

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014**

**Wohnen und Pflegen Magdeburg gemeinnützige GmbH  
Leipziger Str. 43  
39120 Magdeburg**

**Gliederung****I. Grundlagen des Unternehmens**

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

**II. Wirtschaftsbericht**

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen
2. Geschäftsverlauf
3. Lage
  - a. Ertragslage
  - b. Finanzlage
  - c. Vermögenslage
4. Finanzielle / nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

**III. Nachtragsbericht****IV. Prognosebericht****V. Chancen- und Risikobericht**

1. Risikobericht
2. Chancenbericht
3. Gesamtausgabe

**VI. Bericht über Zweigniederlassungen**

## **I. Grundlagen des Unternehmens**

### **1. Geschäftsmodell des Unternehmens**

In Anbetracht der wachsenden Zahl hochbetagter Menschen und der durchschnittlich zunehmenden Lebenserwartung nicht nur durch Fortschritt in der Medizin und Technik wird das Risiko der Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit als allgemeines Lebensrisiko immer mehr ältere Menschen treffen. Die Landeshauptstadt Magdeburg stellt sich, – neben den freigemeinnützigen, kirchlichen und privaten Trägern – als Kommune auch weiterhin dieser Aufgabe. Mit ihrem Unternehmen, der Wohnen und Pflegen Magdeburg gemeinnützige GmbH, hält die Landeshauptstadt Magdeburg einen eigenen Beitrag und erbringt ein eigenes profiliertes Angebot an sozialer Betreuung und pflegerischer Versorgung für die älteren und unterstützungsbedürftigen Bewohner Magdeburgs vor. Dieses Angebot erbringt die „Wohnen und Pflegen Magdeburg gemeinnützige GmbH“ (W&P MD GmbH) in ihren 6 Altenpflegeeinrichtungen.

## **II. Wirtschaftsbericht**

### **1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Gegenstand des gemeinnützigen Unternehmens ist die Errichtung, Unterhaltung und der Betrieb von Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen. Es kann darüber hinaus alle Geschäfte als untergeordnete Nebengeschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar dienen. Es kann u. a. Tochterunternehmen zur Erfüllung des Unternehmenszwecks gründen und sich an gleichartigen Unternehmen beteiligen. Die Pflege, Betreuung und Versorgung alter, behinderter und pflegebedürftiger Bürger in jeglicher Angebotsform, insbesondere in den 6 stationären Altenpflegeeinrichtungen mit 684 Betten, stehen im Mittelpunkt der Arbeit des Unternehmens.

Es besteht eine Tochtergesellschaft „Servicegesellschaft Wohnen und Pflegen Magdeburg GmbH“. Das Stammkapital wird zu 100% von der Wohnen und Pflegen Magdeburg gemeinnützige GmbH gehalten. Die Servicegesellschaft erbringt Dienstleistungen in den Bereichen der Speisenversorgung, der Gebäudereinigung und des Facilitymanagements.

Die W&P MD GmbH dient gem. § 2 des Gesellschaftsvertrages ausschließlich und unmittelbar steuerbegünstigten gemeinnützigen Zwecken im Sinne §§ 51 ff AO. Somit ist sie nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG und § 3 Abs. 6 GewStG von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit.

Alleiniger Gesellschafter der Muttergesellschaft W&P MD GmbH ist die Landeshauptstadt Magdeburg. Es besteht ein Aufsichtsrat.

