Stellungnahme der Stadt Albstadt zum Prüfbericht 2012 – 2016 der Gemeindeprüfungsanstalt vom 18.11.2019

(Beanstandungen in kursiver Schrift aufgenommen)

Randnummer A 15

Feststellung GPA:

Die Jahresabschlüsse 2012 bis 2016 sind jeweils erst in der zweiten Jahreshälfte des Folgejahres und damit außerhalb der vorgeschriebenen Sechsmonatsfrist aufgestellt worden (s. Rdnr. 35). Anschließend erfolgten Beschlussfassungen des Gemeinderats zu über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und zur „vorläufigen" Feststellung des jeweiligen Jahresabschlusses. Die Schlussberichte des RPA über die Prüfung der Jahresabschlüsse datieren vom 15.03.2016 (Jahresabschlüsse 2012 und 2013),20.04.2017 (Jahresabschlüsse 2014 und 2015) und 25.09.2018 (Jahresabschluss 2016). Die Jahresabschlüsse konnten in der Folge erst mit großer zeitlicher Verzögerung vom Gemeinderat festgestellt werden (§ 95 b Abs. 1 Satz 2 GemO).

Die Verzögerungen sind in den Schlussberichten damit begründet worden, dass für die örtliche Prüfung immer eine ordnungsgemäße Erfüllung des gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungsauftrags vor der Einhaltung der vorgeschriebenen Frist im Vordergrund stehe. Ferner hat der Leiter des RPA prüfungsbegleitend in einer vorgezogenen Stellungnahme vom 26.11.2018 u.a. ausgeführt, dass die gesetzlichen Fristen in der Praxis nicht haltbar seien, der Gemeinderat in regelmäßigen Abständen über die aktuellen Zahlen der Ergebnis- und Finanzrechnung unterrichtet werde und insoweit die reinen Zahlen des Jahresabschlusses nicht die Bedeutung hätten, die ihnen der Gesetzgeber im Sinne einer frühzeitigen Unterrichtung des Gremiums über die tatsächliche wirtschaftliche Lage zugewiesen habe. Außerdem seien in der Analyse der Finanzsituation in den Schlussberichten auch stets die aktuellen Zahlen berücksichtigt. Der Gemeinderat erhalte damit mehr als die im Gesetz geforderten Vorjahreszahlen und es gebe auch hinsichtlich der Buchhaltung und Belegführung nicht das geringste Risikopotential, da die Stadtkämmerei bzw. Stadtkasse zu gut aufgestellt seien. Das RPA werde wahrscheinlich im nächsten Prüfungsbericht die Thematik ausführlich aufarbeiten, damit der Gemeinderat „offen und ehrlich" informiert sei.

Festzustellen ist:

Das praktizierte Verfahren entspricht, ungeachtet der laufenden Unterrichtung des Gremiums über die Finanzlage der Stadt durch die Stadtkämmerei, nicht den gesetzlichen Vorgaben. Ob eine gesetzliche Regelung vor Ort als sinnvoll erachtet wird, spielt dabei keine Rolle. Unabhängig davon trifft die Argumentation aber auch nicht zu. Die Funktionen und die Bedeutung des Jahresabschlusses sowie der örtlichen (und der überörtlichen) Prüfung des Jahresabschlusses werden in ihrer Wirkung geschwächt. Durch die rechtlich nicht relevante „vorläufige" Feststellung des Jahresabschlusses, die um mehrere Jahre verzögerte Vorlage des Schlussberichts über die örtliche Prüfung und die sich daran anschließende weit verspätete formale Feststellung des Jahresabschlusses durch den Gemeinderat wird dessen Aufgabe als inhaltliches Gegenstück zum Haushaltsplan und Nachweis für die Abwicklung der Haushaltsmittel sowie die Entwicklung des Vermögens und der Schulden nicht ausreichend und vor allem nicht zeitnah erfüllt. Ferner wird durch die Vorgehensweise der Eindruck erweckt, der vorläufige Jahresabschluss sei, beispielsweise auch bei Fehlern oder Rechtsverstößen, in dieser Form unveränderbar.

Die wichtigste Aufgabe eines Rechnungsprüfungsamtes, die sachliche, rechnerische und förmliche Prüfung des Jahresabschlusses (§ 112 Abs. 1 i.V.m. § 110 GemO), erfolgt zudem zu einem Zeitpunkt, an dem die Ergebnisse dieser Prüfung (hinsichtlich der Finanzlage, hinsichtlich der Jahresabschlussprüfung im engeren Sinne und hinsichtlich der Einzelfeststellungen, beispielsweise anlässlich von Schwerpunktprüfungen) für den Gemeinderat als oberstes Kontrollorgan, für die Rechtsaufsichtsbehörde bei der Ausübung der ihr obliegenden Genehmigungs- und Aufsichtsfunktionen und für die überörtliche Prüfung, bei der Beurteilung der Wirksamkeit der örtlichen Prüfung, allenfalls noch eine eingeschränkte Relevanz haben dürften.

Es ist sicherzustellen, dass die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses künftig spätestens vier Monate nach Aufstellung des Jahresabschlusses durchgeführt wird (§ 110 Abs. 2 Satz 1 GemO). Auf die Ausführungen zum Jahresabschluss bei Rdnr. 35 sowie die Feststellungen bei Rdnr. 59 im Prüfungsbericht der GPA vom 06.02.2015 wird hingewiesen.

Stellungnahme Fachamt:

Auf die Meinung des örtlichen Rechnungsprüfungsamts zum Thema „Fristeinhaltung“ bzw. deren aus Sicht der GPA vorliegenden „negativen“ Auswirkungen wurde bereits mit Mail vom 26.11.2018 an die GPA ausführlich eingegangen. Natürlich sind die in der Gemeindeordnung enthaltenen Fristen für die Aufstellung und die Prüfung der einzelnen Jahresabschlüsse bekannt. Ebenso ist bekannt, dass diese im Prüfungszeitraum nicht eingehalten werden konnten. Die örtliche Prüfung wird sich bemühen, diese in Zukunft zu beachten. Allerdings wird sich die Prüfung der Jahresabschlüsse 2017 – 2019 durch den erneuten, beinahe 11-monatigen krankheitsbedingten Ausfalls des Leiters des Rechnungsprüfungsamtes im Zeitraum von Mitte April 2019 bis Anfang März 2020 erheblich verzögern. Insoweit werden die gesetzlichen Vorgaben der Gemeindeordnung auch für diese Jahre nicht eingehalten werden können.

Unabhängig hiervon nachfolgend auszugsweise bzw. inhaltlich sinngemäß die Ende 2018 an die GPA abgegebene Stellungnahme des Prüfungsamtsleiters:

„Die festgelegten Fristen (6 Monate für die Aufstellung und 4 Monate für die Prüfung), die noch aus der Kameralistik stammen bzw. von dort übernommen wurden, sind für die Doppik viel zu kurz bemessen. Sowohl die Aufstellung des Jahresabschlusses als auch die darauffolgende Prüfung sind wesentlich aufwändiger und umfangreicher als früher und deshalb aus Sicht der Stadtkämmerei und der örtlichen Prüfung in der Praxis nicht haltbar. Und wir sind bei weitem nicht die einzige Kommune, die diese Fristvorgaben nicht einhalten kann.

Die von der GPA getroffene Schlussfolgerung mit den sich daraus ergebenden Auswirkungen möchte ich nicht unkommentiert bzw. unwidersprochen stehen lassen. Es ist bei Weitem nicht so, dass durch die Nichtbeachtung der vorgegebenen Fristen dem Gremium die wirtschaftliche Lage der Stadt und damit die tatsächlichen Verhältnisse der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage viel zu lange unbekannt bleiben oder gar vorenthalten werden und diesem deshalb eine fundierte Entscheidungsgrundlage z.B. für die Haushaltsplanaufstellung etc. fehlt.

Die GPA hätte unter Umständen dann recht, wenn der Gemeinderat durch die Stadtkämmerei nicht in regelmäßigen Abständen über die aktuellen Zahlen unserer Ergebnis- und Finanzrechnung unterrichtet würde. So wird diesem das Ergebnis des 1. Quartals, das Halbjahresergebnis, eine Hochrechnung im dritten Quartal (z.B. im Zuge unserer Klausurtagung und im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung) und die vorläufigen Abschlusszahlen (in der Regel im 1. Quartal des folgenden Jahres, spätestens im 2. Quartal) bekannt gegeben, jeweils mit entsprechend fundierten Aussagen der Stadtkämmerei zur aktuellen Finanzsituation, von deren Richtigkeit sich die örtliche Prüfung jeweils überzeugt. Dies

bedeutet, dass der Gemeinderat nicht nur im Jahresverlauf stets aktuell informiert ist, sondern dass ihm zur Haushaltsplanaufstellung sogar recht genaue Ergebnisse des laufenden Jahres und nicht nur die des Vorjahres vorliegen. Das ist mehr, als vom Gesetzgeber verlangt wird.

Insoweit haben die reinen Zahlen des Jahresabschlusses in Albstadt in der Realität nicht die Bedeutung, die ihnen der Gesetzgeber im Sinne einer frühzeitigen Unterrichtung des Gremiums über die tatsächliche wirtschaftliche Lage zugewiesen hat. Meine Schlussbemerkungen bzw. Finanzanalyse und Aussagen zur aktuellen Finanzsituation der Stadt inklusive unserer Prüfungsfeststellungen berücksichtigen stets auch die aktuellen Zahlen, sind also ebenfalls nicht ausschließlich vergangenheitsbezogen. Was haben wir also in Albstadt: wir haben für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage und der Leistungsfähigkeit der Stadt Albstadt fundiert ermittelte Zahlen mit dem vorläufigen Ergebnis des aktuellen Jahresabschlusses, darauf aufbauend mit dem Prüfungs- bzw. Schlussbericht - unabhängig vom geprüften Jahr - eine aktuelle Situations- bzw. Finanzanalyse und dann noch die Ergebnisse aktueller Schwerpunktprüfungen. Sowohl die Stadtkämmerei, als auch die örtliche Prüfung liefern also dem Gemeinderat für eine sachgerechte Entscheidung mehr als die im Gesetz geforderten Vorjahreszahlen. Es gibt auch keinen Grund bzw. nicht den geringsten Hinweis, dass die anderen im Rahmen der Abschlussprüfung festzustellenden Anforderungen an die Buchhaltung, die Belegführung, die sachliche und rechnerische Begründetheit der einzelnen Rechnungsbeträge usw. plötzlich nicht mehr eingehalten werden. Dazu ist unsere Stadtkämmerei bzw. Stadtkasse zu gut aufgestellt. Insoweit gibt es auch hier für den Gemeinderat nicht das geringste Risikopotential.
Wenn die Schlussfolgerung der GPA zwingend und in jedem Fall zutreffen würde, dann hätte der Haushalt der Stadt Albstadt längst schon in Schieflage geraten müssen. Wir haben seit Einführung der Doppik im Jahre 2011 immer ein positives Ordentliches Ergebnis, genauso ein positives Gesamtergebnis und somit immer einen ausgeglichenen Haushalt. Wir haben bisher also zu keinem Zeitpunkt auf Kosten der nachfolgenden Generationen gewirtschaftet. Dies ist kein Zufall, sondern das Ergebnis einer fundierten und verantwortungsvollen Planung, einer soliden und insgesamt gesehen sparsamen Bewirtschaftung und einer sachgerechten und sorgfältigen Prüfung. Der Rückschluss der GPA auf die Auswirkungen eines verspätet erstellten Jahresabschlusses und einer verspätet durchgeführten Abschlussprüfung ist aus meiner Sicht ungewöhnlich. Ein solcher wurde bisher bei keiner einzigen überörtlichen Prüfung getroffen, auch nicht bei den überörtlichen Prüfungen unserer Jahresrechnungen zu kameralen Zeiten, obwohl da die gesetzten Fristen gleich und der Prüfungsauftrag im Prinzip identisch waren. Auch nicht bei der Prüfung unserer Eröffnungsbilanz und des Jahresabschlusses 2011.
Selbstverständlich ist nach wie vor das Ziel, den Prüfungsbericht innerhalb der vorgegebenen Frist zu erstellen. Trotzdem wird eine ordnungsgemäße und sorgfältig aufbereitete Jahresabschlussprüfung immer Vorrang haben, genauso wie eine fundierte Beratung unserer Fachämter, um rechtliche und finanzielle Fehler schon im Vorfeld zu vermeiden. Insoweit ist es gut, dass die Beratungsfunktion der örtlichen Prüfung – ohne dass darunter der eigentliche Prüfauftrag leidet – nunmehr auch im Prüfungsrecht verankert wurde. Ich selbst fühle mich erst seit ca. 3 Jahren in der Lage, den Jahresabschluss nicht nur im Hinblick auf die rechtlichen Anforderungen zu prüfen, sondern auch so zu analysieren, dass ich gegenüber dem Gemeinderat fundierte Aussagen über die aktuelle wirtschaftliche Lage und die zukünftige Entwicklung treffen kann. Solange habe ich gebraucht, bis ich mich vollständig von der Kameralistik lösen konnte und mir die in weiten Teilen auch für die Prüfung völlig andere Denkweise der Doppik verinnerlicht hatte.
Der Hinweis im Rahmen der überörtlichen Prüfung, dass wir ja schon vor der endgültigen Anfertigung mit der Prüfung des Jahresabschlusses beginnen könnten, werde ich aufnehmen und weiterverfolgen. Nur bitte ich ergänzend zu dieser Anregung noch um Hinweise der GPA, welche zeitlich langwierigen und finanziell bedeutsamen Prüfungsfelder wir aus Ihrer Sicht schon im Vorfeld prüfen können, bei denen Veränderungen durch Verrechnungs-, Umbuchungs- Korrekturbuchungen etc. im Rahmen der Abschlussarbeiten ausgeschlossen sind. Das was mir so auf die Schnelle eingefallen ist, sind Prüfungsbereiche, die nicht allzu zeitintensiv sind und demzufolge auch nicht maßgebend zu einer Verzögerung beitragen. Bisher wurde bei allen Fortbildungsmaßnahmen, RPA-Tagungen usw. auch von

Ihrem Hause empfohlen, mit der Abschlussprüfung erst bei Vorliegen des Jahresabschlusses inkl. seiner Erläuterungen zu beginnen. Dies wurde vor kurzem zuletzt so auch bei der VWA-Veranstaltung „Prüfung des Jahresabschlusses“ vom Dozenten, dem Leiter des Rechnungsprüfungsamtes der Stadt Bruchsal den Teilnehmern gegenüber (zu denen auch eine Mitarbeiterin des Rechnungsprüfungsamts Albstadt gehörte) kommuniziert bzw. angeraten. Insoweit wäre ich für entsprechende Hinweise dankbar.“

Randnummer A 18

Feststellung GPA:

Die Stadtkasse ist eine Abteilung des Amts 20/Stadtkämmerei. Die Kassenverwalterin ist gleichzeitig stellvertretende Fachbedienstete für das Finanzwesen. Diese Funktion kollidiert mit der Vorgesetzteneigenschaft des Fachbediensteten für das Finanzwesen gegenüber dem Kassenverwalter (§ 116 Abs. 3 GemO). Der Oberbürgermeister hat zwar mit Verfügung vom 24.10.2016 die Anordnungsbefugnis für die Kassenverwalterin in ihrer Funktion als stellvertretende Fachbedienstete für das Finanzwesen widerrufen (s. Rdnr. 79 im Prüfungsbericht der GPA vom 06.02.2015). Sofern der Fachbedienstete seine Vorgesetztenbefugnisse gegenüber der Kassenverwalterin nicht auf andere geeignete Bedienstete seines Geschäftsbereichs übertragen kann, sollte spätestens anlässlich personeller Veränderungen die bestehende Funktionskollision (bei Ausübung der Dienstaufsicht und der Weisungsbefugnisse) gesetzeskonform aufgelöst werden.

Stellungnahme Fachamt:

Anlässlich künftiger personeller Veränderungen wird die Funktionskollision aufgelöst.

Randnummer A 21

Feststellung GPA:

Die gem. § 28 Abs. 1 GemKVO schriftlich zu treffenden allgemeinen Regelungen für den Geschäftsgang bei der Stadtkasse sind in den umfassenden „Regelungen für das Finanzwesen“ enthalten, die zum 01.01.2016 vom Oberbürgermeister in Kraft gesetzt wurden. Die Anlagen, sowohl zu den Regelungen für das Haushaltswesen (z.B. die anordnungsbefugten Beschäftigten), als auch zu den Regelungen für das Kassenwesen (insbesondere zu den Zahlstellen und Handvorschüssen), werden laufend an veränderte Gegebenheiten, z.B. anlässlich von Personalwechseln, angepasst.

Die stichprobenweise Prüfung der die Zahlstellen betreffenden Bestimmungen in Anlage III der Regelungen für das Finanzwesen i.d.F. vom 30.10.2018 (§ 3 GemKVO) hat ergeben, dass die dort getroffenen Festlegungen in einzelnen Fällen nicht ausreichend bestimmt genug sind, oder nicht mehr zutreffen.

Beispielsweise

(1) fehlen konkrete Vorgaben zu den für die drei Jugendtreffs eingerichteten Girokonten,

(2) ist der festgelegte Bargeldaufbewahrungsort bei der Ganztagsgrundschule Lutherschule nicht mehr aktuell,

(3) werden bei der Zahlstelle „Tourist-Information“ Aufgaben wahrgenommen, die über den angegebenen „Kartenverkauf“ hinausgehen,

(4) ist die Zahlstelle beim Kindergarten Veilchenweg, den übertragenen Aufgaben nach zu urteilen, ein Handvorschuss (§ 4 GemKVO),

(5) sind bei den Zahlstellen die Kassenautomaten in den Parkhäusern und die Gemeindevollzugsbediensteten im Außendienst aufgeführt. Die Kassenautomaten gelten kassenrechtlich nicht als Zahlstellen, die Gemeindevollzugsbediensteten handeln als sogenannte „Gelderheber“ i.S.v. § 12 Abs. 2 Satz 2 GemKVO. Für diese Ausnahmen von der Bindung des Zahlungsverkehrs an die Räume und an die Bediensteten der Stadtkasse sollten noch separate Regelungen getroffen werden, die die in der Zahlstellentabelle getroffenen Vorgaben mehr als bisher konkretisieren (z.B. Regelungen zum Ablauf des Entleerungsverfahrens, zur Verwahrung der Schlüssel, zum Öffnen der Automaten, zur Gewährleistung des 4-Augen-Prinzips und zur Quittungsverwaltung bei den Vollzugsbediensteten).

Grundsätzlich wird empfohlen, die Einrichtung und Fortführung der Zahlstellen unter den Aspekten des Vorrangs des unbaren Zahlungsverkehrs (§ 12 Abs. 1 GemKVO) und der Kassensicherheit (§ 5 Abs. 1 i.V.m. § 3 GemKVO) sowie aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung regelmäßig zu überprüfen.

Stellungnahme Fachamt:

Die Anlage III wird derzeit entsprechend fortgeschrieben. Die genannten Aspekte werden dabei berücksichtigt.

Randnummer A 23

Feststellung GPA:

Die stichprobenweise Auswertung der zum 13.11.2018 ausgewiesenen Klärungsfälle (ungeklärte Zahlungseingänge, Konto 27910100) hat ergeben, dass von 149 Klärungsfällen mit einem Gesamtbetrag von rd. 612 TEUR ein Großteil aus den Monaten Oktober und November 2018 stammte. Aufgefallen ist, dass für mehrere Zuschüsse sowie Liegenschaftsverkaufserlöse zum Zeitpunkt des Geldeingangs keine Anordnungssollstellungen vorhanden waren. Dies steht mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung (§§ 34, 35 Abs. 2 GemHVO) nicht im Einklang. Die entsprechende Annahmeanordnung (Forderung) ist einzubuchen, sobald sie feststeht (Bewilligungsbescheid, Kaufvertragsunterzeichnung beim Notar usw.; s.a. § 8 Abs. 2 GemKVO). Nur so kann sichergestellt werden, dass die der Stadt zustehenden Erträge und Einzahlungen vollständig erfasst und rechtzeitig eingezogen werden können (§ 26 GemHVO) und dass eine periodengerechte Zuordnung erfolgt (§ 95 Abs. 1 Satz 4 GemO, § 10 GemHVO). Ergänzend wird auf die Buchungsbeispiele im Leitfaden zur Buchführung, 3. Auflage von Januar 2019, Kapitel 3.1 und Kapitel 10, hingewiesen.

Stellungnahme Fachamt:

Die Stadtkasse weist die Fachämter regelmäßig auf den beschriebenen Missstand hin. Momentan werden einzelne Versäumnisse wieder verstärkt verfolgt und die entsprechenden Kollegen auf die Rechtslage und die Folgen von fehlenden Sollstellungen hingewiesen.

Randnummer A 28

Feststellung GPA:

Zahlwegumbuchungen (z.B. Geldmitteltransfer zwischen den städtischen Girokonten) werden bei der Stadtkasse mit der Transaktion (TA) FB50 gebucht. Diese Programmfunktion durchbricht die grundsätzliche Trennung der Verantwortungsbereiche Anordnung und Buchung, da mit ihr sowohl vorerfasst als auch gebucht werden kann. Wegen der nicht sichergestellten Funktionstrennung zwischen fachlicher Sachbearbeitung und Erledigung von Kassenaufgaben (§ 35 Abs. 6 GemHVO) ist dieser TA-Code deshalb zwischenzeitlich aus den Musterrollen der ehemaligen Datenzentrale und des ehemaligen KIVBF (jetzt ITEOS) entfernt worden. In der Regel stehen für die verschiedenen Verantwortungsbereiche TA-Codes in unterschiedlichen Rollen zur Verfügung, mit denen die Funktionstrennung sichergestellt werden kann (s. Musterrollenkonzept). Die Zuordnung der Rollen bzw. die Umsetzung eines entsprechenden Rollenkonzepts obliegt dem Programmanwender. Der Einsatz des TA-Codes FB50 ist wegen des nicht sichergestellten Vier-Augen-Prinzips unsicher, daher sollte auf den Einsatz dieses TACodes verzichtet werden. Soweit der TA-Code aus organisatorischen oder sonstigen Gründen dennoch weiterhin genutzt werden soll, obliegt es der Verwaltung, die Kassensicherheit anderweitig zu gewährleisten. In diesem Fall sollten im Rahmen des „Internen Kontrollsystems" (IKS) entsprechende Rollendokumentationen und Begründungen vorgehalten und verstärkt Stichproben der damit gebuchten Vorgänge vorgenommen werden (Protokollierung der Nutzung).

Stellungnahme Fachamt:

Wurde bereits umgestellt.

Randnummer A 33

Feststellung GPA:

Die vom Gemeinderat am 27.12.2014 beschlossene Haushaltssatzung 2015 (Erlass der Rechtsaufsichtsbehörde vom 16.02.2015) ist erst am 21.05.2016 öffentlich bekannt gemacht und in der Zeit vom 30.05. bis 07.06.2016 öffentlich ausgelegt worden.

