

29410 Salzwedel

Hansestadt Salzwedel, 01.12.2025

**Protokoll Gesellschafterversammlung der Seniorenenzentrum VITA gemeinnützige GmbH**

**Ort:** Rathaus Hansestadt Salzwedel, An der Mönchskirche 5

**Datum:** 01.12.2025

Unter Verzicht auf die Einhaltung aller durch Gesetz und Gesellschaftervertrag vorgeschriebenen Formen und Fristen hält die Hansestadt Salzwedel, vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Olaf Meining, hiermit eine Gesellschafterversammlung ab.

- TOP 1**      **Beschlussfassung für die Gesellschafterversammlung durch den Aufsichtsrat**  
- Feststellung des Jahresabschlusses 2024  
- Verwendung des Jahresergebnisses 2024  
- Entlastung des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung

Die Gesellschafterversammlung vertreten durch den Bürgermeister Olaf Meining beschließt den nachfolgenden Beschlussvorschlag des Aufsichtsrates vom 19. Juni 2025, 126 Aufsichtsratssitzung:

Der von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Höweler I Rischmann und Partner mbH, Waisenhausdamm 8-11, 38100 Braunschweig geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und der Lagebericht 2024 werden festgestellt.

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von EUR 202.168,03 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung erteilt.

Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung erteilt.

- TOP 2**      **Wahl des Wirtschaftsprüfers zur Prüfung des Jahresabschlusses 2025**

Der Aufsichtsrat hat einstimmig in der 126. Aufsichtsratssitzung am 19. Juni 2025 die Beschlussempfehlung gefasst:

Der Gesellschafterversammlung wird empfohlen für die Prüfung des Jahresabschlusses 2025, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Höweler I Rischmann und Partner mbH, Waisenhausdamm 8-11, 38100 Braunschweig zu beauftragen.

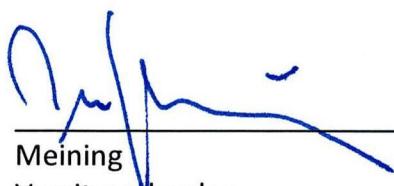
Die Gesellschafterversammlung vertreten durch den Bürgermeister Olaf Meining beschließt mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2025 die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Höweler I Rischmann und Partner mbH, Waisenhausdamm 8-11, 38100 Braunschweig zu beauftragen. Der Auftrag an die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird durch die Geschäftsführung erteilt.

**TOP 3            Dingliche Sicherung in Höhe der Fördersumme laut Fördermittelbescheid für das Bauvorhaben Schillerstraße 3 zugunsten des Landes Sachsen-Anhalt**

Der Aufsichtsrat hat in seiner 126. Sitzung am 19. Juni 2025 einstimmig beschlossen, der Beschlussempfehlung zu folgen.

Der Gesellschafter beschließt einstimmig, dass eine dingliche Sicherung in Form einer Grundschuld auf der Liegenschaft bestellt werden soll, um etwaige Erstattungsansprüche des Landes bei Fördermitteln in Höhe von 1,8 Mio. Euro bzw. darüber hinaus abzusichern, wie im Fördermittelbescheid und den entsprechenden Vorgaben vorgesehen.

Der Geschäftsführer wird beauftragt, die notwendigen Maßnahmen zu veranlassen.



---

Meining  
Vorsitzender der  
Gesellschafterversammlung



---

Berlin  
Für das Protokoll

# Höweler | Rischmann und Partner mbB

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Blatt 1

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Seniorenenzentrum VITA gemeinnützige GmbH, Salzwedel

### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Seniorenenzentrum VITA gemeinnützige GmbH, Salzwedel, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Seniorenenzentrum VITA gemeinnützige GmbH, Salzwedel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben

# **Höweler | Rischmann und Partner mbB**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Blatt 2

unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmensaktivität zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

# Höweler | Rischmann und Partner mbB

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Blatt 3

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

# Höweler | Rischmann und Partner mbB

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Blatt 4

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von Ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

