



WIRTSCHAFTSPLAN

der

"DAS HAUS IM PARK GMBH"

Seniorenheim der Stadt Norderstedt

für das Rechnungsjahr

2014

Aufsichtsratsvorsitzende/r, stellvertretende/r Vorsitzende/r:
Mitglieder: Anette Reinders Herr Jäger, Frau Krogmann, Herr Rehfeld, Herr Tyedmers,
Frau Wedell; Herr Miermeister; Herr Kiehm; Frau Wendland; Herr Goetzke; Herr Schulz



I N H A L T :

1.	Wirtschaftsplan	2014 mit Erläuterungen	Seite 3-4
2.	Erfolgsplan	2014 mit Übersicht und Erläuterungen	Seite 5-7
3.	Finanzplan	2014 - 2018	Seite 8-10
4.	Investitionsplan	2014 - 2018	Seite 11
5.	Vermögensplan	Einnahmen und Ausgaben	Seite 12-13
6.	Stellenplan		Seite 14

WIRTSCHAFTSPLAN 2014

"Das Haus im Park gGmbH"

Es wird festgesetzt im Wirtschaftsplan 2014:

	in Euro
1.1. Im Erfolgsplan	
die Erträge auf	2.690.000
die Aufwendungen auf	2.677.000
Ordentliches Betriebsergebnis	13.000
Sonstige ausserordentliche Erträge und Aufwendungen	-
der Jahresgewinn auf	13.000
der Jahresverlust auf	-
1.2. Im Vermögensplan	
die Einnahmen auf	188.377
die Ausgaben auf	188.377
2. der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen auf	-
3. der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	-
4. der Höchstbetrag der Kassenkredite auf	100.000

Norderstedt, den 18. September 2013

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2014

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 neun Monaten 2013 betrug 78,7 Bewohner. Aufgrund der Pflegesätze kann bei einer Belegung von rund 76,0 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 2014.

In den Lohnaufwendungen sind auch die Aufwendungen für die VBL von rund 105.000 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.

ERFOLGSPLAN			
	2014	2013	2012
	Ansatz	Ansatz	IST
	In €	In €	In €
1.1. Umsatzerlöse Pflege	2.630.000	2.630.000	2.680.577
1.2. Erträge aus Zusatzbetreuung	50.000	40.000	59.008
1.3. Erträge aus Pflegehilfsmittel	0	0	0
1.4. sonstige Erträge	10.000	10.000	23.737
1 Erträge	2.690.000	2.680.000	2.763.323
2.1. Löhne und Gehälter	-1.430.000	-1.420.000	-1.454.774
2.2. Aufwendungen aus Zusatzbetreuung	-40.000	-35.000	-48.956
2.3. Sozialabgaben	-370.000	-365.000	-379.648
2.4. sonstige Personalaufwendungen	-25.000	-25.000	-18.562
2 Personalkosten	-1.865.000	-1.845.000	-1.901.940
3.1. Lebensmittelkosten	-140.000	-140.000	-136.475
3.2. Aufwendungen für Zusatzleistungen	-15.000	-20.000	-15.812
3.3. Energie, Wasser etc.	-100.000	-105.000	-94.812
3.4. Wirtschaftsbedarf	-55.000	-45.000	-57.209
3.5. Verwaltungsbedarf	-120.000	-125.000	-132.503
3.6. Wartung und Service	-20.000	-20.000	-18.642
3.7. bezogene Leistungen und Fremdleistungen	-17.000	0	0
3.8. Steuern	-7.000	-7.000	-6.885
3.9. Abgaben und Versicherungen	-16.000	-16.000	-14.416
3 Sachaufwendungen	-490.000	-478.000	-476.753
Rohergebnis	335.000	357.000	384.630