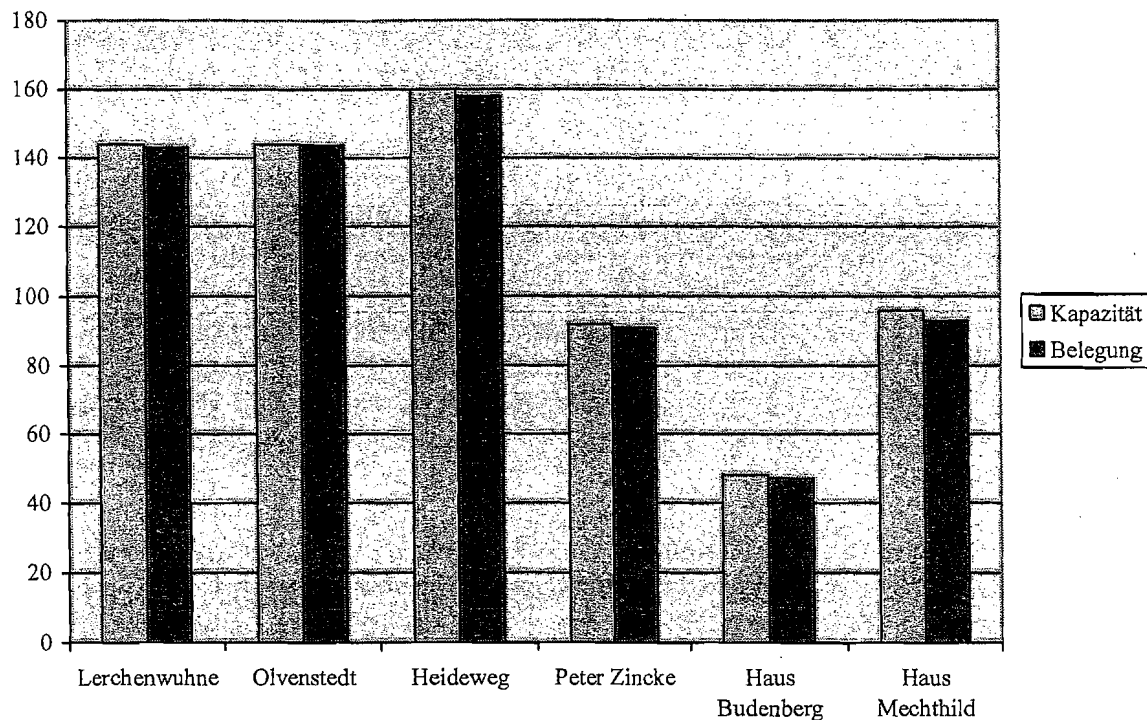
### **2. Geschäftsverlauf**

Wir können auf ein Geschäftsjahr mit einer Stabilisierung der wirtschaftlichen Grundlagen des Unternehmens zurückblicken.

Zusätzliche Möglichkeiten und Ressourcen für den Bereich der Pflege und Betreuung in Einrichtungen werden und wurden entwickelt/ weiterentwickelt (Heimarztmodell ...). Hauptaugenmerk lag in der weiterhin qualitativ hohen Umsetzung der Aufgaben des Versorgungsauftrages jeder einzelnen Einrichtung des Unternehmens. So standen auch in 2014

in den sechs Häusern weiterhin zusätzliche Betreuungskräfte nach § 87 b SGB XI für die weitere Intensivierung der Betreuungsangebote demenziell erkrankter Bewohner zur Verfügung.

In den Einrichtungen der W&P MD gGmbH ist, so wie seit Jahren, eine kontinuierlich sehr hohe Auslastung bei hoher Pflegequalität zu verzeichnen. Qualitätsprüfungen des Medizinischen Dienstes der Krankenkasse (MDK) und der zuständigen Behörde (Heimaufsicht) wurden auch in 2014 in allen Einrichtungen mit sehr gut bestätigt (Transparenznoten durchschnittlich für alle Einrichtungen von 1,1). Im Wirtschaftsjahr 2014 konnte die hohe Kapazitätsauslastung des Vorjahres gehalten werden:



Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2014 haben sich auch auf Grund der hohen Auslastung, der guten Belegungsstruktur und der angepassten Heimentgelte im Bereich der Investitionskosten um ca. 4,9 % erhöht (2014: 19.058 TEUR; VJ: TEUR 18.153).