Die Haushaltssatzung bedarf als Rechtsnorm der Verkündigung und gilt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung als erlassen (§ 81 Abs. 3 GemO). Haushaltsjahr ist das Kalenderjahr (§ 79 Abs. 4 GemO). Eine fehlende öffentliche Bekanntmachung lässt die Haushaltssatzung nicht rechtswirksam werden, mit der Folge, dass - im Blick auf das Jährlichkeitsprinzip - dieses Versäumnis nach Ablauf des Haushaltsjahres auch nicht mehr geheilt werden kann (§ 79 Abs. 3 GemO i.V.m. § 4 Abs. 4 Nr.1 GemO). Damit ist keine rechtswirksame Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2015 zustande gekommen. Im gesamten Haushaltsjahr 2015 hätten die Vorschriften zur Interimszeit (§ 83 GemO) angewendet werden müssen (z.B. hinsichtlich der Abgabenerhebung, des Vollzugs von Ausgaben, der Umsetzung von Beförderungen und des Beginns neuer Investitionsmaßnahmen).

Stellungnahme Fachamt:

Die öffentliche Bekanntmachung der Haushaltssatzung 2015 wurde vergessen und erst im Haushaltsjahr 2016 nachgeholt, nachdem der Fehler bemerkt worden war.

Aus diesem Grund war eine Anwendung der Vorschriften der Interimszeit (§ 83 GemO) nicht möglich, weil nicht bekannt war, dass man sich in der Interimszeit befand.

Randnummer A 35

Feststellung GPA:

Die Jahresabschlüsse sind jeweils erst im Oktober bzw. November des Folgejahres und damit außerhalb der vorgegebenen Frist aufgestellt worden (§ 95 b Satz 1 GemO). Zur Sicherstellung der Einhaltung der Jahresfrist für die Feststellung des Jahresabschlusses durch den Gemeinderat ist es erforderlich, dass zumindest der Zahlenteil des Jahresabschlusses - ggf. ohne Rechenschaftsbericht - innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Haushaltsjahres aufgestellt (Unterschrift des Oberbürgermeisters unter Angabe des Datums) und dem Rechnungsprüfungsamt zur örtlichen Prüfung übermittelt wird (s.a. Rdnr. 15). Der Rechenschaftsbericht ist kein originärer Bestandteil des Jahresabschlusses (§ 95 Abs. 2 Satz 2 GemO), der Fristbeginn für die örtliche Prüfung hängt damit nicht von der gleichzeitigen Vorlage des Rechenschaftsberichtes ab (§ 110 Abs. 2 Satz 1 GemO). Allerdings ist eine sachgerechte Prüfung des Jahresabschlusses ohne die im Rechenschaftsbericht enthaltenen Informationen und Erläuterungen nur eingeschränkt möglich. Eine vollständige örtliche Prüfung innerhalb der Viermonatsfrist setzt deshalb auch eine zeitnahe Vorlage des Rechenschaftsberichts voraus. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Fristen ist künftig zu achten. Hinweise zur zeitlichen, organisatorischen und inhaltlichen Planung und Abwicklung der Jahresabschlussarbeiten können u.a. dem Leitfaden zum Jahresabschluss, 2. Auflage von Dezember 2018 entnommen werden.

Stellungnahme Fachamt:

Die in § 95 GemO alte Fassung vorgegebene Frist von sechs Monaten für die Aufstellung der Jahresrechnung wurde so in § 95 b GemO (NKHR) übernommen.

Hier ist zu berücksichtigen, dass die Erstellung des Jahresabschlusses im Rahmen des NKHR wesentlich aufwendiger ist, als der frühere kamerale Abschluss. Problematisch ist weiterhin die rechtzeitige Fertigstellung der Steuererklärungen für unsere Betriebe gewerblicher Art. Mit dem vorhandenen Personal wird es schwierig werden, die Frist einzuhalten.

Nichtsdestotrotz werden wir versuchen die Jahresabschlüsse ab 2020 innerhalb der 6-Monats-Frist zu fertigen.

Randnummer A 38:

Feststellung GPA:

Die Stadt hat im Rahmen der Abschlussarbeiten 2015 unzutreffender Weise die Stiftungseinlage an die Philipp-Matthäus-Hahn-Stiftung aus dem Jahr 1989 in Höhe von 127.822,97 EUR (250.000 DM) unter der Position „Sonstige Beteiligungen und Kapitaleinlagen“ nachträglich bilanziert. Nach § 95 Abs. 1 GemO hat die Bilanz alle Vermögensgegenstände zu enthalten. Da es sich um eine rechtlich selbständige Stiftung (rechtsfähige Stiftung) handelt, ist der eingelegte Stiftungsbetrag als verloren zu werten und die Aktivierung des Stiftungsbetrags ist nicht möglich (vgl. Ziffer 3.3.3.1.1 der 3. Auflage des Leitfadens zur Bilanzierung von Juni 2017). Die im Jahr 2015 veranlassten Buchungen sind im

laufenden Rechnungsjahr durch entsprechende Buchungen rückgängig zu machen (s. Rdnr. 76), damit die tatsächliche Vermögenslage im Jahresabschluss der Stadt nach § 95 Abs. 1 Satz 4 GemO wieder dargestellt wird.

Stellungnahme Fachamt:

Mit Stiftungsvertrag vom 07. Dezember 1989 wurde die Philipp-Matthäus-Hahn-Stiftung gegründet. Im Form einer Korrektur der Eröffnungsbilanz im Jahresabschluss 2015 wurde das von der Stadt Albstadt geleistete Stiftungskapital in Höhe von 127.822,97 Euro als Beteiligung (AA-Nr. 50000356) nachträglich eingebucht.

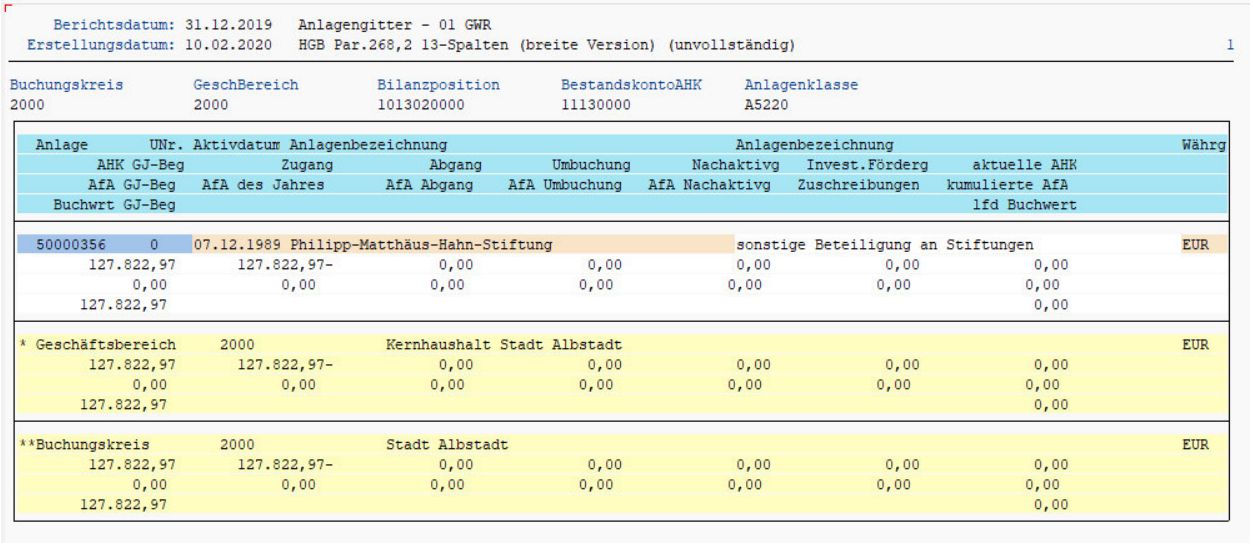
Jedoch handelt es sich gemäß der Drucksache 116/89 sowie dem Stiftungsvertrag um eine rechtlich selbständige (rechtsfähige) Stiftung. Dies hat zur Folge, dass es sich beim Vermögen der rechtlich selbständigen Stiftungen weder um Vermögen der Kommune noch um Sondervermögen handelt und demzufolge eine Aktivierung nicht zulässig ist. Die durch die Kommune gewährte Stiftungsgabe gilt als Einlage, die als verloren anzusehen ist. Die im Jahr 2015 nachträglich fälschlicherweise aufgenommene Beteiligung wird daher wieder ausgebucht. Diese Buchung erfolgt ebenfalls als Korrektur der Eröffnungsbilanz im Jahresabschluss 2019, da der Korrekturzeitraum gemäß § 63 Abs. 3 GemHVO noch nicht abgelaufen ist.

Gutschrift im Folgejahr:

Belegpositionen

Pos	BS	GsBe	Hauptbuch	Kurztext	Σ	Betrag	Währg	PSP-Element	Auftrag	Kostenstelle	Finanzpos.
1	75	2000	11130000	000050000356 0000		127.822,97-	EUR				
2	40	2000	80113000	Restbuchw. Anlagen		127.822,97	EUR				
					▪	**0,00**	**EUR**				

Auszug Anlagenbuchhaltung:

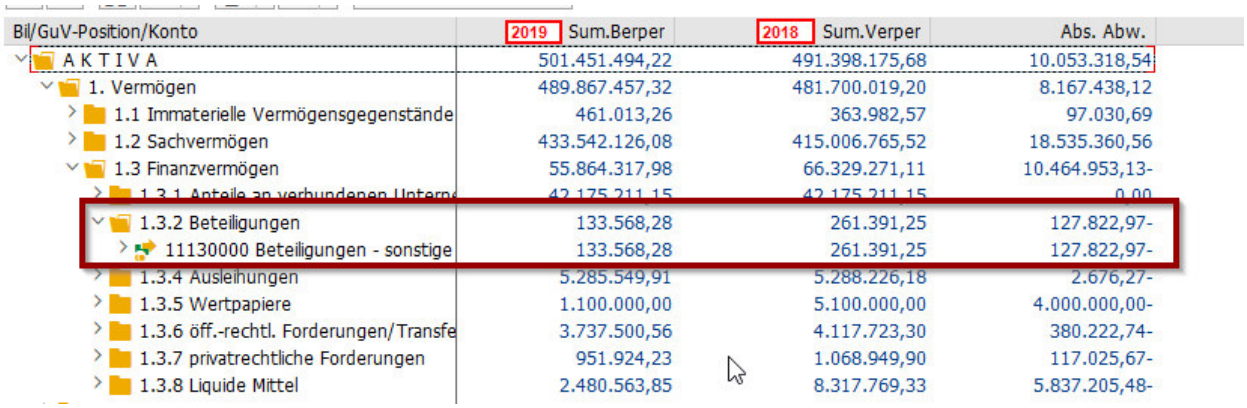


Berichtsdatum: 31.12.2019 Anlagengitter - 01 GWR
Erstellungsdatum: 10.02.2020 HGB Par.268,2 13-Spalten (breite Version) (unvollständig) 1

Buchungskreis	GeschBereich	Bilanzposition	BestandskontoAHK	Anlagenklasse
2000	2000	1013020000	11130000	A5220

Anlage	UNr.	Aktivdatum	Anlagenbezeichnung	Anlagenbezeichnung				Währg
AHK GJ-Beg		Zugang	Abgang	Umbuchung	Nachaktivg	Invest.Förderg	aktuelle AHK	
AfA GJ-Beg	AfA des Jahres	AfA Abgang	AfA Umbuchung	AfA Nachaktivg	Zuschreibungen	kumulierte AfA		
Buchwrt GJ-Beg						lfd Buchwert		
50000356	0	07.12.1989	Philipp-Matthäus-Hahn-Stiftung	sonstige Beteiligung an Stiftungen				EUR
127.822,97		127.822,97-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
127.822,97							0,00	
* Geschäftsbereich	2000	Kernhaushalt Stadt Albstadt						EUR
127.822,97		127.822,97-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
127.822,97							0,00	
**Buchungskreis	2000	Stadt Albstadt						EUR
127.822,97		127.822,97-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
127.822,97							0,00	

Auszug Bilanz:



Bil/GuV-Position/Konto	2019 Sum.Berper	2018 Sum.Verper	Abs. Abw.
A K T I V A	501.451.494,22	491.398.175,68	10.053.318,54
1. Vermögen	489.867.457,32	481.700.019,20	8.167.438,12
1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände	461.013,26	363.982,57	97.030,69
1.2 Sachvermögen	433.542.126,08	415.006.765,52	18.535.360,56
1.3 Finanzvermögen	55.864.317,98	66.329.271,11	10.464.953,13-
1.3.1 Anteile an verbundenen Unterne	42.175.211,15	42.175.211,15	0,00
1.3.2 Beteiligungen	133.568,28	261.391,25	127.822,97-
11130000 Beteiligungen - sonstige	133.568,28	261.391,25	127.822,97-
1.3.4 Ausleihungen	5.285.549,91	5.288.226,18	2.676,27-
1.3.5 Wertpapiere	1.100.000,00	5.100.000,00	4.000.000,00-
1.3.6 öff.-rechtl. Forderungen/Transfe	3.737.500,56	4.117.723,30	380.222,74-
1.3.7 privatrechtliche Forderungen	951.924,23	1.068.949,90	117.025,67-
1.3.8 Liquide Mittel	2.480.563,85	8.317.769,33	5.837.205,48-

Randnummer A 42

Feststellung GPA:

Im Jahresabschluss 2011 ist erstmals eine außerplanmäßige FAG-Rückstellung gebildet worden. Seither wird jährlich eine Rückstellung gebildet. Ende 2016 waren Rückstellungen im Rahmen des Finanzausgleichs (FAG-Rückstellungen) in Höhe von 4,8 Mio. EUR bilanziert. Hierbei handelt es sich um eine Wahlrückstellung (Verbindlichkeitsrückstellung) nach § 91 Abs. 4 GemO i.V.m. § 41 Abs. 2 Satz 1 GemHVO. Bei der Inanspruchnahme der Rückstellung macht die Stadt von der direkten Methode (Buchungssatz: Rückstellung an Sichteinlagen bei Banken) Gebrauch.
Statt der Zurückstellung des gesamten Aufwands aus dem FAG oder der Abbildung einer „Spitze" bildet die Stadt eine Rückstellung aus der Differenz des im Haushaltsplan abgebildeten Ansatzes der steuerkraftabhängigen Umlagen (Kreisumlage und Finanzausgleichsumlage) und den tatsächlichen Ist-Zahlen, nachdem diese endgültig feststehen. Diese Differenz (Verschlechterung oder Verbesserung) wird als Rückstellung gebildet und im zweitfolgenden Jahr erfolgt die Inanspruchnahme in selber Höhe.

Festzustellen ist:

(1) Die Stadt hat sich zum Ansatz von FAG-Rückstellungen als Wahlrückstellung im Sinne des § 41 Abs. 2 Satz 1 GemHVO entschieden. Dabei ist sowohl der Ansatz, als auch die Bewertung dieser Rückstellung beizubehalten (§ 43 Abs. 1 Nr. 5 GemHVO). Im Gegensatz zum Grundsatz der Ansatzstetigkeit, welcher erst im Rahmen der Evaluation der Kommunalen Doppik im Jahr 2016 normiert wurde, war der Grundsatz der Bewertungsstetigkeit bereits in der GemHVO vom 11.12.2009 vorgegeben. Um die Bewertungsstetigkeit zu wahren, ist es erforderlich, dass die Bewertung nachvollziehbar, methodisch korrekt und willkürfrei vorgenommen wird.

(2) Bereits bei der Formulierung zur Bildung der FAG-Rückstellung in Ziffer 4.3.5 der 1. Auflage des Leitfadens zur Bilanzierung vom Januar 2011 wurde empfohlen, die FAG-Rückstellung "für die aufgrund außergewöhnlicher Mehreinnahmen im zweitfolgenden Jahr voraussichtlich zusätzlich fällig werdenden Umlagezahlungen" zu bilden. Um dem Grundsatz der Bewertungsstetigkeit und den Grundsätzen zur ordnungsgemäßen Buchführung (§ 95 Abs. 1 Satz 2 GemO) gerecht zu werden, ist es hierbei notwendig, dass kein willkürlicher, sondern ein verlässlicher und objektiver Maßstab für die Beurteilung der „außergewöhnlichen Mehreinnahmen" herangezogen wird (s.a. Rdnr. 62 im Prüfungsbericht der GPA vom 06.02.2015). Die GPA vertritt dazu die Auffassung, dass die Bildung einer FAG-Rückstellung in Höhe der Abweichung zwischen Planansatz und Rechnungsergebnis („überplanmäßige

Gewerbesteuereinnahmen“) den vorstehenden Grundsätzen nicht gerecht wird, da in dem Planansatz selbst bereits eine „außergewöhnliche Mehreinnahme“ berücksichtigt sein könnte und zudem die FAG-Rückstellung grundsätzlich auf der Basis des „Einnahme-Ist“ zu berechnen ist.

(3) Vor diesem Hintergrund wurde durch die „AG Bilanzierung und Jahresabschluss“ eine entsprechende Klarstellung in Form einer Neuformulierung der Ausführungen zur FAG-Rückstellung in der Ziffer 4.3.5 der 3. Auflage des Leitfadens zur Bilanzierung vom Juni 2017 vorgenommen. Hiernach kann die Berechnung der FAGRückstellung entweder auf Basis des gesamten Ertrags oder als Abbildung einer „Spitze“ erfolgen (jeweils aus den Ist-Einnahmen). Die Stadt hat sich zwar an das Modell zur Abbildung einer „Spitze“ angelehnt, aber als Berechnungsbasis, wie bereits ausgeführt, die Planansätze herangezogen und nicht die Ist-Einnahmen (aus der Vergangenheit). Zulässig wäre die Ermittlung der Berechnungsbasis anhand der Differenz der aktuellen Ist-Einnahmen und der Durchschnittswerte der vergangenen fünf Jahre. Der Durchschnittszeitraum kann hierbei im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung auch angepasst werden. Die Vertrauensschutzregelung nach Ziffer 1.3 der 3. Auflage des Leitfadens zur Bilanzierung greift insoweit nicht, da es sich um eine Klarstellung handelt.

Die Stadt hat sich für eine im Leitfaden zur Bilanzierung ausgewiesene Methode zu entscheiden und den Rückstellungswert, der bei zutreffender Ermittlung in die Eröffnungsbilanz einzustellen gewesen wäre, gegen das Basiskapital zu korrigieren. Der Restbetrag ist ergebniswirksam im nächsten Jahresabschluss zu berichtigen.

Stellungnahme Fachamt:

Die GPA vertritt dazu die Auffassung, dass die Bildung einer FAG-Rückstellung in Höhe der Abweichung zwischen Planansatz und Rechnungsergebnis („überplanmäßige Gewerbesteuereinnahmen“) den vorstehenden Grundsätzen nicht gerecht wird, da in dem Planansatz selbst bereits eine „außergewöhnliche Mehreinnahme“ berücksichtigt sein könnte und zudem die **FAG-Rückstellung grundsätzlich auf der Basis des „Einnahme-Ist“** zu berechnen ist.

Die Stadt Albstadt teilt die Auffassung der GPA nicht.

Die Planansätze des laufenden Haushaltsjahres bilden die Grundlage für die FAG Leistungen des übernächsten Jahres und sind somit Teil der mittelfristigen Finanzplanung, die für die Verwaltung bindend ist.

Sofern sich gegenüber der Planung beim Ergebnis Mehreinnahmen ergeben, ist es folgerichtig Rückstellungen nur über die zusätzlichen Einnahmen zu bilden, weil mittelfristig (X+2) die FAG Zahlungen aus den Planansätzen des laufenden Jahres berechnet werden.

Die Planansätze des laufenden Haushaltsjahres, als Grundlage für die Berechnung der FAG Leistungen des übernächsten Jahres, und die Rückstellungen aus den Mehreinnahmen ergeben insgesamt den Betrag der zwei Jahre später im FAG insgesamt aufgebracht werden muss. Dieser Betrag entspricht im Ergebnis dem Betrag, der sich aus dem „Einnahme-Ist“ des laufenden Jahres ergibt. Das Einnahme-Ist besteht nämlich aus dem Planansatz + Mehreinnahmen – Weniger-einnahmen.

Die Bewertung ist aus Sicht der Stadt Albstadt nachvollziehbar, methodisch korrekt und willkürfrei.

Die im Leitfaden zur Bilanzierung ausgewiesenen Methoden hält die Stadt Albstadt für nur bedingt geeignet.

Eine „Rückstellung des gesamten Aufwands aus dem FAG“ dürfte im Jahr 1 bei nahezu allen Kommunen im Jahresergebnis zu einem Fehlbetrag führen, mit dem Ergebnis, dass die Kommune nach § 24 GemHVO (Haushaltsausgleich) und § 25 GemHVO (Deckung von Fehlbeträgen des Jahresabschlusses und aus Vorjahren) ohne Not gezwungen wäre entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Das kann wohl kaum Ziel einer Rückstellung sein.

Ob dadurch die tatsächliche Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Kommune dargestellt wird, kann zumindest bezweifelt werden.

Bei der „Rückstellung zur Abbildung einer „Spitze““ wird die Rückstellung aufgrund einer außerordentlichen Mehreinnahme („Spitze“) im Jahr X für die höhere Umlagezahlung im Jahr X+2 gebildet.

Diese sogenannte Spitze ergibt sich **immer** aus dem Planvergleich und entspricht genau dem Betrag, den die Stadt Albstadt bei ihrer Berechnung zugrunde legt.

Insoweit ist es nicht nachvollziehbar, warum nach dem Leitfaden zur Bilanzierung eine Kommune für sich definieren soll, wann eine Spitze vorliegt. Es der Kommune dann zu überlassen, welchen Zeitraum sie für einen Durchschnittswert verwenden soll, ist nicht nachvollziehbar.

Der Leitfaden Bilanzierung und Inventarisierung stellt lt. Innenministerium eine Orientierungshilfe für alle Kommunalverwaltungen dar. Ein Leitfaden kann nach Auffassung der Stadt Albstadt keine Verbindlichkeit hinsichtlich seiner Anwendung von Berechnungsmethoden erlangen.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Stadt Albstadt ihre Berechnungsmethode für richtig hält. Eine Änderung kommt nicht in Betracht.

Randnummer A 43

Feststellung GPA:

Im Jahr 2015 wurde erstmalig eine Rückstellung für die Erhöhung der Kreisumlage gebildet. Grund hierfür war, dass der Landkreis beabsichtigt, in naher Zukunft ein Zentralklinikum zu bauen, das teilweise über eine Erhöhung der Kreisumlage finanziert werden soll. Im Jahr 2015 wurde ein Pauschalbetrag von 4 Mio. EUR rückgestellt. Im Haushaltsjahr 2016 wurde auf die Bildung der Rückstellung verzichtet. Seit 2017 berechnet sich die Rückstellung aus 2 Prozent der Steuerkraftsumme und soll, soweit es das Rechnungsergebnis zulässt, jährlich gebildet werden. 2017 wurden nach dieser Berechnung 1.282.000 EUR der Rückstellung zugeführt.

Festzustellen ist:

(1) Im Haushaltsjahr 2016 wurde auf die Bildung der Rückstellung verzichtet. Dies widersprach dem Grundsatz der Ansatzstetigkeit (§ 43 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 2 GemHVO). Danach darf von einer ausgeübten Entscheidung zur Bilanzierung einer rechtmäßigen Wahlrückstellung in Folgejahren nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden, da Ergebnispolitik durch die Wahlrückstellung nicht betrieben werden darf. Im Anhang waren keine Erläuterungen über die Abweichung der diesbezüglichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angegeben (§ 53 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 GemHVO).

(2) Gemäß § 90 Abs. 2 Satz 1 GemO sind für ungewisse Verbindlichkeiten und für hinsichtlich ihrer Höhe oder des Zeitpunkts ihres Eintritts unbestimmte Aufwendungen Rückstellungen zu bilden.