ERFOLGSPLAN	2014	2013	2012
	Ansatz	Ansatz	IST
	In €	In €	In €
4.1. Erträge aus der Gewährung von Zuschüssen	0	0	0
4.2. Abschreibungen	-170.000	-185.000	-166.876
Abschreibungen auf Gebäude, planmäßige	-140.000	-140.000	-138.179
Abschreibungen auf sonstige Sachanlagen und Vermögensgeg.	-30.000	-45.000	-28.497
4.3. Mieten, Pachten, Leasing	-15.000	-20.000	-25.069
4.4. Aufwendungen für Instandhaltung / Gebäude u. tech. Anl.	-20.000	-20.000	-55.241
4 Neutrale Erträge und Aufwendungen	-205.000	-225.000	-246.986
5.1. Zinsen und ähnliche Erträge	3.000	3.000	3.699
5.2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-120.000	-130.000	-128.936
5 Finanzanlagen	-117.000	-127.000	-125.237
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	13.000	5.000	12.407
6.1. Ausser-/Ordentliche Erträge	0	0	0
6.2. Ausser-/Ordentliche Aufwendungen	0	0	-310
6 Sonstige und ausserordentliche Erträge und Aufwendungen	0	0	-310
Jahresergebnis	13.000	5.000	12.097

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 bzw. gesetzlichen 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.

FINANZPLAN	2014	2015	2016	2017	2018
	Ansatz	Ansatz	Ansatz	Ansatz	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	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
1.3. Erträge aus Pflegehilfsmittel	0	0	0	0	0
1.4. sonstige Erträge	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1 Erträge	2.690.000	2.690.000	2.690.000	2.690.000	2.690.000
2.1. Löhne und Gehälter	-1.430.000	-1.435.000	-1.440.000	-1.445.000	-1.450.000
2.2. Aufwendungen aus Zusatzbetreuung	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000	-40.000
2.3. Sozialabgaben	-370.000	-371.000	-372.000	-373.000	-374.000
2.4. sonstige Personalaufwendungen	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000
2 Personalkosten	-1.865.000	-1.871.000	-1.877.000	-1.883.000	-1.889.000
3.1. Lebensmittelkosten	-140.000	-140.000	-140.000	-140.000	-140.000
3.2. Aufwendungen für Zusatzleistungen	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000
3.3. Energie, Wasser etc.	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
3.4. Wirtschaftsbedarf	-55.000	-55.000	-55.000	-55.000	-55.000
3.5. Verwaltungsbedarf	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000
3.6. Wartung und Service	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
3.7. bezogene Leistungen und Fremdleistungen	-17.000	-17.000	-17.000	-17.000	-17.000
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
3 Sachaufwendungen	-490.000	-490.000	-490.000	-490.000	-490.000
Rohergebnis	335.000	329.000	323.000	317.000	311.000

FINANZPLAN	2014	2015	2016	2017	2018
	Ansatz	Ansatz	Ansatz	Ansatz	Ansatz
	In €				
4.1. Erträge aus der Gewährung von Zuschüssen	0	0	0	0	0
4.2. Abschreibungen	-170.000	-170.000	-170.000	-170.000	-170.000
Abschreibungen auf Gebäude, planmäßige	-140.000	-140.000	-140.000	-140.000	-140.000
Abschreibungen auf sonstige Sachanlagen und Vermögensgeg.	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000
4.3. Mieten, Pachten, Leasing	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000
4.4. Aufwendungen für Instandhaltung / Gebäude u. tech. Anl.	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
4 Neutrale Erträge und Aufwendungen	-205.000	-205.000	-205.000	-205.000	-205.000
5.1. Zinsen und ähnliche Erträge	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
5.2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-120.000	-125.000	-120.000	-115.000	-110.000
5 Finanzanlagen	-117.000	-122.000	-117.000	-112.000	-107.000
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	13.000	2.000	1.000	0	-1.000
6.1. Ausserordentliche Erträge	0	0	0	0	0
6.2. Ausserordentliche Aufwendungen	0	0	0	0	0
6 Sonstige und ausserordentliche Erträge und Aufwendungen	0	0	0	0	0
Jahresergebnis	13.000	2.000	1.000	0	-1.000

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 2014, sowie eine konstante Situation der Sachausgaben. Die Pflegesätze (Einnahmeentwicklung) können angepasst werden. In den Pflegesätzen werden die aktuellen Rahmendaten (z. B. die aktuelle Tarifsteigerungen 2013/2014 und die allgemeine Kostenentwicklungen) prospektiv berücksichtigt.