Der Materialaufwand stieg in 2014 auf TEUR 4.954 (VJ: TEUR 4.608). Hingegen konnten die sonstigen betriebliche Aufwendungen konstant gehalten werden.

Die Personalkosten sind in 2014 auf TEUR 12.788 gestiegen (VJ: TEUR 12.132). Im Berichtsjahr wurden 33 Auszubildende als Altenpfleger/in beschäftigt. Der zum Ende 2013 ausgehandelte und ab 01.01.2014 geltende Tarifvertrag sichert das Fortbestehen der Gesellschaft in kommunaler Trägerschaft und dem Unternehmen eine gute wirtschaftliche Grundlage.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR -31 auf TEUR -15 verbessert.

### 3. Lage

#### a) Ertragslage

Wesentliche Erlöse resultieren aus bestehenden Vereinbarungen gem. § 43 SGB XI. Diese entsprechen rd. 86 % aller Erträge. Abhängig sind diese von der Auslastung einerseits und von der Belegungsstruktur andererseits. Als Einmal-/ Sondereffekt in der Ertragssituation sind primär die Umsetzung des Gesellschafterbeschlusses zur Baumaßnahme Heideweg und die Anpassungen der Rückstellungen für die Tarifrechtstreitigkeiten zu benennen.

Der Materialaufwand stieg um 7 % auf Grund der hohen Belegung und auch wegen der gestiegenen Eingangspreise. Im Wirtschaftsjahr 2014 kam es im Vergleich zum Vorjahr u.a. in den Positionen Wasser/ Energie/ Brennstoffe als auch bei den Lebensmitteln, dem Wirtschafts-/ Verwaltungsbedarf (begründet in Tariferhöhungen der Servicegesellschaft) zu Mehraufwendungen.

Die Personalkosten sind auf Grund des höheren Beschäftigtengrades zur Absicherung des Versorgungsvertrages um 5,4 % gestiegen, auch wenn im Unternehmen u. a. eine zunehmende Personalverjüngung erkennbar ist.

#### b) Finanzlage

Die Finanzlage des Unternehmens ist als stabil zu bezeichnen.

Das Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen und Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfristen zu begleichen. Die Kapitalstruktur hat sich weiter verbessert.

Die Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von

- ▶ TEUR 417 gegenüber dem Gesellschafter (VJ: TEUR 757)
- ▶ TEUR 752 gegenüber sonstigen Gläubigern (VJ: TEUR 653)

Der Cashflow für das Geschäftsjahr 2014 hat sich wie folgt entwickelt:

- ▶ aus laufender Geschäftstätigkeit: TEUR 612 (VJ: TEUR 788)
- ▶ aus Investitionstätigkeit: TEUR -403 (VJ: TEUR 90)
- ▶ aus Finanzierungstätigkeit: TEUR -222 (VJ: TEUR -208)

Die Liquiditätslage ist im Berichtsjahr weiterhin stabil. Die bestehende Kontokorrentlinie musste nicht in Anspruch genommen werden.

#### c) Vermögenslage

Das Anlagevermögen, besteht im Wesentlichen aus bebauten Grundstücken. Die Altenpflegeeinrichtungen sind gemäß Artikel 52 Pflegeversicherungsgesetz gefördert.

In Umsetzung des Gesellschafterbeschlusses ist als Sondereffekt der Abgang der Anlagen im Bau Heideweg sowie als Zugang die Planungsleistungen für den Neubau einer Einrichtung zu nennen.

Die Anlageintensität beläuft sich im aktuellen Wirtschaftsjahr auf 96,32 % (VJ: 90,80 %).

Die Eigenkapitalquote des Unternehmens betrug zum 31.12.2014: 20,24 % (VJ: 16,43 %).

#### 4. Finanzielle/ nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

In der internen Unternehmenssteuerung werden nachfolgende Kennzahlen herangezogen:

1. Auslastung der Einrichtungen
2. Belegung nach Pflegestufen;
3. die Beschäftigtenzahlen nach Bereichen in Vollzeitkräften
4. Krankenstatistik
5. Ertragskennziffern
6. Liquiditätslage.

