919
8c) Wirtschaftsbedarf/ Verwaltungsbedarf	1.108.110	1.030.190	1.039.771	1.049.441	1.059.200
8d) Betreuung/med. Sachbedarf	81.761	82.530	83.306	84.089	84.879
9. Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	66.400	66.400	66.400	66.400	66.400
10. Steuern, Abgaben, Versicherungen	196.600	196.600	196.600	196.600	196.600
11. Mieten Pacht, Leasing	47.600	47.600	47.600	47.600	47.600
Zwischenergebnis	1.394.789	1.451.391	1.469.252	1.457.044	1.467.164
Vermögensänderungen	-727.308	-812.851	-874.047	-879.333	-887.478
12. Ertr. Förd. Invest.	212.300	212.300	212.300	212.300	212.300
13. Erträge Auflösung SoPo	1.587.400	1.504.400	1.448.700	1.448.700	1.448.700
14. Aufw. Zuführ. SoPo	0	0	0	0	0
15. Abschreibungen	2.005.518	2.005.518	2.008.518	2.008.518	2.008.518
16. Aufwand für Instandhaltung	534.290	539.633	545.029	553.205	564.269
17.1 Sonst. o. u. ao. Erträge	284.600	287.400	290.300	293.190	296.109
17.1 Sonst. o. u. ao. Aufwendungen	271.800	271.800	271.800	271.800	271.800
Zwischenergebnis	667.480	638.540	595.205	577.712	579.686
Zinserträge und -aufwendungen	-518.300	-491.437	-463.158	-462.229	-458.423
18. Zinsen und ähnl. Erträge	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
19. Zinsen und ähnl. Aufwend.	526.300	499.437	471.158	470.229	466.423
Ergebnis gew. Geschäftst.	149.180	147.104	132.047	115.483	121.263
außerordentliches Ergebnis	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
20. Außerordentliche Erträge	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000
21. Außerordentliche Aufwend. weitere Erträge	10.000 0	10.000 0	10.000 0	10.000 0	10.000 0
22. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	158.180	156.104	141.047	124.483	130.263

Anlage 2 – Mittelfristiger Vermögensplan bis 2012

Mittelfristiger Vermögensplan "Wohnen und Pflegen gGmbH"					
Angaben in €	2008	2009	2010	2011	2012
I. Einnahmen					
1. aus Veränderungen des Anlagevermögens	786.700	418.118	501.118	559.818	559.818
2. Fördermittel Landeshauptstadt Magdeburg für Wohnungsbau 3.BA	2.090.000	0	0	0	0
3. aus Kreditaufnahme	3.350.000	350.000	0	0	0
4. aus Tilgungszuschuß Stadt für Kredit	161.300	168.000	175.000	183.400	191.900
5. aus Einzelfördermitteln des Bundes/Landes Herabsetzung des Umlaufvermögen/	0	0	0	0	0
6. EM für SGB XI und Deckung Fehlbetrag	233.785	403.407	143.242	118.307	150.651
7. Jahresüberschuss EP	158.180	156.104	141.047	124.483	130.263
Gesamtsumme der Einnahmen:	6.779.965	1.495.629	960.407	986.008	1.032.633
II Ausgaben					
8. für Veränderungen des Anlagevermögens	6.107.000	824.000	264.000	264.000	284.000
8.1 bebaute Grundstücke und Betriebsbauten	5.980.000	690.000	130.000	100.000	100.000
8.2 Einrichtungen und Ausstattungen	127.000	134.000	134.000	164.000	184.000
9. für die Tilgung von Krediten	647.965	671.629	696.407	722.007	748.632
10. Finanzinvestitionen	25.000	0	0		
11. Jahresfehlbetrag	0	0	0		
Gesamtsumme Ausgaben:	6.779.965	1.495.629	960.407	986.007	1.032.632

