

# **Vorbericht**

zum Haushaltsplan der

HAERLIN´SCHEN UND

LUDWIG UND MARIE THERESE-

SOZIALSTIFTUNG, GAUTING

**für das Haushaltsjahr**

**2021**

## 1. Stiftung und Stiftungszweck

Die Haerlin`sche und Ludwig und Marie Therese-Sozialstiftung, Gauting ist eine rechtsfähige öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts, die von der Gemeinde Gauting verwaltet und vertreten wird.

Gem. der Stiftungssatzung verfolgt die Stiftung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke durch selbstlose Unterstützung von Bedürftigen, die in der Gemeinde ihren Wohnsitz haben und die infolge ihres körperlichen, geistigen oder seelischen Zustandes auf die Hilfe anderer angewiesen sind oder deren Bezüge innerhalb der Bestimmungen des § 53 AO 1977 liegen.

## 2. Aufstellungsgrundsätze und Gesamtüberblick

Aufgabe des Vorberichtes ist es, einen Überblick über die Finanzlage und die Entwicklung der wichtigsten Einnahme- und Ausgabepositionen, des Vermögens und der Schulden in konzentrierte Form mit ergänzenden Erläuterungen zu geben.

Die Darstellung und Einschätzung dieser Positionen, sowie ggf. weiterer wichtigen Kennzahlen dient im Verbund mit dem Haushaltsplan und dem Finanzplan als Information und Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat.

Entsprechend den Vorschriften der Gemeindeordnung und der KommHV sind die Haushalts- und Finanzplanungsansätze nach dem Prinzip der Haushaltsklarheit und Haushaltswahrheit veranschlagt. Für die mittelfristige Finanzplanung bis 2024 wurden alle aus heutiger Sicht bekannten Entwicklungen und Veränderungen berücksichtigt.

Der **Haushalt 2021** schließt

<b>in Einnahmen und Ausgaben ausgeglichen mit</b>			<b>296.900 €</b>
ab.			
	zum Vergleich	2020:	348.600 €
<b>davon</b>			
<b>im Verwaltungshaushalt</b>			<b>186.300 €</b>
	zum Vergleich	2020:	182.300 €
<b>im Vermögenshaushalt</b>			<b>110.600 €</b>
	zum Vergleich	2020:	166.300 €

## 3. Vorläufiges Rechnungsergebnis 2020

Mit einem erfreulich hohen Spendenaufkommen zur direkten Verwendung für Stiftungszwecke i.H.v. über 21.000 € konnte sichergestellt werden, dass die Stiftung auch in 2020 alle beantragten finanziellen Hilfen leisten konnte, die im Rahmen der Richtlinien möglich sind, sowie darüber hinaus auch Weihnachtswendungen gewähren konnte.

Das Grundstock-Bar-Vermögen konnte aufgrund von hierfür zweckgebundenen Spenden um 100.000 € erhöht werden. Darüber hinaus werden im Rahmen der Rechnungslegung seit 2017 auch die Zuführungen zum Inflationsausgleich vollzogen, sodass der Bestand

des Grundstockbarvermögens zum Jahresanfang 2021 nun ca. 553.000 € beträgt. Leider kann die Stiftung aus diesem Barvermögen aufgrund der bereits seit längerem andauernden negativen Zinssituation derzeit jedoch keine Erträge erwirtschaften.

#### **4. Verwaltungshaushalt**

##### **4.1. Erträge und Kosten des Immobilienvermögens**

In den Jahren 2012 bis 2014 wurde der größte Teil der bis dahin im Grundstockvermögen enthaltenen Kapitalanlagen, aufgrund der sich zunehmend verschlechternden Zinserträge, in Immobilienvermögen umgewandelt. In 2012 wurde daher ein unbebautes Grundstück in Unterbrunn erworben und in 2013 das bebaute Grundstück in der Tassilostraße 17, das für eine Nutzung als Kindergarten an die Gemeinde verpachtet wurde.

Im Rückblick war diese Umschichtung des Stiftungsvermögens, angesichts des seitdem erfolgten drastischen Einbruchs der Zinsen für Geldanlagen bei zeitgleichem Anstieg der Immobilienpreise, eine sehr gute Entscheidung.