Ein Pflichtrückstellungskatalog wird in § 41 Abs. 1 GemHVO definiert und in Absatz 2 eine Öffnungsklausel für sogenannte Wahlrückstellungen eröffnet, die im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung von der Stadt selbstständig gebildet werden können. Die Rückstellung für die Erhöhung der Kreisumlage fällt unter keine der sieben Pflichtrückstellungssachverhalte nach § 41 Abs. 1 GemHVO, insoweit kommt allenfalls eine Rückstellungsbildung nach § 41 Abs. 2 Satz 1 GemHVO in Frage. Allerdings setzt die Anwendung hier voraus, dass überhaupt ein rückstellungswürdiger Sachverhalt vorliegt.

Nach der Begriffsbestimmung in Ziffer 4.3.2 der 3. Auflage des Leitfadens zur Bilanzierung von Juni 2017 handelt es sich bei Rückstellungen um Aufwendungen, die wirtschaftlich dem abzuschließenden Haushaltsjahr zuzuordnen sind, jedoch hinsichtlich ihrer Höhe und/oder ihrer Fälligkeit ungewiss sind. Mit einer Inanspruchnahme der Kommune muss ernsthaft zu rechnen sein. Rückstellungen dienen somit der periodengerechten Zuordnung von Aufwendungen, die erst in künftigen Haushaltsjahren zu Auszahlungen führen.

Bei Aufwendungen handelt es sich nach § 61 Nr. 2 GemHVO um den zahlungs- oder nichtzahlungswirksamen Verbrauch von Gütern und Dienstleistungen (Ressourcenverbrauch) eines Haushaltsjahres. Ein Ressourcenverbrauch bei der Stadt kann auf Grundlage der Eventualplanung des Landkreises nicht begründet werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass von Seiten des Kreistages erst in der Sitzung am 23.07.2018 eine Beschlussfassung zur Antragstellung zur Aufnahme in den Landeskrankenhausförderplan und eine entsprechende Landesförderung gestellt wurde (vgl. Drucksache KT Zollernalbkreis 30/2018). Im Jahr der erstmaligen Rückstellungsbildung war auch der Grundsatzbeschluss des Kreistages über den Klinikneubau noch nicht getroffen.

Es handelt sich hier auch um keinen mit der FAG-Rückstellung vergleichbaren Fall, da bei der klassischen FAG-Rückstellung aufgrund des aktuellen Steueraufkommens und den langjährigen Erfahrungswerten durchaus eine sachgerechte Berechnung der auf Basis der vergangenen Umlagefestsetzungen im zweifolgenden Jahr zu erwartenden Kreisumlage vorgenommen werden könnte. Um eine Haushaltskontinuität zu ermöglichen, hat der Gesetzgeber daher für diesen Sonderfall die Rückstellungsbildung über die Ausführungen im Leitfaden zur Bilanzierung ausdrücklich zugelassen, obwohl bei genauer Auslegung des Rückstellungsbegriffs bekanntermaßen auch hier der Aufwandsbegriff nicht erfüllt ist. Dies ist aber als Ausnahme anzusehen und eine analoge Anwendung scheidet aus.

Insoweit handelt es sich hier um einen Rechtsverstoß gegen §§ 90 Abs. 2 Satz 1 GemO, 41 Abs. 2 GemHVO. Die Rückstellungen für die Erhöhung der Kreisumlage sind in voller Höhe ergebniswirksam beim nächsten Jahresabschluss aufzulösen.

Stellungnahme Fachamt:

Die Rückstellung für die Erhöhung der Kreisumlage in Höhe von 6.731.000 € wird beim Jahresabschluss 2019 ergebniswirksam aufgelöst.

Randnummer A 45:

Feststellung GPA:

Im Anschluss an die Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen ist unter der Überschrift „Vorbelastungen künftiger Haushaltsjahre" ein Einzelbetrag ohne nähere inhaltliche Angaben aufgeführt (z.B. im Jahresabschluss 2016: 36 TEUR). Ungeachtet dessen, dass diese Darstellungsform nicht den Vorgaben des § 42 GemHVO entspricht, enthält der angegebene Betrag nicht die tatsächlich eingegangenen und vorhandenen Vorbelastungen. Die Verwaltung hat Unterlagen zur Verfügung gestellt, aus denen hervorgeht, dass es sich bei den aufgeführten 36 TEUR um den Rückstellungsbetrag nach § 41 Abs. 1 Nr. 6 GemHVO für mögliche Ausfallhaftungen nach § 88 GemO für Wohnungsbaudarlehen gegenüber der L-Bank handelt (0,5 % der Restschuld).

- *Die weiteren eingegangenen, umfangreichen Verpflichtungen der Stadt sind nicht aufgenommen worden, z.B. Darlehensausfallbürgschaften für Beteiligungsgesellschaften und andere Einrichtungen i.H.v. 26,76 Mio. EUR zum 31.12.2016,*
- *Gewährträgerschaften für Verpflichtungen verschiedener Beteiligungsgesellschaften (z.B. Albstadtwerke GmbH, g1 Betriebsführungs GmbH).*

Festzustellen ist:

(1) Als Vorbelastungen künftiger Haushaltsjahre sind insbesondere Bürgschaften, Gewährleistungen und eingegangene Verpflichtungen sowie in Anspruch genommene Verpflichtungsermächtigungen unterhalb der Bilanz zu vermerken, sofern sie nicht auf der Passivseite der Bilanz auszuweisen sind (§ 42 Satz 1 GemHVO). Die Rückstellung für die Wohnungsbaudarlehen ist auf der Passivseite bilanziert. Sie fällt damit nicht unter diese Regelung und kann somit als Betragsgrundlage für die Vorbelastungen künftiger Haushaltsjahre unterhalb der Bilanz nicht herangezogen werden. Da aber lediglich ein kleiner Teil der Bürgschaften für Wohnungsbaudarlehen rückgestellt wurde, hätte der Gesamtbetrag der Bürgschaften unterhalb der Bilanz ausgewiesen werden müssen.

(2) Die Vorbelastungen können jeweils pro Art summarisch in einem Betrag unterhalb oder auf der nächstfolgenden Seite ausgewiesen werden (§ 42 Satz 2 GemHVO). Es ist der Betrag anzugeben, für den die Stadt zum Bilanzstichtag in Summe haftet, inklusive Nebenkosten und Zinsen (nicht nur der wahrscheinliche Betrag), abzüglich eventuell passivierter Rückstellungen oder Verbindlichkeiten. Bei Haftungen auf die Schuld eines Dritten (z. B. Bürgschaft) ist der Bestand der Hauptverbindlichkeit (inklusive offener Kreditzusagen/Kreditlinien) zu vermerken.

(3) Die darzustellenden Verpflichtungen umfassen, soweit sie vorliegen, auch Rechtsgeschäfte nach § 88 Abs. 3 GemO, d.h. Rechtsgeschäfte, die den Bürgschaften und Verpflichtungen aus Gewährleistungsverträgen nach § 88 Abs. 2 GemO wirtschaftlich gleichkommen.

(4) Neben dem Vermerk der Vorbelastungen unterhalb der Bilanz nach § 42 GemHVO sind diese nach § 53 Abs. 2 Nr. 7 GemHVO noch zusätzlich im Anhang anzugeben. Die Anhangangabe umfasst die Nennung der wichtigsten Einzelpositionen der Vorbelastungen.

Es ist sicherzustellen, dass die Vorbelastungen künftiger Haushaltsjahre vollständig im Jahresabschluss dargestellt werden. Empfohlen wird, ein zentrales Vertragsmanagement einzurichten. Auf die Ausführungen im Leitfaden zum Jahresabschluss, 2. Auflage von Dezember 2018, Kapitel 3.3.2 wird hingewiesen.

Stellungnahme Fachamt:

Die Vorbelastungen künftiger Haushaltsjahre werden ab dem Jahresabschluss 2019 entsprechend den im Prüfbericht gemachten Vorgaben aufgearbeitet und berücksichtigt.

Randnummer A 46:

Feststellung GPA:

Die Stadt verwaltet drei rechtlich unselbständige Stiftungen. Im Haushaltsplan sind die Zinserträge und die geplanten Aufwendungen der Stiftungen Roll und Rominger beim Teilhaushalt 3180 veranschlagt (im Erläuterungsteil), die Zinserträge und geplanten Anschaffungen der Stiftung Hollenberg beim Teilhaushalt 2520 (ebenfalls im Erläuterungsteil unterhalb des Zahlenteils).

Im Jahresabschluss 2016 war bei den zweckgebundenen Rücklagen eine Summe von rd. 1,35 Mio. EUR ausgewiesen. Dieser Betrag setzte sich aus dem aufsummierten Stiftungskapital von 1.203.591,45 EUR und nicht verwendeten Stiftungserträgen (Ergebnisrücklagen) von 145.794,70 EUR zusammen. Die auf die Stiftungen entfallenden Aktivpositionen (z.B. anteilige Geldanlagen und anteilige liquide Mittel) sind in der Bilanz nicht gesondert nachgewiesen worden. Gemäß den Ausführungen des RPA im Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 ist ein Teil des Stiftungsvermögens bei Kreditinstituten angelegt, 570 TEUR werden als inneres Darlehen genutzt. Mit der Stadtkämmerei sei abgesprochen, dass diese, nach neuem Haushaltsrecht nicht mehr zulässigen, inneren Darlehen ab dem Jahresabschluss 2018 aufgelöst werden.

In der Ergebnis- und Finanzrechnung 2016 sind keine getrennten Stiftungsergebnisse dargestellt worden. Bei den Erträgen ist, ohne weitere Erläuterungen, auf dem Konto 35970000 (Entnahme Ergebnis Stiftung) die Verringerung der Stiftungsrücklage der Stiftung Hollenberg dargestellt worden. Dieser Betrag setzte sich aus dem Saldo der Zinserträge und Auszahlungen für eine Anschaffung über der Wertgrenze nach § 38 Abs.4 GemHVO zusammen, d.h. es sind Ergebnis- und Finanzhaushalt vermischt worden. Für die Erhöhungen der Stiftungsrücklagen der zwei anderen Stiftungen sind keine getrennten Konten nachgewiesen.

Im Rechenschaftsbericht sind keine Angaben zur Entwicklung der Stiftungen, zur Verwendung der Stiftungserträgnisse und zur Entwicklung der zweckgebundenen Rücklagen enthalten.

Festzustellen ist:

(1) Das Stiftungsvermögen der rechtlich unselbständigen Stiftungen ist zivilrechtlich Eigentum der Stadt und von dieser treuhänderisch nach dem Willen der Stifter zu verwalten. Dieses sog. Sondervermögen unterliegt den Vorschriften über die Haushaltswirtschaft und es ist im Haushalt (sowie korrespondierend im Jahresabschluss) gesondert darzustellen (§ 96 Abs. 2 i.V.m. § 96 Abs. 1 Nr. 2 GemO). Dies hat zur Folge, dass das Vermögen der Stiftungen nicht mit dem Vermögen der Stadt vermischt werden darf, d.h. die Aktiva und Passiva der Stiftungen sind unter den entsprechenden Bilanzpositionen anzusetzen, wobei jeweils eine Kennzeichnung als „Stiftungsvermögen" zu erfolgen hat (z.B. über „davon-Vermerke"). Die jeweiligen Ergebnisse der Stiftungen dürfen auch nicht in den Ergebnissen der Stadt enthalten sein. Deshalb sind für die Stiftungen vorab „Sonder- bzw. Teilabschlüsse" durchzuführen, bevor das ordentliche Ergebnis der Stadt ermittelt wird (vgl. Nr. 15 der 3. Auflage des Leitfadens zur Buchführung von Januar 2019).

(2) Nach dem Willen der Stifter soll die Kontrolle über die Vermögensverwendung einem gemeinderätlichen Gremium unterliegen (siehe hierzu die Ausführungen im Haushaltsplan).

Diese Zuständigkeit ergibt sich auch aus § 96 Abs. 2 GemO i.V.m. § 95b Abs. 1 Satz 2 GemO. Dem Gremium sind hierfür die entsprechenden Informationen zur Verfügung zu stellen, zweckmäßiger Weise im Jahresabschluss (Rechenschaftsbericht), alternativ in einem separaten „Stiftungsbericht".

Stellungnahme Fachamt:

Grundsätzlich ist dieser Beanstandung vorweg folgendes anzumerken: Die Darstellung der rechtlich unselbstständigen Stiftungen im NKHR war bei der Implementierung des NKHR im Jahr 2011 noch nicht eindeutig geklärt und auch teilweise „umstritten". Erst mit der 2. Auflage des Leitfadens zur Buchführung wurde dieser Themenkomplex aufgearbeitet und entsprechende Handlungsempfehlungen bzw. Buchungsvorgaben veröffentlicht. Diese wiederum wurden mit der 3. Auflage (Juni 2019) nochmals angepasst bzw. optimiert.

Die zu Beginn bestehende „Unsicherheit" landauf landab spiegelt sich über die Jahre hinweg auch bei der Darstellung der Stiftungen im Rechnungswesen der Stadt Albstadt wider. Mit der Aufarbeitung des Themenbereichs in der AG BuK und der entsprechenden Veröffentlichung im Leitfaden zur Buchführung wurde dann im Jahr 2015 die heute bestehende und aus unserer Sicht mit den Ausführungen des Leitfadens konforme Darstellungsform gewählt.

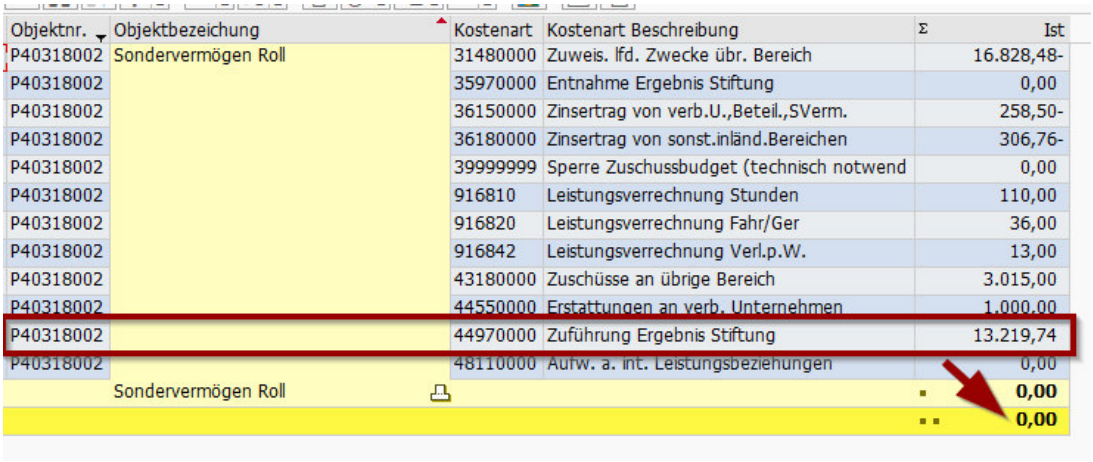
Rechtlich gesehen stellt das Vermögen der Stiftungen Sondervermögen nach § 96 Abs. 2 GemO dar und ist als Bestandteil des Gemeindehaushalts gesondert auszuweisen. Dies bedeutet, das Vermögen und das Ergebnis der einzelnen Stiftung müssen getrennt vom Vermögen und Ergebnis der Gemeinde nachgewiesen werden.

Dieser Vorgabe wird im Rechnungswesen der Stadt Albstadt vollumfänglich Rechnung getragen, da für die Darstellung der Erträge und Aufwendungen für jede Stiftung ein separates Kontierungselement (SAP: Innenauftrag) besteht.

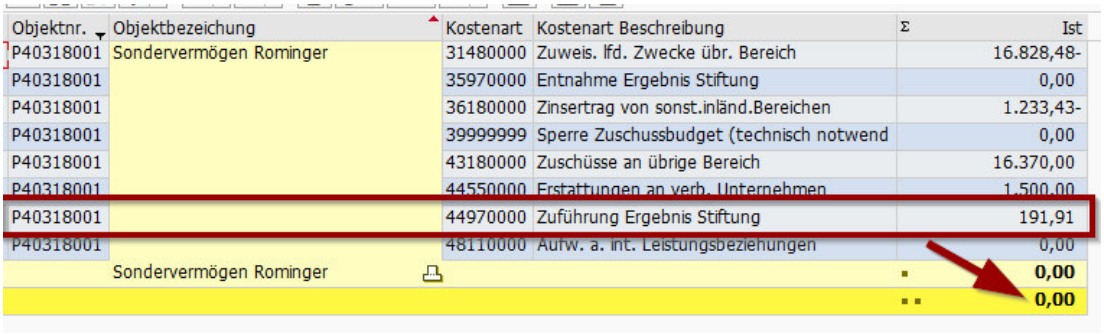
P40318001	Sondervermögen Rominger
P40318002	Sondervermögen Roll
P00252010	Sondervermögen Hollenberg

Grundsätzlich wird über diese separaten Kontierungselemente vor Ermittlung des ordentlichen Ergebnisses der Stadt Albstadt ein separater „Jahresabschluss" durchgeführt. D. h. es erfolgt eine Geschäftsjahresabschlussbuchung (Entnahme oder Zuführung), welche sich aus dem Saldo der jeweiligen Erträge und Aufwendungen der Stiftung ergibt.

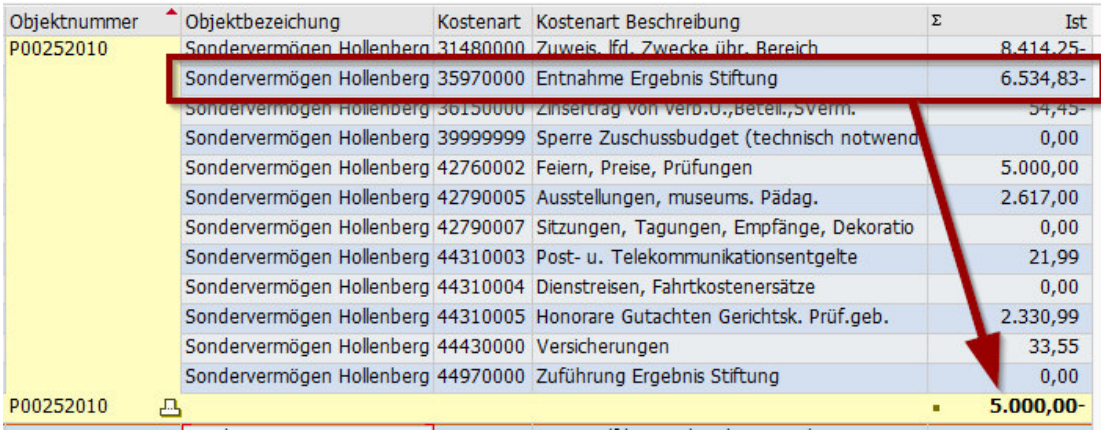
Beispiel: Jahresabschluss 2016 – Hinweis: Die Konten wurden im Jahresabschluss 2018 an den aktuellen Kontenrahmen angepasst!



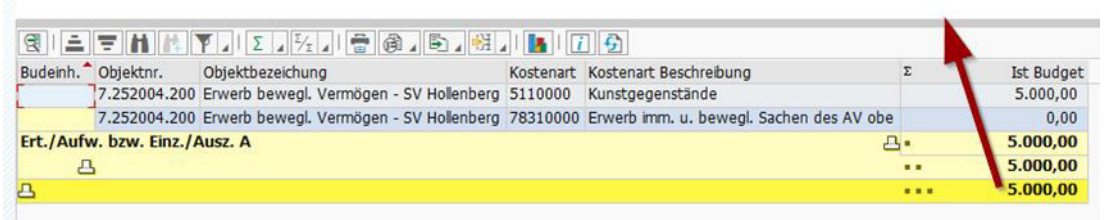
Objektnr.	Objektbezeichung	Kostenart	Kostenart Beschreibung	Σ	Ist
P40318002	Sondervermögen Roll	31480000	Zuweis. lfd. Zwecke übr. Bereich		16.828,48-
P40318002		35970000	Entnahme Ergebnis Stiftung		0,00
P40318002		36150000	Zinsertrag von verb.U.,Beteil.,SVerm.		258,50-
P40318002		36180000	Zinsertrag von sonst.inländ.Bereichen		306,76-
P40318002		39999999	Sperre Zuschussbudget (technisch notwend		0,00
P40318002		916810	Leistungsverrechnung Stunden		110,00
P40318002		916820	Leistungsverrechnung Fahr/Ger		36,00
P40318002		916842	Leistungsverrechnung Verl.p.W.		13,00
P40318002		43180000	Zuschüsse an übrige Bereich		3.015,00
P40318002		44550000	Erstattungen an verb. Unternehmen		1.000,00
P40318002		44970000	Zuführung Ergebnis Stiftung		13.219,74
P40318002		48110000	Aufw. a. int. Leistungsbeziehungen		0,00
	Sondervermögen Roll			▪	**0,00**
				▪▪	**0,00**



Objektnr.	Objektbezeichung	Kostenart	Kostenart Beschreibung	Σ	Ist
P40318001	Sondervermögen Rominger	31480000	Zuweis. lfd. Zwecke übr. Bereich		16.828,48-
P40318001		35970000	Entnahme Ergebnis Stiftung		0,00
P40318001		36180000	Zinsertrag von sonst.inländ.Bereichen		1.233,43-
P40318001		39999999	Sperre Zuschussbudget (technisch notwend		0,00
P40318001		43180000	Zuschüsse an übrige Bereich		16.370,00
P40318001		44550000	Erstattungen an verb. Unternehmen		1.500,00
P40318001		44970000	Zuführung Ergebnis Stiftung		191,91
P40318001		48110000	Aufw. a. int. Leistungsbeziehungen		0,00
	Sondervermögen Rominger			▪	**0,00**
				▪▪	**0,00**



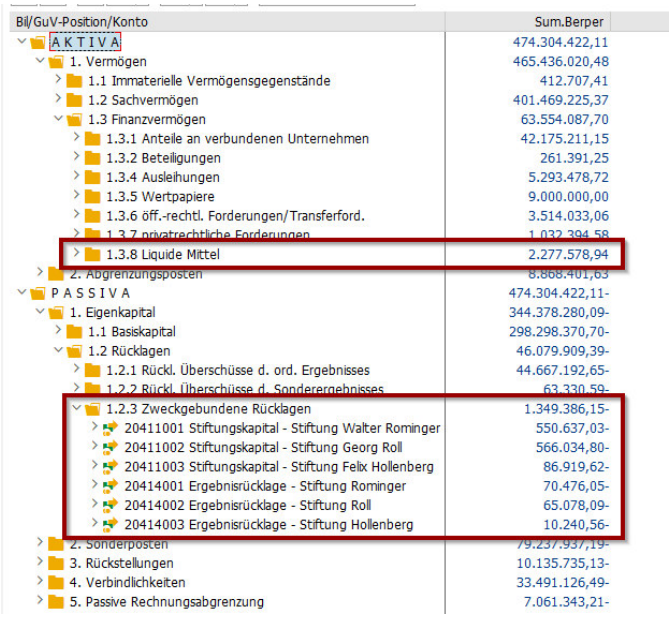
Objektnummer	Objektbezeichung	Kostenart	Kostenart Beschreibung	Σ	Ist
P00252010	Sondervermögen Hollenberg	31480000	Zuweis. lfd. Zwecke übr. Bereich		8.414,25-
	Sondervermögen Hollenberg	35970000	Entnahme Ergebnis Stiftung		6.534,83-
	Sondervermögen Hollenberg	36150000	Zinsertrag von verb.U.,Beteil.,SVerm.		54,45-
	Sondervermögen Hollenberg	39999999	Sperre Zuschussbudget (technisch notwend		0,00
	Sondervermögen Hollenberg	42760002	Feiern, Preise, Prüfungen		5.000,00
	Sondervermögen Hollenberg	42790005	Ausstellungen, museums. Pädag.		2.617,00
	Sondervermögen Hollenberg	42790007	Sitzungen, Tagungen, Empfänge, Dekoratio		0,00
	Sondervermögen Hollenberg	44310003	Post- u. Telekommunikationsentgelte		21,99
	Sondervermögen Hollenberg	44310004	Dienstreisen, Fahrtkostenersätze		0,00
	Sondervermögen Hollenberg	44310005	Honorare Gutachten Gerichtsk. Prüf.geb.		2.330,99
	Sondervermögen Hollenberg	44430000	Versicherungen		33,55
	Sondervermögen Hollenberg	44970000	Zuführung Ergebnis Stiftung		0,00
P00252010				▪	**5.000,00-**



Budeinh.	Objektnr.	Objektbezeichung	Kostenart	Kostenart Beschreibung	Σ	Ist Budget
	7.252004.200	Erwerb bewegl. Vermögen - SV Hollenberg	5110000	Kunstgegenstände		5.000,00
	7.252004.200	Erwerb bewegl. Vermögen - SV Hollenberg	78310000	Erwerb imm. u. bewegl. Sachen des AV obe		0,00
Ert./Aufw. bzw. Einz./Ausz. A					▪	**5.000,00**
					▪▪	**5.000,00**
					▪▪▪	**5.000,00**

Aufgrund der Inventarisierungsgrenze/Aktivierungsgrenze erfolgt hier ein Teil der Buchungen im Finanzhaushalt!

