



# WIRTSCHAFTSPLAN

der

**"DAS HAUS IM PARK GMBH"**

Seniorenheim der Stadt **Norderstedt**

für das Rechnungsjahr

**2013**

**Aufsichtsratsvorsitzende: Anette Reinders, stellvertretende Vorsitzende: Frau Müller-Schönemann  
Weitere Mitglieder: Herr Jäger, Frau Krogmann, Frau Pfeiler-Bott, Herr Rehfeld, Herr Senckel,  
Herr Tyedmers, Frau Wendland, Herr Woitakowski, Herr Zibell**



## **I N H A L T :**

1.	Wirtschaftsplan	2013 mit Erläuterungen	Seite 3-4
2.	Erfolgsplan	2013 mit Übersicht und Erläuterungen	Seite 5-7
3.	Finanzplan	2013 - 2017	Seite 8-10
4.	Investitionsplan	2013 - 2017	Seite 11
5.	Vermögensplan	Einnahmen und Ausgaben	Seite 12-13
6.	Stellenplan		Seite 14

## WIRTSCHAFTSPLAN 2013

## "Das Haus im Park gGmbH"

Es wird festgesetzt im Wirtschaftsplan 2013:

		in Euro
<b>1.1. Im Erfolgsplan</b>		
die Erträge auf		2.680.000
die Aufwendungen auf	-	2.675.000
Ordentliches Betriebsergebnis		5.000
Sonstige ausserordentliche Erträge und Aufwendungen		-
der Jahresgewinn auf		5.000
der Jahresverlust auf		-
<b>1.2. Im Vermögensplan</b>		
die Einnahmen auf		203.227
die Ausgaben auf	-	203.227
<b>2. der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmassnahmen auf</b>		-
<b>3. der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf</b>		-
<b>4. der Höchstbetrag der Kassenkredite auf</b>		100.000

Norderstedt, den 10. September 2012

## Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2013

Die Betriebsaufnahme des Neubaus war 2003. Der Bau hat 4 Doppelzimmer und 72 Einzelzimmer, jeweils mit eigenem Duschbad, und 3 Pflegebäder. Von der Heimaufsicht wurden 79 Plätze und ein Gästezimmer genehmigt. Davon sind 77 vollstationäre Pflegeplätze und 2 Kurzzeitpflegeplätze.

Die durchschnittliche Auslastung in den ersten acht Monaten 2012 betrug 78,2 Bewohner. Aufgrund der Pflegesätze kann bei einer Belegung von rund 77,0 Bewohnern ein neutrales Jahresergebnis erreicht werden. Eine Mehrauslastung führt dann zu einem positiven Jahresergebnis, unter der Voraussetzung, dass die Verteilung auf die Pflegestufen relativ konstant bleibt, wie sie bei der Pflegesatzkalkulation für das Heimentgelt vorab unterstellt worden war, bzw. sich zumindest nicht nachteilig entwickelt.

Für die Folgejahre wird der derzeitige Kenntnisstand unterstellt. Eine Anpassung der Pflegesätze wegen des Tarifabschlusses in 2012/13 erfolgt voraussichtlich Anfang 2013.

**In den Lohnaufwendungen sind auch die Aufwendungen für die VBL von rund 95.000 Euro enthalten.** Die Finanzvorschau geht vom aktuellen Stand und von gleichen Heimentgelten und Tariflöhnen aus.

Die Einrichtung ist verpflichtet, die Pflegebuchführungsverordnung (PBV) (Bundesgesetzblatt I 1995, Seite 1528) anzuwenden. Die Gliederung des Erfolgs- und Finanzplanes folgt daher der Anordnung der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung des kaufmännischen Jahresabschlusses. Gewinne und Verluste verbleiben nach dem § 84 Abs. 2 SBG XI stets und ausschließlich bei der Einrichtung.

