

# **Vorbericht**

zum Haushaltsplan der

HAERLIN´SCHEN UND

LUDWIG UND MARIE THERESE-

SOZIALSTIFTUNG, GAUTING

**für das Haushaltsjahr**

**2024**

# Inhaltsverzeichnis

1. Stiftung und Stiftungszweck .....	5
2. Aufstellungsgrundsätze und Gesamtüberblick.....	5
3. Vorläufiges Rechnungsergebnis .....	6
4. Verwaltungshaushalt .....	6
4.1. Erträge und Kosten des Immobilienvermögens .....	6
4.2. Gebäudeunterhalt.....	7
5. Spenden Dritter zur Erfüllung des Stiftungszwecks .....	8
6. Ausgaben der Stiftung zur Erfüllung des Stiftungszwecks.....	9
7. Zuführungen zwischen Verwaltungshaushalt und Vermögenshaushalt .....	10
8. Vermögenshaushalt.....	11
9. Entwicklung der Schulden .....	11
10. Entwicklung der Rücklagen .....	12
11. Höchstbetrag der Kassenkredite und Kassenlage .....	13

# 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.

Gemäß 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 sowie des Vermögens und der Schulden in konzentrierter Form mit ergänzenden Erläuterungen zu geben.

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

Entsprechend den Vorschriften der Gemeindeordnung (GO) und der Kommunalen Haushaltsverordnung (KommHV) sind die Haushalts- und Finanzplanungsansätze nach dem Prinzip der Haushaltsklarheit und Haushaltswahrheit veranschlagt. Für die mittelfristige Finanzplanung bis 2027 wurden alle aus heutiger Sicht bekannten Entwicklungen und Veränderungen berücksichtigt.

Der **Haushalt 2024** schließt

<b>in Einnahmen und Ausgaben ausgeglichen mit</b>		<b>588.700,00 €</b>
ab.		
	zum Vergleich 2023:	424.300,00 €
<b>davon</b>		
<b>im Verwaltungshaushalt</b>		<b>325.400,00 €</b>
	zum Vergleich 2023:	234.400,00 €
<b>im Vermögenshaushalt</b>		<b>263.300,00 €</b>
	zum Vergleich 2023:	189.900,00 €

### 3. Vorläufiges Rechnungsergebnis Vorjahr

Mit einem erfreulich hohen Spendenaufkommen zur direkten Verwendung für Stiftungszwecke i.H.v. über 22.988,50 € konnte sichergestellt werden, dass die Stiftung auch in 2023 alle beantragten finanziellen Hilfen leisten konnte, die im Rahmen der Richtlinien möglich sind, sowie darüber hinaus auch Weihnachtsgewährungen gewähren konnte.

Für das Grundstock-Bar-Vermögen sind in 2023 keine hierfür zweckgebundenen Spenden eingegangen. Im Rahmen der Rechnungslegung werden jedoch seit 2017 auch die Zuführungen zum Inflationsausgleich vollzogen, sodass der Bestand des Grundstockbarvermögens zum Jahresanfang 2024 voraussichtlich ca. 1.194.000 € betragen wird. Seit der EZB-Ratsentscheidung können derzeit geringe Erträge erzielt werden. In 2023 wurde durch die Geldanlage aus Rücklagenmitteln ein Ertrag von 4.712 € erwirtschaftet. Durch die Geldanlage wurden für 2024 Zinserträge i.H.v. 23.500 € eingeplant.

### 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 drei bebauten und zwei unbebauten Grundstücken, sowie von zwei Eigentumswohnungen, die als Grundstockvermögen der Ertragserzielung für den Stiftungszweck dienen. Hieraus hat die Stiftung nun Miet- und Pächterträge, muss davon aber auch anteilig ihren Unterhalts- und Instandhaltungspflichten nachkommen.

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

**für 2024 insgesamt Einnahmen von 207.500,00 €**  
erwartet.

Seit 01.09.2016 wurde, unter anderem aus organisatorischen Gründen, die Verwaltung von zwei bebauten Grundstücken (Gautinger Str. 7/7a) und zwei Wohnungen (Pötschener Str. 51) an eine private Hausverwaltung vergeben, welche im Jahr 2021 endete.

Die Mieten und Betriebskosten für diese Objekte wurden von der Hausverwaltung eingezogen. Die Hausverwaltung leistete alle laufenden Ausgaben für die Bewirtschaftung und den laufenden Bauunterhalt der Gebäude direkt aus den Mieteinnahmen und den

Mietnebenkosten und überwies nach erfolgter Quartalsabrechnung die übersteigenden Einnahmen an die Sozialstiftung. Somit erhielt die Stiftung ab dem Haushaltsjahr 2017 nur noch die Überschüsse aus den Kosten übersteigenden Einnahmen. Die Einnahmen und Ausgaben für diese fremdverwalteten Wohnungen wurden im Verwaltungshaushalt zusammengefasst und im Unterabschnitt 88010 (Bebauter Grundbesitz – vermietet externe Hausverwaltung) ausgewiesen.