Darüber hinaus werden das jeweilige Stiftungskapital sowie die Ergebnisrücklagen ebenfalls in separaten Konten ausgewiesen. Da jedoch kein Sachvermögen bei den jeweiligen Stiftungen besteht, sind sämtliche Rücklagen in den liquiden Mitteln enthalten. Ein separater Ausweis auf der Aktivseite (Davon-Vermerk) erfolgte hier bislang nicht, wird aber ab dem Jahresabschluss 2019 entsprechend vorgenommen.



Bil/GuV-Position/Konto	Sum.Berper
A K T I V A	474.304.422,11
1. Vermögen	465.436.020,48
1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände	412.707,41
1.2 Sachvermögen	401.469.225,37
1.3 Finanzvermögen	63.554.087,70
1.3.1 Anteile an verbundenen Unternehmen	42.175.211,15
1.3.2 Beteiligungen	261.391,25
1.3.4 Ausleihungen	5.293.478,72
1.3.5 Wertpapiere	9.000.000,00
1.3.6 öff.-rechtl. Forderungen/Transferford.	3.514.033,06
1.3.7 privatrechtliche Forderungen	1.032.394,58
1.3.8 Liquide Mittel	2.277.578,94
2. Abgrenzungsposten	8.868.401,63
P A S S I V A	474.304.422,11-
1. Eigenkapital	344.378.280,09-
1.1 Basiskapital	298.298.370,70-
1.2 Rücklagen	46.079.909,39-
1.2.1 Rückl. Überschüsse d. ord. Ergebnisses	44.667.192,65-
1.2.2 Rückl. Überschüsse d. Sonderergebnisses	63.330,59-
1.2.3 Zweckgebundene Rücklagen	1.349.386,15-
20411001 Stiftungskapital - Stiftung Walter Rominger	550.637,03-
20411002 Stiftungskapital - Stiftung Georg Roll	566.034,80-
20411003 Stiftungskapital - Stiftung Felix Hollenberg	86.919,62-
20414001 Ergebnisrücklage - Stiftung Rominger	70.476,05-
20414002 Ergebnisrücklage - Stiftung Roll	65.078,09-
20414003 Ergebnisrücklage - Stiftung Hollenberg	10.240,56-
2. Sonderposten	79.237.937,19-
3. Rückstellungen	10.135.735,13-
4. Verbindlichkeiten	33.491.126,49-
5. Passive Rechnungsabgrenzung	7.061.343,21-

Das im Prüfungsbericht angesprochene Innere Darlehen darf, wie den Ausführungen des Leitfadens zur Buchführung zu entnehmen ist, im Rechnungswesen nicht gebucht werden. Daher wurden diese lediglich durch unsere Stiftungsverwaltungsstelle in einer separaten Nebenrechnung geführt. Ein separater Hinweis auf bestehende innere Darlehen im Rahmen des Jahresabschlusses erfolgte erstmals im Jahr 2017. Zum Jahresabschluss 2018 wurde dann das bestehende innere Darlehen auch aufgelöst und somit war kein Hinweis mehr notwendig.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass wir zukünftig den von Ihnen geforderten „Stiftungsbericht“ (Stand der Rücklagen, Zuführung / Entnahme, Verwendung) erstmals in den Jahresabschluss 2019 aufnehmen werden.

Randnummer A 47

Feststellung GPA:

Der Gemeinderat ist in der Sitzung vom 29.03.2012 über die wesentlichen Ergebnisse der Allgemeinen Finanzprüfung der GPA der Jahre 2003 bis 2007 unterrichtet worden. Der Prüfungsbericht war der Stadt im November 2009 zugegangen. Über den wesentlichen Inhalt des Prüfungsberichts der GPA über die Allgemeine Finanzprüfung der Haushaltsjahre 2007 bis 2011 war der Gemeinderat zum Zeitpunkt der aktuellen überörtlichen Prüfung noch nicht unterrichtet worden. Der Prüfungsbericht datiert vom 06.02.2015. Auch über den wesentlichen Inhalt des Prüfungsberichts der GPA über die Prüfung der Bauausgaben vom 08.02.2017 hatte die Verwaltung noch keine Unterrichtung des Gremiums veranlasst.

Die Prüfung dient der öffentlichen Finanz- und Rechtmäßigkeitskontrolle (§ 1 Abs. 2 Satz 1 GemPrO). Das Ergebnis der überörtlichen Prüfung wird in einem Prüfungsbericht zusammengefasst (§ 114 Abs. 4 Satz 1 GemO). Adressaten des Prüfungsberichts sind der Oberbürgermeister als Leiter der Stadtverwaltung sowie die Rechtsaufsichtsbehörde. Nach § 114 Abs. 4 Satz 2 GemO sowie § 43 Abs. 5 GemO ist der wesentliche Inhalt des Prüfungsberichts den Gemeinderäten mitzuteilen (vgl. Vorbemerkung zu Kapitel 2). Die Information soll sicherstellen, dass der Gemeinderat als Haupt- und Kontrollorgan der Verwaltung über vorgefundene Rechtsverstöße Kenntnis erhält und erforderlichenfalls Maßnahmen veranlassen kann. Diese Funktion kann nur sachgerecht ausgeübt

werden, wenn die Unterrichtung über den wesentlichen Inhalt des Prüfungsberichts binnen angemessener Frist nach Eingang des Prüfungsberichts erfolgt (Kunze/Bronner/Katz, Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, Rdnr. 49 zu § 114). Eine Bekanntgabe des wesentlichen Inhalts erst nach dem Abschluss des Prüfungsverfahrens durch die Rechtsaufsichtsbehörde (§ 114 Abs. 5 Satz 2 und 3 GemO) entspricht dieser Vorgabe - in Abhängigkeit von der Verfahrensdauer - regelmäßig nicht.
Das Verfahren ist umzustellen.

Stellungnahme Fachamt:

Der Gemeinderat wurde am 13.02.2020 über den wesentlichen Inhalt des Prüfungsberichts vom 18.11.2019 unterrichtet. Das Verfahren wurde demnach umgestellt.

Randnummer A 48

Feststellung GPA:

Die Planansätze für die Verfügungsmittel sind im kompletten Prüfungszeitraum überschritten worden. Auf § 13 Satz 2 GemHVO wird hingewiesen.

Stellungnahme Fachamt:

Die Verfügungsmittel des Oberbürgermeisters nach § 13 Nr. 1 GemHVO wurden in den Jahren 2012 und 2013 geringfügig überschritten. Für die Jahre 2014 bis 2016 konnte keine Überschreitung festgestellt werden.

Die Verfügungsmittel waren bisher fälschlicherweise im Budget 00 Steuerung enthalten, was dazu führte, dass die Verfügungsmittel deckungsfähig waren.

Dieser Fehler wird ab dem Haushaltsjahr 2020 korrigiert. Die Verfügungsmittel werden künftig in einem eigenen Budget 00 Verfügungsmittel geführt. Damit wird den Vorgaben des § 13 GemHVO Rechnung getragen.

Randnummer A 50

Feststellung GPA:

Die Stadt hat ein Dienstfahrzeug für den Oberbürgermeister und eines für den Bürgermeister Dezernat III geleast. Die Fahrzeuge sind auf die Stadt Albstadt zugelassen und werden dienstlich und außerdienstlich genutzt. Die Fahrten werden in einem Fahrtenbuch dokumentiert. Eine rein private Nutzung findet nicht statt. Zur außerdienstlichen Nutzung und zur Kostentragung der Dienstwägen lagen keine Regelungen und keine Organbeschlüsse vor.

Außerdienstlich sind alle Zwecke, die nicht mit der Erledigung von Dienstgeschäften des jeweiligen Amts zusammenhängen. Neben rein privaten Zwecken gilt dies z.B. auch für die Ausübung eines Mandats im Kreistag, in der Verbandsversammlung des Regionalverbands sowie für die Ausübung von Aufsichtsratsmandaten in Nebentätigkeit bzw. für die Ausübung von Nebentätigkeiten generell. Die

Nutzung zu außerdienstlichen Zwecken bedarf einer ausdrücklichen Zulassung. Durch Beschluss des Gemeinderates ist generell oder im Einzelfall festzulegen, in welchem Umfang, ggf. zu welchen Zwecken, die Dienstwagen außerdienstlich benutzt werden dürfen und in welchen Fällen welches Entgelt dafür zu leisten ist.

Die unentgeltliche Nutzung eines Dienstwagens zu außerdienstlichen Zwecken ist grundsätzlich ausgeschlossen. Für die kommunalen Wahlbeamten geht das Innenministerium Baden-Württemberg davon aus, dass die Kommunen, ohne gegen den allgemeinen Haushaltsgrundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu verstoßen, eine unentgeltliche Nutzung für außerdienstliche Fahrten im Stadtgebiet zulassen können. Sofern hiervon Gebrauch gemacht werden soll, ist dies im Beschluss explizit zum Ausdruck zu bringen. Auf die GPA-Mitteilung 08/2010 wird verwiesen.

Stellungnahme Fachamt:

Herr EBM Hollauer benutzt das Dienstfahrzeug nur für dienstliche Fahrten bzw. für Fahrten, die mit der Erledigung von Dienstgeschäften des Amtes zusammenhängen.

Eine private Nutzung findet nicht statt. Ebenso wird das Dienstfahrzeug nicht für außerdienstliche Zwecke verwendet.

Herr OB Konzelmann benutzt das Dienstfahrzeug nur für dienstliche Fahrten bzw. für Fahrten in deren Funktion er mit der Erledigung von Dienstgeschäften des Amtes zusammenhängen. Eine private Nutzung findet nicht statt. Herr Konzelmann versichert künftig Fahrten für außerdienstliche Zwecke (Ausübung Mandat im Kreistag, Verbandsversammlung des Regionalverbands, Ausübung von Aufsichtsratsmandaten in Nebentätigkeiten bzw. für die Ausübung von Nebentätigkeiten generell) nur noch mit dem Privatfahrzeug durchzuführen.

Das Führen des Fahrtenbuches für dienstliche Fahrten bleibt davon unberührt.

Es bedarf demnach keines Gemeinderatsbeschlusses noch sonstiger Regelungen

Randnummer A 56,

Feststellung GPA:

Für die Beamten Pers.-Nrn. 09900393, 09900241 ist eine Berechnung und Festsetzung des Besoldungsdienstalters und deren Bekanntgabe in der Personalakte nicht nachgewiesen. Für den Beamten Pers.-Nr. 09900682 ist diese veraltet. Sie ist nach den geltenden Vorschriften nachzuholen bzw. zu aktualisieren (§§ 31, 32 LBesGBW).

Stellungnahme Fachamt:

Der Beamte Pers.-Nr. 09900241 wurde mit Ablauf des 30.11.2019 gem. § 37 Abs. 1 Ziff. 1+3 LBG i.V.m. § 38 Abs. 1+3 LBG kraft Gesetzes in den Ruhestand versetzt. Von einer Berechnung und Festsetzung des Besoldungsdienstalters wird deshalb abgesehen.

Für den Beamten Pers.-Nr. 09900393 ist die Berechnung der Erfahrungszeit nachzuholen. Dies wird zeitnah erledigt.

Für den Beamten Pers.Nr. 09900682 ist die vorhandene Berechnung des Besoldungsdienstalters veraltet. Die Aktualisierung der Berechnung der Erfahrungszeit gem. §§ 31, 32 LBesGBW ist vorzunehmen. Dies wird zeitnah erledigt.

Randnummer A 57

Feststellung GPA:

Zudem ist bei den Beamten Pers.-Nrn. 09900393, 09900241, 09900682 eine Berechnung der Jubiläumsdienstzeit in der jeweiligen Personalakte nicht nachgewiesen. Die Berechnungen sind alsbald nachzuholen, die Jubiläumsdienstzeiten sind festzusetzen und den Beamten mitzuteilen (§§ 31, 32 LBesGBW, § 82 LBG i.V.m. § 2 JubGVO).

Stellungnahem Fachamt:

Für die drei vorgenannten Beamten liegt eine Berechnung der Jubiläumsdienstzeit nicht vor. Für den Beamten Pers.-Nr. 09900241 wird hinsichtlich seiner zwischenzeitlichen Versetzung in den Ruhestand von einer Berechnung abgesehen. Für die Beamten Pers.-Nrn. 09900393 und 09900682 wurde die Berechnung der Jubiläumsdienstzeit inzwischen nachgeholt und festgesetzt.

Randnummer A 58

Feststellung GPA:

Der Beamte Pers.-Nr. 09200110 erhält auf der Grundlage von § 79 Abs. 4 LBG, durch eine Verfügung des damaligen Oberbürgermeisters und durch eine Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Beamten, anstelle von Heilfürsorge, neben der Beihilfe nach den beihilferechtlichen Vorschriften des Landes einen Zuschuss zu seiner privaten Krankenversicherung i.H.v. 100 % (monatlich 224,72 EUR). Ein Beschluss des Gemeinderats über die Entscheidung, ob eine Heilfürsorge eingerichtet werden oder Beihilfe nach den beihilferechtlichen Vorschriften des Landes und ein Zuschuss zur privaten Krankenversicherung gezahlt werden soll, liegt nicht vor. Zudem ist bisher über die Höhe des Zuschusses zur privaten Krankenversicherung keine Satzung erlassen worden. Der Gemeinderatsbeschluss ist nachzuholen. Ggf. ist eine Satzungsregelung zu treffen. Ansonsten greift ab 01.01.2020 das System der Heilfürsorge nach § 79 Abs. 1 LBG (s. Nr. 35 der Urteilsbegründung zum Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 17. November 2016, Az.: 4 S 1942/14; s. auch GPA Geschäfts- und Kommunalfinanzbericht 2017, 79 f.).

Stellungnahme Fachamt:

Der Beamte Pers.-Nr. 09200110 erhält gem. § 79 Abs. 4 LBG anstelle von Heilfürsorge einen Zuschuss zu seiner privaten Krankenversicherung in Höhe von 100 %. Hierzu ist ein Beschluss des Gemeinderats mit Erlass einer Satzung erforderlich. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung im November 2019 die notwendige Satzung bezüglich der Bezuschussung der privaten Krankenversicherungsbeiträge erlassen. Diese ist zum 01.01.2020 in Kraft getreten.

Randnummer A 59

Feststellung GPA:

Die Beamten wurden gemäß § 8 LNTVO auf die erforderliche Erklärung über die jeweils im vorangegangenen Kalenderjahr ausgeübten genehmigungs- und anzeigepflichtigen Nebentätigkeiten hingewiesen und kamen im Prüfungszeitraum ihrer Dienstpflicht zur Abgabe einer jährlichen Erklärung über die von ihnen ausgeübten Nebentätigkeiten im Vorjahr nach. Die Genehmigungen der Nebentätigkeiten sind größten Teils nicht mehr aktuell. Eine Überprüfung der zugeflossenen Vergütungen (i.S. des § 3LNTVO) hinsichtlich einer etwaigen Ablieferungspflicht (§ 64 Abs. 3 LBG i.V.m. § 5Abs. 3 LNTVO) hat nicht stattgefunden. Die ablieferungspflichtigen Vergütungen sind von der Stadt zu ermitteln und - soweit rechtlich noch möglich - zur Erstattung anzufordern. Soweit dies nicht mehr möglich ist und dadurch Vermögensnachteile entstanden oder zu besorgen sind, wird auf die aus den haushaltswirtschaftlichen Grundsätzen resultierende Pflicht hingewiesen, die rechtlichen Möglichkeiten zum Ausgleich zu prüfen (vgl. Abschnitt 1 dieses Prüfungsberichts). Künftig ist die Ablieferungspflicht bereits bei Eingang der Nebentätigkeitserklärungen jährlich zu überprüfen und entsprechend zu dokumentieren. Ergänzend wird auf die GPA-Mitteilung 1/2013 verwiesen.

Stellungnahme Fachamt:

Die Genehmigungen der Nebentätigkeiten der Beamten sind zum Teil nicht mehr aktuell. Die Überprüfung der zugeflossenen Vergütungen hinsichtlich einer etwaigen Ablieferungspflicht hat teilweise noch nicht stattgefunden. Die Stadtverwaltung wird die betreffenden Beamten auffordern - sofern zwischenzeitlich nicht bereits geschehen- abgelaufene Genehmigungen zu noch aktuellen Nebentätigkeiten neu zu beantragen. Die ablieferungspflichtigen Vergütungen werden von der Stadtverwaltung zeitnah ermittelt und zur Erstattung angefordert. Sofern eine Erstattung rechtlich nicht mehr möglich ist, werden Möglichkeiten zum Ausgleich geprüft. Künftig wird die Ablieferungspflicht jährlich überprüft und dokumentiert.

Randnummer A 61

Feststellung GPA:

Neben den o. g. Fällen der Leistungsprämie wurden im Prüfungszeitraum an einen Teil der Beamten weitere Leistungsprämien ausgeschüttet:

(1) Pers.-Nr. 09206471 wurden insgesamt 384 Stunden in Form einer Leistungsprämie nach § 76 Abs. 3 LBesGBW für die Jahre 2013 und 2014 ausgezahlt. Zur Begründung wurde auf vermehrten Arbeitsaufwand während der Umstellungsphase auf die Kommunale Doppik verwiesen.

(2) Pers.-Nr. 09209101 wurden am Jahresende 2015 die über der Kappungsgrenze befindlichen Stunden (rund 135 Stunden) in Form einer Leistungsprämie nach § 76 Abs. 3 LBesGBW ausgezahlt. Eine Begründung zum Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen ist in den Akten nicht dokumentiert.

Für die Besoldung der Beamten gilt eine strikte Gesetzesbindung (§ 3 LBesGBW). Eine monetäre Vergütung der Arbeitsleistungen über die Alimentation hinaus, ist nur in den gesetzlich zugelassenen Fällen möglich, auch und insbesondere bei – unbestrittenem - überdurchschnittlichem Engagement (z.B. in Form von Leistungsprämien nach § 76 LBesGBW). In den o.g. Fällen wurde eine Leistungsprämie

zur Kompensation von Mehrarbeitsstunden gewährt. Begründungen zum Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen für eine Gewährung einer Mehrarbeitsvergütung nach § 65 LBesGBW bzw. für die Gewährung einer Leistungsprämie nach § 76 LBesGBW waren in den Akten nicht dokumentiert.

Die besoldungsrechtlichen Vorgaben sind künftig zu beachten. Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen der Leistungsprämie nicht vorlagen, waren die Auszahlungen rechtswidrig bzw. sind diese ohne Rechtsgrund erfolgt. Vergütungen, die entgegen den gesetzlichen Voraussetzungen gewährt werden, lösen gemäß § 15 Abs. 2 LBesGBW Herausgabeansprüche nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung (§§ 812 ff. BGB) aus. Die Verwaltung hat die Herausgabeansprüche zu prüfen. Ferner ist zu klären bzw. zu regeln, welche Stellen für die Anordnung und Genehmigung von eventuell anfallenden Mehrarbeitsstunden und ggf. deren Auszahlung zuständig sind. Auf die Hinweise im Geschäfts- und Kommunalfinanzbericht 2018 der GPA zur Gewährung von Leistungsprämien nach § 76 LBesGBW wird verwiesen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die „Dienstvereinbarung über die Arbeitszeit und die Zeiterfassung für die Beschäftigten und Beamten der Stadtverwaltung Albstadt" vom 08.11.2013 und deren Regelungen zur Kappung von Überstunden bis zum30.06.2016 befristetet war und seither nicht erneuert worden ist.

Stellungnahme Fachamt:

Die „Dienstvereinbarung über die Arbeitszeit und die Zeiterfassung für die Beschäftigten und Beamten der Stadtverwaltung Albstadt" wird mit neuem Datum abgeschlossen.

Die besoldungsrechtlichen Vorgaben werden zukünftig beachtet. Die Anordnung und Genehmigung von eventuell anfallenden Mehrarbeitsstunden bei den BeamtInnen fällt in den Zuständigkeitsbereich der Dezernenten.

Herausgabeansprüche gegenüber den Leistungsempfängern waren auf Grund des Zeitpunktes der Leistungserbringung nicht mehr zu prüfen.

Randnummer A 62

Feststellung GPA:

Die Stadt führt für die Leistungen des Betriebsamts (Bauhof) Verrechnungen unter Anwendung des Moduls Faktura im SAP-Programm durch. Beim Teilhaushalt 1, Produktgruppe 1125, Leistungen zentraler Betriebsdienste (P68112500), haben nach den Planungen und den Ergebnissen die Erträge bei weitem nicht zur Deckung der Aufwendungen ausgereicht, d.h. die bisherigen Verrechnungssätze und die von Dritten erhobenen Entgelte waren offensichtlich nicht kostendeckend. Im Prüfungszeitraum ist dadurch ein Zuschussbedarf von insgesamt 4,66 Mio. EUR entstanden.

Unter Berücksichtigung der aus den Ergebnisfortschreibungen der vorangegangenen Jahre vorhandenen Überdeckung zum Jahresende 2011, in Höhe von rd. 0,39 Mio. EUR, ergaben sich zum Ende des Prüfungszeitraum aufgelaufene Unterdeckungen von rd. 4,27 Mio. EUR. Die Planungen für 2017 und 2018 gehen von weiteren Unterdeckungen von nahezu 3 Mio. EUR aus. Die Verrechnungssätze des Betriebsamts sind nach 2002 letztmals zum 01.07.2009 neu festgesetzt worden. Somit wurden die zwischenzeitlich eingetretenen Kostensteigerungen, insbesondere bei den Personalkosten (Zuwachs 2010 bis 2016 rd. 550 TEUR) und den seit Einführung der Kommunalen Doppik verrechneten Steuerungs- und Serviceumlagen von jahresdurchschnittlich 730 TEUR (im Vergleich

hierzu der Verwaltungskostenbeitrag 2010: rd. 70 TEUR) im Verrechnungssatz nicht auskömmlich berücksichtigt.