Seitdem ist die Stiftung im Besitz von insgesamt 3 bebauten und 2 unbebauten Grundstücken sowie von zwei Eigentumswohnungen die als Grundstockvermögen der Ertragserzielung für den Stiftungszweck dienen. Hieraus hat die Stiftung nun Miet- und Pachterträge, muss davon aber auch anteilig ihren Unterhalts- und Instandhaltungspflichten nachkommen.

**Aus dem bebauten und unbebauten Grundbesitz** werden aufgrund der bestehenden Miet- und Pachtverträge

**für 2021 insgesamt Einnahmen von 80.200 €**  
erwartet.

Seit dem 3. Quartal 2016 wurde die Verwaltung von 20 Wohnungen an eine externe Hausverwaltung vergeben. Seither werden die Mieten und Betriebskosten für diese Wohnungen von der Hausverwaltung eingezogen, die damit auch alle Kosten für die Bewirtschaftung und den laufenden Bauunterhalt für diese Gebäude zahlt, sodass die Stiftung ab dem Haushalt 2017 nur noch die Überschüsse aus den diese Kosten übersteigenden Einnahmen erhält.

Die Kosten für erforderliche Gebäudesanierungen, Umbauten oder sonstige wertsteigernde Maßnahmen müssen jedoch weiterhin aus dem Stiftungshaushalt bezahlt werden. Da die Stiftung die Erfüllung des gesetzlichen Erhaltungsauftrags gem. Art. 6 Abs. 2 BayStG auch für diese zum Grundstockvermögen gehörenden Gebäude nachweisen muss, ist die Einholung eines entsprechenden Gutachtens mit mittel- und langfristige Maßnahmenplänen zwingend erforderlich gewesen. Für die künftig anfallenden Investitionskosten muss die Stiftung auf Basis dieses Gutachtens zweckgebundene Rückstellungen aufbauen und vorhalten.

Die Stiftung ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zur wirtschaftlichen Verwaltung ihres Vermögens verpflichtet. Sie muss daher für Wohnungen, die keiner stiftungsrechtlichen Zweckbindung unterliegen und somit zur Ertragsgewinnung dienen, ein angemessenes, ortsübliches Entgelt verlangen. Die Hausverwaltung wurde daher beauftragt, alle Wohnungen regelmäßig dahingehend zu überprüfen und die Mieten, falls erforderlich, sobald wie möglich schrittweise anzupassen sowie Mieterwechsel für die Anpassung zu nutzen.

## **4.2. Gebäudeunterhalt**

Der laufende Gebäudeunterhalt erfolgt seit 2017 durch die externe Hausverwaltung und wird von dieser direkt aus den Mieteinnahmen bezahlt. Größere Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung.

Da es sich bei den Gebäuden um Grundstockvermögen der Stiftung handelt, sind diese Vermögenswerte „als materielle Grundlage“ für die Erfüllung des Stiftungszwecks und Erhaltung der Ertragskraft ungeschmälert zu erhalten. Dieser Erhaltungsauftrag ist gem. Art. 6 Abs. 2 BayStG durch geeignete Maßnahmen zu erfüllen.

Entsprechend dem Bericht der überörtlichen Rechnungsprüfung von 2014 wurden in den Jahren bis 2012, bei den Gebäuden der Stiftung, zu geringe Unterhaltsmaßnahmen durchgeführt, wodurch der Erhalt des Grundstockvermögens als beeinträchtigt gesehen wurde. Im Prüfbericht wurde daher auf die Erforderlichkeit hingewiesen, ein langfristiges Konzept über den zu erwarteten Reparatur- und Erhaltungsaufwand und dessen Finanzierung zu erarbeiten. Dies wurde im Prüfbericht aus 2019 nochmals thematisiert und erneut auf die gesetzl. Notwendigkeit und Dringlichkeit hingewiesen. Die geforderte Instandhaltungsplanung wurde im Jahr 2021 durchgeführt.

Die weitere Vorgabe der überörtlichen Rechnungsprüfung, dass künftig die Ausweisung bzw. Erwirtschaftung von Abschreibungen und die Bildung einer Instandhaltungsrücklage erfolgen soll, wird bereits seit 2015 (rückwirkend) schrittweise erfüllt und die Sonderrücklage für Gebäudeinstandhaltung wurde neu eingerichtet.

Seit 2017 werden zumindest die kalkulatorischen Abschreibungen und Verzinsungen für die Gebäude berechnet und verbucht.