Die Kosten für erforderliche Gebäudesanierungen, Umbauten oder sonstige wertsteigernde Maßnahmen müssen jedoch aus dem Stiftungshaushalt bezahlt werden. Da die Stiftung die Erfüllung des gesetzlichen Erhaltungsauftrags gemäß § 83c BGB auch für diese zum Grundstockvermögen gehörenden Gebäude nachweisen muss, ist die Einholung eines entsprechenden Gutachtens mit mittel- und langfristigen Maßnahmenplänen zwingend erforderlich gewesen. Für die künftig anfallenden Investitionskosten muss die Stiftung auf Basis dieses Gutachtens zweckgebundene Rücklagen 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 vom 01.09.2016 bis zum Ende des Vertrages in 2021 beauftragt, alle Wohnungen regelmäßig dahingehend zu überprüfen und die Mieten, falls erforderlich, sobald wie möglich schrittweise anzupassen sowie Mieterwechsel für die Anpassung zu nutzen.

Diese Beauftragung erfolgte nach erneuter, erfolgreicher Ausschreibung ebenfalls an die „neue“ externe Hausverwaltung ab 01.01.2022. In diesem Zuge erfolgte auch die Umstellung von Verrechnung Einnahmen/Ausgaben (Verbuchung der Überschüsse) auf Buchungen gemäß Bruttoprinzip und Zuordnung zu den jeweiligen HHSt. mit dem Ziel, die Transparenz zu erhöhen.

## **4.2. Gebäudeunterhalt**

Der laufende Gebäudeunterhalt erfolgte seit 01.09.2016 bis zum Ende des Vertrages in 2021 durch die externe Hausverwaltung und wurde von dieser direkt aus den Mieteinnahmen bezahlt. Größere Maßnahmen während der gesamten Vertragslaufzeit erfolgten 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 gemäß § 83c BGB durch geeignete Maßnahmen zu erfüllen.

Entsprechend dem Bericht der überörtlichen Rechnungsprüfung von 2014 wurden in den Jahren bis 2012 zu geringe Unterhaltsmaßnahmen bei den Gebäuden der Stiftung 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 gesetzliche 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. 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 Grundstück Tassilostraße 17 führte die Gemeinde für den dort bereits ansässigen bisher eingruppigen Waldorfkindergarten e.V. (bisher Mieterin der Gemeinde, die wiederum das Grundstück von der Stiftung gepachtet hat), den Neubau eines zweigruppigen Kinderhauses im Rahmen eines zwischen Gemeinde und Stiftung noch zu schließenden Erbbaurechtsvertrages durch. Der Neubau wurde im März 2022 fertig gestellt, sodass die Inbetriebnahme des Waldorfkindergartens am 01. April 2022 erfolgte. Der Abriss des nun rückwärtigen Altbaus wurde im April 2022 durchgeführt.

Die hierfür erforderlichen, abschließenden Verträge wurden im Jahr 2022 bereits vorbereitet und der Stiftungsaufsicht zur Prüfung vorgelegt. Der Vollzug der Vertragsabschlüsse konnte nach Abschluss der stiftungsrechtlichen Prüfung im Jahr 2023 erfolgen.

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

## 5. Spenden Dritter zur Erfüllung des Stiftungszwecks

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

Aktueller Zeitraum:

Bezeichnung	Ergebnis 2022	Ansatz 2023	+/-	Ansatz 2024	+/-	Finanzplan 2025	+/-	Finanzplan 2026	+/-	Finanzplan 2027	+/-
Spenden Dritter	34.958,27	15.000	↓	15.000	→	15.000	→	15.000	→	15.000	→

Historie:

Rechnungsergebnis	2021	=	29.350,71 €
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 €

## 6. Ausgaben der Stiftung zur Erfüllung des Stiftungszwecks

Bezeichnung	Ergebnis 2022	Ansatz 2023	+/-	Ansatz 2024	+/-	Finanzplan 2025	+/-	Finanzplan 2026	+/-	Finanzplan 2027	+/-
Einzelbeihilfen u. Weihnachtszuwendungen	27.281,38	30.000	↘	30.000	↗	30.000	↗	30.000	↗	30.000	↗
Zuschuss zu Elternbeiträgen u. Kinderbetreuung	9.287,80	10.000	↘	12.000	↗	12.000	↗	12.000	↗	12.000	↗
Kommunaler Mietzuschuss	3.878,16	8.000	↗	6.000	↘	6.000	↗	6.000	↗	6.000	↗
SUMME	40.447,34	48.000	↗	48.000	↗	48.000	↗	48.000	↗	48.000	↗

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 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 Weihnachtszuwendungen verwendet 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 im Jahr 2017 neu eingerichtet.