Hilfsbetriebe, die ausschließlich zur Deckung des Eigenbedarfs der Stadt dienen, sind gem. § 102 Abs. 4 Satz 2 GemO nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu führen. Für sie sind nach § 14 GemHVO Kosten- und Leistungsrechnungen zu erstellen. Die Kosten und Leistungen sind verursachungsgerecht, insbesondere nach Kostenstellen, Kostenarten oder Kostenträgern zu erfassen. Da die Leistungen des Hilfsbetriebs von den leistungsempfangenden Stellen in vollem Umfang zu erstatten sind, handelt es sich bei dem betreffenden Produkt „Leistungen zentraler Betriebsdienste" grundsätzlich um einen reinen Verrechnungshaushalt. Auf die Ausführungen in der GPA-Mitteilung 6/2005 i.d.F. vom 26.07.2017 wird ergänzend hingewiesen.

Die Leistungen des Hilfsbetriebs sind, auch mit Blick auf die kostendeckend betriebenen Einrichtungen (z.B. Abwasserbeseitigung) sowie auf die erbrachten Leistungen gegenüber Dritten (z.B. Albstadtwerke GmbH), vollständig mit den leistungsempfangenden Stellen (intern) zu verrechnen bzw. (extern) abzurechnen. Es ist darauf zu achten, dass die im Voraus kalkulierten Verrechnungssätze kostendeckend sind. Bei einem Kostendeckungsgrad von durchschnittlich 84,83 % (Schwankungsbreite: 91,03 % [2012] / 77,48 % [2016]) ergibt sich im Umkehrschluss, dass die Verrechnungssätze im Prüfungszeitraum durchschnittlich um rd. 18 % und zum Ende des Prüfungszeitraums (2016) um rd. 29 % zu niedrig waren.

Kostendeckend kalkulierte Verrechnungssätze hätten beispielsweise im Jahr 2016 bei der Abwasserbeseitigung mit rd. 31 TEUR und beim Friedhof- und Bestattungswesen mit rd. 49 TEUR zusätzlich zu Buche geschlagen. Ferner wären die Leistungen gegenüber Dritten 2016 mit rd. 6 TEUR höher vergütet worden, wovon etwa die Hälfte auf die Albstadtwerke entfallen wäre. Um diesen Unterdeckungen entgegenzuwirken, beabsichtigt die Verwaltung als „Sofortmaßnahme" die bestehenden Verrechnungssätze rückwirkend zum 01.01.2017 sowie für die Jahre 2018 und 2019 um voraussichtlich 50 % zu erhöhen. Ferner sollen die Verrechnungssätze zum 01.01.2020 unter der Prämisse einer vollen Kostendeckung neu kalkuliert und festgesetzt werden.

Stellungnahme Fachamt:

In den ersten Jahren nach Erhöhung der Verrechnungssätze zum 01.07.2009 ergaben sich zum Jahresende regelmäßig Überschüsse - erst im Jahr 2012 ergab sich erstmals eine Unterdeckung. Diese Unterdeckung konnte intern zumindest teilweise mit den bis dahin aufsummierten Überschüssen aus Vorjahren verrechnet werden. Die Unterdeckungen der Folgejahre konnten aber nicht mehr ausgeglichen werden.

Leider musste die Neukalkulation der Verrechnungssätze aus Kapazitätsgründen immer wieder verschoben werden. Um eine weitere Aufsummierung der Unterdeckungen zu verhindern, wurde daher im Gespräch mit der GPA im November 2018 vereinbart, dass als Sofortmaßnahme eine rückwirkende pauschale Erhöhung der Verrechnungssätze für die Jahre 2017 und 2018 erfolgen sollte.

Für das Jahr 2017 wurden daher die bereits durchgeführten Verrechnungen im konsumtiven Bereich rückwirkend pauschal um 50 % erhöht. Für das Jahr 2018 wurden die (teilweise bereits durchgeführten) Verrechnungen sowohl im konsumtiven als auch im investiven Bereich rückwirkend um 50 % erhöht. Durch diese Maßnahmen konnten in beiden Jahren Überschüsse erzielt werden, die intern nun wieder die Unterdeckungen der Vorjahre ausgleichen konnten.

Für 2019 und 2020 soll ebenfalls das Ziel der pauschalen Erhöhung um 50 % erreicht werden. Dazu wurden die Verrechnungssätze intern so angepasst, dass die Verrechnungen im Ergebnis ebenfalls eine Erhöhung um 50 % ergeben sollten. Die Neukalkulation der Verrechnungssätze wird nun zum

01.01.2021 angestrebt. Ziel wird es künftig sein, durch regelmäßige Anpassungen der Verrechnungssätze auf der Grundlage der zu erwartenden Kostensteigerungen, ein ausgeglichenes Jahresergebnis zu erreichen.

Randnummer A 70

Feststellung GPA:

Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchung und der Betreuung der Sanierungsmaßnahme ist die Wüstenrot Haus-und Städtebau GmbH beauftragt worden (Vertrag vom 25.03.2014). Aufträge zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen unterliegen als Dienstleistungsverträge den Bestimmungen des Vergaberechts (Auftragsvolumen rd. 135 TEUR) und sind auszuschreiben (§ 31 GemHVO sowie VergabeVwV v. 27.02.2019, GABl. S. 118). Auf die GPA-Mitteilung 1/2014 wird ergänzend hingewiesen.

Stellungnahme Fachamt:

Aufgrund positiver Erfahrungen mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) wurde diese im Vorfeld zum Antrag zur Aufnahme der Sanierungsmaßnahme „Südliche Stadtmitte Albstadt-Tailfingen“ in ein Städtebauförderprogramm nach vorherigem Gespräch und entsprechendem Angebot im Rahmen eines Kleinauftrages mit der Erstellung der Grobanalyse beauftragt. Die WHS erarbeitete die städtebauliche, wirtschaftliche sowie infrastrukturelle Gesamtsituation des geplanten Sanierungsgebietes.

Nach dem die WHS die Grundlagen erarbeitet hatte und damit über entsprechende Kenntnisse über das geplante Sanierungsgebiet sowie die örtlichen Gegebenheiten verfügte, wurde im weiteren Verfahren dem Gemeinderat vorgeschlagen, die WHS mit der Durchführung der auf der Grobanalyse aufbauenden vorbereitenden Untersuchungen sowie mit der Betreuung der Sanierungsmaßnahme zu beauftragen. Von einer Ausschreibung wurde deshalb

abgesehen.

Sollte bei zukünftigen Sanierungsmaßnahmen eine Betreuung durch einen Sanierungsträger in Form eines Dienstleistungsvertrages angedacht werden, werden die Bestimmungen des Vergaberechts eingehalten und der Vertrag entsprechend ausgeschrieben.

Randnummer A 72

Feststellung GPA:

Die Anlage ist erstmals endgültig hergestellt. Der Erschließungsbeitrag für ein Grundstück ist noch festzusetzen.

Stellungnahme Fachamt:

Die umlagefähigen Erschließungskosten wurden zwischenzeitlich zusammengestellt und die Höhe des Erschließungsbeitrags für das noch abzurechnende Grundstück ermittelt. Der Eigentümer des

Grundstücks wurde mit Schreiben vom 12.12.2019 über die erstmalige endgültige Herstellung der Seidelbaststraße und die noch anfallenden Erschließungsbeiträge informiert.

Die Nachzahlung auf den Erschließungsbeitrag beträgt insgesamt noch 1.468,26 €, da bereits im Jahr 2012 eine Vorauszahlung in Höhe von 60.000,00 € erhoben wurde. Der Erschließungsbeitragsbescheid wird dem Grundstückseigentümer im Monat März 2020 zugestellt werden.

Randnummer A 73

Feststellung GPA:

Die Anlage ist erstmals endgültig hergestellt. Der Erschließungsbeitrag für ein städtisches Grundstück ist noch intern zu verrechnen. Künftig ist darauf zu achten, dass die satzungsgemäßen Beiträge für städtische Grundstücke zu dem Zeitpunkt intern zu verrechnen sind, in dem sie bei einem Dritten entstehen würden (§ 32 Abs. 1 i.V.m. §§ 16, 24 KAG, vgl. GPA-Mitt. 5/2006).

Stellungnahme Fachamt:

Die noch erforderliche interne Verrechnung des Erschließungsbeitrags für das betroffene städtische Grundstück wurde der Stadtkämmerei, Abteilung Liegenschaften, bereits mit Schreiben vom 28.11.2018 mitgeteilt. Die interne Verrechnung ist erfolgt.

Künftige interne Verrechnungen erfolgen zeitnah.

Randnummer A 75

Feststellung GPA:

Die in einigen Kaufverträgen formulierte, aufgeführte Kaufpreiszusammensetzung könnte auf eine Beitragsablösung schließen lassen. Dann würden im Rahmen der Grundstücksverkäufe neben den Erschließungsbeiträgen auch die Anschlussbeiträge sowie die Kostenerstattungsbeträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen abgelöst (s. z.B. Kaufverträge vom 11.05.2015 über Flst. Nr. 676/1, Margrethausen, vom 18.12.2015 über Flst. Nr. 1343/6, Laufen, vom 19.08.2015 über Flst. Nr. 2321, Ebingen). Allerdings ist der in § 26 KAG geforderten Ablösungsvereinbarung nicht Rechnung getragen worden, da keine Vereinbarungen geschlossen und den Kaufverträgen als Anlage beigefügt wurden. Hinzu kommt, dass die Ablösungsabrede dem Offenlegungsgebot nicht gerecht wird. Werden die Ablösungsbeträge in einem gemischten Vertrag nicht offen gelegt, lässt sich nicht überprüfen, ob der bzw. die Ablösungsbeträge willkürlich oder in Einklang mit den örtlichen Satzungen ermittelt worden sind. Ein Verstoß gegen das Offenlegungsgebot hat die Unwirksamkeit der Ablösung zur Folge (vgl. VGH, Urt. v. 26.06.2003 – 2 S 2567/01, Beschl. v. 17.04.2007 – 2 S 2101/06).

Grundsätzlich besteht bei der Veräußerung von städtischen Grundstücken - unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld - neben der Kombination des Grundstückskaufvertrags mit einer Ablösungsvereinbarung (Offenlegung der Ablösungsbeträge) bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen des § 436 Abs. 1 BGB die Möglichkeit, die Grundstücke vollerschlossen zu veräußern. Die Anwendung des § 436 Abs. 1 BGB darf jedoch nicht zu einer Veräußerung unter Wert führen (§ 92 Abs. 1 GemO). Ergänzend wird auf die GPA-Mitteilung 14/2002 hingewiesen.

Eine Veräußerung, die im Rahmen des § 436 Abs. 1 BGB erfolgt, bedeutet (auch aus grunderwerbsteuerlichen Gründen) die Ausweisung eines Gesamtkaufpreises ohne Aufteilung der jeweiligen Beiträge. Künftig sind im Rahmen des Kaufvertrags eindeutige Regelungen zu treffen.

Stellungnahme Fachamt:

In den aufgeführten Kaufverträgen vom 11.05.2015 über Flst. Nr. 676/1, Margrethausen, vom 18.12.2015 über Flst. Nr.1343/6, Laufen und vom 19.08.2015 über Flst. Nr. 2321, Ebingen wurde jeweils ein separater Ablösebetrag je m² Grundstücksfläche für den Abwasserbeitrag, den Erschließungsbeitrag und den Kostenerstattungsbetrag für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen.

Nach unserer Auffassung ist durch die Formulierung „Ablösung" klar ersichtlich, dass es der Wunsch von Verkäufer und Käufer ist, dass die Beiträge abgelöst werden sollen. Die Ablösungsabrede verstößt nach unserer Meinung auch nicht gegen das Offenlegungsgebot. Durch die separate Ausweisung des jeweils auf den Abwasserbeitrag, den Erschließungsbeitrag und den Kostenerstattungsbeitrag für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen entfallenden Ablösebetrag wird dem Offenlegungsgebot Rechnung getragen. Somit kann für jeden einzelnen Ablösebetrag überprüft werden, ob die Beiträge im Einklang mit den ortsüblichen Satzungen ermittelt wurden, da für jeden Ablösebetrag eine gesonderte Ermittlung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt wurde. Diese ist auf Wunsch durch den Käufer einsehbar.

In dem zitierten Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 26.06.2003 kommt dies klar zum Ausdruck. In dem betreffenden Fall hatte die Gemeinde die gesamten Anliegerbeiträge in einem einzigen Ablösebetrag zusammengefasst. In dem Urteil wird erläutert, dass das vom Bundesverwaltungsgericht im Erschließungsbeitrag entwickelte „Erfordernis der Offenlegung" die getrennte Ausweisung der Ablöseanteile, die auf den Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (in Baden-Württemberg seit dem 01.10.2005 KAG Baden-Württemberg), auf die Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und die Hausanschlusskosten entfallen erfordert, um die Möglichkeit zu eröffnen, feststellen zu können, ob die Beiträge willkürlich oder aber in inhaltlicher Übereinstimmung mit den Ablösebestimmungen ermittelt worden sind.

Weder das Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 26.06.2003 noch der Beschluss des VGH Baden-Württemberg vom 17.04.2007 verweisen darauf, dass dem Kaufvertrag separate Ablösevereinbarungen als Anlage beigefügt werden müssen. Es wird lediglich auf die getrennte Ausweisung der verschiedenen Ablösebeträge hingewiesen.

Auch aus der GPA-Info Az 626.09 vom 16.11.1998, geändert am 01.09.2009, ergibt sich unter Punkt 2 „Ablösung von Beiträgen im Rahmen eines Grundstücksvertrages" keine andere Aussage.

Nach der GPA-Info ist es ausreichend, wenn sich der Wille der Gemeinde, auf den Inhalt der Satzungsvorschriften Bezug zu nehmen, hinreichend deutlich aus den Ablösebestimmungen ergibt.

Wir schlagen dem Liegenschaftsamt vor, dass künftig die Texte für die in den Kaufvertrag einfließenden Ablösevereinbarungen als separater Baustein aufgenommen und wie folgt konkretisiert werden:

„Für das Grundstück Flst. xy der Gemarkung xy mit einer Grundstücksgröße von zz m² werden im Einzelnen folgende Ablösungsvereinbarungen getroffen:

Ablösung des Abwasserbeitrags:

Die Ablösung des Abwasserbeitrags erfolgt gem. § 37 der Satzung der Stadt Albstadt über die öffentliche Abwasserbeseitigung (AbwS.)

Der Ablösebetrag für den Abwasserbeitrag beträgt xx € pro m² Grundstücksfläche, somit für zz m² insgesamt xx €.

Ablösung des Erschließungsbeitrags:

Die Ablösung des Erschließungsbeitrags erfolgt gem. § 19 der Satzung der Stadt Albstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (EBS)

Der Ablösebetrag für den Erschließungsbeitrag beträgt xx € pro m² Grundstücksfläche, somit für zz m² insgesamt xx €.

Ablösung des Kostenerstattungsbetrags für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Die Ablösung des Kostenerstattungsbetrags für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt gem. § 7 der Satzung der Stadt Albstadt zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a- c Baugesetzbuch

Der Ablösebetrag für den Kostenerstattungsbetrag für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt xx € pro m² Grundstücksfläche, somit für zz m² insgesamt xx €.**“**

Randnummer A 79

Feststellung GPA:

Die in den Prüfungsberichten der GPA vom 16.11.2009 (Rdnrn. 88, 90) und 06.02.2015 (Rdnrn. 108, 109 sowie hinsichtlich Wirtschaftspläne 110) zu den Gesellschaftsverträgen der Albstadtwerke GmbH und der aswohnbau gmbh getroffenen Feststellungen zur Beachtung gesetzlicher Zulässigkeitsvoraussetzungen sind weiterhin unerledigt. Im Wesentlichen handelt es sich um die Bestimmungen der §§ 103 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Buchst. f, 103 a Satz 1 Nr. 1 bis 3 sowie nach § 103 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Buchst. a hinsichtlich der Wirtschaftspläne, um die sinngemäße Anwendung der für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften (Vermögenspläne, Stellenübersichten).

Stellungnahmen Fachamt:

Der Geschäftsführer der aswohnbau gmbh und der Albstadtwerke GmbH wurde am 09.03.2020 per E-Mail über die Prüfungsbeanstandung informiert. Für die Umsetzung wurden Fristen gesetzt, die von der Beteiligungsverwaltung überwacht werden (Anlage 1 und 2).

Aufgrund der E-Mail haben sich beim Geschäftsführer der aswohnbau gmbh Rückfragen ergeben.

- Stellenplan: wir haben in unserem Wirtschaftsplan bereits eine Übersicht mit den Stellen drin (z.B. Seite 10 Wirtschaftsplan 2020 – Anlage 3). Reicht diese nicht aus? Gibt es dann ggf. ein Muster, wie diese aussehen muss?
- Wir erstellen auf Grundlage des Finanzplans jedes Jahr eine Liquiditätsübersicht, mit der ermittelt wird, ob sich auf Grundlage der Ergebnisentwicklung und der im Finanzplan enthaltenden Plankosten Liquiditätsüberschüsse oder –unterdeckungen ergeben. Diese werden dann auf die neue Abrechnung vorgetragen. Im Wirtschaftsplan eher unproblematisch ist dabei die Liquidität, die sich aus Veränderungen im Erfolgsplan ergibt in den kommenden Jahren darzustellen. Nehme ich aber zum Beispiel den Wirtschaftsplan 2020, in dem auch die Planzahlen aus dem Jahr 2019 und das Ergebnis 2018 dargestellt sind, stoße ich schon auf

Probleme. Das Liquiditätsergebnis 2018 steht in dem Sinne ja noch gar nicht fest, da die im Finanzplan 2018 enthaltenden Maßnahmen noch gar nicht abgeschlossen sind. So lange kann ich ja gar keine Änderungen in der Darstellung vornehmen. Gibt es denn auch hierfür ein Muster, wie diese Darstellung aussehen soll?

Gibt es Muster bzw. reicht die Darstellung im Wirtschaftsplan aus? Hier dürfen wir die GPA um Unterstützung bitten.

Pannewitz, Gerd

Betreff: WG: Allgemeine Finanzprüfung der Stadt Albstadt 2012 - 2016

ANLAGE 1

Von: Pannewitz, Gerd
Gesendet: Montag, 9. März 2020 15:27
An: Thomas.Linnemann@albstadtwerke.de
Cc: Mall, Steve <Steve.Mall@albstadt.de>; Konzelmann, Klaus <Klaus.Konzelmann@albstadt.de>
Betreff: Allgemeine Finanzprüfung der Stadt Albstadt 2012 - 2016

Sehr geehrter Herr Dr. Linnemann,

Die Gemeindeprüfungsanstalt (GPA) hat in ihrem Prüfungsbericht vom 18.11.2019 zu „Gesellschaften mit Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 53 HGrG - Gesellschaftsvertragliche Regelungen" folgendes ausgeführt:

A 79 Die in den Prüfungsberichten der GPA vom 16.11.2009 (Rdnrn. 88, 90) und 06.02.2015 (Rdnrn. 108, 109 sowie hinsichtlich Wirtschaftspläne 110) zu den Gesellschaftsverträgen
der Albstadtwerke GmbH und der aswohnbau gmbh getroffenen Feststellungen zur Beachtung gesetzlicher Zulässigkeitsvoraussetzungen sind weiterhin unerledigt. Im Wesentlichen
handelt es sich um die Bestimmungen der §§ 103 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Buchst. f, 103 a Satz 1 Nr. 1 bis 3 sowie nach § 103 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Buchst. a hinsichtlich
der Wirtschaftspläne, um die sinngemäße Anwendung der für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften (Vermögenspläne, Stellenübersichten).

Daraus folgt, dass die Stadt Albstadt bei ihren Eigengesellschaften darauf zu achten hat, dass die Vorgaben der Gemeindeordnung (GemO) in den Gesellschaftsverträgen und Wirtschaftsplänen umgesetzt werden.

Gesellschaftsvertrag
Der Gesellschaftsvertrag der Albstadtwerke GmbH ist dahin zu ergänzen, dass

- der Jahresabschluss in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Dritten Buchs des Handelsgesetzbuchs für große Kapitalgesellschaften geprüft wird (§ 103 Abs.1 S.1 Nr.5b GemO)
- der Gemeinde, die für die Aufstellung des Gesamtabschlusses (§ 95 a GemO) erforderlichen Unterlagen und Auskünfte zu dem von ihr bestimmten Zeitpunkt eingereicht werden (§ 103 Abs.1 S.1 Nr.5f GemO)
- die Eigengesellschaften die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) sowie § 22 Abs.1 bis 4 des Mittelstandsförderungsgesetzes anwenden und ihnen die Anwendung der Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) empfohlen wird (§ 106b GemO).

Die GPA hat in ihrem Prüfungsbericht vom 06.02.2015 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Stadt Albstadt als Gesellschafter nach Artikel 8 des Gemeindewirtschaftsrecht-Änderungsgesetz darauf hinzuwirken hat, dass die Gesellschaftsverträge an die Vorgaben der Gemeindeordnung angepasst werden.

Wir dürfen Sie bitten den Gesellschaftsvertrag im Wirtschaftsjahr 2020 oder 2021 zu ergänzen, sofern der Geschäftsverlauf eine Änderung des Gesellschaftsvertrags erforderlich macht.
Ist dies nicht der Fall, sind die Ergänzungen spätestens im Wirtschaftsjahr 2022 vorzunehmen.

Wirtschaftsplan
Nach § 103 Abs. 1 Nr. 5a GemO darf die Gemeinde ein Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts nur errichten, übernehmen, wesentlich erweitern oder sich daran beteiligen, wenn in sinngemäßer Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften für jedes Wirtschaftsjahr ein Wirtschaftsplan aufgestellt und der Wirtschaftsführung eine fünfjährige Finanzplanung zu Grunde gelegt wird.

Daraus ergibt sich, dass ab dem Wirtschaftsjahr 2021 der Wirtschaftsplan eine Stellenübersicht (Stellenplan) enthalten muss.
Des Weiteren ist darauf zu achten, dass die erübrigten Mittel bzw. die Finanzierungsfehlbeträge aus Vorjahren durch eine sog. Vermögensplanabrechnung ermittelt und im folgenden Wirtschaftsplan aktualisiert veranschlagt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gerd Pannewitz

Stadtverwaltung Albstadt
Stadtkämmerei - Gerd Pannewitz
Marktstraße 35, 72458 Albstadt
Tel: 07431/160-2100, Fax: 07431/160-2007
E-Mail: gerd.pannewitz@albstadt.de
zentrale E-Mail: stadtverwaltung@albstadt.de

Pannewitz, Gerd

Betreff: WG: Allgemeine Finanzprüfung der Stadt Albstadt 2012 - 2016

ANLAGE 2

Von: Pannewitz, Gerd
Gesendet: Montag, 9. März 2020 15:20
An: Stefan Broch (Broch@aswohnbau.de) <Broch@aswohnbau.de>
Cc: Mall, Steve <Steve.Mall@albstadt.de>; Hollauer, Udo <Udo.Hollauer@albstadt.de>
Betreff: Allgemeine Finanzprüfung der Stadt Albstadt 2012 - 2016

Sehr geehrter Herr Broch,

Die Gemeindeprüfungsanstalt (GPA) hat in ihrem Prüfungsbericht vom 18.11.2019 zu „Gesellschaften mit Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 53 HGrG - Gesellschaftsvertragliche Regelungen" folgendes ausgeführt:

A 79 Die in den Prüfungsberichten der GPA vom 16.11.2009 (Rdnrn. 88, 90) und 06.02.201(Rdnrn. 108, 109 sowie hinsichtlich Wirtschaftspläne 110) zu den Gesellschaftsverträgen
der Albstadtwerke GmbH und der aswohnbau gmbh getroffenen Feststellungen zur Beachtung gesetzlicher Zulässigkeitsvoraussetzungen sind weiterhin unerledigt. Im Wesentlichen
handelt es sich um die Bestimmungen der §§ 103 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Buchst. f, 103 a Satz 1 Nr. 1 bis 3 sowie nach § 103 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Buchst. a hinsichtlich
der Wirtschaftspläne, um die sinngemäße Anwendung der für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften (Vermögenspläne, Stellenübersichten).