<b>ERFOLGSPLAN</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
		<b>Ansatz</b>	<b>Ansatz</b>	<b>IST</b>
		<b>in €</b>	<b>in €</b>	<b>in €</b>
1.1.	Umsatzerlöse Pflege	2.630.000	2.600.000	2.633.142
1.2.	Erträge aus Zusatzbetreuung	40.000	30.000	53.195
1.3.	Erträge aus Pflegehilfsmittel	0	0	0
1.4.	sonstige Erträge	10.000	10.000	17.299
<b>1</b>	<b>Erträge</b>	<b>2.680.000</b>	<b>2.640.000</b>	<b>2.703.636</b>
2.1.	Löhne und Gehälter	-1.420.000	-1.370.000	-1.405.800
2.2.	Aufwendungen aus Zusatzbetreuung	-35.000	-30.000	-28.765
2.3.	Sozialabgaben	-365.000	-365.000	-354.614
2.4.	sonstige Personalaufwendungen	-25.000	-25.000	-17.408
<b>2</b>	<b>Personalkosten</b>	<b>-1.845.000</b>	<b>-1.790.000</b>	<b>-1.806.587</b>
3.1.	Lebensmittelkosten	-140.000	-150.000	-155.083
3.2.	Aufwendungen für Zusatzleistungen	-20.000	-20.000	-20.641
3.3.	Energie, Wasser etc.	-105.000	-110.000	-95.723
3.4.	Wirtschaftsbedarf	-45.000	-40.000	-57.479
3.5.	Verwaltungsbedarf	-125.000	-125.000	-121.815
3.6.	Wartung und Service	-20.000	-20.000	-18.994
3.7.	bezogene Leistungen und Fremdleistungen	0	0	-21.321
3.8.	Steuern	-7.000	-6.000	-6.754
3.9.	Abgaben und Versicherungen	-16.000	-15.000	-15.844
<b>3</b>	<b>Sachaufwendungen</b>	<b>-478.000</b>	<b>-486.000</b>	<b>-513.654</b>
	<b>Rohergebnis</b>	<b>357.000</b>	<b>364.000</b>	<b>383.395</b>

<b>ERFOLGSPLAN</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
		<b>Ansatz</b>	<b>Ansatz</b>	<b>IST</b>
		<b>in €</b>	<b>in €</b>	<b>in €</b>
<b>4.1.</b>	<b>Erträge aus der Gewährung von Zuschüssen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4.2.</b>	<b>Abschreibungen</b>	<b>-185.000</b>	<b>-185.000</b>	<b>-180.947</b>
	Abschreibungen auf Gebäude, planmäßige	-140.000	-140.000	-140.663
	Abschreibungen auf sonstige Sachanlagen und Vermögensgeg.	-45.000	-45.000	-40.284
<b>4.3.</b>	<b>Mieten, Pachten, Leasing</b>	<b>-20.000</b>	<b>-20.000</b>	<b>-27.089</b>
<b>4.4.</b>	<b>Aufwendungen für Instandhaltung / Gebäude u. tech. Anl.</b>	<b>-20.000</b>	<b>-20.000</b>	<b>-12.379</b>
<b>4</b>	<b>Neutrale Erträge und Aufwendungen</b>	<b>-225.000</b>	<b>-225.000</b>	<b>-220.415</b>
<b>5.1.</b>	<b>Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>3.538</b>
<b>5.2.</b>	<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-130.000</b>	<b>-130.000</b>	<b>-135.666</b>
<b>5</b>	<b>Finanzanlagen</b>	<b>-127.000</b>	<b>-127.000</b>	<b>-132.129</b>
	<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.000</b>	<b>12.000</b>	<b>30.852</b>
<b>6.1.</b>	<b>Ausserordentliche Erträge</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6.2.</b>	<b>Ausserordentliche Aufwendungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6</b>	<b>Sonstige und ausserordentliche Erträge und Aufwendungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Jahresergebnis</b>	<b>5.000</b>	<b>12.000</b>	<b>30.852</b>

## Erläuterungen zum Erfolgsplan:

- zu 1.) Aufgrund der – im Landesvergleich – sehr guten Auslastung kann mit einer stabilen Einnahmesituation gerechnet werden. Es ist mit einer normalen Auslastung von 76 Bewohnern kalkuliert worden.
  - 1.2. Sonstige Erträge aus Zusatzbetreuung sind gesonderte Einnahmen aufgrund gesetzlicher Regelung für Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz nach § 87b SGB XI
  - 1.4. Sonstige Erträge sind Einnahmen aus Leistungen für andere Betriebe, im Wesentlichen aus dem Bereich Wäscherei.
  