Anlage 3 – Mittelfristiger Vermögensplan bis 2012

Mittelfristiger Finanzplan "Wohnen und Pflegen gGmbH"					
Angaben in €	2008	2009	2010	2011	2012
Gesamtleistungen	20.014.491	19.938.499	19.964.863	19.997.357	20.059.562
Umsatzerlöse	19.249.203	19.143.498	19.139.313	19.125.037	19.174.557
1. Erlöse aus Pflege	14.120.533	14.015.660	13.979.474	13.929.722	13.929.722
Erlöse Pflegestufe 1	4.418.893	4.350.206	4.350.206	4.350.206	4.350.206
Erlöse Pflegestufe 2	7.056.270	7.020.084	6.983.898	6.947.712	6.947.712
Erlöse Pflegestufe 3	2.645.370	2.645.370	2.645.370	2.631.804	2.631.804
2. Erträge U & V	4.401.082	4.412.708	4.451.297	4.486.164	4.535.960
3. Erträge Zusatzleistungen	24.084	24.652	25.361	26.047	26.813
4. Erträge Investkosten	628.504	632.478	640.181	648.104	658.063
5. Zuweisungen und Zuschüsse zu BK	75.000	58.000	43.000	35.000	24.000
6. Sonstiger betriebl. Ertrag	765.288	795.002	825.549	872.320	885.005
Betrieblicher Aufwand	18.619.702	18.487.108	18.495.610	18.540.313	18.592.397
7. Personalaufwand	13.893.650	13.893.650	13.856.084	13.856.084	13.856.084
7a) Löhne und Gehälter	11.086.983	11.086.983	11.057.039	11.057.039	11.057.039
7b) Sozialabgaben, AV	2.706.317	2.706.317	2.698.961	2.698.961	2.698.961
7c) Sonstiger Personalaufwand	100.350	100.350	100.084	100.084	100.084
8. Materialaufwand	4.415.452	4.282.858	4.328.926	4.373.629	4.425.713
8a) Lebensmittel	2.141.711	2.068.927	2.087.020	2.103.368	2.126.715
8b) Wasser, Energie, Brennstoffe	1.083.869	1.101.211	1.118.830	1.136.731	1.154.919
8c) Wirtschaftsbedarf/ Verwaltungsbedarf	1.108.110	1.030.190	1.039.771	1.049.441	1.059.200
8d) Betreuung/med. Sachbedarf	81.761	82.530	83.306	84.089	84.879
9. Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	66.400	66.400	66.400	66.400	66.400
10. Steuern, Abgaben, Versicherungen	196.600	196.600	196.600	196.600	196.600
11. Mieten Pacht, Leasing	47.600	47.600	47.600	47.600	47.600
Zwischenergebnis	1.394.789	1.451.391	1.469.252	1.457.044	1.467.164
Vermögensänderungen	-727.308	-812.851	-874.047	-879.333	-887.478
12. Ertr. Förd. Invest.	212.300	212.300	212.300	212.300	212.300
13. Erträge Auflösung SoPo	1.587.400	1.504.400	1.448.700	1.448.700	1.448.700
14. Aufw. Zuführ. SoPo	0	0	0	0	0
15. Abschreibungen	2.005.518	2.005.518	2.008.518	2.008.518	2.008.518
16. Aufwand für Instandhaltung	534.290	539.633	545.029	553.205	564.269
17.1 Sonst. o. u. ao. Erträge	284.600	287.400	290.300	293.190	296.109
17.1 Sonst. o. u. ao. Aufwendungen	271.800	271.800	271.800	271.800	271.800
Zwischenergebnis	667.480	638.540	595.205	577.712	579.686
Zinserträge und -aufwendungen	-518.300	-491.437	-463.158	-462.229	-458.423
18. Zinsen und ähnl. Erträge	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
19. Zinsen und ähnl. Aufwend.	526.300	499.437	471.158	470.229	466.423
Ergebnis gew. Geschäft.	149.180	147.104	132.047	115.483	121.263
außerordentliches Ergebnis	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
20. Außerordentliche Erträge	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000
21. Außerordentliche Aufwend. weitere Erträge	10.000 0	10.000 0	10.000 0	10.000 0	10.000 0
22. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	158.180	156.104	141.047	124.483	130.263
Nachrichtlich:					
Vortrag auf neue Rechnung bzw. Zuführung zur Rücklage	158.180	156.104	141.047	124.483	130.263
Vortrag auf neue Rechnung bzw. Entnahme aus der Rücklage	0	0	0	0	0
Gesamterträge	22.339.573	22.125.791	21.969.599	21.943.163	21.978.547
Gesamtaufwendungen	22.444.800	21.967.610	21.813.496	21.802.116	21.854.064
I. Einnahmen					
1. aus Veränderungen des Anlagevermögens	786.700	418.118	501.118	559.818	559.818
2. Fördermittel Landeshauptstadt Magdeburg für Wohnungsbau	2.090.000	0	0	0	0
3. aus Kreditaufnahme	3.350.000	350.000	0	0	0
4. aus Tilgungszuschuß Stadt für Kredit	161.300	168.000	175.000	183.400	191.900
5. aus Einzelfördermitteln des Bundes/Landes Herabsetzung des Umlaufvermögen/	0	0	0	0	0
6. EM für SGB XI und Deckung Fehlbetrag	233.785	403.407	143.242	118.307	150.651
7. Jahresüberschuss EP	158.180	156.104	141.047	124.483	130.263
Gesamtsumme der Einnahmen:	6.779.965	1.495.629	960.407	986.008	1.032.633
II Ausgaben					
8. für Veränderungen des Anlagevermögens	6.107.000	824.000	264.000	264.000	284.000
8.1. bebaute Grundstücke und Betriebsbauten	5.980.000	690.000	130.000	100.000	100.000
8.2. Einrichtungen und Ausstattungen	127.000	134.000	134.000	164.000	184.000
9. für die Tilgung von Krediten	647.965	671.629	696.407	722.007	748.632
10. Finanzinvestitionen	25.000	0	0	0	0
11. Jahresfehlbetrag	0	0	0	0	0
Gesamtsumme Ausgaben:	6.779.965	1.495.629	960.407	986.007	1.032.632