# Höweler | Rischmann und Partner mbB

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Blatt 5

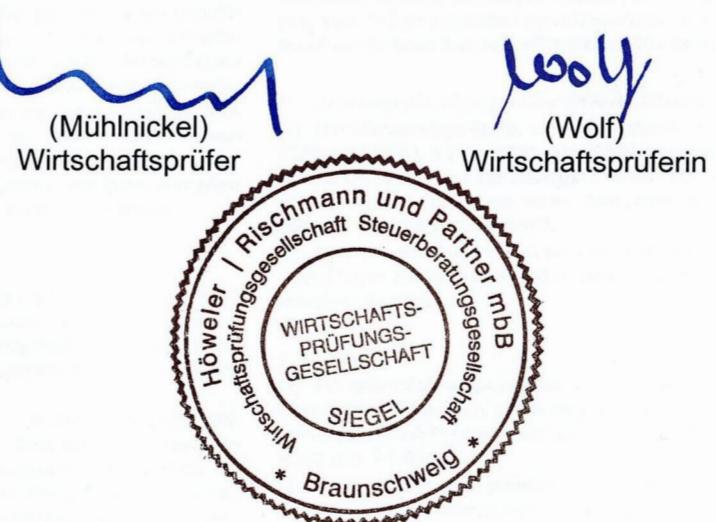
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Braunschweig, den 9. Mai 2025

## Höweler | Rischmann und Partner mbB

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



**L A G E B E R I C H T**  
**für das Geschäftsjahr 2024**  
der  
**Seniorenenzentrum VITA gemeinnützige GmbH**

### Grundlagen und Rahmenbedingungen

Die Seniorenenzentrum VITA gemeinnützige GmbH setzt sich aus vier Geschäftsfeldern zusammen. Neben der vollstationären Pflege, die das Kerngeschäft bildet, werden die Bereiche Tagespflege, Immobilien für das altersgerechte Wohnen und die ambulante Pflege abgebildet.

Laut dem Achten Pflegebericht der Bundesregierung ist die Zahl der pflegebedürftigen Personen von 2,34 Millionen im Jahr 2009 auf 4,96 Millionen Pflegebedürftige im Sinne des SGB XI im Jahr 2021 gestiegen. Mit rund 5,2 Millionen pflegebedürftigen Menschen Ende 2023 zeigt sich insbesondere seit Mitte des letzten Jahrzehnts ein Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen, der weit über das allein aus der demografischen Entwicklung erwartbare Maß hinausgeht.

Gleichzeitig herrscht Personalknappheit. Maßnahmen zur Gewinnung von Fachkräften und zur Verbesserung der Personalausstattung, der Arbeitsbedingungen und der Entlohnung stellen deswegen einen wichtigen politischen und betrieblichen Schwerpunkt dar.

Der Pflegeheim Rating Report 2024 gibt an, dass das Marktvolumen der ambulanten und stationären Pflegedienste im Jahr 2021 rund 72 Milliarden Euro betrug. Der Anteil des Pflegemarkts am gesamten Gesundheitsmarkt ist zwischen 1997 und 2021 von 9,8 Prozent auf 15,2 Prozent gestiegen. Damit liegt die Pflege in ihrer Bedeutung aktuell an zweiter Stelle hinter den Krankenhäusern.

Die wirtschaftliche Lage der Pflegeheime wird sich insbesondere durch steigende Sach- und Personalkosten zunehmend verschlechtern. Bei neun Prozent der Einrichtungen besteht weiterhin eine erhöhte Insolvenzgefahr.

Die Gesellschaft unterliegt mit ihren Geschäftsfeldern zahlreichen rechtlichen und regulatorischen Vorschriften. Im Folgenden wird auf jene Vorschriften verwiesen, bei denen politischer Klärungs- und Korrekturbedarf besteht, um die Herausforderungen der Pflege zu bewältigen.

Höhere Leistungen für Pflegebedürftige und mehr Möglichkeiten zur Betreuung realisierte das Pflegestärkungsgesetz II. Ab dem 01.01.2017 hat ein neuer Pflegebedürftigkeitsbegriff mit fünf Pflegegraden (statt drei Stufen) individuellere Einstufungen ermöglicht. Alle Pflegebedürftigen im jeweiligen Pflegegrad, ob körperlich, demenziell oder psychisch beeinträchtigt, haben Anspruch auf die gleichen Leistungen.

