

**Wohnen und Pflegen Magdeburg gemeinnützige GmbH, Magdeburg****Lagebericht****für das Geschäftsjahr 2010**

Das Geschäftsjahr 2010 der Wohnen und Pflegen Magdeburg gGmbH ist auch weiterhin geprägt durch das Annehmen der Herausforderungen bezüglich der noch nicht vollständig abgeschlossenen Maßnahmen aus der Umwandlung eines Eigenbetriebes in ein Wirtschaftsunternehmen. Diese waren teilweise unvorhersehbar, aber in den Auswirkungen erheblich. Im Wesentlichen ist 2010 geprägt durch:

- ❖ Erfolgreicher Abschluss der Tarifverhandlungen für die Jahre 2011 bis 2013 entsprechend des bis 31.12.2010 bestehenden Sanierungstarifvertrages,
- ❖ Sicherstellung der Kapitaldienstfähigkeit,
- ❖ Zahlung der Grunderwerbsteuer aus dem Rechtsformwandel,
- ❖ offene Klageverfahren im Bereich Personal in Verbindung mit dem Rechtsformwandel,
- ❖ Erarbeitung eines umfassenden Fortführungskonzeptes,
- ❖ Fortführung der Baumaßnahme im Heideweg,
- ❖ wiederholte Heimbegehungen durch die zuständigen Kontrollorgane.

**1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen****1.1. Rechtliche Rahmenbedingungen**

Alleiniger Gesellschafter ist die Landeshauptstadt Magdeburg. Das Stammkapital beträgt TEUR 300. Gemäß § 267 HGB ist die Gesellschaft eine große Kapitalgesellschaft. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden. Der Aufsichtsrat der Wohnen und Pflegen Magdeburg gemeinnützigen GmbH hat 9 Mitglieder.

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Magdeburg geführt. Sie dient gem. § 2 Abs.3 des Gesellschaftsvertrages ausschließlich und unmittelbar steuerbegünstigten gemeinnützigen Zwecken im Sinne §§ 51ff AO. Somit ist sie nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG und § 3 Abs. 6 GewStG von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit.

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, die Unterhaltung und der Betrieb von Seniorenwohnanlagen und Pflegeheimen.

Mit dem Pflegeweiterentwicklungsgesetz (Änderungsgesetz zum SGB XI) wurden weitergehende Transparenzanforderungen für den Bereich der Pflege auch in 2010 umgesetzt und verschaffen dem Unternehmen im Bereich der Leistungen weitere zusätzliche Möglichkeiten und Ressourcen. In diesem Zusammenhang sind ausdrücklich zu nennen

- ❖ die Finanzierung zusätzlicher Betreuungskräfte nach § 87 b SGB XI
- ❖ die Möglichkeit, mit bestehenden Versorgungsverträgen zukünftig sektorenübergreifend Leistungen anbieten zu können (wie stationäre und ambulante Pflege).

Mit der Föderalismusreform ist die Zuständigkeit für die ordnungsrechtlichen Vorschriften der Heimgesetzgebung vom Bund auf die Länder übergegangen. Trotz veränderter Zuständigkeit und öffentlicher Diskussionen hat Sachsen-Anhalt in 2010 noch kein Landes-Heimgesetz verabschiedet. Solange kein Landesgesetz in Kraft getreten ist, gilt unverändert das (Bundes-)Heimgesetz i.V. mit dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (ab dem 01.10.2009 in Kraft), einschließlich seiner Verordnungen fort. Das „neue“ Heimgesetz (Wohn- und Teilhabegesetz – WTG LSA: Gesetz über Wohnformen und Teilhabe des Landes SA) vom 17.02.2011 ist in 2011 in Kraft gesetzt.

Im Berichtsjahre ist Herr Norbert Lendrich Geschäftsführer.

#### 1.2. Pflegesätze

Im Berichtsjahr wurden die Heimentgelte nicht neu verhandelt. Es gab lediglich eine Anpassung im Rahmen der Ausbildungsvergütung gem. § 82a SGB XI. Die zur ergänzenden Betreuung von Bewohnern zusätzlich eingesetzten Kräfte werden gem. § 87b SGB XI durch die Pflegekasse und nicht über die Heimentgelte finanziert.