- zu 2.) Die personelle Besetzung entspricht den Anforderungen bei der unterstellten Belegung und Verteilung der Pflegestufen. Eine Anpassung der personellen Besetzung an eine eventuell geänderte Verteilung der Pflegestufen ist möglich.
  
- zu 3.) In der Position 3.5. sind rund 50.000 Euro für Buchführungs- und Abschlusskosten und Trägerkosten (wie insb. Kosten für den Jahresabschluss, den Wirtschaftsprüfer gemäß dem Kommunalprüfungsgesetz, Aufsichtsratsvergütungen) mit eingestellt.  
Position 3.6. beinhaltet die notwendigen laufenden Aufwendungen für Service- und Wartungsverträge der technischen Anlagen und Ausstattung.
  
- zu 4.) Die Position 4.4. beinhaltet die Aufwendungen für Instandhaltung des Gebäudes, der Außenanlagen und der Ausstattung.
  
- zu 5.) In der Position 5.2. sind die Zinsen für das Darlehen des Neubaus von 2003 enthalten.

<b>FINANZPLAN</b>		<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
		Ansatz in €	Ansatz in €	Ansatz in €	Ansatz in €	Ansatz in €
1.1.	Umsatzerlöse Pflege	2.630.000	2.630.000	2.630.000	2.630.000	2.630.000
1.2.	Erträge aus Zusatzbetreuung	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
1.3.	Erträge aus Pflegehilfsmittel	0	0	0	0	0
1.4.	sonstige Erträge	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
<b>1</b>	<b>Erträge</b>	<b>2.680.000</b>	<b>2.680.000</b>	<b>2.680.000</b>	<b>2.680.000</b>	<b>2.680.000</b>
2.1.	Löhne und Gehälter	-1.420.000	-1.425.000	-1.430.000	-1.435.000	-1.440.000
2.2.	Aufwendungen aus Zusatzbetreuung	-35.000	-35.000	-35.000	-35.000	-35.000
2.3.	Sozialabgaben	-365.000	-366.000	-367.000	-368.000	-369.000
2.4.	sonstige Personalaufwendungen	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000
<b>2</b>	<b>Personalkosten</b>	<b>-1.845.000</b>	<b>-1.851.000</b>	<b>-1.857.000</b>	<b>-1.863.000</b>	<b>-1.869.000</b>
3.1.	Lebensmittelkosten	-140.000	-140.000	-140.000	-140.000	-140.000
3.2.	Aufwendungen für Zusatzleistungen	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
3.3.	Energie, Wasser etc.	-105.000	-105.000	-105.000	-105.000	-105.000
3.4.	Wirtschaftsbedarf	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000
3.5.	Verwaltungsbedarf	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000	-125.000
3.6.	Wartung und Service	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
3.7.	bezogene Leistungen und Fremdleistungen	0	0	0	0	0
3.8.	Steuern	-7.000	-7.000	-7.000	-7.000	-7.000
3.9.	Abgaben und Versicherungen	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000
<b>3</b>	<b>Sachaufwendungen</b>	<b>-478.000</b>	<b>-478.000</b>	<b>-478.000</b>	<b>-478.000</b>	<b>-478.000</b>
<b>Rohergebnis</b>		<b>357.000</b>	<b>351.000</b>	<b>345.000</b>	<b>339.000</b>	<b>333.000</b>