Nachdem das Projekt „Personalbemessung in vollstationären Pflegeeinrichtungen“ (PeBeM) im Jahre 2020 abgeschlossen werden konnte, wurde die weitere Umsetzung gemäß den Vereinbarungen aus der Aktion Pflege (KAP), ab dem Jahr 2021 über die gesetzliche Einführung des Personalbemessungsinstruments (§113c SGB XI) sowie der Ausgestaltung des Modellprojekts nach § 8 Abs. 3b SGB XI zur modellhaften Einführung weiter vorangebracht. Die Vertragspartner der Landesrahmenverträge nach § 75 SGB XI für die vollstationäre Pflege haben den Auftrag, u.a. die in einer Pflegesatzvereinbarung mindestens zu vereinbarenden personelle Ausstattung mit Wirkung ab 1. Juli 2023 zu vereinbaren. Bis zur entsprechenden Anpassung der Landesrahmenverträge gelten die vorliegenden Empfehlungen für die Pflegekassen und zugelassenen Pflegeeinrichtungen ab dem 01. Juli 2023 als unmittelbar verbindlich.

Die bisherige Pflege-Buchführungsverordnung soll außer Kraft treten, sobald der Spitzenverband der Pflegekassen und die Vereinigung der Träger der Pflegeeinrichtungen einheitliche Grundsätze ordnungsgemäß der Buchführung vereinbart haben (§ 75 Abs. 7 SGB XI), im Kalenderjahr 2024 war die Pflege-Buchführungsverordnung verpflichtend anzuwenden.

Das Gesundheitsversorgungsweiterentwicklungsgesetz (GVWG) vom 11.07.2021 verfolgt u.a. eine gute Versorgung in der Altenpflege durch genügend Pflegekräfte. Deshalb werden ab dem 01.09.2022 nur noch Pflegeeinrichtungen zur Versorgung zugelassen, die ihre Pflege- und Betreuungskräfte nach Tarif vergüten oder mindestens in Höhe eines Tarifvertrages entlohen. Um Pflegebedürftige vor finanzieller Überforderung durch steigende Pflegekosten zu schützen, zahlt die Pflegeversicherung bei der Versorgung nach einer Erhöhung ab dem 01.01.2022 neben dem nach Pflegegrad differenzierten Leistungsbetrag einen Zuschlag. Dieser steigt mit der Dauer der Pflege. Die Zuschlagssätze wurden ab 01.01.2024 erhöht. Im ersten Jahr trägt die Pflegekasse 15 % des pflegebedingten Eigenanteils, im zweiten Jahr 30 %, im dritten Jahr 50 % und danach 75 %. Die Zuschläge werden zusätzlich zu dem bereits nach Pflegegraden differenzierten Leistungsbetrag von den Pflegekassen gezahlt.

Das Gesetz zur Unterstützung und Entlastung in der Pflege (Pflegeunterstützungs- und Entlastungsgesetz – PUEG) wurde am 26.05.2023 im Bundestag verabschiedet. Zur Verbesserung der Situation in der Pflege werden Anpassungen in der Pflegeversicherung vorgenommen. Insbesondere wird die häusliche Pflege gestärkt und pflegebedürftige Menschen und ihre Angehörigen sowie andere Pflegepersonen entlastet. Die Arbeitsbedingungen für professionell Pflegende sollen weiter verbessert sowie die Potentiale der Digitalisierung für Pflegebedürftige und für Pflegende noch besser nutzbar gemacht werden. Es soll eine automatische Anpassung der Geld- und Sachleistungsbeträge in 2025 und 2028 geben und Innovationen gefördert werden. Die Spitzenverbände mahnen und beschreiben den Gesetzesentwurf als besonders besorgniserregend, dass erneut keine dringend notwendige Strukturreform der sozialen Pflegeversicherung – vor allem

in Bezug auf die Finanzierung von Pflege – erfolgt. Kritisiert wird die vorgesehene Dynamisierung in den Jahren 2025 und 2028 lediglich anhand der Kerninflationsrate, so dass Preissteigerungen für die gegenwärtigen Preistreiber unberücksichtigt bleiben. Das Problem einer andauernden Unterfinanzierung löst die Dynamisierung nicht. Die Bundesregierung blendet die zunehmend wirtschaftlich brisante Lage vieler Pflegeeinrichtungen aus. Dringend erforderlich ist ein Beitrag des Gesetzgebers, um die Pflege in Deutschland demographie- und zukunftsorientiert umzustalten.