#### 1.3. Tarifvertrag

Es gilt der Sanierungstarifvertrag vom 01.01.2009 bis 31.12.2010. Der darüber hinaus bestehende Haustarifvertrag (gültig sobald der Sanierungstarifvertrag beendet ist und kein neuer Tarifvertrag abgeschlossen wird) sichert dem Unternehmen grundsätzlich die Unabhängigkeit von den Verhandlungsergebnissen der Tarifparteien für den öffentlichen Dienst zu.

Am 07.12.2010 konnte ein neuer Tarifvertrag gültig vom 01.01.2011 bis Ende 2013 abgeschlossen werden.

#### 1.4. Kontokorrentrahmen

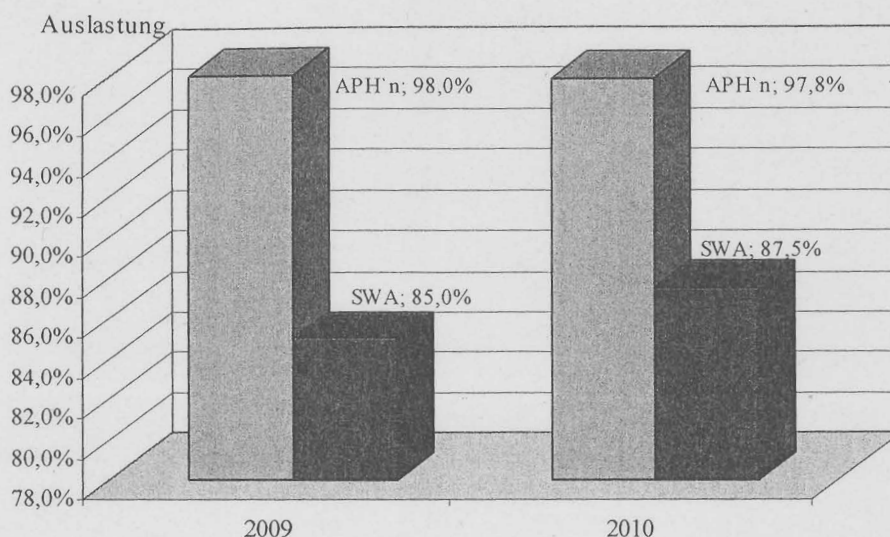
Das Unternehmen verfügt über einen Kontokorrentrahmen i.H.v. TEUR 500 bei der Bank für Sozialwirtschaft, welcher die Liquidität für das laufende Geschäft sicherstellt.

#### 1.5. Darstellung der Unternehmenssteuerung

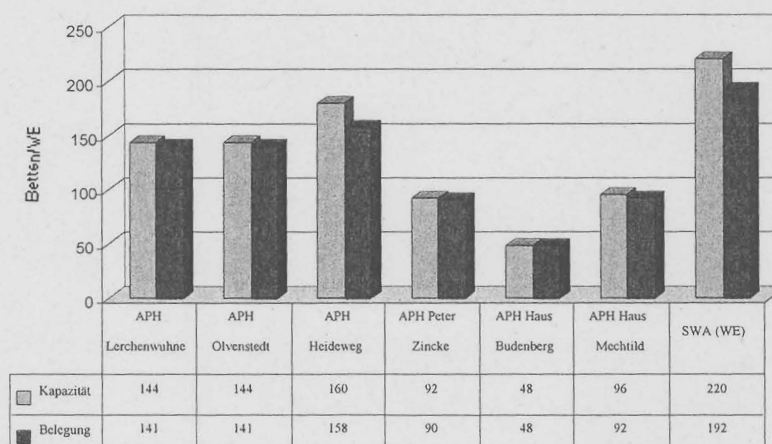
Mitte 2010 wurde in der Geschäftsleitung eine Controllingstelle geschaffen. Hier erfolgen im Wesentlichen die Erstellung von Planrechnungen (Tages-, Monats- und Quartalszahlen), Plan-Ist-Vergleichsrechnungen und Auswertungen sowie die Erarbeitung von Maßnahmekonzepten zur Gegensteuerung bei Nichterfüllung. Das Unternehmen verwendete zur Steuerung im Wesentlichen nachfolgende Kennzahlen:

1. die Auslastung der Einrichtungen und die Belegung nach Pflegestufen;
2. die Beschäftigtenzahlen nach Bereichen in Vollzeitkräften (Ist) unter Berücksichtigung der im Pflegesatzverfahren verhandelten Stellen (Soll)

Die Auslastung in den Einrichtungen stellt sich wie folgt dar:



In den Pflegeeinrichtungen standen 2010 folgende Kapazitäten zur Verfügung (Betten/WE):



Damit werden in Verbindung mit dem bestehenden Qualitätsmanagementsystems wesentliche Anforderungen eines Risikomanagementsystems erfüllt.

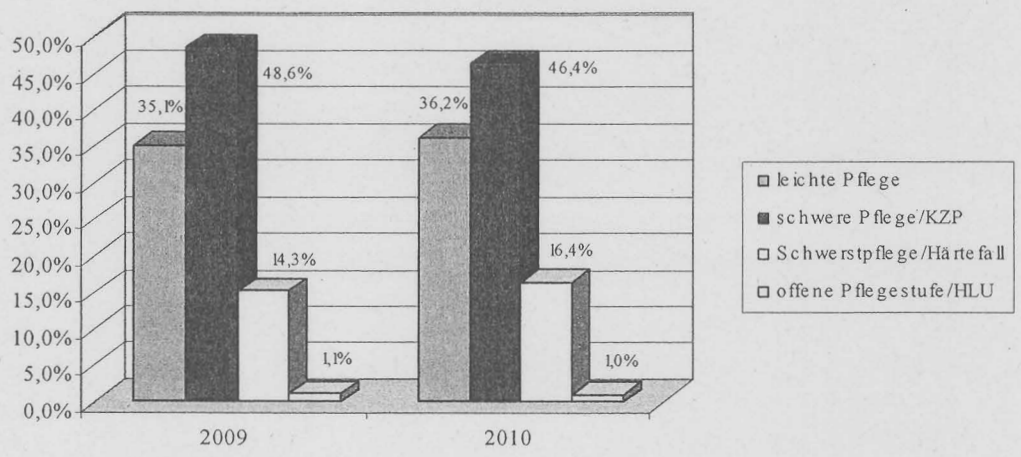
2. Ertragslage

Unverändert besteht in den sanierten Einrichtungen des Unternehmens seit Jahren eine kontinuierlich sehr hohe Auslastung bei hoher Pflegequalität. Die Qualitätsprüfungen des MDK und der Heimaufsicht Anfang 2010 in allen Einrichtungen verliefen gut bis sehr gut. Diese reicht jedoch nicht aus, die bestehenden Kostenstrukturen sowie die negativen Auswirkungen aus dem Transformationsprozess in die gemeinnützige Kapitalgesellschaft und aus der defizitären Seniorenwohnanlage zu kompensieren. Auch konnte die ungünstige Finanzstruktur im Unternehmen in diesem Jahr noch nicht

deutlich verbessert werden. Jedoch ist durch verschiedenste Maßnahmen eine positive Tendenz zu erkennen.

2.1. Die Umsatzerlöse liegen auf einem sehr guten Niveau. Diese resultieren zum einen aus der insgesamt hohen Auslastung der Kapazitäten, zum anderen aus dem am Markt erzielten überdurchschnittlichen Preisen für die erbrachten Leistungen sowie an der ausgewogenen Pflegestufenverteilung.

