

6. Einzelfeststellungen

6.1 Erledigung früherer Prüfungsfeststellungen

Mit Schreiben vom 11.01.2016 hat das Landratsamt Landshut den Bericht der überörtlichen Rechnungsprüfung für die Jahre 2009 bis 2012 vom 18.11.2013 für erledigt erklärt. Aufgrund der Entwicklungen im aktuellen Berichtszeitraum weisen wir insoweit lediglich auf Folgendes hin:

TZ 1 Folgende Feststellung in unserem Bericht vom 18.11.2013 wurde auch in der Folgezeit nicht beachtet:

TZ	Bezeichnung	Bearbeitungsstand
2	Kostenmiete wäre neu zu berechnen.	Die Kostenmiete wurde zuletzt zum 01.02.2015 auf 4,20 €/m ² angepasst, obwohl die Berechnung vom 04.07.2014 bereits einen Mietzins von 4,57 € ergeben hat. Zuletzt wurde die Kostenmiete am 06.12.2016 mit 4,59 € berechnet. Eine Vorlage dieser Berechnung an den Stadtrat sowie eine Begründung für die Beibehaltung des bisherigen Mietzinses waren den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

6.2 Neue Prüfungsfeststellungen

TZ 2 Der geplante Neubau eines Wohngebäudes mit 10 Wohneinheiten ist mit nicht unerheblichen Risiken verbunden und wäre nochmals kritisch zu hinterfragen.

Auf Basis der Absichtserklärung des Stadtrats vom 04.04.2016 sowie der Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses vom 25.09.2017 beschloss der Stadtrat in der Sitzung am 22.01.2018 „den Bau eines neuen Wohngebäudes für die Heilig-Geist-Stiftung Vilsbiburg. Das Gebäude auf dem stiftungseigenen Grundstück an der Eichenstraße soll zehn Wohneinheiten enthalten, die den Wohnraumförderungsbestimmungen zu Haushaltsgrößen für eine und zwei Personen entsprechen und später auch auf 20 Wohneinheiten erweitert werden kann“.

Laut Beschlussbuchauszug „könnte zur Finanzierung des Bauvorhabens ein Großteil der Rücklage verwendet werden. Der Stiftungsgrundstock bleibt erhalten, da nach dem Bau dann der Wert des neuen Gebäudes als Teil des Grundstockvermögens angerechnet werden kann. Der Rest müsste fremdfinanziert werden.“

Hierzu stellen wir Folgendes fest:

Die vorhandenen Rücklagen im Grundstockkapitalvermögen müssen differenziert betrachtet werden. Größter Einzelposten sind die in der Werterhaltungsrücklage angesammelten Abschreibungen, die „zweckgebunden“ für größere Sanierungsmaßnahmen oder eine Generalsanierung des Bestandsgebäudes zu verwenden sind. Sollte dieser Betrag zur Finanzierung des Neubaus genutzt werden, muss sichergestellt sein, dass sowohl der eingesetzte Betrag als auch die künftigen Abschreibungen für die Restnutzungsdauer des Bestandsgebäudes durch die Erträge erwirtschaftet werden. Um dem Grundsatz der Erhaltung des Grundstockkapitals Rechnung zu tragen, muss der Werteverzehr des neuen Gebäudes ebenso durch die Einnahmen aus der Vermietung der neuen Wohnungen refinanziert und in einer Rücklage angesammelt werden. Aus einer vorläufigen Vergleichsberechnung der Verwaltung (Anlage zum Beschluss vom 22.01.2018) war ersichtlich, dass allein für den kostendeckenden Betrieb des Neubaus eine Kaltmiete von 4,82 € pro m² erforderlich wäre. Zinsen und Tilgungsleistungen bzw. eine Wiedererwirtschaftung der eingesetzten Rücklagemittel wurden dabei jedoch nicht berücksichtigt. Ebenso wurden kalkulatorische Abschreibungen nur i.H. von 1,5 % berücksichtigt.

Für das von der Stadt ausgereichte Darlehen i.H. von 306.775,13 € wurde gemäß Stadtratsbeschluss vom 22.07.1985 auf eine Verzinsung und Tilgung verzichtet, solange es die Vermögenslage der Heilig-Geist-Stiftung nicht erlaubt. Sollte der Neubau verwirklicht werden, wäre eine Rückzahlung dieses Darlehens über einen längerfristigen Zeitraum nicht mehr möglich.

Ein Bedarf für zusätzliche Wohnungen nach den Vorgaben der Stiftungssatzung ist nach Aktenlage nicht ausreichend nachgewiesen. Zuletzt wurde von der Verwaltung nur ein Bedarf für drei bis maximal fünf Wohnungen ermittelt. Zusätzlich ergibt sich die bereits dargestellte Problematik, dass im Bestandsgebäude nicht alle Wohnungen an Bedürftige vermietet sind. Die Stiftung hätte zunächst festzustellen, ob die Wohnungen im Bestandsgebäude, bei einer dem Stiftungszweck entsprechenden Vermietung, ausreichen, um den örtlichen Bedarf zu decken. Eine ggf. notwendige Änderung bzw. Ergänzung des Stiftungszwecks im Hinblick auf die „**Unterhaltung von Altenwohnungen**“ sowie die „**Vermietung an ältere, bedürftige Personen**“ wäre mit der Stiftungsaufsicht abzustimmen.

Obwohl in der Beschlussvorlage vom 22.01.2018 auch die o.g. Risiken dargestellt wurden und zum Zeitpunkt der Sitzung noch wesentliche Details unklar waren (vgl. hierzu Sitzungsprotokoll vom 22.01.2018), beschloss der Stadtrat den Bau des neuen Wohngebäudes.

In der Sitzung am 28.01.2019 legte der Stadtrat zusätzlich fest, dass der Erweiterungsbau der Stiftung im Passivhausstandard auszuführen ist.

Bei Durchführung der Baumaßnahme unter den genannten Voraussetzungen sehen wir den langfristigen Erhalt des Grundstockvermögens gefährdet. Aufgrund der genannten Probleme und Risiken wäre daher der geplante Neubau eines Wohngebäudes mit 10 Wohnungen nochmals kritisch zu hinterfragen und in Absprache mit der Rechtsaufsicht zeitnah das weitere Vorgehen abzuklären; hierauf haben wir bereits während der Prüfung hingewiesen.

TZ 3 Während der Prüfung ergab sich noch folgende Feststellung mit geringer finanzieller Auswirkung:

Gemäß Pachtvertrag vom 19.08.2003 hat die Stiftung an die Stadt eine Teilfläche der FlNr. 519/24 von rd. 860 m² zur Erstellung eines Parkplatzes bzw. zur Nutzung als Parkfläche verpachtet. Die nach § 6 Abs. 2 des Pachtvertrags mögliche Anpassung des Pachtzinses erfolgte auskunftsgemäß bisher nicht, der Pachtzins beträgt seit Vertragsbeginn unverändert 25,80 € für die o.g. Fläche. Bereits in TZ 25 a) unseres Berichts vom 03.11.2009 haben wir darauf hingewiesen, den Pachtzins sowie den Pachtvertrag im Hinblick auf den Wegfall des Lebenshaltungskostenindex anzupassen. Dies wäre nun umgehend vorzunehmen.