Daraus folgt, dass die Stadt Albstadt bei ihren Eigengesellschaften darauf zu achten hat, dass die Vorgaben der Gemeindeordnung (GemO) in den Gesellschaftsverträgen und Wirtschaftsplänen umgesetzt werden.

Gesellschaftsvertrag
Im Gesellschaftsvertrag der aswohnbau gmbh sind durch Beschluss der Gesellschafterversammlung folgende Änderungen aufzunehmen:

- § 103a Abs.1 S.1 Nr.1 GemO -> den Abschluss und die Änderung von Unternehmensverträgen im Sinne der §§ 291 und 292 Abs. 1 des Aktiengesetzes
- § 103a Abs.1 S.1 Nr.2 GemO -> die Übernahme neuer Aufgaben von besonderer Bedeutung im Rahmen des Unternehmensgegenstands
- § 103a Abs.1 S.1 Nr.3 GemO -> die Errichtung, den Erwerb und die Veräußerung von Unternehmen und Beteiligungen, sofern dies im Verhältnis zum Gesamtumfang der Gesellschaft wesentlich ist.

Darüber hinaus ist im Gesellschaftsvertrag vorzusehen, dass

- der Jahresabschluss in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Dritten Buchs des Handelsgesetzbuchs für große Kapitalgesellschaften geprüft wird (§ 103 Abs.1 S.1 Nr.5b GemO)
- der Gemeinde, die für die Aufstellung des Gesamtabschlusses (§ 95 a GemO) erforderlichen Unterlagen und Auskünfte zu dem von ihr bestimmten Zeitpunkt eingereicht werden (§ 103 Abs.1 S.1 Nr.5f GemO)
- die Eigengesellschaften die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) sowie § 22 Abs.1 bis 4 des Mittelstandsförderungsgesetzes anwenden und ihnen die Anwendung der Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) empfohlen wird (§ 106b GemO).
- In sinngemäßer Anwendung der für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften für jedes Wirtschaftsjahr ein Wirtschaftsplan aufgestellt und der Wirtschaftsführung eine fünfjährige Finanzplanung zu Grunde gelegt wird (§ 103 Abs.1 Nr.5a GemO.

Die GPA hat in ihrem Prüfungsbericht vom 06.02.2015 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Stadt Albstadt als Gesellschafter nach Artikel 8 des Gemeindewirtschaftsrecht-Änderungsgesetz darauf hinzuwirken hat, dass die Gesellschaftsverträge an die Vorgaben der Gemeindeordnung angepasst werden.

Wir dürfen Sie bitten den Gesellschaftsvertrag im Wirtschaftsjahr 2020 oder 2021 zu ändern bzw. zu ergänzen, sofern der Geschäftsverlauf eine Änderung des Gesellschaftsvertrags erforderlich macht.
Ist dies nicht der Fall, sind die Änderungen bzw. Ergänzungen spätestens im Wirtschaftsjahr 2022 vorzunehmen.

Wirtschaftsplan
Nach § 103 Abs. 1 Nr. 5a GemO darf die Gemeinde ein Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts nur errichten, übernehmen, wesentlich erweitern oder sich daran beteiligen,
wenn in sinngemäßer Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften für jedes Wirtschaftsjahr ein Wirtschaftsplan aufgestellt und der Wirtschaftsführung eine fünfjährige Finanzplanung zu Grunde gelegt wird.

Daraus ergibt sich, dass ab dem Wirtschaftsjahr 2021 der Wirtschaftsplan eine Stellenübersicht (Stellenplan) enthalten muss.
Des Weiteren ist darauf zu achten, dass die erübrigten Mittel bzw. die Finanzierungsfehlbeträge aus Vorjahren durch eine sog. Vermögensplanabrechnung ermittelt und im folgenden Wirtschaftsplan aktualisiert veranschlagt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gerd Pannewitz

Stadtverwaltung Albstadt
Stadtkämmerei - Gerd Pannewitz
Marktstraße 35, 72458 Albstadt
Tel: 07431/160-2100, Fax: 07431/160-2007
E-Mail: gerd.pannewitz@albstadt.de
zentrale E-Mail: stadtverwaltung@albstadt.de

UCI 2020 MOUNTAIN BIKE WORLD CHAMPIONSHIPS
ALBSTADT GERMANY
presented by Mercedes-Benz
25.-28. JUNI 2020
CHAMPIONS IN ALBSTADT

aswohnbau

Wirtschaftsplan 2020

mit 5-Jahresplan 2019-2023

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2020

Projektliste 2019-2028 und Stand der Dinge Modernisierungsprogramm 2018

Neben dem üblichen Aufbau aus Erfolgsplan, Deckungsbeitragsrechnung, Finanzplan und 5-Jahresplan, enthält der Wirtschaftsplan 2020 auch eine Übersicht über den Stand der Dinge des 2018 beschlossenen Modernisierungsprogramms sowie ergänzend eine Übersicht von Projekten, die nicht im Modernisierungsprogramm enthalten waren, namentlich vor allem der weitere Umgang mit dem Grundstück Auf Lauen 17 (ABA).

In dieser Übersicht finden sich Angaben zum geplanten Jahr der Maßnahme, zum aktuellen Stand sowie ggf. bestehenden Aktualisierungen, Ergänzungen oder Veränderungen gegenüber dem Modernisierungsprogramm. Bei Neubauten ist daneben die Anzahl geplanter Wohnungen angegeben, bei Verkäufen der Abgang von Wohnungen durch Verkauf.
In der danach folgenden Gebäudeübersicht sind die für das jeweilige Objekt vorgesehenen Maßnahmen lt. Modernisierungsprogramm nochmals kurz erläutert. Diese Übersicht stellt auch dar, welche Objekte laut Modernisierungsprogramm dauerhaft im Bestand verbleiben und welche Objekte verkauft werden sollen. Gegenber früheren Jahren ist die Anzahl solcher Objekte deutlich gesunken.

Die in den Jahren 2019-2023 laut Modernisierungsprogramm geplanten Maßnahmen finden sich auch im 5-Jahres-Plan mit fortgeschriebenen Kosten wieder. Sofern es sich bilanziell um Instandhaltungsmaßnahmen handelt, befinden sich diese im 5-jährigen Erfolgsplan, soweit es sich um aktivierungsfähige Investitionen handelt, befinden sich diese im entsprechenden Finanzplan. Sie sind dort jeweils nochmals erläutert. Sofern geplante Maßnahmen z.B. durch die laufende Instandhaltung bereits erledigt werden können, wird dies im kommenden Wirtschaftsplan 2021 entsprechend berücksichtigt und die Kosten aktualisiert.
Fortschritte bei der weiteren Planung für das Grundstück Auf Lauen 17 (ABA) sind in den folgenden Wirtschafts- und 5-Jahres-Plänen noch zu berücksichtigen.

allgemeines

Im Ergebnis noch nicht berücksichtigt sind ggf. anfallende Tilgungszuschüsse für KfW-Darlehen sowie der Ertrag aus dem Grundstücksgeschäft "Ammann & Drescher", da die Erträge noch nicht realisiert sind (Vorsichtsprinzip!).

Erfolgsplan

Erfolgsplan 2020

1 Umsatzerlöse

Sollmieten:

Wohnungen: Ansatz für 465 Wohneinheiten (voraussichtlicher Stand 31.12.2019)
(bei Verkauf Bitzer Steige 2 und Riedstraße 65/67: 453 WE)
gewerbliche Einheiten: Marktstraße 59, Im Weiherwuhr 32, Gartenstraße 86
sonstige Einheiten: ABA und KiTa Gartenstraße 103

Erlösschmälerungen:

erwartete Leerstände* zzgl. 2% Erlösschmälerung aus den Mieterlösen gem. II. BerechnungsV.
* in schwer vermietbaren und sonstigen Gebäuden

abgerechnete Betriebskosten

Zur Abrechnung kommen die Betriebskosten einschließlich Heizkosten nach der Betriebskostenverordnung, entsprechend den einzelnen mietvertraglichen Regelungen

1b Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens

Aufgrund des fortgeschrittenen Abverkaufs wird nicht mehr mit einem Ertrag gerechnet.

1c

Betreuungstätigkeit	**2020**	**2019***
Fremdverwaltung Mietobjekte	27.947	30.306
Fremdverwaltung nach WEG	21.491	22.918
Buchhaltung Klärschlamm GmbH	4.740	4.345
Sanierungsträgerschaft/Baubetreuung	0	0
Betreuung gesamt	54.178	57.569

*Plan

bebaute und unbebaute Grundstücke
Abgang der Buchwerte durch den Verkauf von Bauplätzen

3 andere aktivierte Eigenleistungen

Eigener Verwaltungsaufwand für aktivierte Bauleistung: 3% aus den Baukosten
(Annahme 50% aus Bauvorhaben inkl. Anteil Ottmartal III+IV, Rest 2021)

Erfolgsplan 2020

		Planjahr 2020		Plan 2019	Ergebnis 2018
1	**Umsatzerlöse**				
1a	**aus der Hausbewirtschaftung**				
	1 Sollmieten				
	Wohnungen	1.878.126		1.856.034	1.881.721
	Gewerbliche Einheiten	28.892		28.532	33.300
	Sonstige Einheiten	199.137		187.800	201.006
	Garagen und Stellplätze	100.851		91.578	94.762
	Zwischensumme	2.207.007		2.163.945	2.210.789
	Erlösschmälerung				
	Sollmieten	-37.563		-45.000	-85.829
	wegen Eigennutzung	-20.000		-20.000	-19.923
	aus sonstigen Gründen	-1.000		-1.000	0
	Summe Erlösschmälerungen	-58.563		-66.000	-105.752
	Summe Hausbewirtschaftung	**2.148.444**		**2.097.945**	**2.105.038**
	2 Pachterlöse aus Grundstücken u. s.	0		0	0
	3 abgerechnete Betriebskosten				
	Betriebskosten des Vorjahres 2019	835.407		735.652	743.699
	Erlösschmälerungen Leerstand	-14.000		-14.000	-20.671
	Erlösschmälerungen Eigennutzung	-3.000		-3.500	-2.982
	Erlöse aus Ausfallwagnis	0		0	0
	Summe Betriebskostenabrechnung	818.407		718.152	720.046
Summe 1a) Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung			**2.966.851**	2.816.096	2.825.084
1b	**aus Verkauf von Grundstücken UV**				
	bebaute und unbebaute Grundst.		0	0	571.092
1c	**aus Betreuungstätigkeit**		54.178	57.569	65.642
Summe Umsatzerlöse			**3.021.029**	2.873.665	3.461.818
2	**Erhöhung/Verminderung des Bestandes (Bestandsveränderungen)** an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen				
2a	bebaute und unbebaute Grundstücke				
	Bestandverminderung (Bauland)	0		0	-508.744
	Bestandserhöhung				
2b	unfertige Leistungen / Betriebskosten				
	Bestandserhöhung/-verminderung	887		56.033	53.084
Summe Bestandsveränderungen			887	56.033	-455.660
3	**andere aktivierte Eigenleistungen**		142.500	84.000	6.398
		Übertrag	3.164.416	3.013.698	3.012.556

4 Sonstige betriebliche Erträge

4g) Die Erstattung der Gerichskosten korrespondiert mit 5a) Miet- und Räumungsklagen.
Fallen diese wie im Jahr 2017 niedriger aus, sinkt auch die Erstattung nach 4g analog.

Für die Neubauten III + IV im Ottmartal kann ein Tilgungszuschuss in Höhe von 210 TEUR beantragt werden. Dieser wird aber voraussichtlich erst 2021 fällig.
Ein für 2020 erwarteter Tilgungszuschuss für das Darlehen Lilienweg 3 in Höhe von bis zu 20 TEUR ist hier nicht berücksichtigt (Vorsichtsprinzip).

5 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen
Betriebskostenzahlungen im Planjahr an die Versorgungsunternehmen usw.

Großinstandsetzungen:		Planansatz:
Schneiderstraße 3	**2020**	**306.000** (Planansatz ModProg)
Auf Stiegel 17/19	2019	110.000
Baschianstraße 44/46	2018	150.000

! Anmerkung: in den Kosten für die Sanierung Schneiderstraße 3 sind ca. 50 TEUR bis 60 TEUR Kosten für die Erneuerung von Balkonbrüstungen enthalten. Derzeit ist noch unklar, ob diese zu tauschen sind. Nach Schätzung wäre dann mit Kosten von bis zu **180 TEUR** zu rechnen. In diesem Falle wäre es dann notwendig, den Heizungsaustausch über Fremdmittel zu finanzieren.
Sofern der Austausch nicht notwendig ist, können die freien Mittel z.B. für laufende Instandhaltung, die Sanierung der Geschäftsräume der **as**wohnbau und als Eigenmittel für das Projekt Klarastraße 30 verwendet werden.

Entwicklung Instandshaltungsbudget (laufendes und Großmaßnahmen) insgesamt:

	2020	2019	2018	2017
Planzahlen	596.000	415.000	440.000	300.000
Ergebnis			358.972	391.850

in den sonstigen Aufwendungen 2018 ist die Erstellung von Energieausweisen mit ca. 4 TEUR enthalten.

Für die Fertigstellung der Erschließung Zaislen wurde im JA 2016 eine Rückstellung gebildet.
Im Ergebnis 2018 ist die Bildung einer Rückstellung in Höhe von 25 TEUR enthalten.

ROHERGEBNIS

		Planjahr 2020		Plan 2019	Ergebnis 2018
		Übertrag	3.164.416	3.013.698	3.012.556
4	**Sonstige betriebliche Erträge**				
4a	Erträge aus Anlageverkäufe	0		0	89.158
4b	Erträge aus Zuschreibungen z. AV	0		0	0
4c	Erträge aus Auflösungen v. Rückstellungen	0		0	1.965
4d	Erträge aus abgeschr. Forderungen	3.000		2.500	4.680
4e	Versicherungsleistungen	0		0	4.733
4f	sonstige Ausbuchungen und Erträge	1.500		2.500	1.306
4g	Erstattung Gerichtskosten	20.000		20.000	2.959
		24.500		25.000	104.801
4h	Erträge aus Zuschüssen				
	Tilgungszuschuss	0		0	63.987
	Abbruchkostenentschädigung	0		0	0
Summe sonstige betriebliche Erträge			24.500	25.000	168.787
5	**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**				
5a	Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung				
	Betriebskosten				
	umlagefähiger Anteil	-773.540		-710.000	-754.791
	nicht umlagefähiger Anteil	-14.000		-25.000	-12.129
			-787.540	-735.000	-766.919
	Instandhaltungskosten "laufendes"	-290.000		-305.000	-358.972
	Instandhaltungskosten "Großmaßn."	-306.000		-110.000	-36.482
	Abbruchkosten	0		0	0
			-596.000	-415.000	-395.454
	Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung				
	1 Miet- und Räumungsklagen	-20.000		-20.000	-5.235
	2 Aufwand für Anmietungen	0		0	0
	3 Erbbauzinsen	-5.700		-5.700	-5.664
	4 sonstige Aufwendungen	-2.000		-5.000	-7.706
			-27.700	-30.700	-18.605
5a	Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-1.411.240	-1.180.700	-1.180.978
5b	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		-250	-1.000	-33.540
5c	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		-250	0	-852
Summe Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			-1.411.740	-1.181.700	-1.215.369
ROHERGEBNIS			**1.777.175**	1.856.998	1.965.973

ROHERGEBNIS

6 Personalaufwand

	Vollzeit	Teilzeit
kaufmännische Mitarbeiter	3	1
technischer Mitarbeiter	2	1
geringfügig Beschäftigte	0	3
kurzfristig Beschäftigte	0	0
	5	5

7 Abschreibungen nach Handelsrecht

1 Abschreibungen auf Gebäude etc.

8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

3 Modernisierung des Empfangsbereichs / der Geschäftsräume aswohnbau

7 in den Kosten für den Zahlungsverkehr sind nun Kosten für die ggf. notwendige (Neu-) bestellung von Grundschulden für die Finanzierung von Investitionsmaßnahmen enthalten.

8 In den EDV-Kosten sind die Kosten für die Mieter-App/das Kundencenter in Höhe von 7.140,- EUR p.a. enthalten.

9 Aufgrund gesetzlicher Vorgaben sind für die Verwaltung von WEG und Hausverwaltungen Dritter Fortbildungen für Mitarbeiter vorgeschrieben. Der Ansatz für Aus- und Fortbildungen wurde daher leicht erhöht.

12 Inkl. neuem Beitrag für Mitgliedschaft im vbw/GdW.

13 in den Kosten ist 2019 eine Informationsfahrt des Aufsichtrates enthalten.

ROHERGEBNIS		**1.777.175**	1.856.998	1.965.973
	Planjahr 2020		**Plan 2019**	**Ergebnis 2018**
6 Personalaufwand				
6a Löhne und Gehälter				
Angestellte	-359.099		-337.539	-315.939
Arbeiter / Hauswarte	-11.402		-29.361	-11.145
technische Hausmeister	-10.000		-10.800	-9.827
Summe Löhne und Gehälter		-380.500	-377.700	-336.910
6b Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	-119.814		-118.161	-102.903
6c Rückstellung Altersteilzeit	0		0	0
Summe Personalaufwand		-500.314	-495.861	-439.814
7 Abschreibungen nach Handelsrecht				
7a auf Gegenstände des Anlagevermögens				
1 auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	-689.998		-686.363	-843.610
2 auf Betriebs- und Geschäftsausst.	-10.718		-6.000	-10.718
7b auf immaterielle Anlagegüter	-3.880		0	0
7c auf Gegenstände des Umlaufvermögens	0		0	-4.119
Summe Abschreibungen		-704.596	-692.363	-858.447
8 Sonstige betriebliche Aufwendungen				
8a sächliche Verwaltungskosten				
1 Post-/Fernsprechkosten, Tel.Anl. Miete	-7.600		-6.000	-7.707
2 Büroaufwendungen	-7.900		-5.800	-12.199
3 Raumkosten für Geschäftsräume	-40.000		-2.100	-6.319
4 Sachversicherungen	-7.970		-7.900	-7.711
5 Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	-17.740		-4.750	-3.896
6 Reparaturen, Wartung. d. Büroeinr.	-2.000		-1.900	-1.887
7 Kosten des Zahlungsverkehrs	-10.000		-2.000	-9.407
8 EDV-Kosten	-37.290		-21.150	-33.040
9 Aus- und Fortbildungskosten	-4.000		-2.500	-2.286
10 Aufwendungen Aufsichtsrat, Gesellschaftsversammlung, Veröffentl.	-14.750		-16.750	-15.771
11 Kosten Jahresabschluss, Prüfungs- und Beratungskosten	-26.500		-29.200	-28.541
12 Beiträge an Fachverbände	-3.700		-950	-937
13 Aufwendung Werbung / Repräsentat.	-3.350		-7.000	-3.253
14 Freiwill. Soziale Aufwendungen	-400		-400	-289
15 sonst. Sächliche Verwaltungsk.	-1.600		-1.000	-6.475
16 Notfall-Bereitschaftsdienst	-9.500		-9.500	-8.936
Summe sächlicher Verwaltungsaufwand		-194.300	-118.900	-148.654
8b übrige betriebliche Aufwendungen				
1 Abschreibungen auf Mietforderungen	-20.000		-25.000	-9.332
2 Aufwendungen frühere Jahre	0		0	0
3 andere betriebliche Aufwendungen	0		0	0
4 Verluste aus Abgang Anlagevermögen	0		0	0
5 Abschreibungen wg. Abbruch	0		0	0
Summe übrige betriebliche Aufwendungen		-20.000	-25.000	-9.332
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen		-214.300	-143.900	-157.986
	Übertrag	357.966	524.874	509.727

9 Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

10 sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

11 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

11a Zinsentwicklung

	2020	2019 (Plan)	2018 (Ergebnis)	2020 zu 2018
Gebäudeankäufe	20.401	21.146	18.294	2.107
Mietwohnungsbau*	133.715	140.822	122.726	10.989
Modernisierung	101.281	117.065	112.313	-11.032
Bauland	8.875	9.214	9.664	-789
sonstige	7.726	7.840	7.950	-224
Summe	271.998	296.087	270.947	1.051

* einschließlich 25.720 EUR Zinsen für August-Sauter-Straße 13

UNTERNEHMENSERGEBNIS

12 außerordentliche Aufwendungen

13 betriebsfremde Erträge und Aufwendungen

14 Steuern

GESAMTERGEBNIS

		Planjahr 2020		Plan 2019	Ergebnis 2018
		Übertrag	357.966	524.874	509.727
9	**Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**		**10**	10	9
10	**sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**				
	Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten	0		0	99
	Zinsen für Festgeldguthaben	0		0	0
	Zinsen für andere Forderungen	100		0	658
Summe sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			**100**	0	758
11	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**				
	Zinsen für Objektfinanzierungsmittel				
	1 Kreditinstitute Dauer- und Zwischenfinanzierung	-271.998		-296.087	-270.947
	2 andere Kreditgeber	0		0	0
	Zinsen für laufende Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-50		-100	-2
	Zinsen für Mietkautionen	-50		-300	-24
	sonstige Zinsen und Avalprovisionen	-1.300		0	-1.279
	Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	-1.700		-1.700	-1.700
Summe Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-275.098	-298.187	-273.952
UNTERNEHMENSERGEBNIS			**82.977**	**226.698**	**236.541**
12	**außerordentliche Aufwendungen**		**0**	0	0
13	**betriebsfremde Erträge und Aufwendungen**		**0**	0	0
14	**Steuern**				
	Steuern vom Einkommen und Ertrag				
	1 Körperschaftsteuer		0	0	0
	2 Gewerbeertragsteuer		0	0	0
	Summe Steuern vom Einkommen und Ertrag		0	0	0
	Sonstige Steuern				
	1 Grundsteuer				
	für Grundstücke des Anlagevermögens				
	umlagefähiger Anteil		-51.875	-48.564	-53.763
	nicht umlagefähiger Anteil		-5.547	-5.727	-6.374
	für unbebaute Grundstücke AV/UV		0	-1.333	-3.968
	2 Kraftfahrzeugsteuer		-300	-100	-96
	3 Umsatzsteuer		0	0	0
	Summe Sonstige Steuer		-57.722	-55.724	-64.200
Summe Steuern			-57.722	-55.724	-64.200
15	**Entnahmen aus der Kapitalrücklage**		**0**	**0**	**0**
16	**Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage**		**0**	**0**	**0**
GESAMTERGEBNIS			**25.256**	**170.973**	**172.340**

Deckungsbeitragsrechnung zum Erfolgsplan 2020

	Beträge in Euro	Hausbewirt-schaftung	Bauten / Bauland	Betreuung	Summe
1.	Erlöse	2.966.851	0	54.178	3.021.029
2.	Bestandsveränderung	887	0	0	887
3.	akt. Eigenleistungen	142.500	0	0	142.500
	Gesamtleistung	**3.110.238**	**0**	**54.178**	**3.164.416**
	Versicherungsleistungen	0	0	0	0
	sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0
4.	**Summe sonst. Betriebliche Erträge**	**0**	**0**	**0**	**0**
5.	Aufw. für die Hausbewirtschaftung	-1.391.240	0	0	-1.391.240
	Aufw. Verkaufsgrundstücke	0	-250	0	-250
	Fremdkosten für Verw.Betreuung	0	0	-250	-250
6.	**Rohergebnis**	**1.718.998**	**-250**	**53.928**	**1.772.675**
7.	**Personalaufwand**	-428.398	-2.397	-69.518	-500.314
	Afa Grundstücke	-689.998	0	0	-689.998
	Afa imm. Vermögensgegenstände	-3.298	-19	-563	-3.880
	Afa Betriebs.- u .Gsch.-Ausstattung	-9.110	-54	-1.554	-10.718
	Afa verlustfreie Bewertung	0	0	0	0
8.	**Summe Abschreibungen**	-702.406	-73	-2.117	-704.596
9.	**sonst. Verwaltungsaufwendungen**	-165.155	-972	-28.174	-194.300
10.	**sonstige Steuern**	-57.722	0	0	-57.722
11.	**Betriebsergebnis**	**365.316**	**-3.692**	**-45.880**	**315.744**
	Zinserträge	110	0	0	110
	Zinsaufwendungen (inkl. A.-Sauter-Str. 13)	-275.098	0	0	-275.098
12.	**Finanzergebnis**	-274.988	0	0	-274.988
13.	**Unternehmensergebnis**	**90.328**	**-3.692**	**-45.880**	**40.756**
14.	**Betriebsfremde Erträge**				
	Anlagenverkäufe	0	0	0	0
	abgeschriebene Forderungen	3.000	0	0	3.000
	sonstige Ausbuchungen und Erträge	1.500	0	0	1.500
	Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	0	0	0	0
	Tilgungszuschuss	0	0	0	0
	Abbruchkosten-Entschädigungen	0	0	0	0
		4.500	**0**	**0**	**4.500**
15.	**Betriebsfremde Aufwendungen**				
	Abschreibung auf Mietforderungen	-20.000	0	0	-20.000
	Afa Restbuchwerte Anlagevermögen	0	0	0	0
	Abbruchkosten	0	0	0	0
		-20.000	**0**	**0**	**-20.000**
	Ergebnis	**74.828**	**-3.692**	**-45.880**	**25.256**
		85,00%	0,50%	14,50%	100,00
					0,00

aswohnbau

Finanzplan

Finanzplan 2020

Erläuterungen

A stellt die Ermittlung der verfügbaren Eigenmittel aus dem geplanten Jahresergebnis dar, B deren Verwendung nach den einzelnen geplanten Objekten. Diese sind jeweils mit dem geplanten Gesamtaufwand sowie der geplanten Gesamtfinanzierung dargestellt.

zur Verfügung stehende Finanzierungsmittel
Vom geplanten Jahresergebnis sind im Sinne einer Cash-Flow-Rechnung diejenigen Positionen hinzuzurechnen, die zwar einen Aufwand, jedoch keinen Mittelabfluss darstellen. Dies sind alle planmäßigen wie außerplanmäßigen Abschreibungen und Anlagenabgänge durch Verkauf*.