Seit 2019 können dadurch erstmals entsprechende Haushaltsansätze ausgewiesen werden. Die Summe der ermittelten Abschreibungen und Verzinsungen wird nun jährlich der Sonderrücklage für Gebäudeinstandhaltung zugeführt.

Auf dem Grundstücks Tassilostraße 17 führt die Gemeinde für den dort bereits ansässigen bisher eingruppigen Waldorfkindergarten e.V. (derzeit Mieterin der Gemeinde, die wiederum das Grundstück von der Stiftung gepachtet hat), den Abriss des Altbestands und Neubau eines zweigruppigen Kinderhauses im Rahmen eines zwischen Gemeinde und Stiftung noch zu schließenden Erbbaupachtvertrags durch.

Die hierfür erforderlichen abschließenden Entscheidungen und Verträge sind noch zu treffen.

Für die Stiftung muss in diesem Zusammenhang auch darauf geachtet werden, langfristig angemessene Erträge aus dieser zum Grundstockvermögen gehörenden Immobilie zu erzielen.

Aufgrund dieser in 2021 anstehenden Veränderungen ist im aktuellen Haushalt für den Gebäude- und Grundstücksunterhalt der Immobilie Tassilostraße 17 kein Ansatz enthalten.

## **5. Spenden Dritter zur Erfüllung des Stiftungszwecks**

Aufgrund des jährlichen Spendenaufrufs erhielt die Stiftung bisher folgende Einnahmen zur satzungsgemäßen Verwendung:

Rechnungsergebnis 2020 = 21.250,75 €  
 Rechnungsergebnis 2019 = 51.324,41 €  
 Rechnungsergebnis 2018 = 51.449,53 €  
 Rechnungsergebnis 2017 = 49.290,27 €  
 Rechnungsergebnis 2016 = 61.462,62 €  
 Rechnungsergebnis 2015 = 16.534,50 €  
 Rechnungsergebnis 2014 = 26.174,82 €  
 Rechnungsergebnis 2013 = 15.565,00 €

**Haushaltsansatz 2021 = 15.000,00 €**

## 6. Ausgaben der Stiftung zur Erfüllung des Stiftungszwecks

	Ansatz 2021	Ansatz 2020	RE 2020
Einzelbeihilfen und Weihnachtswendungen (HHSt. 1.49810.71600)	35.000 €	35.000 €	25.364,30 €
Zuschuss zu Elternbeiträgen für Kinderbetreuung ( HHSt. 1.49820.75100)	20.000 €	20.000 €	3.446,05 €
Kommunaler Mietzuschuss (HHSt. 1.49840.67200)	15.000	15.000 €	8.620,00 €
<b>Summe</b>	<b>70.000</b>	<b>70.000 €</b>	<b>37.430,35 €</b>

Aufgrund der in 2016 erfolgten Änderung der Stiftungsrichtlinien konnte die vorher deutlich zu hohe Gesamtsumme der gewährten Hilfen reduziert werden. Da die Summe der für die gewährten Hilfen eingesetzten Mittel in etwa den jährlich gesicherten Einnahmen aus Erträgen und Spenden entsprechen sollte, besteht in der aktuellen Situation wieder etwas mehr finanzieller Spielraum, der für eine moderate Erhöhung der Ausschüttungen genutzt werden kann. Um dies zu ermöglichen ist in 2019 eine erneute Änderung der Stiftungsrichtlinien erfolgt.

Um auch künftig die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stiftung zu gewährleisten, sollten trotz des positiven Ergebnisses der letzten drei Jahre diese Richtlinien grundsätzlich beibehalten werden, da das die eigenen Erträge ergänzende Spendenaufkommen nicht vorhersehbar oder planbar ist.

Sollten jahresbezogen außerplanmäßige Überschüsse zur Ausschüttung für den Spendenzweck zur Verfügung stehen, so können diese ergänzend für die temporäre Ausweitung von Einzelfallhilfen oder Weihnachtswendungen verwendet werden.

Vor allem im Hinblick auf das Fehlen von Zinseinnahmen sowie den in der Höhe derzeit noch unsicheren künftigen Unterhaltungs- und Sanierungsbedarf für die Stiftungsgebäude, sollten momentan keine dauerhaften höheren Verpflichtungen eingegangen werden.

