



Geschäftsbereich / Fachbereich
Geschäftsbereich 4 - Finanzen und
Liegenschaften

Sachbearbeiter
Herr Hagl

Az.: 4/9400,9123 - 88000

Beratung
Haupt- und Finanzausschuss

Datum
28.07.2026

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Kenntnisnahme

Betreff

Abschlussbericht: Objektgenaue Abbildung zu gemeindeeigenen Immobilien sowie Immobilien der Stiftung im jeweiligen Haushalt durch und mit unserer extern beauftragten Hausverwaltung

Anlagen:

Übersicht Buchung Innere Verrechnung Hausverwaltung 2025
VWHH UA 88000 Hausverwaltung

Sachverhalt:

Die Gemeinde Gauting ist Eigentümerin vieler Gebäude:
Wohngebäude und Gebäude für kommunale Einrichtungen (Schulen, Kinderbetreuung, Mittagsbetreuung, Feuerwehren, Rathaus, Jugendzentrum, Gautinger Insel etc.).

Bis Ende 2013 war die Gebäudeverwaltung von insgesamt 13 Gebäuden, die überwiegend für Wohnen genutzt werden, dem Verband Wohnen in Starnberg übertragen. Da bis dahin alle laufenden Einnahmen und Ausgaben für diese Objekte direkt von Verband Wohnen abgewickelt wurden, wurden bis Ende 2013 im Haushalt der Gemeinde nur die Überschüsse (Einnahmen abzgl. der Ausgaben) verbucht.

Ab 01.01.2014 lag die Zuständigkeit der Gebäudeverwaltung wieder bei der Gemeindeverwaltung.

Im Verlauf des Jahres 2016 wurde – unter anderem aus organisatorischen Gründen – im Gemeinderat die Entscheidung getroffen, die Verwaltung der Wohngebäude/Wohnungen wieder an eine externe Gebäudeverwaltung zu übergeben. Nach erfolgter Ausschreibung wurde sodann die Verwaltung von 116 vermieteten Wohnungen in insgesamt 21 Gebäuden mit Wirkung ab 01.09.2016 an eine private Hausverwaltung übertragen. Wie vormals beim Verband Wohnen, leistete die Hausverwaltung alle laufenden Ausgaben für die Bewirtschaftung und den Unterhalt der Gebäude direkt aus den Mieteinnahmen und den Mietnebenkosten und überwies, nach erfolgter Quartalsabrechnung, die übersteigenden Einnahmen an die Gemeinde Gauting.

Daher waren alle von diesem Zuständigkeitswechsel betroffenen Einnahme- und Ausgabehaushaltstellen ab 2016 nur sehr eingeschränkt aussagefähig. Erst ab dem Haushaltsjahr 2017 konnten dann schrittweise diese Änderungen auch im Haushalt vollzogen werden. Einnahmen und Ausgaben für diese fremdverwalteten Wohnungen im Verwaltungshaushalt wurden ab 2017 zusammengefasst und im Unterabschnitt 88000 (Gebäude betreut durch externe Hausverwaltung) ausgewiesen. Hier wurden nun lediglich die nach Abzug der Kosten verbliebenen Überschüsse, sowie die Kosten für Hausmeister und Wohnungsverwaltung verbucht. Die entsprechenden, objektbezogenen Unterabschnitte des Verwaltungshaushaltes wurden daher ab dem Jahr 2017 wieder aufgelöst.

Durch diese wiederholte Veränderung, mit erheblichen Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt war ein Gesamtvergleich der Rechnungsergebnisse aus früheren Jahren mit den Haushaltsansätzen seit 2017 weder für die Ausgaben für Bauunterhalt und Gebäudebewirtschaftung, noch für Mieteinnahmen und Nebenkostenersätze möglich.

Im Jahr 2021 wurde der Vertrag mit der privaten Hausverwaltung beendet und zunächst die Zuständigkeit für den Zeitraum bis 31.12.2021 der Gemeindeverwaltung übertragen.