Pflegestufenverteilung

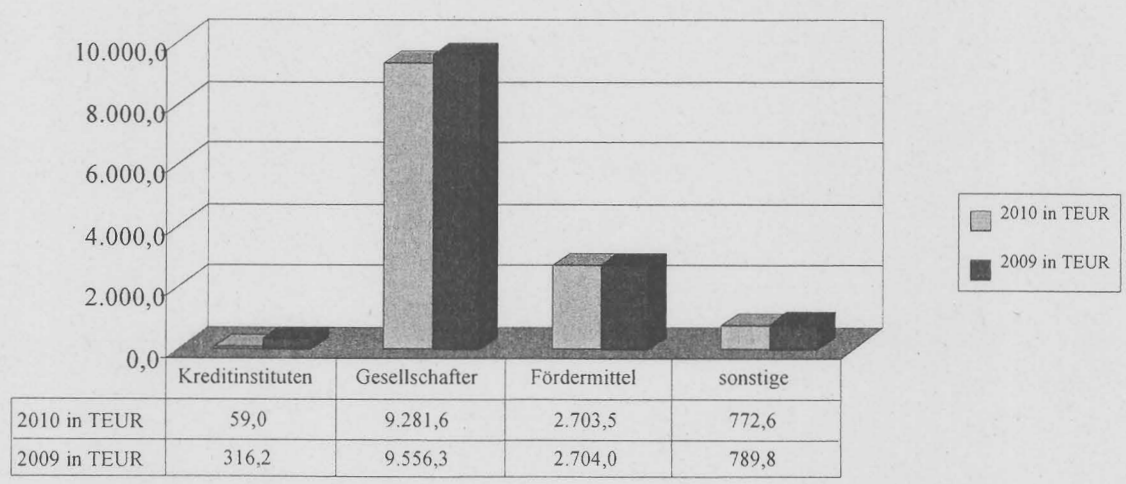


2.2 Der betriebliche Aufwand liegt aber noch über den betrieblichen Erträgen, so dass ein Jahresergebnis von TEUR -326 erzielt wird (Vorjahr: TEUR -750). Dies ist insbesondere durch den hohen Personalaufwand, den in 2010 für das Kalenderjahr 2007 ergangenen Grundsteuerbescheid für die Seniorenwohnanlage (TEUR 51) sowie die notwendige Abwertung der Seniorenwohnanlage (TEUR 650) verursacht. Der hohe Personalaufwand liegt mit derzeitigem Niveau branchenunüblich hoch. Im Weiteren sind die in den Rückstellungen eingestellten hohen Personalkosten (TEUR 350) aus den anhängigen Personalrechtsstreitigkeiten auf Grund des Übergangs des Eigenbetriebes in eine gGmbH ergebniswirksam.

3. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten 2010 stellen sich gegenüber 2009 wie nachstehend dar:

Verbindlichkeiten gegenüber:



Die hohen Tilgungsraten konnten nur teilweise über den laufenden Betrieb finanziert werden, so dass Tilgungs- und Zinsraten im Geschäftsjahr teilweise gestundet wurden.

#### 4. Vermögenslage

4.1. Das Unternehmen verfügte zum 31.12.2010 über ein Anlagevermögen, welches im Wesentlichen aus bebauten Grundstücken besteht. Das Unternehmen verfügt überwiegend über Einrichtungen, die nach Artikel 52 SGB XI gefördert wurden. Im Weiteren ist das Anlagevermögen teilweise kreditfinanziert.

4.2. Bezogen auf die Beschäftigten herrscht eine geringe Fluktuation, hingegen ist der Qualifikationsstand der Beschäftigten durchschnittlich und die Arbeitsunfähigkeitsquote überdurchschnittlich hoch. Weiterhin ist das Entlohnungssystem weder flexibel noch leistungsbezogen. Mit der Umsetzung des betrieblichen Gesundheitsmanagement wurde begonnen. So arbeitete die Projektgruppe an weiteren strategischen Ausrichtungen.