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.		2014		2015		2016		2017		2018
		Planansatz in €		Planansatz in €		Planansatz in €		Planansatz in €		Planansatz in €
1	2	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	-		-		-		-		-
1.6.	Gebäude	20.000	-	20.000	-	20.000	-	20.000	-	20.000
1	Investitionsaufwendungen	55.000	-	55.000	-	55.000	-	55.000	-	55.000
2.1.	Jahresüberschuß	-		-		-		-		-
2.2.	Abschreibungen lfd. Jahr	20.000		20.000		20.000		20.000		20.000
2.3.	Abschreibungen aus Vorjahren	35.000		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	-		-		-		-		-
2	Mittelherkunft	55.000		55.000		55.000		55.000		55.000

Erläuterungen zum Investitionsplan:

Für 2014 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.

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

VERMÖGENSPLAN
EINNAHMEN

Nr.	Bezeichnung	PLANANSATZ in €		Ergebnis der	Erläuterungen
		Einnahmen	Einnahmen	Jahresrechnung	
		2014	2013	Einnahmen	
2012					
1	2	3	4	5	6
1	Investitionskostenzuschuss				
2	Zuführungen zu Rücklagen und Rückstellungen langfristigen Charakter	18.377			
3	Zuführung zu Sonderposten mit Rücklagenanteil				
4	Zuschüsse Nutzungsberechtigter				
	4.1. Ertragszuschüsse				
	4.2. sonstige Bauzuschüsse				
5	Abschreibungen	170.000	185.000	166.676	
6	Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-	-	-	
7	Kredite	-	-	-	
	(ohne Tilgung für Zwecke der Umschuldung)				
8	Sonstige Einnahmen	-	18.227	10.650	
Summe		188.377	203.227	166.026	

VERMÖGENSPLAN
AUSGABEN

Nr.	Bezeichnung	PLANANSATZ in €		Ergebnis der Jahresrechnung Ausgaben	INVESTITIONEN in €	
		Ausgaben	Ausgaben		Gesamt- ausgaben- bedarf	bisher bereitgestellt
		2014	2013	2012		
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	- 35.000	- 40.000	-	-	-
	6.2. Gebäude	- 20.000	- 35.000	- 32.748	-	-
	6.3. Grundstück	-	-	-	-	-
7	Tilgung von Krediten (ohne Tilgung für Zwecke der Umschuldung)	- 133.377	- 128.227	- 123.278	-	-
8	Sonstige Ausgaben	-	-	-	-	-
Summe		- 188.377	- 203.227	- 156.026	-	-

Anmerkungen: keine

STELLENPLAN 2014

Bereich	Anzahl VZ Stellen	Anzahl TZ Stellen	Summe VZ Stellen
	VZ	TZ	Gesamt
Gesamt	36,00	11,00	43,06
Leitende Pflegekräfte	1,00	-	1,00
Pflegefachkräfte	9,00	-	9,00
Pflegekräfte mind. 1 jährig	1,00	1,00	1,78
Pflegekräfte sonstige	8,00	5,00	11,50
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	4,00	1,00	4,50
Reinigung	5,00	-	5,00
Wäscherei	2,00	-	2,00
Technischer Dienst	1,00	-	1,00
Leitung	1,00	-	1,00
Verwaltung	1,00	1,00	1,60
Auszubildende	-	-	-

Bilanz zum 31.12.2012

	Stand am 31.12.2012	Stand am 31.12.2011
	EUR	EUR
A. K T I V A		
A. Anlagevermögen		
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
entgeltlich erworbene Software	2,00	2,00
II. <u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke mit Betriebsbauten	5.824.813,69	5.962.992,69
2. Einrichtungen und Ausstattungen ohne Fahrzeuge	82.674,00	77.059,00
3. Fahrzeuge	7.450,00	3.373,00
	<u>5.914.937,69</u>	<u>6.043.424,69</u>
III. <u>Finanzanlagen</u>		
Genossenschaftsanteile	400,00	400,00
	<u>5.915.339,69</u>	<u>6.043.826,69</u>
B. Rückstellungen		
	<u>37.860,00</u>	<u>45.916,00</u>