* ausgenommen sind die Buchwertabgänge beim Baulandverkauf, da diese zur außerpl. Tilgung verwendet werden

nicht zur Verfügung stehende Finanzierungsmittel
Abzuziehen sind alle Positionen des Erfolgsplans, die zwar einen Ertrag, jedoch keine Einnahme darstellen.

Ebenfalls herausgerechnet werden alle Abbruchkosten und Fördermittel, die sich auf das Ergebnis auswirken und somit im Erfolgsplan bereits aufgeführt werden, da diese in der Mittelverwendung unter B erneut aufgeführt werden.

Verkaufserlöse aus dem Jahr 2019

Grüngrabenstraße 30	106.000
Auf Winkel Grundstück	25.000
Summe	**131.000**

Hieraus ergeben sich die vor der Tilgung verfügbaren Mittel

außerplanmäßige Tilgungen

Anteil an Darlehen SpaKa 6140081017 (8%) für Baugebiet Mehlbaum ca.		44.685	EUR
Darlehen VoBa 38804271 für Riedstraße 75	ca.	49.366	EUR
		94.051	EUR

Nach Tilgung verbleibende Eigenmittel für Finanzierungszwecke nach B

Veränderung des Darlehensbestand gemäß Finanzplan 2019

Planmäßige und außerpl. Tilgung:	-550.761	EUR
Neuaufname Darlehen	1.842.674	EUR
Veränderung Darlehensbestand um	**1.291.913**	**EUR**

Finanzplan 2020

A Deckungsmittel

	Plan 2020	Plan 2019	Ergebnis 2018
I. Eigene Mittel			
aus der Erfolgsrechnung			
Jahresergebnis	25.256	170.973	172.340
zur Verfügung stehende Finanzierungsmittel			
planmäßige Abschreibung	704.596	692.363	685.056
außerplanmäßige Abschreibung	0	0	173.392
Aufwendungen frühere Jahre (n. kassenwirksam)	0	0	0
Anlagenabgänge durch Verkäufe	0	0	516.034
nicht zur Verfügung stehende Finanzierungsmittel			
Rückstellungen	0	0	-17.000
Tilgungszuschüsse	0	0	-63.987
aktivierte Eigenleistungen	-142.500	-84.000	-6.398
zur Verfügung stehende Mittel aus der Erfolgsrechnung	587.352	779.336	**1.459.437**
Herausrechnung von im Finanzplan dargestellten Abbruchkosten, fremd finanzierten Großinstandsetzungen und Fördermitteln	0	0	0
Entschädigungen	0	0	0
Im Umlaufvermögen verwendete Mittel f. Erschl.	0	0	
verfügbare Eigenmittel aus dem Vorjahr	131.000	0	2.876
Summe Eigene Mittel vor Tilgung	**718.352**	**779.336**	**1.462.313**
II. Tilgungen			
1 planmäßige Tilgung	-456.710	-387.386	-434.788
2 außerplanmäßige Tilgung	-94.051	0	-524.187
3 Sparrate Bausparvertrag Neubau Hukelturenstr. 11	-45.264	-49.800	-49.800
4 Kaufpreiszahlungen an Dritte	0	0	-95.550
5 Mittel zum Übertrag auf Folgejahre	0	0	-341.690
Summe Tilgungen	**-596.025**	**-437.186**	**-1.446.015**
Summe Eigene Mittel nach Tilgung	**122.326**	**342.150**	**16.298**
III. Fremde Mittel			
Darlehensaufnahmen			
Abbruch	0	0	0
Neubau	0	2.062.850	0
Modernisierung	1.842.674	0	0
Immobilienerwerb	0	0	960.000
Summe Darlehen	1.842.674	2.062.850	960.000
Zuschüsse			
Restwert- und Abbruchkostenentschädigung	0	0	0
Sanierungszuschüsse Mod. Und Neubau	0	0	0
Summe Zuschüsse	0	0	0
Summe Fremde Mittel	**1.842.674**	**2.062.850**	**960.000**
verfügbare Deckungsmittel	**1.965.000**	**2.405.000**	**976.298**

2 Kauf von Sachanlagen

2018: Erwerb des Gebäudes Klarastraße 30

3 Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung

Hierunter fallen alle beweglichen Wirtschaftsgüter ab einem Wert > 100,00 EUR,
z.B. geringfügige Wirtschaftsgüter, Herde, Spültische, Küchen, Rasenmäher, Computer etc.,
unabhängig davon ob diese für die Verwaltung oder den Gebäudebestand angeschafft werden.

4 Modernisierung Klarastraße 30

Energetische Modernisierung der Gebäudehülle und der Heizung, ergänzende Maßnahmen
In Summe werden insgesamt 1.292.674 EUR Fremdmittel benötigt. Die genaue Höhe des KfW-Darlehens kann aber erst nach Prüfung der Angebote/Preise durch einen zugelassenen Energieberater festgelegt wird. Entsprechend würde sich die Höhe des Ergänzungsdarlehens verändern. Geplant sind Kosten von 1,25 Mio. EUR, hier ist zur Sicherheit ein Puffer dargestellt, vgl. AR-Sitzung 17.10.2019.

Maßnahmen der Vorjahre:

2018: Modernisierung Lilienweg 6

5 Modernisierung Vogelsangstraße 42

Baugleiche Sanierung wie bei den beiden Gebäude Lilienweg 3 und 6.
Beginn frühestens nach Fertigstellung Lilienweg 6 und Abschluss des Umzugsmanagements.
Derzeit sind 3 von 6 WE noch bewohnt (eine Umsetzung in das Gebäude Lilienweg 3 ist geregelt).

Summe Modernisierungsmaßnahmen Aufwand

B Verwendung

				Plan 2020	Plan 2019	Ergebnis 2018*
1	**Stammkapitalerhöhung**			**0**	**0**	**0**
2	**Kauf von Sachanlagen**					
	2a	Deckungsmittel				
		1	Eigemmittel	0	0	0
		2	Fremdmittel	0	0	960.000
		Summe Deckungsmittel		0	0	960.000
	2b	Aufwand		0	0	942.249
			Saldo	0	0	17.751
3	**Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung**					
	3a	Deckungsmittel				
		1 Eigenmittel		15.000	5.000	34.049
		2 Fremdmittel		0	0	0
		Summe Deckungsmittel		15.000	5.000	34.049
	3b	Aufwand		15.000	5.000	34.049
			Saldo	0	0	0
4	**Modernisierung Klarastraße 30**				keine	keine
	4a	Deckungsmittel				
		1	Eigenmittel			
			1.1 Eigenmittel Modernisierung	107.326	0	0
			1.2 Neubauförderung	0	0	
			1.3 Abbruchkostenförderung			
			1.5 Restwertentschädigung	0	0	
		Summe Eigenmittel		107.326	0	0
		2	Fremdmittel			
			2.1 Ergänzungsdarlehen	592.674	0	0
			2.2 KfW-Darlehen	700.000	0	0
		Summe Fremdmittel		1.292.674	0	0
		Summe Deckungsmittel		1.400.000	0	0
	4b	Aufwand				
			Bau- und Baunebenkosten	1.400.000	0	0
		Summe Aufwand		1.400.000	0	0
			Saldo	0	0	0
					keine	keine
5	**Modernisierung Vogelsangstraße 42**					
	5a	Deckungsmittel				
		1	Eigenmittel			
			1.1 Eigenmittel Modernisierung	0	0	0
		Summe Eigenmittel		0	0	0
		2	Fremdmittel			
			2.1 Darlehen	365.000	0	0
			2.2 KfW-Darlehen	185.000	0	0
		Summe Fremdmittel		550.000	0	0
		Summe Deckungsmittel		550.000	0	0
	5b	Aufwand				
			Bau- und Baunebenkosten	550.000	0	0
		Summe Aufwand		550.000	0	0
			Saldo	0	0	0
				1.950.000	**0**	**0**

6 Neubaumaßnahmen
2019: Friedrich-Haux-Straße 44+46

Übersicht Gesamtfinanzierung (inkl. Nachfinanzierung für BA III)

	BA III	BA IV	gesamt
Eigenmittel	321.163	337.150	658.313
L-Bank BS 1 (KfW)	1.200.000	900.000	2.100.000
L-Bank BS 2 (L-Bank)	600.000	450.000	1.050.000
L-Bank BS 3 (Ergänzung)	1.078.837	712.850	1.791.687
Summe	3.200.000	2.400.000	**5.600.000**

Ein Teil der Maßnahme war bereits über den Wirtschaftsplan 2018 finanziert worden. Durch die Verschiebung der Maßnahme auf die Jahr 2019/2020 ist diese im Ergebnis 2018 nicht enthalten. Die Tabelle oben zeigt die im Rahmen des Wirtschaftsplans 2019 dargestellte Gesamtfinanzierung.

Summe Neubaumaßnahmen Aufwand
Summe Aufwand
Summe vorhandene Eigenmittel
Summe Fremdmittel
Summe Deckungsmittel
Über-/Unterdeckung aus dem Vorjahr
Über-/Unterdeckung

*zusätzliche außerplanmäßige Tilgung überschüssiger Mittel, sofern diese nach Abschluss der Baumaßnahmen zur **verbleiben**

		Plan 2020	Plan 2019 IV. Bauabschnitt Ottmartal	Ergebnis 2018*
6	**Neubaumaßnahmen**			
	Deckungsmittel			
	1 Eigenmittel			
	1.1 Eigenmittel	0	337.150	0
	Summe Eigenmittel	0	337.150	0
	2 Fremdmittel			
	2.1 Ergänzungs-Darlehen	0	712.850	0
	2.2 L-Bank BS 1 (KfW-Darlehen)	0	900.000	0
	2.3 L-Bank BS 2 (L-Bank) (III. BA siehe links)	0	450.000	0
	Summe Fremdmittel	0	2.062.850	0
	Summe Deckungsmittel	0	2.400.000	0
	Aufwand			
	Bau- und Baunebenkosten		2.400.000	0
	Summe Aufwand	0	2.400.000	0
	Saldo	0	0	0
		0	**2.400.000**	**0**
		1.965.000	**2.405.000**	**976.298**
		122.326	342.150	16.298
		1.842.674	2.062.850	960.000
		1.965.000	**2.405.000**	**976.298**
		0	0	0
		0	**0**	**0**
Verfügung stehen (zum Zeitpunkt Aufstellung WiPlan noch nicht alle abgerechnet)				**0**
				0

5-Jahres-Plan

2019-2023

Erläuterungen zum 5-jährigen Erfolgsplan

Die Ansätze in den Spalten der Jahre 2018 und 2019 entsprechen den Ansätzen in den Einzelwirtschaftsplänen. Auf die Anmerkungen und Erläuterungen in diesen Plänen wird verwiesen.

1 Für 2021 ist turnusgemäß eine allgemeine Mieterhöhung eingeplant, zudem kommen 2021 die Mieterlöse aus den Bauabschnitten III + IV im Ottmartal ganzjährig zum tragen.

1c Die Rückläufe in der Betreuungstätigkeit resultieren vor allem aus den auslaufenden WEG-Verträgen sowie aus dem Rückgang an Schrottimmobilien im Bereich der Hausverwaltung Stadt.

3 Die aktivierten Eigenleistungen betragen 3 % aus den Investitionen gem. Finanzplan

5a Nach den Vorgaben der Wirtschaftsprüfung können auch umfangereichere Modernisierungsmaßnahmen im Bestand nur noch nach ganz engen Kriterien aktiviert werden. Solche Maßnahmen sind daher ebenfalls über den Instandhaltungsetat abzuwickeln.

laufendes Budget / Maßnahmen aus dem ModProg / Großsanierungen 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023	Beschreibung/Maßnahmen
Instandhaltungsbudget	305.000	290.000	270.000	275.000	260.000	
Auf Stiegel 17/19	110.000					Fenster, Treppenhäuser, Dämmarbeiten K/D, Außenanlagen
Schneiderstr. 3		306.000				Heizung, Flachdach, Balkonbrüstungen
Hölderlinplatz 2-8ff.			183.918	210.988		Heizung, Dämmarbeiten K/D, Treppenhäuser, Fenster und Sonnenschutz, Fassadenanstrich
Im Raidental 78-92			122.767			Dämmung Kellerdecke, Wohnungseingangstüren, Etagenheizungen
Maurerstraße 38/40			70.747			Etagenheizungen
Gartenstraße 86			21.252			Heizung, Dämmarbeiten Dachboden
Neuer Weg 16-20				84.300		Dämmung Kellerdecke und Dachboden, Abdichtung Keller, Heizung
Auf Winkel 54/56				131.590		Dämmung K/D, Abdichtung Sockel, Treppenhäuser, Fassade, Zugänge, Heizung
Im Raidental 10-21					201.874	Dämmung K/D, Treppenhäuser, Zugänge, Heizungen, Fassadenanstrich
Riedstraße 75					160.813	Dämmung K/D, Abdichtung Keller, Treppenhäuser, Fassadenanstrich
Summe	**415.000**	**596.000**	**668.684**	**701.878**	**622.686**	(K: Kellerdeke, D: Dachboden)

5-Jahresplan 2019 bis 2023

Erfolgsplan 2019-2023

		EURO 2019	EURO 2020	EURO 2021	EURO 2022	EURO 2023
1	**Umsatzerlöse**					
1a	Hausbewirtschaftung (HBW)	2.816.096	2.966.851	3.254.790	3.275.750	3.336.021
1b	Verkäufe aus Umlaufvermögen	0	0	0	0	0
1c	Betreuungstätigkeit	57.569	54.178	43.462	26.976	23.534
Su. 1:	**Umsatzerlöse**	**2.873.665**	**3.021.029**	**3.298.252**	**3.302.727**	**3.359.555**
2	**Erhöhung/Verminderung d. Bestandes (Bestandsveränderungen)**	**56.033**	**887**	**14.947**	**16.222**	**16.357**
3	**Andere aktivierte Eigenleistung**	**84.000**	**142.500**	**6.780**	**44.250**	**44.250**
4	**Sonstige betriebliche Erträge**					
4a	Erträge aus Anlageverkäufen	0	0	0	0	0
4b-g	verschiedene Erträge	25.000	24.500	24.500	24.500	24.500
4h	Entschädigungen Sanierungsgebiete (Geb.Restwert-u.Abbruchkostenentschäd.)	0	0	0	0	0
5	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
5a	Aufwendungen für die HBW					
	1 Betriebskosten	710.000	773.540	789.011	804.791	820.887
	nicht umlagefähig	25.000	14.000	14.280	14.566	14.857
	2 Instandhaltungskosten	415.000	596.000	668.684	701.878	622.686
	2.1 Abbruchkosten	0	0	0	0	0
	3 Andere Aufwendungen für die HBW	30.700	27.700	28.254	28.819	29.395
Su. 5a)	**Aufwendungen HBW**	**1.180.700**	**1.411.240**	**1.500.229**	**1.550.054**	**1.487.826**
5b	Aufwendungen f.Verkaufsgrundstücke	1.000	250	0	0	0
5c	Aufwendg. f. and. Lieferg.u.Leistg.	0	250	200	150	0
Su. 5:	**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**	**1.181.700**	**1.411.740**	**1.500.429**	**1.550.204**	**1.487.826**
Rohergebnis		**1.856.998**	**1.777.175**	**1.844.050**	**1.837.495**	**1.956.836**

Erläuterungen zum 5-jährigen Erfolgsplan

6 Aufgrund der neuen Tarifrunde 2020 können für die Personalkostenentwicklung ab 2020 nur Annahmen getroffen werden, die sich in der Größenordnung der letzten Tarifrunde bewegen.

7 Die planmäßige Abschreibung steigt, sofern aktivierungsfähige Investitionen, insbesondere Neubaumaßnahmen getätigt werden.

8 Die Erhöhung 2020 ergibt sich aus den Mitteln für die Sanierung der Geschäftsräume

Erfolgsplan 2019-2023

		EURO 2019	EURO 2020	EURO 2021	EURO 2022	EURO 2023
6	**Personalaufwand**					
6a	Löhne und Gehälter	377.700	380.500	397.793	402.347	412.406
6b	Soz. Abgaben u. Altersversorgung	118.161	119.814	124.320	124.967	127.971
Su. 6: Personalaufwand		**495.861**	**500.314**	**522.113**	**527.314**	**540.377**
7	**Abschreibungen (nach HR)**					
	auf Anlagevermögen u.aktiv.Aufwendg.					
	f.d. Erweitg. d. Gesch.Betriebs	**692.363**	**704.596**	**773.596**	**778.116**	**814.991**
8	**Sonstige betriebl. Aufwendungen**	**143.900**	**214.300**	**175.000**	**178.500**	**180.000**
8b	Abgang Anlagevermögen dch. Abbrüche	0	0	0	0	0
9	**Erträge aus Geschäftsguthaben**	**10**	**10**	**10**	**10**	**10**
10	**Sonstige Zinsen u. ähnl. Erträge**	**0**	**100**	**100**	**100**	**100**
11	**Zinsen und ähnl. Aufwendungen**	**298.187**	**275.098**	**244.461**	**224.508**	**268.657**
12	**Ergebnis der gewöhnlichen**					
	Geschäftstätigkeit	**226.697**	**82.977**	**128.989**	**129.167**	**152.921**
12b	**Außerordentliches Ergebnis (Saldo)**					
13	**Steuern**	**55.724**	**57.722**	**57.722**	**57.722**	**57.722**
Jahresüberschuß / -fehlbetrag		**170.973**	**25.256**	**71.268**	**71.445**	**95.199**

Erläuterungen zum 5-jährigen Finanzplan

Die Ansätze in den Spalten der Jahre 2018 und 2019 entsprechen den Ansätzen in den Einzelwirtschaftsplänen. Auf die Anmerkungen und Erläuterungen in diesen Plänen wird verwiesen.

Wie in den Einzelwirtschaftsplänen, stellt A die verfügbaren Mittel und B deren Verwendung dar.

Zum geplanten Jahresergebnis sind im Sinne einer Cash-Flow-Rechnung diejenigen Positionen hinzuzurechnen, die zwar einen Aufwand, jedoch keinen Mittelabfluss darstellen. Dies sind alle planmäßigen wie außerplanmäßigen Abschreibungen auf Anlagenabgänge durch Verkauf. Ausgenommen sind die Abgänge aus Baulandverkäufen, da diese zur Tilgung verwendet werden.
Darüber hinaus müssen alle Erträge abgezogen werden, die keine Einnahmen darstellen, z.B. die aktivierten Eigenleistungen.

Pos 1.5: die Eigenmittel aus den Vorjahren 2022 resultieren aus den kurz- mittelfristig geplanten Verkäufen. Je nach Ergebnis- oder Kaufpreisentwicklung muss dieser Wert jährlich geprüft und angepasst werden. Herausgerechnet werden schließlich alle Abbruchkosten und ergebnisrelevanten Fördermittel, da diese bereits im Ergebnis enthalten sind. Durch die erneute Darstellung im Finanzplan würde sich ansonsten eine "Doppelfinanzierung" ergeben.

In einem letzten Schritt werden die Mittel für notwendige Erschließungsmaßnahmen in den Baugebieten abgezogen. Mit der Fertigstellung der Erschließung im Baugebiet Auf Stiegel sind die Erschließungsmaßnahmen in Baugebieten weitestgehend abgeschlossen. Lediglich im Baugebiet Zaislen ist noch ein bereits vorhandener Stichweg fertig zu stellen. Im Baugebiet Friedrich-List- und Flandernstraße liegt die endgültige Abrechnung der Erschließungsbeiträge durch die Stadt Albstadt noch nicht vor.

Nach der planmäßigen Tilgung bleiben dann die restlichen Mittel für die Investitionsmaßnahmen oder zur außerplanmäßigen Tilgung übrig.