#### 5. Ziele des Unternehmens

Um die Gesellschaft weiterhin unter kommunaler Trägerschaft fortführen zu können, sind weitere bereits in 2010 begonnene Maßnahmen fortzuführen:

- ❖ Verbesserung und weiterer Ausbau der betriebswirtschaftlichen Steuerungsmöglichkeiten,
- ❖ Stärkung der Investitionskraft, Kapaldienstfähigkeit und Zahlungsfähigkeit,
- ❖ Durchführung notwendiger Investitionen in Altenpflegeheimen zur Aufrechterhaltung bestehender Qualitätsstandards,
- ❖ Fortführung der Baumaßnahme im Heideweg 3. Bauabschnitt (Weiterführung begonnener wirtschaftlicher Sondierung),
- ❖ Wiedergewinnung der Rentabilität – Weiterentwicklung der Prozess-/Projektstruktur im operativen Bereich sowie Optimierung der Pflegestufenverteilung,
- ❖ Optimierung von inner- und außerbetrieblichen Prozessen bei der Zusammenarbeit u.a. mit dem Betriebsrat, dem Wirtschaftsausschuss und der Arbeitsgruppe aus Interessenvertretern kommunaler Einrichtungsbetreiber.

#### 6. Chancen- und Risikobericht

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Geschäftsführung ein Fortführungskonzept erarbeitet. Nach der Analyse der Unternehmenssituation wurde ein Maßnahmenprogramm zur erfolgreichen Weiterführung des Unternehmens unter kommunaler Trägerschaft aufgezeigt. Die entsprechenden Maßnahmen begannen in 2010 und werden in 2011 fortgeführt.

##### 6.1. Chancen bestehen

- ❖ in der sehr guten Auslastung mit weiterem Optimierungspotential der Belegungsstruktur,
- ❖ bei der Verjüngung der Personalstruktur unter Einhaltung der verhandelten Personalschlüssel,
- ❖ durch den im Mai 2011 erfolgten Verkauf der defizitären Seniorenwohnanlage eine verbesserte Ertrags- und Finanzlage in 2011 zu erzielen,
- ❖ in der erfolgreich verhandelten Verbesserung der Finanzstruktur. Mit Erklärung vom 14.03.2011 hat der Gesellschafter auf anteilige Forderungen verzichtet und damit die Gesellschaft in eine ausgeglichene Kapitalstruktur gebracht,

- ❖ bei der Anerkennung in der Öffentlichkeit/Marktführung,
- ❖ in der Qualität der Dienstleistungserbringung; Das Unternehmen hat zur Stabilisierung der Basisqualität sowie dem Ziel der ständigen Weiterentwicklung ein umfassendes Qualitätsmanagementsystem aufgebaut.

#### 6.2. Besondere Risiken bestehen:

- ❖ im Bereich der Liquidität und Kapitaldienstfähigkeit: Zur weiteren erfolgreichen Fortführung des Unternehmens ist es erforderlich, die Liquidität langfristig sicher zu stellen und die Kapitaldienstfähigkeit langfristig zu stärken.  
Obwohl ein Großteil der Tilgungsleistungen gestundet und keine Tariferhöhungen für die Belegschaft zur Anwendung kamen, konnte innerhalb des Geschäftsjahres keine freie Liquidität aufgebaut werden. Somit war es nicht möglich freies Kapital für Investitionen zu schaffen. Weiterhin besteht zum 31.12.2010 eine hohe Fremdkapitalbelastung, welche keine neuen Fremdkapitalfinanzierungen für Investitionen ermöglicht.  
Aufgrund der geschilderten Situation wurden in 2010 intensive Gespräche mit dem Gesellschafter zur Neuordnung der Kapitalausstattung aufgenommen sowie ein ausführliches Fortführungskonzept ausgearbeitet. Dem Konzept sowie dem Verzicht von Gesellschafterverbindlichkeiten von über TEUR 3.400 wurde zugestimmt (Verzichtserklärung 14.03.2011).
- ❖ in der Kontinuität der Auslastung auf hohem Niveau: Die Geschäftsführung wird weiterhin auch in 2011 hierzu Marketing- und Verkaufsmaßnahmen des Unternehmens analysieren und ggf. zielgruppenorientiert neu ausrichten;
- ❖ in der Beschaffung von qualifizierten Pflege- und Betreuungskräften: Die Suche nach entsprechenden Mitarbeitern hat sich in 2010 zunehmend als schwierig dargestellt.
- ❖ eventuelle Pflegesatzerhöhungen: In 2010 wurden keine Pflegesatzerhöhungen (bis auf Anpassung der Vergütung nach § 82a SGB XI) umgesetzt, da sich das Unternehmen auf dem Pflegemarkt schon im oberen Drittel befindet.
- ❖ Im Bereich der Personalkosten: Die Tarifverhandlungen für das Jahr 2011 zwischen der Dienstleistungsgewerkschaft ver.di und der Geschäftsführung liefen von Mitte 2009 bis Ende 2010. Weiterhin besteht ein Risiko aus den Rechtsstreitigkeiten mit mehreren Mitarbeitern im Zusammenhang von der Anerkennung tariflicher Lohnbestandteile während der Gültigkeit des hausinternen Sanierungstarifvertrages.