Die hohe Auslastung von 98,7 % sowie die gute Pflegestufenstruktur prägten das Geschäftsjahr 2014. Der Anteil der Pflegestufe 1 beläuft sich auf 37 %, der Pflegestufe 2 (incl. eingestreuter Kurzzeitpflege) auf 44 % und der Pflegestufe 3 (incl. Härtefall) auf 19 %. Die hohe Auslastung, die Strukturbelegung in Verbindung mit der Anpassung der Erhöhung der Heimentgelte führen zu den höheren Pflegeerträgen im Wirtschaftsjahr.

Die Beschäftigtenlage ist als gut im Unternehmen zu bezeichnen. Ende 2014 beschäftigte die W&P MD GmbH mehr als 400 Mitarbeiter einschließlich 33 Auszubildende. 14 FSJ-ler sammelten Erfahrungen im Bereich der Pflege und standen zusätzlich unseren Bewohnern mit Ihren Fähigkeiten und Fertigkeiten zur Seite.

Es herrscht eine geringe Fluktuation. Der Qualifizierungsstand der Beschäftigten im Bereich Pflege ist durchschnittlich hoch. Die Fachkraftquote im Unternehmen liegt bei ca. 56% im Jahresdurchschnitt.

#### III. Nachtragsbericht

In der am 26.02.2015 stattgefundenen Aufsichtsratsitzung empfahl der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung die Beschlussfassung des Ankaufes eines Grundstücks für den Neubau einer Pflegeeinrichtung in Magdeburg.

Die Geschäftsleitung wurde am 04.03.2015 von der Gewerkschaft ver.di zu Tarifverhandlungen aufgerufen.

Diverse spezifische Projekte werden im Kalenderjahr 2015 weiterhin fortgeführt. Dazu zählen u. a. die qualifizierte Absicherung der hausärztlichen Versorgung in den einzelnen Pflegeeinrichtungen, der weitere Ausbau der EDV-gestützten Pflegedokumentation sowie die Ergreifung gezielter Maßnahmen zur Kostenoptimierung im Sekundärbereich als auch der Bau weiterer Pflegeeinrichtungen zur Stärkung des Marktanteiles der W&P MD GmbH.

#### IV. Prognosebericht

Die Zielerreichung, weiterhin eine Auslastung über 98 % bei gleicher Qualität, ist eine hohe Verantwortung nicht nur der Führungskräfte. In der Zukunft liegt der Schwerpunkt der Führungstätigkeit in der weiteren Optimierung der Prozess-, Struktur- und Ergebnisqualität.

Um den hohen Qualitätsanforderungen des SGB XI weiterhin gerecht zu werden sind Qualifizierungsmaßnahmen des Personals regelmäßig fortzuführen.

Das Ziel der Geschäftsleitung ist es weiterhin die hohe Auslastung beizubehalten. Dazu sind Maßnahmen zur Motivation des Personals in Vorbereitung (Anreizsysteme in Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat).

Die Planungen für die Jahre 2015 ff. gehen weiterhin von einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung aus.

Mit dem angestrebten Neubau zweier Pflegeeinrichtungen in Magdeburg wollen wir unsere Marktposition festigen und weiter ausbauen. Damit sollen bis zu 200 Pflegeplätze unterschiedlicher Ausrichtungen mit modernen Pflegekonzepten zusätzlich für die Betreuung und Versorgung für die Einwohner Magdeburgs zur Verfügung stehen. Die Eröffnung für eine Einrichtung ist in 2017 und für die andere in 2018 geplant. Es werden Gesamtinvestitionskosten von ca. Mio EUR 20 veranschlagt. Für eine Einrichtung wird der Bauantrag in 2015 gestellt. Auf Grund des durch Gutachten festgestellten Bedarfs an Pflegeplätzen (pflege nahen Angeboten) rechnen wir auch in diesen Objekten mit einer sehr guten Auslastung.