FINANZPLAN	2013	2014	2015	2016	2017
	Ansatz	Ansatz	Ansatz	Ansatz	Ansatz
	in €	in €	in €	in €	in €
4.1. Erträge aus der Gewährung von Zuschüssen	0	0	0	0	0
4.2. Abschreibungen	-185.000	-185.000	-185.000	-185.000	-185.000
Abschreibungen auf Gebäude, planmäßige	-140.000	-140.000	-140.000	-140.000	-140.000
Abschreibungen auf sonstige Sachanlagen und Vermögensgeg.	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000
4.3. Mieten, Pachten, Leasing	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
4.4. Aufwendungen für Instandhaltung / Gebäude u. tech. Anl.	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
<b>4 Neutrale Erträge und Aufwendungen</b>	<b>-225.000</b>	<b>-225.000</b>	<b>-225.000</b>	<b>-225.000</b>	<b>-225.000</b>
5.1. Zinsen und ähnliche Erträge	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
5.2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-130.000	-125.000	-120.000	-115.000	-110.000
<b>5 Finanzanlagen</b>	<b>-127.000</b>	<b>-122.000</b>	<b>-117.000</b>	<b>-112.000</b>	<b>-107.000</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.000</b>	<b>4.000</b>	<b>3.000</b>	<b>2.000</b>	<b>1.000</b>
6.1. Ausserordentliche Erträge	0	0	0	0	0
6.2. Ausserordentliche Aufwendungen	0	0	0	0	0
<b>6 Sonstige und ausserordentliche Erträge und Aufwendungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>5.000</b>	<b>4.000</b>	<b>3.000</b>	<b>2.000</b>	<b>1.000</b>

## Erläuterungen zum Finanzplan:

zu 1 bis 3

Unterstellt wird nach dem jetzigen Stand eine konstante Situation für die Einnahmen, ohne eine Erhöhung der Pflegesätze in 2013, sowie eine konstante Situation der Sachausgaben. Die Pflegesätze (Einnahmeentwicklung) können ab Mai 2013 angepasst werden. Die Verhandlungen werden bis dahin vorbereitet und ggf. ab Februar auch aufgenommen; in den Pflegesätzen werden die aktuellen Rahmendaten (z. B. die aktuelle Tarifsteigerungen 2013 und die allgemeine Kostenentwicklungen) prospektiv berücksichtigt werden.

zu 4

Die Annuitäten (Tilgung und Zinszahlungen) der Darlehen belaufen sich pro Jahr auf rund 250.000 Euro. Die Summe der Abschreibungen aus dem Gebäude und der Ausstattung liegen zurzeit bei ca. 180.000 Euro.

zu 5

Die Zinsbelastung konnte durch die Umschuldung Ende 2009 gesenkt werden. Das Darlehen wurde von einem Ratendarlehen auf ein Annuitätendarlehen umgestellt. Die Zinszahlungen werden daher naturgemäß in den Folgejahren sinken – bei einem aber steigenden Anteil an Tilgung, bei einer ansonsten konstanten Annuität.

## INVESTITIONSPLAN

Nr.	2013 Planansatz in €	2014 Planansatz in €	2015 Planansatz in €	2016 Planansatz in €	2017 Planansatz in €
1	4	5	6	7	8
1.1. Einrichtung u. Ausstattung Wohnbauten	- 10.000	- 10.000	- 10.000	- 10.000	- 10.000
1.2. Med.-pflegerische Ausstattung	- 10.000	- 10.000	- 10.000	- 10.000	- 10.000
1.3. Wirtschaftsausstattung	- 10.000	- 10.000	- 10.000	- 10.000	- 10.000
1.4. Verwaltungsausstattung	- 5.000	- 5.000	- 5.000	- 5.000	- 5.000
1.5. Fahrzeuge	- 5.000	-	-	-	-
1.6. Gebäude	- 35.000	- 20.000	- 20.000	- 20.000	- 20.000
<b>1 Investitionsaufwendungen</b>	<b>- 75.000</b>	<b>- 55.000</b>	<b>- 55.000</b>	<b>- 55.000</b>	<b>- 55.000</b>
2.1. Jahresüberschuß	-	-	-	-	-
2.2. Abschreibungen lfd. Jahr	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
2.3. Abschreibungen aus Vorjahren	55.000	35.000	35.000	35.000	35.000
2.4. Auflösung von Rücklagen	-	-	-	-	-
2.5. Kredite mit einer Laufzeit über 1 Jahr	-	-	-	-	-
2.6. sonstige	-	-	-	-	-
<b>2 Mittelherkunft</b>	<b>75.000</b>	<b>55.000</b>	<b>55.000</b>	<b>55.000</b>	<b>55.000</b>

### Erläuterungen zum Investitionsplan:

Für 2013 sind Investitionen im Bereich der Wohn- und Pflegeausstattung durchschnittlicher Höhe vorgesehen. Im Bereich der Wirtschafts- und Verwaltungsausstattung sind geringe Neu- und Ersatzinvestitionen antizipiert, sowie die Restzahlung aus dem Fahrzeugleasing.