#### 7. Prognosebericht

Jederzeit gilt es, die tägliche Versorgung und Betreuung der Bewohner zu organisieren, sicherzustellen und qualifiziert nach den Qualitätsanforderungen des SGB XI zu erbringen. Auch dies ist ein großartiger Erfolg der Belegschaft, den es gilt, weiter aufrechtzuerhalten.

Durch den erfolgreichen Abschluss des langfristigen Tarifvertrages am 07.12.2010 für den Zeitraum vom 01.01.2011 bis Ende 2013 und der Verzicht der Gesellschafterin auf Rückzahlung von Verbindlichkeiten in Höhe von über TEUR 3.400 ist die Fortführung des Unternehmens unter kommunaler Trägerschaft gesichert.

Nach dem Abschluss des Tarifvertrages ist das wichtigste Ziel für das kommende Geschäftsjahr die Stärkung der Kapitaldienstfähigkeit und der Liquidität.

Damit sind die grundlegenden Weichen für eine stabile Entwicklung des Unternehmens gestellt. In der Zukunft liegt der Schwerpunkt der Führungstätigkeit der Geschäftsleitung in der Optimierung der Prozess-, Struktur- und Ergebnisqualität. Vor diesem Hintergrund



werden zu Jahresbeginn 2011 im Kreise der Mitglieder des Unternehmens- und Einrichtungsmanagement Erfolgsfaktoren für unser Unternehmen spezifiziert.

Daneben gilt das Engagement der erfolgreichen Fortführung des umfassenden Gesundheitskonzeptes. Mit der Umsetzung muss mittelfristig die Arbeitsunfähigkeitsquote spürbar sinken.

Zuletzt wird das Unternehmen alle internen Maßnahmen zielgerichtet fortführen, die notwendig sind, um die internen Strukturen und Prozesse zunehmend den Anforderungen an moderne Unternehmen im Bereich der Betreuung und Pflege für ältere pflegebedürftige Menschen anzupassen. Zu den geplanten Maßnahmen zählen die Qualifizierung von Führungskräften, der Aufbau von leistungsbezogenen Vergütungselementen sowie die Weiterentwicklung von Aufbau- und Ablauforganisation.


Die Planungen 2011 ff gehen von einer positiven Gesamtentwicklung und einem positiven Jahresergebnis aus. Die Auswertungen zum ersten Quartalsbericht 2011 bestätigen die Ausführungen und Planrechnungen im Fortführungskonzept. Der vorliegende Quartalsbericht weist ein positives Ergebnis aus. Die Liquidität war stets gesichert und alle fälligen Verbindlichkeiten konnten fristgerecht beglichen werden.

#### 8. Nachtragsbericht / Ereignisse nach dem Stichtag

Mit Schreiben vom 14.03.2011 erklärte die Gesellschafterin ihren Verzicht auf Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 3.400. Damit wurde ein wesentlicher Bestandteil des Fortführungskonzeptes erfüllt.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 11. Mai 2011 ist der Verkauf der Seniorenwohnanlage vollzogen. Dies schafft für das Unternehmen einen Liquiditätszufluss, der nach Abzug der auf der Einrichtung liegenden Kreditverbindlichkeiten vorerst auch zu freien Liquiditätsmitteln führt.

Magdeburg, im Mai 2011

  
Norbert Lendrich  
(Geschäftsführer)