Der Koalitionsvertrag 2025 zwischen CDU/CSU und SPD sieht umfassende Reformen im Bereich der Pflege vor:

- Zusammenführung von Gesetzen: Das Pflegezeitgesetz und das Familienpflegezeitgesetz sollen zusammengeführt werden, um flexiblere Freistellungsansprüche zu schaffen und ein Familienpflegegeld zu prüfen, das pflegende Angehörige finanziell unterstützen könnte.
- Verantwortung im Pflegebereich: Der neue Fokus auf "Verantwortung" soll die Pflegepolitik prägen und Fortschritte in diesem Bereich fördern.
- Große Pflegereform: Eine grundlegende Reform der Pflegeversicherung wird angekündigt, mit einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe, die bis Ende 2025 konkrete Vorschläge zur Finanzierung vorlegen soll.

Diese Maßnahmen zielen darauf ab, die Pflege langfristig finanziell tragfähig zu gestalten und stärker an den individuellen Bedürfnissen der Pflegebedürftigen auszurichten. Die konkrete Ausgestaltung und zeitliche Umsetzung der oben genannten Punkte sowie die Auswirkungen auf Pflegeeinrichtungen bleiben abzuwarten.

## Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Das Geschäftsjahr 2024 war geprägt von einer zunehmenden Normalisierung der Geschäftstätigkeit nach der Corona-Zeit. Als Herausforderung zeigt sich die Entwicklung der krankheitsbedingten Fehltage der Beschäftigten auf. Waren es in 2023 noch 3.459 Fehltage, waren im Berichtsjahr 3.667 Fehltage zu bewältigen, um die Betriebsabläufe aufrecht zu erhalten.

Der vorsichtig aufgestellte Wirtschaftsplan ging von einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 75 aus, dieser wurde mit einem Jahresüberschuss von TEUR 202 deutlich überschritten. Ursache hierfür waren insbesondere geringere Instandhaltungsaufwendungen. Der Geschäftsverlauf wird durch die kaum noch wahrnehmbare Infektionslage und dem Auslaufen der rechtlichen Rahmen für die Corona-Schutzmaßnahmen zum 7. April 2023 als weitgehend stabil eingeschätzt.

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Gesellschaft betriebliche Erträge in Höhe von Euro 8.625.292,54 erzielt, das entspricht einer Steigerung in Höhe von Euro 647.311,36 im Vergleich zum Vorjahr mit Euro 7.977.981,18. In der vollstationären Pflege sind leicht gesunkene Pflegetage aber eine Zunahme bei der Inanspruchnahme von Kurzzeitpflegeleistungen zu verzeichnen. Die Auslastung in der Tagespflege ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls leicht rückläufig. Steigerungen bei den Vergütungssätzen trugen insgesamt aber zur positiven Entwicklung der Umsatzerlöse bei. Die Immobilien für das altersgerechte Wohnen verzeichnen gesunkene Auslastungszahlen. Die leicht gesunkene Auslastung ergibt sich durch normale Schwankungen im Geschäftsbetrieb (neue Bewohner werden zunächst mit niedrigeren Pflegegraden aufgenommen).

Der Personalaufwand für die Erstellung der sozialen Dienstleistung Pflege ist um 10,6 Prozent angestiegen. Dieses beruht auf den um 2,9 Vollzeitkräfte erhöhten Personalbedarf und tariflichen Steigerungen.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von Euro 202.168,03 ab, vergleichend zum Vorjahr ist der Jahresüberschuss in Höhe von Euro 48.989,43 gestiegen; zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2024 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital in Höhe von Euro 7.601.440,87 und Sonderposten mit eigenkapitalähnlichem Charakter in Höhe von Euro 4.830.642,17 aus.

Die Eigenkapitalquote ist mit 51,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (57,7 Prozent) gesunken. Unter Einbeziehung des Sonderpostens aus Zuschüssen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 84,8 Prozent (im Vorjahr 95,6 Prozent).