Zum 01.01.2022 wurde nach erneuter, erfolgreicher Ausschreibung die Verwaltung von nunmehr 113 Mieteinheiten in insgesamt 19 Objekten an eine externe Hausverwaltung übertragen. In diesem Zuge sollte auch die Umstellung von Verrechnung Einnahmen/Ausgaben (Verbuchung der Überschüsse) auf separate Verbuchung der Brutto-Einnahmen und Brutto-Ausgaben (Anwendung Bruttoprinzip und Zuordnung zu den jeweiligen Haushaltsstellen) mit dem Ziel erfolgen, die Transparenz zu erhöhen.

Im Rahmen der Prüfung der Jahresrechnung 2019 erfolgte eine Stichprobenprüfung der Haushaltsstellen des Fachbereichs 41 kaufmännische Immobilienverwaltung & Liegenschaften, Forsten sowie des Unterabschnittes „Gebäude betreut durch externe Hausverwaltung“. Es erfolgte die Empfehlung an die Verwaltung und den Gemeinderat, dass die neue Hausverwaltung über die Ressourcen verfügen muss, die eine detaillierte Wirtschaftsplanung für die einzelnen Mietobjekte ermöglicht und in der Folge eine objektgenaue Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben pro Haushaltsjahr sicherstellt.

Im ersten Schritt erfolgte die „Transparenzschaffung / Umsetzung des Bruttoprinzips“ mit nachfolgenden Maßnahmen:

- Eröffnung eines separaten Mietkontos (lautend auf die Gemeinde Gauting sowie die Sozialstiftung)
- Onlinezugang der Hausverwaltung zur Durchführung der notwendigen Buchungen (Einnahmen sowie Ausgaben)
- Onlinezugriff der Gemeindeverwaltung (tägliche Zurverfügungstellung der Kontoauszüge)
- Vierteljährlicher Abgleich der Kontoauszüge (im Excelformat) mit Zuordnung zu den nach VVKommHSyst-K (Vorschriften über die kommunale Haushaltssystematik nach den Grundsätzen der Kameralistik) maßgebenden Gruppierungsziffern im Unterabschnitt 88000.
- Durchführung von „Inneren Verrechnungen“ gemäß der finalisierten Jahres-Exceldatei im Rahmen der Jahresrechnung sowie Verbuchung des „Netto-Überschusses“ im Unterabschnitt 88000.

In der praktischen Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen zur Umsetzung der Transparenz und Anwendung des Bruttoprinzips stellte sowohl die beauftragte Hausverwaltung als auch die Gemeindeverwaltung vor Herausforderungen. Hierbei ist vor allem der doch sehr hohe Zeitaufwand beiderseits festzuhalten.

Aufgrund der zeitintensiven Abwicklung wurden ab Ende 2024 im Zusammenwirken der Verwaltung mit dem Finanzsoftwareanbieter H&H und der Hausverwaltung Alternativen gesucht und erörtert. Seit 01.01.2026 erfolgt die Abwicklung der betreuten Hausverwaltungsobjekte mittels Schnittstelle zu Finanzsoftware H&H im eWorkflow-Verfahren. Dies bedeutet, dass alle Einnahmen und Ausgaben direkt auf den Haushaltsstellen des Haushaltes verbucht werden inkl. der zahlungsbegründeten Unterlagen (als Anlage zur Anordnung). Die Anordnungen werden somit von der Hausverwaltung erstellt und von der Verwaltung „freigegeben“. Die tägliche Vereinnahmung, Verausgabung sowie Verbuchung auf den Haushaltsstellen des Haushaltes erfolgt vom Fachbereich 42 Kasse. Somit werden alle bisher verwendeten „Subsysteme“ und separaten Datenablageverzeichnisse nicht mehr benötigt. Aufgrund der umfangreichen Auswertungsmöglichkeiten aus der Finanzsoftware H&H heraus kann eine objektbezogene Darstellung erfolgen.

Ab Jahresrechnung 2026 kann sowohl die Verwaltung als auch die örtliche als auch die überörtliche Rechnungsprüfung ohne „Systembruch“ Auswertungen/Prüfungen vornehmen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt zustimmende Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö/0081/XVI.WP.

Gauting, 24.07.2026

Unterschrift