## 7. Zuführungen zwischen Verwaltungshaushalt und Vermögenshaushalt

Im Unterabschnitt 91610 werden die Zuführungen zwischen Verwaltungs- und Vermögenshaushalt veranschlagt.

Aufgrund der besonderen Situation, dass bei der Stiftung aus dem Verwaltungshaushalt regelmäßig Mittel an Sonderrücklagen („SR Gebäudeinstandsetzung“ und „SR Grundstockkapitalvermögen“) zugeführt werden müssen, die aufgrund der Buchungsvorschriften über den Vermögenshaushalt zu buchen sind, wurden hierfür die erforderlichen Haushaltsstellen neu eingerichtet.

Im aktuellen Haushalt ergibt sich damit die folgende Situation:

**1. Zuführung an Vermögenshaushalt  
für Sonderrücklage Gebäudeinstandsetzung, 2021** = **42.400 €**  
HHst. 1.91610.86500 (Ausgabe Verwaltungshaushalt)  
HHst. 2.91610.30500 (Einnahme Vermögenshaushalt)

**2. Zuführung an Vermögenshaushalt  
für Sonderrücklage Grundstockkapitalvermögen,  
zum Inflationsausgleich 2021** = **3.000 €**  
HHst. 1.91610.86600 (Ausgabe Verwaltungshaushalt)  
HHst. 2.91610.30600 (Einnahme Vermögenshaushalt)

### **3. Allgemeine Zuführung**

Im aktuellen Haushalt sind für 2021 sowie für alle Finanzplanungsjahre Entnahmen aus der allgemeinen Rücklage und Zuführung an den Verwaltungshaushalt vorgesehen um diese für den Stiftungszweck verwenden zu können.

**Hierbei handelt es sich um die folgenden**

**Zuführungen vom Vermögenshaushalt an den Verwaltungshaushalt:**

**2021 = 35.700€**  
**2022 = 33.200 €**  
**2023 = 31.700 €**  
**2024 = 32.200 €**

Da in den letzten Jahren Überschüsse der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden konnten, stehe diese Mittel grundsätzlich zur Entnahme für den Stiftungszweck zur Verfügung und können über den Vermögenshaushalt dem Verwaltungshaushalt zur Deckung der laufenden Kosten zugeführt werden.

Seit 2016 ist die Stiftung schuldenfrei, sodass keine Verpflichtung zur Zuführung an den Vermögenshaushalt für ordentliche Tilgungen mehr besteht.

## **1. Vermögenshaushalt**

Im Vermögenshaushalt sind,

neben der vorstehend erläuterten Zuführung vom bzw. zum Verwaltungshaushalt und den unter Ziff. 10 - Rücklagenentwicklung dargestellten Zuführungen und Entnahmen zur bzw. aus den Rücklagen die folgenden Haushaltsansätze für Investitionsmaßnahmen veranschlagt:

**UA 88010 Bebauter Grundbesitz –Sanierungen Gebäudebestand:**

## **Gebäude Gautinger Str. 7/7a :**

Haushaltsjahr 2021, Ansatz 20.000 €

davon:

Fassadensanierung, Podestsanierung (20.000 €)

Haushaltsjahr 2022, Ansatz 20.000 € für Malerarbeiten Kindergarten, Ertüchtigung Gasheiztherme

## **Gebäude Pötschnerstraße 51 (Eigentumsanteil der Stiftung = 50 %)**

Haushaltsjahr 2021, Ansatz 9.500 € für Teilsanierung Fassade und Fenster (Anteil 50%)

## **2. Entwicklung der Schulden**

(siehe hierzu auch die Schuldenübersicht als Anlage zum Haushaltsplan)

In 2016 erfolgte die vollständige Rückzahlung des Restdarlehens i. H. v. ca. 187.900 €, da dies für die Stiftung wirtschaftlicher war, zumal die Stiftung für die Geldanlagen der Rücklagemittel derzeit so gut wie keine Zinsen mehr erhält.

Damit ist die Stiftung seit Juli 2016 schuldenfrei.

Dadurch entfallen ab 2017 die bisher für Zins und Tilgung aufzuwendenden Kosten i.H.v. jährlich ca. 3.600 €, was dem Handlungsspielraum der Stiftung zu Gute kommt.