In den kommenden Jahren stehen nach derzeitigem Stand in den Jahren, in denen keine umfassenden Investitionen in Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen geplant sind, Mittel zur außerplanmäßigen Tilgung zur Verfügung.

außerplanmäßige Tilgungen 2019-2023		Restvaluta
2020: anteilig Mehlbaum III und Darlehen Riedstraße 75	ca.	94.051
2021: keine geplanten Sondertilgungen		
2022: Friedrich-List- und Flandernstraße und Baugebiet Eisental	ca.	233.048
2023: Rechbergstraße 25 KfW	ca.	24.562

2022 sind Eigenmittel aus dem Vorjahr 2021 sowie aus nachfolgenden geplanten (!) Verkäufen vorgesehen:

aus Verkauf	
Bauplatz Nr. 29 Auf Stiegel	86.000
Riedstraße 65/67	80.000
Bitzer Steige 2	110.000
Ammann & Drescher Gelände	50.000
aus 2021	0
	326.000

Erfolgen diese Verkäufe nicht oder nicht in ausreichender Höhe oder werden die Mittel anderweitig benötigt, müssen mehr Fremdmittel für die Maßnahmen in 2022 aufgenommen oder auf Sondertilgungen verzichtet werden!

5-Jahresplan 2019 bis 2023

Finanzplan 2019 - 2023

	EURO 2019	EURO 2020	EURO 2021	EURO 2022	EURO 2023
A. Deckungsmittel					
I. Eigene Mittel					
1 aus der Erfolgsrechnung					
1 Jahresergebnis	170.973	25.256	71.268	71.445	95.199
zur Verfügung stehende Mittel					
2 planmäßige Abschreibung	692.363	704.596	773.596	778.116	814.991
3 außerplanmäßige Abschreibung	0	0	0	0	0
4 Anlagenabgänge durch Verkäufe AV	0	0	0	0	0
5 Eigenmittel aus Vorjahren	0	131.000	0	326.000	0
nicht zur Verfügung stehende Mittel					
5 Rückstellungen für Gebäudeabbrüche	0	0	0	0	0
6 Altersteilzeitrückstellungen	0	0	0	0	0
7 aktivierte Eigenleistungen	-84.000	-142.500	-6.780	-44.250	-44.250
zur Verfügung stehende Mittel aus Erfolgsrechnung	779.336	718.352	838.084	1.131.311	865.940
Herausrechnen von im Finanzplan dargestellten Abbruchkosten und Fördermitteln					
Abbruchkosten	0	0	0	0	0
Fördermittel	0	0	0	0	0
Im UV verwendete Mittel f. Erschließung	0	0	0	0	0
Summe I: Eigene Mittel	**779.336**	**718.352**	**838.084**	**1.131.311**	**865.940**
II. Tilgungen (in Abzug)					
1 planmäßige Tilgung	-387.386	-456.710	-551.820	-646.727	-680.320
2 außerplanmäßige Tilgung	0	-94.051	0	-233.048	-24.562
3 Sparrate Bausparvertrag	-49.800	-45.264	-45.264	-45.264	-45.264
Summe II: Tilgungen	**-437.186**	**-596.025**	**-597.084**	**-925.040**	**-750.146**
Summe I - II Verfügbare Eigenmittel	**342.150**	**122.326**	**241.000**	**206.272**	**115.795**
III. Fremde Mittel					
1 Darlehensaufnahmen					
1a Mietwohnungsbau	2.062.850	0	0	2.758.728	0
1b sonstiger Neubau/Bauträger	0	0	0	0	0
1c Modernisierung	0	1.842.674	0	0	29.205
1d Garagen- u. Parkierungsanlagen	0	0	0	0	0
2 Zuschüsse					
2a Restwert-u.AbbruchKostenentschäd.	0	0	0	0	0
2b SanZuschüsse Modernisierung/Neubau	0	0	0	0	0
2c Gesellschafterzuschuss	0	0	0	0	0
Summe: Fremde Mittel	**2.062.850**	**1.842.674**	**0**	**2.758.728**	**29.205**
Summe I - II + III: Verfügbare Deckungsmittel	**2.405.000**	**1.965.000**	**241.000**	**2.965.000**	**145.000**
davon zurückgelegt für Maßnahmen Folgejahr	0	0	0	0	
verbleiben als Deckungsmittel für das Planjahr	**2.405.000**	**1.965.000**	**241.000**	**2.965.000**	**145.000**

Erläuterungen zum 5-jährigen Finanzplan

3 Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung

Hierunter fallen alle beweglichen Wirtschaftsgüter ab einem Wert > 100,00 EUR, z.B. geringfügige Wirtschaftsgüter, Herde, Spültische, Küchen, Rasenmäher, Computer, unabhängig davon, ob diese für die Verwaltung oder den Gebäudebestand angeschafft werden.

4 Modernisierung

2020 ist die energetische Modernisierung des Gebäudes Klarastraße 30 eingeplant. Damit die Kosten ergebnisneutral aktiviert werden und die Maßnahme über den Finanzplan abgewickelt werden kann, ist die Durchführung der Maßnahme binnen 3 Jahren nach dem Erwerb durchzuführen (bis 2021).

Maßnahmen aus dem ModProg:

2020: Klarastraße 30 und Vogelsangstraße 42

2021: Anbau von Balkonen Hölderlinplatz 2-8, Riedstraße 41, Hartmannstraße 78 226.000

2022: Auf Winkel: Anbau von Balkonen (123 TEUR) ist hier aufgrund fehlender Mittel nicht vorgesehen

2022: Neuer Weg 16-20: für die Herstellung von geplanten Stellplätzen (26 TEUR) besteht derzeit kein Bedarf

2023: Im Raidental 8-10: Herstellung von Parkplätzen: 45 TEUR 45.000

2023: Riedstraße 75 Anbau von Balkonen 95.000

5 Mietwohnungsbau

2019: anteilige Finanzierung Ottmartal III + IV (2018+2019 finanziert)

2022: Neubau Pfarrstraße

Der Anteil der Eigenmittel 2022 (5a) in dargestellter Höhe und die gleichzeitige Rückzahlung von Darlehen lt II.2 ist nur dann möglich, wenn die Verkaufserköse aus den Vorjahren in der geplanten Höhe realisiert werden (siehe oben I.1.5).

B.	Aufgliederung der Deckungsmittel und Mittelverwendung		EURO 2019	EURO 2020	EURO 2021	EURO 2022	EURO 2023
1	**Stammkapitalerhöhung**		0	0	0	0	0
2	**Kauf von Sachanlagen**						
2a	Deckungsmittel						
	1 Eigenmittel		0	0	0	0	0
	2 Fremdmittel		0	0	0	0	0
	Su. Deckungsmittel		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
2b	**Aufwand**		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
		Saldo	0	0	0	0	0
3	**Anschaffung Betriebs- und Geschäftsausstattung**						
3a	Deckungsmittel						
	1 Eigenmittel		5.000	15.000	15.000	15.000	5.000
	2 Fremdmittel						
	Su. Deckungsmittel		**5.000**	**15.000**	**15.000**	**15.000**	**5.000**
3b	**Aufwand**		**5.000**	**15.000**	**15.000**	**15.000**	**5.000**
		Saldo	0	0	0	0	0
4	**Modernisierungen**						
4a	Deckungsmittel						
	1 Eigenmittel		0	107.326	226.000	0	110.795
	2 Fremdmittel						
	2.4 Darlehen		0	1.842.674	0	0	29.205
	Su. Fremdmittel		0	1.842.674	0	0	29.205
	Su. Deckungsmittel		**0**	**1.950.000**	**226.000**	**0**	**140.000**
4b	Aufwand		0	1.950.000	226.000	0	140.000
	Su. Aufwand		**0**	**1.950.000**	**226.000**	**0**	**140.000**
			0	0	0	0	0
5	**Mietwohnungsbau**						
5a	Deckungsmittel						
	1 Eigenmittel		337.150	0	0	191.272	0
	2 Fremdmittel						
	2.1 Darlehen		1.162.850	0	0	1.558.728	0
	2.2 KfW-Mittel		900.000			1.200.000	
	Su. Fremdmittel		2.062.850	0	0	2.758.728	0
	Su. Deckungsmittel		**2.400.000**	**0**	**0**	**2.950.000**	**0**
5b	Aufwand		2.400.000	0	0	2.950.000	0
	Su. Aufwand		**2.400.000**	**0**	**0**	**2.950.000**	**0**
					0	0	0
Deckungsmittel			**2.405.000**	**1.965.000**	**241.000**	**2.965.000**	**145.000**
Aufwand			**2.405.000**	**1.965.000**	**241.000**	**2.965.000**	**145.000**
			0	0	0	0	0

Einlageblatt: Stand der Dinge Modernisierungsprogramm 2018 / Projektliste 2019-2028

Maßnahmen außerhalb des Modernisierungsprogramms

Projekt	geplant für	Stand	Maßnahme
Auf Lauen 17 (ABA)	2021-2024		Teilabbruch Anbauten oder Gesamtabbruch; Nachutzungsoptionen: reiner Neubau ABA, Neubau ABA im EG, Wohnungen in den OGs, reiner Wohnungsneubau oder Schaffung und Verkauf von Bauplätzen. Je nach Nachnutzung: dauerhafte Verlagerung ABA.
Markstraße 59	2020	↺	denkmalschutzgerechte Sanierung der Fenster im OG im Rahmen der laufenden Instandhaltung.

geplante Neubaumaßnahmen gem. ModProg 2018

Projekt	geplant für	Stand	Kommentar	WE geplant	WE realisiert
Ottmartal III+IV	2019	↺		21	21
Pfarrstraße	2022			6-10	
Johannesstr. 15-21	2024			12	
Stettiner Ring 14	2026			6	

geplante Modernisierungsmaßnahmen laut ModProg 2018

Projekt	geplant für	Stand	Kommentar
Baschianstraße 44+46	2019	↺	Heizungstausch 2026
Auf Stiegel 17+19	2019	↺	
Schneiderstraße 3	2020	2020	Heizungstausch, Flachdachsanierung, ggf. Balkonbrüstungen
Klarastraße 30	2020	↺	umfassende energetische Sanierung
Vogelsangstraße 42	2021	2020	umfassende energetische Sanierung mit Grundrissänderung
Hölderlinplatz 2-8 ff.	2021-2022		
Im Raidental 78-92	2021		
Maurerstraße 38/40	2021		
Gartenstraße 86	2022		lt. 5-Jahresplan auf 2021 vorgezogen (Dämmung DG 2020)
Neuer Weg 16-20	2022		für die gepl. Herstellung von Stellplätzen besteht derzeit kein Bedarf
Auf Winkel 52/54	2022		
Im Raidental 8-21	2023-2024		
Riedstraße 75	2023		
Johannes-Raster-Str. 6	2024		ggf. vorziehen aufgrund schlechter Energiebilanz
Kantstraße 43	2025		
Andreasstraße 26/28	2025		
Riedstraße 35-37	2025		Dachausbau
Steinbergstraße 27+27/1	2026		Dachausbau
Maurerstraße 6+8	2026		
Fabrikstraße 19	2027		
Römerstraße 14/1	2028		

geplante Abbruchmaßnahmen laut ModProg 2018

Projekt	geplant für	Stand	Kommentar
Garagen Posener Straße	2028		
Garagen Fabrikstraße 19	2028		

geplante Verkäufe laut ModProg 2018

Projekt	WE	Stand	Kommentar	verkauft	Kaufpreis
Auf der Stelle 5	-1		wird wegen Vollvermietung nicht angeboten		
Bitzer Steige 2	-3	↺	Verhandlungen mit dem Land Baden-Württemberg		
Finkenstraße 59	-4		wirtschaftlich erst ab höherem Leerstand		
Grüngrabenstraße 30	-2	✓		Mai 19	120.000
Maierhofstraße 26	-1		wird wegen Vollvermietung nicht angeboten		
Riedstraße 65/67	-9	↺	Verkaufsbeschluss 17.1.2019		
Schmeihengässle 7	-1		wird wegen Vollvermietung nicht angeboten		

Wohneinheiten zur Sanierung laut ModProg 2018

	unsaniert	davon ohne saniertes Bad	Kosten in EUR	
Stand ModProg 2018	206	110	4.500.000	(ohne Verkaufsobjekte, korrigiert ./. Steinbergstr. 27 + 27/1 und Memeler Str. 21/Leipziger Straße 30)
Stand 8/2019	199	106	4.355.500	

↺ Maßnahme läuft

✓ Maßn. erledigt

Einlegeblatt: Übersicht Gebäudebestand und geplante Maßnahmen 2019-2028

grau hinterlegt = Gebäude sollen lt. ModProg dauerhaft nicht im Bestand verbleiben

Am Westbahnhof 6/Olgastraße 103
Wohnungen 14
Umgang ModpProg:
keiner - Die Gebäudehülle wurde 2012 umfassend modernisiert. 4 von 14 Wohnungen sind - bis auf das Bad - noch nicht saniert, insbesondere die Elektrik ist noch veraltet. Die Sanierung erfolgt bei Mieterwechseln aus dem Instandhaltungsetat.

Baschianstraße 44
Wohnungen 6
Umgang ModProg:
Sanierung 2019. Bei Mieterwechseln sind Wohnungen insbesondere hinsichtlich der Elektrik zu prüfen und zu sanieren. Bäder sind saniert. Austausch der Heizungsanlage (mittelfristig)

Baschianstraße 46
Wohnungen 6
Umgang ModProg:
Sanierung 2019. Bei Mieterwechseln sind Wohnungen insbesondere hinsichtlich der Elektrik zu prüfen und zu sanieren. Bäder sind saniert. Austausch der Heizungsanlage (mittelfristig)

Baschianstraße 48
Wohnungen 6
Umgang ModProg:
Modernisierung 1996-1998. 2 Wohnungen sind noch hinsichtlich Elektrik und Sanitär bei einem Mieterwechsel zu sanieren. Großinstandsetzung 2017.

Bitzer Steige 2
Wohnungen 3
Umgang ModProg:
Verkauf

Friedrich-Haux-Straße 42
Wohnungen 12
Umgang ModProg:
Neubau 2015

Gartenstraße 86
Wohnungen 3
Verwaltung aswohnbau
Umgang ModProg:
Dämmung der obersten Geschossdecke, Austausch der Heizungsanlage

Gartenstraße 103
Kindertagesstätte
Umgang ModProg:
Neubau 2011

Gartenstraße 105
Wohnungen 9
Umgang ModProg:
Neubau 2011

Hölderlinplatz 2-8, Riedstr. 41, Hartmannstraße 78
Wohnungen 18
Dämmung Dachboden und Kellerdecke, Fenstertausch, Rollläden, Austausch von Heizungen, Anbau von Balkonen, Fassaden-anstrich, Sanierung Treppenhäuser. Bei Mieter-wechseln sind Wohnungen insbesondere hinsichtlich der Elektrik zu prüfen und zu sanieren.

Hukelturenstraße 11
Wohnungen 12
Umgang ModProg:
Neubau 2017

Im Raidental 8
Wohnungen 6
Umgang ModProg:
Austausch Heizung, Dämmung Kellerdecke und Dachboden, Sanierung Treppenhaus, Anstrich Fassade, Schaffung von Stellplätzen

Im Raidental 10
Wohnungen 6
Umgang ModProg:
Austausch Heizung, Dämmung Kellerdecke und Dachboden, Anstrich Fassade, Schaffung von Stellplätzen, Erneuerung Zugang

Im Raidental 16
Wohnungen 6
Umgang ModProg:
Austausch Heizung, Dämmung Kellerdecke und Dachboden, Sanierung Treppenhaus, Anstrich Fassade

Im Raidental 19
Wohnungen 6
Umgang ModProg:
Austausch Heizung, Dämmung Kellerdecke und Dachboden, Sanierung Treppenhaus, Anstrich Fassade

Im Raidental 21
Wohnungen 6
Umgang ModProg:
Austausch Heizung, Dämmung Kellerdecke und Dachboden, Sanierung Treppenhaus, Anstrich Fassade, Erneuerung Zugang

Im Weiherwuhr 28
Wohnungen 5
Umgang ModProg:
keiner - Neubau 2006

Kantstraße 43
Wohnungen 3
Umgang ModProg:
Dämmung Kellerdecke, Abdichtung Keller, Erneuerung Kellertreppe, Fassadenanstrich, Austausch Etagenheizungen, Erneuerung Zugang

Leipziger Straße 30 / Memeler Str. 21
Wohnungen 12
Umgang ModProg:
keiner - vollständige Modernisierung 2005/2006

Maurerstraße 6+8
Wohnungen 12
Umgang ModProg:
Dämmung Kellerdecke und Dachboden, Treppenhäuser, Fassadenanstrich, Austausch Heizung, Anbau Balkone. Bei Mieterwechseln sind Wohnungen insbesondere hinsichtlich der Elektrik zu prüfen und zu sanieren. Bäder sind saniert.

Memeler Straße 18/20
Wohnungen 10
Umgang ModProg:
keiner - vollständige Sanierung 2006

Riedstraße 35-37
Wohnungen 8
Umgang ModProg:
vollständige Modernisierung 2008. Dachausbau zu Wohnungen

Riedstraße 75
Wohnungen 6
Umgang ModProg:
Dämmung Kellerdecke und Dachboden, Abdichtung des Kellers, Sanierung Treppenhaus. Fassadenanstrich, Anbau von Balkonen. Bei Mieterwechseln sind Wohnungen insbesondere hinsichtlich der Elektrik zu prüfen und zu sanieren. Bäder sind saniert.

Im Raidental 78-92
Wohnungen 26
Umgang ModProg:
Dämmung Kellerdecke, WE-Türen, Austausch Etagenheizungen. Bei Mieterwechseln sind Wohnungen insbesondere hinsichtlich der Elektrik zu prüfen und zu sanieren. Bäder sind in unterschiedlichem Zustand

Im Weiherwuhr 32/34
Wohnungen 8
Umgang ModProg:
keiner - vollständige Modernisierung 2003/2004

Klarastraße 30
Wohnungen 34
Büros 3
das Gebäude soll binnen 3 Jahren vollständig energetisch saniert werden. Die Wohnungen sind inkl. Elektrik und Sanitär im Falle von Mieterwechseln ebenfalls zu sanieren.

Marktstraße 59
Gewerbeeinheiten 1
Umgang ModProg:
denkmalschutzgerechter Austausch der Fenster im OG

Maurerstraße 38/40
Wohnungen 12
Umgang ModProg:
Austausch von Etagenheizungen; Sanierung von bis zu 9 Wohnungen bei Mieterwechseln

Neuer Weg 16-20
Wohnungen 12
Umgang ModProg:
Dämmung Kellerdecke und Dachboden, Abdichtung Keller, Austausch Heizung, ~~Schaffung von Stellplätzen~~. Bei Mieterwechseln sind Wohnungen insbesondere hinsichtlich der Elektrik zu prüfen und zu sanieren.

Riedstraße 65/67
Wohnungen 9
Umgang ModProg:
Verkauf

Schmeihengässle 7
Lagerraum 1
Umgang ModProg:
Verkauf

Stettiner Ring 16
Wohnungen 6
Umgang ModProg:
Neubau 2010

Fabrikstraße 19
Wohnungen 12
Umgang ModProg:
Dämmung Kellerdecke und Dachboden, Sanierung Treppenhaus, Fassadenanstrich, Abbruch und Neubau Garagenanlage, Erneuerung Außenanlage und Zugänge

Auf Stiegel 17
Wohnungen 6
Umgang ModProg:
Sanierung 2019/2020. 4 von 6 Wohnungen sind, mit Ausnahme der Bäder, noch nicht umfassend saniert.

Auf Stiegel 19
Wohnungen 6
Umgang ModProg:
Sanierung 2019/2020 2 von 6 Wohnungen sind noch nicht umfassend saniert.

Auf Stiegel 23
Wohnungen 6
Umgang ModProg:
keiner - vollständige Modernisierung inkl. aller Wohnungen 2005.

Auf Stiegel 38/40
Wohnungen 12
Umgang ModProg:
keiner - Modernisierung 2006. 4 von 12 Wohnungen sind außer den Bädern noch nicht umfassend saniert.

Auf Stiegel 42/44
Wohnungen 12
Umgang ModProg:
keiner - vollständige Modernisierung inkl. aller Wohnungen 2006.

Auf Stiegel 46/48
Wohnungen 12
Umgang ModProg:
keiner - Modernisierung 2007. 7 von 12 Wohnungen sind außer den Bädern noch nicht umfassend saniert.

Auf Winkel 54/56
Wohnungen 12
Umgang ModProg:
Dämmung Kellerdecke und Dachboden, Abdichtung Gebäudesockel, Treppenhäuser, Fassadenanstrich, Anbau von Balkonen, Erneuerung Zugäng, Heizung. Bei Mieterwechseln sind Wohnungen insbesondere hinsichtlich der Elektrik und auch der Bäder zu prüfen und zu sanieren.

Bertholdstraße 17
Wohnungen 6
Umgang ModProg:
keiner - Neubau 1997

Finkenstraße 59
Wohnungen 4
Umgang ModProg:
Verkauf bei Leerstand > 25%, derzeit Vollbelegung

Lilienweg 3
Wohnungen 6
Umgang ModProg:
Modernisierung 2019

Lilienweg 6
Wohnungen 6
Umgang ModProg:
Modernisierung 2019/2020, wie Lilienweg 3: vollständige energetische Sanierung mit Grundrissänderungen

Mühlstraße 91
Wohnungen 6
Umgang ModProg:
Modernisierung 2015

Schneiderstraße 3
Wohnungen 28
Umgang ModProg
Sanierung 2020. 16 von 28 Wohnungen sind noch nicht vollständig saniert (bei Mieterwechsel)

Vogelsangstraße 42
Wohnungen 6
Umgang ModProg:
Modernisierung 2020/2021, siehe Lilienweg 6; derzeit sind 3 von 6 Wohnungen noch belegt. Maßnahme erst nach Umsetzung der Mieter sinnvoll (eine Umsetzung in das Gebäude Lilienweg 3 ist bereits vereinbart)

Andreasstraße 26/28
Wohnungen 8
Umgang ModProg
Dämmung Kellerdecke und oberste Geschossdecke, Austausch der Fenster, Erneuerung Zugänge, Heizung. Eine Wohnung ist noch zu sanieren. Treppenhäuser sind ggf. zu sanieren.

Auf Lauen 17
ABA e.V.
Umgang ModProg:
laufender Instandhaltungsbedarf, Teilabbruch, städtebauliches Gesamtkonzept notwendig

Johannes-Raster-Straße 6
Wohnungen 5
Umgang ModProg:
Dämmung Kellerdecke, Abdichtung/ Erneuerung/ Änderung Flachdach, Treppenhaus, Fassadenanstrich, Austausch Heizung. Wohnungen sind bei Mieterwechseln zu prüfen und ggf. zu sanieren.

Römerstraße 14/1
Wohnungen 3
Umgang ModProg:
Dämmung Kellerdecke, Erneuerung WE-Türen, Austausch Etagenheizungen, Erneuerung Zugang, Anbau Balkone

Steinbergstraße 27/1
Wohnungen 8
Umgang ModProg:
Dachausbau, Schaffung von 2 Wohnungen, Streichen der Treppenhäuser

Auf der Stelle 5
Wohnungen 1
Umgang ModProg:
Verkauf

Rechbergstraße 25
Wohnungen 6
Umgang ModProg:
keiner; lt. ModProg kein Handlungsbedarf; Gebäude verfügt aber als einziges noch über eine Öl-Zentralheizung (Bj. 2000). Sofern im Rahmen des Klimapaketes der Austausch gefördert wird, sollte hier ein Austausch der Heizungsanlage geprüft werden.

Maierhofstraße 26
Wohnungen 1
Umgang ModProg:
Verkauf

Steinbergstraße 27
Wohnungen 8
Umgang ModProg:
Dachausbau, Schaffung von 2 Wohnungen, Streichen der Treppenhäuser