Außerdem werden wir vor dem Hintergrund der geänderten Gesetzeslage Pilotprojekte starten, wie z. B. die Schaffung einer ambulanten Wohngemeinschaft.

#### **IV. Chancen- und Risikobericht**

##### **1. Risikobericht**

###### **Branchenspezifische Risiken**

Die demographische Entwicklung hat auch Auswirkungen im Fachkräftebereich des sozialen Sektors. So wird einerseits die Mitarbeitergewinnung schwieriger und andererseits nimmt die Arbeitsbelastung stetig zu.

Qualität ist ein wesentlicher Indikator im Pflegemarkt. Daher sind externe Prüfungen des MDK und der Heimaufsicht zu bestehende Herausforderungen.

###### **Ertragsorientierte Risiken**

Besondere Risiken bestehen im Unternehmen:

- in der Kontinuität der Auslastung auf hohem Niveau durch zielgruppenorientierte Neuausrichtung
- hinsichtlich notwendiger Pflegesatzerhöhungen durch eine Anpassung der Vergütung gem. SGB XI;

###### **Finanzwirtschaftliche Risiken**

Die Kündigung des HTV durch die Tarifpartei ver.di im laufenden Jahr 2014 zum 31.12.2014 kann Auswirkungen auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung haben. Notwendige Verhandlungen werden im I. Quartal 2015 erfolgen. Wir gehen davon aus, dass wie in der Vergangenheit tragbare Lösungen gemeinsam mit dem Tarifpartner gefunden werden.

Finanzwirtschaftliche Risiken bestehen weiterhin aus den Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit den tariflichen Lohnbestandteilen, u.a. resultierend aus dem Personalüberleitungsvertrag im Rahmen der GmbH-Gründung.

Notwendige Ersatzinvestitionen sind unter Beachtung der Liquiditätslage zu planen und durchzuführen.

Auf Grund der stabilen Eigenkapitals- und Liquiditätssituation sind Liquiditätsrisiken außer den vor genannten, derzeit nicht erkennbar.

## 2. Chancenbericht

Die herausragende Marktposition der Wohnen und Pflegen Magdeburg gGmbH in der Landeshauptstadt Magdeburg wird durch die vorgenannten Maßnahmen weiter gefestigt. Durch die neuen Standorte werden in den kommenden Jahren höhere Umsätze und Ergebnisse erzielt werden können. Darüber hinaus werden neue Arbeitsplätze geschaffen und Kompetenzen des Unternehmens können umfassend genutzt werden. Insgesamt führt dies zur Stärkung des Unternehmens.

Durch Schaffung weiterer Ausbildungsplätze im Unternehmen sehen wir den Herausforderungen des Fachkräftemarktes positiv entgegen.

Die durchgeführten externen Prüfungen des Medizinischen Dienstes der Krankenkassen und der zuständigen Behörde bestätigten die qualitativen Stärken der Gesellschaft.

## 3. Gesamtaussage

Bei der Bewältigung der Herausforderungen des steigenden Bedarfs an Pflegeplätzen und Qualitätsansprüchen sehen wir uns vor dem Hintergrund unserer finanziellen Stabilität, eines engagierten Mitarbeiterstammes und der progressiven Unternehmensstrategie gut aufgestellt.

Wichtig für die Pflegelandschaft ist die Entwicklung sinnvoll gestufter Pflegekonzepte in die sich - wie auch in das Netzwerk Pflege der Landeshauptstadt Magdeburg - das Unternehmen als Impulsgeber weiterhin einbringen wird.

## V. Bericht über Zweigniederlassungen

Neben dem Tochterunternehmen, Servicegesellschaft Wohnen und Pflegen Magdeburg GmbH, werden keine gesonderten Zweigniederlassungen unterhalten.

Magdeburg, 04.03.2015

Wohnen und Pflegen Magdeburg gemeinnützige GmbH  
Geschäftsführer  
Norbert Lendrich