Der Jahresüberschuss entspricht bei Einbeziehung des Sonderpostens aus Zuschüssen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens einer Eigenkapitalrendite von 1,6 Prozent (im Vorjahr 1,6 Prozent). Die im Vorjahresvergleich um Euro 1.849.813,14 gestiegene Bilanzsumme beträgt zum Bilanzstichtag Euro 14.663.237,76; die Steigerung der Bilanzsumme resultiert auf der Aktivseite im Wesentlichen aus höheren Forderungen aus öffentlicher Förderung und auf der Passivseite aus den erhöhten Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen sowie Verbindlichkeiten aus öffentlichen Fördermitteln für Investitionen bei gleichzeitigem Anstieg des Eigenkapitals.

Investitionen in das Sachanlagevermögen wurden in 2024 für insgesamt TEUR 431 getätigt und betreffen mit TEUR 185 den Posten Einrichtungen und Ausstattungen ohne Fahrzeuge sowie mit TEUR 176 die Anlagen im Bau.

Die Finanzierung der Investitionen des Jahres 2024 erfolgte durch Eigenkapital sowie die Erweiterung der Schillerstraße 3 anteilig mit Fördermitteln der Investitionsbank Sachsen-Anhalt.

Im Jahr 2025 ist der Baubeginn für die geplanten Baumaßnahmen Umbau/Erweiterung Schillerstraße 3 und Erweiterung der Tagespflege mit einem Bauvolumen von rd. TEUR 3.000. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel und für die Schillerstraße 3 durch Fördermittel in Höhe von rd. TEUR 1.788. Die Fördermittel wurden mit Bescheid vom 31. Juli 2024 in Höhe von TEUR 1.788 bewilligt.

Auf Grund des vorhandenen Eigenkapitals werden wir auch 2025 unverändert keine Kreditlinien benötigen. Es gibt keine wesentlichen Leasingverträge.

Die Liquidität der Gesellschaft ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Der Cash-Flow aus der operativen Tätigkeit in Höhe von TEUR 541 überstieg den negativen Cash-Flow von TEUR -191 um 350 TEUR.

Das Vergütungssystem für die Beschäftigten des Unternehmens basiert auf der Grundlage der Paritätischen Tarifgemeinschaft. Zur leistungsgerechten Entlohnung und Sicherung des vorhandenen Personals gab es erhebliche Lohnsteigerungen in 2023 (11 %) und Erhöhungen in 2024 (7-8 %).

Die Investitionskostenvereinbarungen sind für die teilstationären Pflegebereiche sowie für den ambulanten Pflegedienst mit dem überörtlichen Sozialhilfeträger abgeschlossen; für die vollstationären Pflegebereiche sind die Vereinbarungen noch vorläufig; Pflegesatzvereinbarungen bestehen mit den Landesverbänden der Pflegekassen. Den ambulanten Pflegedienst betreffend ist die Vergütungsvereinbarung mit den Landesverbänden der Krankenkassen Sachsen-Anhalt geschlossen.

Als interne finanzielle Leistungsindikatoren ist die Auslastung, die Personalkostenentwicklung und das Jahresergebnis zu nennen. Die Auslastung im vollstationären Bereich ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken, auch die Pflegeintensität hat sich leicht verringert. Der Anstieg der Personalkosten um 10,6 % konnte im Berichtsjahr positiverweise in den Entgelten verhandelt und somit kompensiert werden. Der Jahresüberschuss hat sich von TEUR 200 leicht auf TEUR 202 erhöht.

Als nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden Krankenstand und Arbeitnehmerzufriedenheit betrachtet.

#### Prognose, Chancen- und Risikobericht

Das strategische Unternehmenskonzept verfolgt die Weiterentwicklung der Angebote in den Kernbereichen ambulante, teil- und vollstationäre Pflege sowie für die Begleitung von Senioren mit Betreuungs- und Pflegebedarf in der Häuslichkeit. Die strategische Unternehmensaufstellung der Seniorenzentrum VITA gemeinnützige GmbH mit ihrem diversifizierten Portfolio an Geschäftsfeldern bildet die Grundlage für eine stabile Geschäftsentwicklung.