Im aktuellen Haushalt ergibt sich damit die folgende Situation:

**1. Zuführung an Vermögenshaushalt für Sonderrücklage Gebäudeinstandsetzung, 2024** = **42.300,00 €**  
 HHSt. 1.91610.86500 (Ausgabe Verwaltungshaushalt)  
 HHSt. 2.91610.30500 (Einnahme Vermögenshaushalt)

**2. Zuführung an Vermögenshaushalt für Sonderrücklage Grundstockkapitalvermögen, zum Inflationsausgleich, 2024** = **68.100,00 €**  
 HHSt. 1.91610.86600 (Ausgabe Verwaltungshaushalt)  
 HHSt. 2.91610.30600 (Einnahme Vermögenshaushalt)

### 3. Allgemeine Zuführung

Im aktuellen Haushalt sind für 2024 sowie für alle Finanzplanungsjahre Entnahmen aus der allgemeinen Rücklage und Zuführungen 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:**

Bezeichnung	Ergebnis 2022	Ansatz 2023	+/-	Ansatz 2024	+/-	Finanzplan 2025	+/-	Finanzplan 2026	+/-	Finanzplan 2027	+/-
Zuführung vom VMHH zum VWHH	64.129,50	28.600	↓	30.400	↕	49.100	↑	57.400	↑	58.800	↔
Zuführung vom VWHH zum VMHH	0,00	0	↔	0	↔	0	↔	0	↔	0	↔

Da in den letzten Jahren Überschüsse der Allgemeinen Rücklage zugeführt werden konnten, stehen 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.

## 8. Vermögenshaushalt

Im Vermögenshaushalt sind, neben der vorstehend erläuterten Zuführung vom bzw. zum Verwaltungshaushalt und den unter Punkt 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 2024, Ansatz 100.000,00 €

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

Haushaltsjahr 2024, Ansatz 5.000,00 €

## 9. 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 Geldanlagen der Rücklagemittel bis zur EZB-Ratsentscheidung im Juli 2022 keine Zinsen erhielt.

Damit ist die Stiftung seit Juli 2016 schuldenfrei.

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

## 10. 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 gemäß dem Stiftungszweck verwendbare „Allgemeine Rücklage“.

Nach der **vorläufigen** Berechnung bestehen **zum 01.01.2024 voraussichtlich die folgenden Rücklagen:**

**Sonderrücklage „Grundstock-Bar-Vermögen“, Stand 01.01.2024 ca. 1.194.000 €**

Die Stiftung konnte aus diesem Barvermögen aufgrund der nun wieder positiven Zinssituation Zinserträge von 4.712 € erwirtschaften. Die Verwaltung sucht weiterhin nach Möglichkeiten, dass nun wieder steigende Bar-Grundstockvermögen künftig gewinnbringender und trotzdem sicher anzulegen. Hierzu erfolgt auch im Vorfeld die sehr enge Abstimmung mit der Rechtsaufsicht im Landratsamt Starnberg.

**Sonderrücklage „Gebäudeinstandsetzung“, Stand 01.01.2024 ca. 398.000 €**

Die Vorgabe der überörtlichen Rechnungsprüfung, dass kalkulatorische Abschreibungen und Verzinsungen gebildet und zur Verwendung für den Werterhalt der Immobilien einer Instandhaltungsrücklage zugeführt werden sollen, wird seit 2015 bereits erfüllt, sowie eine 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 steigende Risiko abgesichert werden, dass die Stiftung durch ggf. anfallende, sehr hohe Gebäudesanierungskosten in ihrer Leistungsfähigkeit eingeschränkt wird.

Für 2024 und 2025 sind daher erstmalig Entnahmen aus dieser Rücklage zur Sanierung des Gebäudes Gautinger Str. 7/7a von insgesamt 270.000 € eingeplant.

**Allgemeine (Freie) Rücklage, Stand 01.01.2024 ca. 227.000 €**

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

Bezeichnung	Ergebnis 2022	Ansatz 2023	+/-	Ansatz 2024	+/-	Finanzplan 2025	+/-	Finanzplan 2026	+/-	Finanzplan 2027	+/-
Entnahme	69.060,00	141.600	↑	52.900	↓	59.100	↑	82.400	↑	83.800	→
Zuführung	0,00	0	→	0	→	0	→	0	→	0	→

Soweit sich das Spendenaufkommen über den veranschlagten Betrag von jährlich 15.000,00 € 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.

## **11. 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 2023 stabil. Liquiditätsengpässe waren ebenso wie in den Vorjahren nicht zu verzeichnen. Auch mussten zu keinem Zeitpunkt Überziehungszinsen bezahlt werden.

Gauting, den 07.05. 2024

Christian Strasser  
Stellv. Kämmerer