Bei 1.6. sind Mittel für eine Fassadensanierung und sonstige Investitionen in Gebäude und Aussenanlagen eingestellt.

Für die Folgejahre wurden pauschal geringe Ansätze veranschlagt, um ggf. Ergänzungs- oder Ersatzinvestitionen zu tätigen.

**VERMÖGENSPLAN**
**EINNAHMEN**

Nr.	Bezeichnung	PLANANSATZ in €		Ergebnis der Jahresrechnung	Erläuterungen
		Einnahmen	Einnahmen	Einnahmen	
		2013	2012	2011	
1	2	3	4	5	6
1	Investitionskostenzuschuss				
2	Zuführungen zu Rücklagen und Rückstellungen langfristigen Charakter				
3	Zuführung zu Sonderposten mit Rücklagenanteil				
4	Zuschüsse Nutzungsberechtigter				
	4.1. Ertragszuschüsse				
	4.2. sonstige Bauzuschüsse				
5	Abschreibungen	<b>185.000</b>	<b>180.000</b>	<b>177.812</b>	
6	Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-	-	<b>11.038</b>	
7	Kredite (ohne Tilgung für Zwecke der Umschuldung)	-	-	-	
8	Sonstige Einnahmen	<b>18.227</b>	<b>43.500</b>	-	
<b>Summe</b>		<b>203.227</b>	<b>223.500</b>	<b>188.850</b>	

Anmerkung: Die geplanten Sanierungsmaßnahmen der Fassade aus 2011/12 werden in 2012 begonnen.

**VERMÖGENSPLAN**
**AUSGABEN**

Nr.	Bezeichnung	PLANANSATZ in €		Ergebnis der	INVESTITIONEN in €	
		Ausgaben	Ausgaben	Ausgaben	Gesamt-	bisher
		2013	2012	2011	ausgaben-	bereitgestellt
1	2	3	4	5	6	7
1	Rückzahlung von Eigenkapital					
2	Auflösung von Rücklagen und Rückstellungen mit langfristigen Charakter					
3	Auflösung von Sonderposten mit Rücklagenanteil					
4	Auflösung von Zuschüssen Nutzungsberechtigter					
5	Gewährung von Darlehen					
6	Investitionen für					
6.1.	Inventar	- 40.000	- 5.000	- 18.974	-	-
6.2.	Gebäude	- 35.000	- 100.000	-	- 35.000	0
6.3.	Grundstück	-	-	-	-	-
7	Tilgung von Krediten (ohne Tilgung für Zwecke der Umschuldung)	- 128.227	- 118.500	- 118.520	-	-
8	Sonstige Ausgaben	-		- 51.356	-	-
<b>Summe</b>		- 203.227	- 223.500	- 188.850	- 35.000	-

Anmerkungen: keine

## STELLENPLAN 2013

Bereich	Anzahl VZ Stellen	Anzahl TZ Stellen	Summe VZ Stellen
	VZ	TZ	Gesamt
<b>Gesamt</b>	<b>34,00</b>	<b>13,00</b>	<b>42,80</b>
Leitende Pflegekräfte	1,00	-	1,00
Pflegefachkräfte	10,00	-	10,00
Pflegekräfte mind. 1 jährig	-	1,00	0,77
Pflegekräfte sonstige	9,00	5,00	12,48
sonstiges Personal	2,00	-	2,00
Auszubildende Pflege	-	-	-
Qualitätsbeauftragte/r	-	1,00	0,40
Hauwirtschaftsleitung	1,00	-	1,00
Hauwirtschaft / Küche	-	2,00	1,28
Stationshilfen	3,00	2,00	4,27
Reinigung	4,00	-	4,00
Wäscherei	2,00	-	2,00
Technischer Dienst	1,00	-	1,00
Leitung	1,00	-	1,00
Verwaltung	-	2,00	1,60
Auszubildende	-	-	-