## **3. Entwicklung der Rücklagen**

Auf die Rücklagenübersicht (als Anlage zum Haushaltsplan) wird verwiesen.

Seit 2016 erfolgt die vorgeschriebene Aufteilung der Rücklage in die Sonderrücklagen „Grundstock-Bar-Vermögen“ „Gebäudeinstandsetzung“ sowie die zur Deckung von laufenden Kosten und für Ausschüttungen gem. dem Stiftungszweck verwendbare „Allgemeine Rücklage“.

Nach der **vorläufigen** Berechnung bestehen  
**zum 01.01.2021 voraussichtlich die folgenden Rücklagen:**

**Sonderrücklage „Grundstock-Bar-Vermögen“, Stand 01.01.2021      ca. 553.000 €**

Diese Rücklage hat sich in 2020 durch hierfür zweckgebundene Spenden, um 100.000 € erhöht, sowie um die Zuführung zum Inflationsausgleich i.H.v. 2.752 €.

Leider kann die Stiftung aus diesem Barvermögen aufgrund der bereits seit längerem andauernden negativen Zinssituation derzeit keine Erträge erwirtschaften.

Die Verwaltung sucht jedoch weiter nach Möglichkeiten, das nun wieder steigende Bar-Grundstockvermögen künftig gewinnbringender und trotzdem sicher anzulegen.

**Sonderrücklage „Gebäudeinstandsetzung“, Stand 01.01.2021      ca. 272.833 €**

Die Vorgabe der überörtlichen Rechnungsprüfung, dass kalk. Abschreibungen und Verzinsungen gebildet und zur Verwendung für den Werterhalt der Immobilien einer Instandhaltungsrücklage zugeführt werden sollen, wird seit 2015 bereits erfüllt und diese Sonderrücklage für Gebäudeinstandhaltung schrittweise aufgebaut. Diese Mittel stehen dann zum Werterhalt der Immobilien zur Verfügung. Damit soll vor allem auch das mit zunehmendem Alter der Gebäude steigenden Risiko abgesichert werden, dass die Stiftung durch ggf. anfallende sehr hohe Gebäudesanierungskosten, in ihrer Leistungsfähigkeit eingeschränkt wird.

**Allgemeine (Freie) Rücklage, Stand 01.01.2021 ca.**

**ca. 350.127 €**

Im vorliegenden Haushaltplanentwurf sind die folgenden **Entnahmen aus der Freien Rücklage** vorgesehen:

2021 = 65.200 €  
2022 = 61.700 €  
2023 = 101.700 €  
2024 = 82.200 €

Soweit sich das Spendenaufkommen über den veranschlagten Betrag von jährlich 15.000 € erhöht oder die für Ausgaben veranschlagten Mittel nicht in voller Höhe benötigt werden, reduziert sich der zur Entnahme vorgesehene Betrag entsprechend.

Um langfristig und nachhaltig die Leistungsfähigkeit der Stiftung entsprechend dem Stiftungszweck zu sichern, sollte es nach wie vor das Ziel sein, geeignete Wege zu finden, die laufenden Erträge aus dem Grundstockvermögen, insbesondere den Immobilien, zu erhöhen und gleichzeitig den ungeschmälernten Erhalt des Grundstockvermögens zu gewährleisten. Hierfür ist eine regelmäßige Überprüfung der Mieten und Pachten genauso wichtig, wie Investitionen zum Werterhalt der Gebäude.

#### **4. Höchstbetrag der Kassenkredite und Kassenlage**

Die Festsetzung der Ermächtigung für Kassenkredite i.H.v. 10.000 € erfolgt vorsorglich zur möglichen Unterstützung der Kassenliquidität, für den Fall, dass durch die ggf. zeitversetzte Fälligkeit von Ausgaben und den hierfür zum Haushaltsausgleich eingeplanten Einnahmen, die Kassenliquidität kurzfristig beeinträchtigt ist.

Die Kassenlage war im vergangenen Jahr 2020 stabil. Liquiditätsengpässe waren ebenso wie in den Vorjahren nicht zu verzeichnen. Auch mussten zu keinem Zeitpunkt Überziehungszinsen bezahlt werden.

Gauting, den 13.07.2021

Josef Nießl

Berater

(Dozent an der Hochschule für angewandtes Management und der Bayer. Verwaltungsschule)