Ausgehend von der demographischen Entwicklung wird aufgrund des regionalen Bedarfs von vollstationären Pflegeplätzen, altersgerechten Wohnformen und ambulanten Pflegeleistungen trotz der aktuellen Herausforderungen für das Geschäftsjahr 2025 als Zielstellung ein ausgeglichenes Ergebnis angestrebt.

Eine immense Herausforderung wird in der Begegnung des Pflegefachkraftmangels auch hinsichtlich der generalistischen Ausbildung von Pflegefachkräften zu sehen sein.

Große Chancen und Arbeitserleichterungen bei der Dokumentation und Pflegeplanung verspricht die Einführung einer neuen KI-unterstützten sprachgesteuerten Software.

Im Wirtschaftsjahr 2024 hat die Auslastung im vollstationären Pflegebereich die durchschnittliche Auslastungsquote von 95 Prozent im Haus Schillerstraße 3 erreicht, im Haus Goethestraße 4a liegt sie leicht darunter. Die mittelfristigen Auswirkungen des Pflegepersonalmangels in Verbindung mit möglichen einzu leitenden Maßnahmen des Gesetzgebers auf die Pflegebranche sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind weiterhin nur schwer zu prognostizieren. Herausforderungen ergeben sich auch aus den notwendigen Klimaanpassungen der Immobilien. Zur Sicherung der Stromversorgung auch im Krisenfall wird ein ausreichender Batteriespeicher geplant, ebenso die Bestückung eines Teils der Dächer mit Solarzellen zur Stromeinspeisung.

Die Baumaßnahmen im Bereich Schillerstraße 3 werden nur zu geringfügigen Einschränkungen führen, da es sich um einen Anbau zu Allgemeinzwecken handelt. Die Belästigungen für unsere Bewohner werden möglichst geringgehalten. Drei Bewohnerzimmer werden während der gesamten Bauphase nicht belegt werden können, temporär zwei weitere Bewohnerzimmer.

Die Seniorenzentrum VITA gemeinnützige GmbH verfolgt weiterhin im Rahmen der Entwicklung regionaler Versorgungsstrukturen in der Pflege das Geschäftsmodell zwischen selbständigem Wohnen und vollstationären Pflegekonzepten. Als Zielsetzung steht für das Pflegeunternehmen die Wettbewerbsfähigkeit sowie der Qualitätsentwicklungsprozess und die Qualitätssicherungsmaßnahmen der Kernleistungen Pflegen, Betreuen und Wohnen im Mittelpunkt. Gleichsam wird auch die soziale Verantwortung, welche das Unternehmen unter Beachtung der ökonomischen Zielsetzung trägt, bei der Leistungserstellung von den Beschäftigten erwartet.

Der vorstehend beschriebene operative Geschäftsverlauf und die Lage der Seniorenzentrum VITA gemeinnützige GmbH sind als gut zu bezeichnen. Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein leicht positives Jahresergebnis erwartet.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die anstehenden Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten werden aus Eigenmitteln sowie einer Förderung von Investitionen in die soziale Infrastruktur für Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderung - Corona-Investitionsrichtlinie - getätigt.

Von der Finanzierung der Gesellschaft und von dem Forderungsbestand sowie den Finanzanlagen ausgehende grundsätzliche Risiken bestehen zurzeit nicht. Zur Abwehr von Ausfall- und Liquiditätsrisiken, sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen, werden Leistungen zeitnah erfasst und abgerechnet. Der Eingang der Zahlungen wird fortlaufend überwacht und, falls erforderlich, zeitnah angemahnt. Verbindlichkeiten werden zeitnah beglichen.

Die Zahlung von Gehältern nach PTG-Tarif bedeutet eine hohe finanzielle Belastung; gleichwohl ist durch die relativ hohen Löhne eine Lohnzufriedenheit der Mitarbeiter gegeben, die Akquirierung neuer Mitarbeiter und Auszubildender (noch) möglich und Abwanderungstendenzen sind gering.

Salzwedel, den 28. April 2025

Seniorenzentrum VITA gemeinnützige GmbH

---

(Geschäftsführer)