	Stand am 31.12.2012	Stand am 31.12.2011
	EUR	EUR
P A S S I V A		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	2.000.000,00	2.000.000,00
II. Kapitalrücklagen	2.525.330,68	2.525.330,68
III. Verlustvortrag	-1.529.860,89	-1.560.713,12
IV. Jahresüberschuss	12.096,99	30.852,23
	<u>3.007.566,78</u>	<u>2.995.469,79</u>
B. Verbindlichkeiten		
	<u>37.860,00</u>	<u>45.916,00</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.489,99	13.458,09
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
EUR 20.489,99		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.384.259,88	3.507.595,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
EUR 128.244,66		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	19.774,47	20.795,03
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
EUR 19.774,47		
4. Verwahrgeldkonto	22.415,51	16.444,01
	<u>3.446.948,85</u>	<u>3.558.192,13</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	<u>29.701,64</u>	<u>36.038,57</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	<u>4.274,01</u>	<u>6.339,25</u>
	<u>6.521.877,27</u>	<u>6.635.616,49</u>

Firma
 "Das Haus im Park" gGmbH
 Adlerkamp 5
 22846 Norderstedt

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2012 bis 31.12.2012

	2012 EUR	%	2011 EUR	%
1. Erträge aus allgemeinen Pflegeleistungen gemäß PflegeVG	1.530.870,87	55,88	1.491.521,70	55,52
2. Erträge aus Unterkunft und Verpflegung	653.318,74	23,85	645.006,13	24,01
3. Erträge aus Zusatzleistungen nach PflegeVG	59.008,34	2,15	53.195,46	1,98
4. Erträge aus gesonderter Berechnung von In- vestitionskosten gegenüber Pflegebedürftigen	496.387,19	18,12	496.613,89	18,49
	<u>2.739.585,14</u>	100,00	<u>2.686.337,18</u>	100,00
5. Sonstige betriebliche Erträge	23.737,47	0,87	17.298,82	0,64
	<u>2.763.322,61</u>	100,87	<u>2.703.636,00</u>	100,64
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.505.449,83	54,95	1.434.565,21	53,40
b) Sozialabgaben, Altersversorgung und sonstige Aufwendungen - davon für Altersversorgung <u>EUR 89.070,37 (i. V. EUR 79.015,82)</u>	396.490,60	14,47	372.022,12	13,85
7. Materialaufwand				
a) Lebensmittel	136.475,12	4,98	155.082,84	5,77
b) Aufwendungen für Zusatzleistungen	15.811,68	0,58	20.641,11	0,77
c) Wasser, Energie, Brennstoffe	94.811,84	3,46	95.792,70	3,57
d) Wirtschaftsbedarf/Verwaltungsbedarf	189.712,67	6,92	200.615,74	7,47
8. Steuern, Abgaben, Versicherungen	21.300,26	0,78	22.598,07	0,84
9. Mieten, Pacht, Leasing	25.068,50	0,92	27.088,59	1,01
	<u>2.385.120,50</u>	87,06	<u>2.328.406,38</u>	86,68
Zwischenergebnis	<u>378.202,11</u>	13,81	<u>375.229,62</u>	13,96
10. Abschreibungen				
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände und Sachanlagen	161.235,66	5,89	177.812,08	6,62
b) Abschreibungen auf Forderungen	5.441,17	0,20	3.135,41	0,12
11. Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung	73.881,17	2,70	31.301,29	1,17
12. Sonstige ordentliche Aufwendungen	310,00	0,01	0,00	0,00
	<u>240.868,00</u>	8,80	<u>212.248,78</u>	7,91
Zwischenergebnis	<u>137.334,11</u>	5,01	<u>162.980,84</u>	6,05
13. Zinsen und ähnliche Erträge	3.698,97	0,14	3.537,87	0,14
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	128.936,09	4,71	135.666,48	5,05
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/ Jahresüberschuss	<u>12.096,99</u>	0,44	<u>30.852,23</u>	1,14