

Bodenfonds Vorarlberg

Managementhandbuch

Endfassung, Juli 2025

INHALT

	EINLEITUNG	3
1	ORGANE UND FUNKTIONSTRÄGER	4
	1.1 Gesellschaftsform und Unternehmensgegenstand	4
	1.2 Organe	4
	1.3 Geschäftsordnung	4
	1.4 Fachliche Begleitung	5
2	WO DER BODENFONDS HIN WILL?	6
	2.2 Ziele	6
	2.3 Erfolgsfaktoren	9
	2.4 Dissemination / Kommunikation / Medien	10
3	GESCHÄFTSFÄLLE	12
4	ABLÄUFE UND PROZESSE	13
	4.1 Umgang mit Rücklagen und Vermögen des Bodenfonds	13
	4.2 Zusammenarbeit mit den Gemeinden	13
	4.3 Prüfroutine für Liegenschaftstransaktionen	13
	4.4 Umgang mit Baurechten	14
	4.5 Reporting und Controlling	15
	4.6 Compliance	17
	4.7 Datenschutz	18
	4.8 Informationsfreiheitsgesetz	19
	4.9 AGB	19
	4.10 Projektdatenbank, Liegenschafts- und Grundstücksdatenbank	19
	4.11 Archivierung / Dokumentenmanagement mit V-DOK	20
	4.12 Bestellungen	20
	4.13 Rechnungslauf	20
5	ANHANG	21
	5.1 Bestellungen	21
	5.2 Rechnungslauf	22

EINLEITUNG

Das vorliegende Managementhandbuch hat den Zweck, die wirkungsorientierte Tätigkeit des Vorarlberger Bodenfonds, im Folgenden kurz Bodenfonds genannt, sowohl intern als auch extern zu definieren. Damit wird es Leitschnur für das Handeln der involvierten Personen und ist gleichzeitig Qualitätshandbuch. Auch liefert es Inhalte für die öffentliche Kommunikation. Beschrieben werden Organe und Funktionsträger (Kap. 1), Ziele und Erfolgsfaktoren (Kap. 2), die Geschäftsfälle (Kap. 3) sowie Abläufe und Prozesse (Kap. 4).

Bei der Erstellung dieses Managementhandbuchs wurde v.a. auf folgende Quellen und Vorarbeiten zurückgegriffen: Errichtungserklärung, Businessplan, Strategiekonzept, Inputs aus Vernetzungstreffen (Gemeinden, sonstige Stakeholder, andere Bodenfonds etc.), IIBW-Expertise, sonstige Literatur.

1 ORGANE UND FUNKTIONSTRÄGER

1.1 GESELLSCHAFTSFORM UND UNTERNEHMENSGEGENSTAND

Der Bodenfonds ist eine Gesellschaft mbH und zu 100% im alleinigen Eigentum des Landes Vorarlberg. Die Gründung erfolgte am 23.7.2024 (Errichtungserklärung/Gesellschaftervertrag vom 23.7.2024).

Unternehmensgegenstand ist gemäß Errichtungserklärung:

- Anschaffung, Verkauf und Verwertung von Immobilien,
- An- und Vermietung von Immobilien,
- Verwaltung von Immobilien,
- Errichtung, Sanierung, Entwicklung von Neubauten wie auch von Altbestand,
- Weitergabe von Baurechten,
- Immobilienentwicklung,
- Förderung der aktiven Wohn- und Bodenpolitik,
- Schaffung von bestmöglich leistbarem Wohneigentum oder Mietwohnungen,
- Schaffung und Entwicklung, insbesondere auch überregionaler Betriebsgebiete und -ansiedlungen,
- Förderung und Erforschung des Vorarlberger Immobilienmarktes mit dem Ziel der Schaffung und Vorbereitung optimaler Bedingungen, auch durch Unterstützung des Gesetz- und öffentlichen Fördergebers,
- Förderung und Erforschung alternativer (Wohn-)Bauformen,
- Förderung und Erforschung der optimalen Bedingungen der Raumplanung.

1.2 ORGANE

1.2.1 GESCHÄFTSFÜHRUNG

- Jürgen Kuster
- Erwin Bahl

1.2.2 AUFSICHTSRAT

Der AR wurde im Mai 2025 konstituiert und besteht aus fünf Mitgliedern.

Im Aufsichtsrat wird die Möglichkeit der Beiziehung von Experten, kooptierte Mitglieder ohne Stimmrecht, geschaffen. Experten sollen die Qualität der Entscheidungsfindung verbessern und die Aufsichtsräte durch ihren Fachinput unterstützen.

1.2.3 BEIRÄTE

Der Gesellschaftervertrag gibt dem Bodenfonds die Möglichkeit, Beiräte zu installieren. Zweckmäßig sind Beiräte beispielsweise zur breiteren Einbindung von Fachexpertise. Die Etablierung eines Beirats soll bei Bedarf erfolgen.

1.3 GESCHÄFTSORDNUNG

Der Bodenfonds kann sich eine Geschäftsordnung als Leitlinie für die Tätigkeit der Geschäftsführung geben.

1.4 FACHLICHE BEGLEITUNG

Das IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH (Wien), Wolfgang Amann – ist mit der fachlichen Begleitung des Bodenfonds betraut. Prioritäre Aufgaben sind die Mitwirkung bei der strategischen Aufstellung und Entwicklung des Bodenfonds, die Aufarbeitung von Inhalten, die Beratung des Eigentümers und der Geschäftsführung, die Mitwirkung bei Medienaktivitäten sowie die Mitwirkung bei der Vernetzung.

2 Wo DER BODENFONDS HIN WILL?

a) Bodenfonds – Partner für nachhaltige Flächenentwicklung

Vorarlberg steht, wie viele Regionen, vor der Herausforderung, dass (Bau)Land als endliche aber gefragte Ressource knapp und kostbar ist. Der bewusste und nachhaltige Umgang mit Grund und Boden ist daher für die gesellschafts- und wirtschaftspolitische Entwicklung des Landes von essenzieller Bedeutung.

Der Bodenfonds sichert Flächen für leistbares Wohnen, Gewerbe und strategisch wichtige Infrastruktur und ist damit ein effektives Instrument der aktiven Bodenpolitik für Land und Gemeinden.

Gemeinsam mit den Vorarlberger Gemeinden werden gezielt Grundstücke akquiriert, entwickelt und im Sinne einer guten Entwicklung von Gemeinden und Land bedarfsorientiert weitergegeben; immer Wohnen als Grundbedürfnis zu vertretbaren Kosten und Arbeiten in der Region im Fokus.

b) Flächen mit Zukunft – für Wohnen und Wirtschaft

Der Bodenfonds, als öffentliches Instrument, versteht sich als starker Partner der Gemeinden für die Mobilisierung und Beschaffung wie auch für die Entwicklung und Verwertung von Grundstücken für Wohnen und Arbeiten. Gemeinsam wird Raum für eine lebenswerte Zukunft geschaffen – mit nachhaltigen Lösungen, die den Bedürfnissen der Region und der Gemeinden gerecht werden. Der Bodenfonds hat unter anderem die Aufgabe, die Gemeinden bei der Umsetzung aktiver Bodenpolitik zu unterstützen und zu entlasten.

Ziel ist es, strategische Flächen langfristig zu sichern und, wo raumplanerisch sinnvoll, einer Nutzung zuzuführen – ob für leistbare Wohnprojekte in den verschiedensten Formen oder für eine gesunde wirtschaftliche Entwicklung in den Gemeinden. Immer eine ökonomisch und ökologisch nachhaltige (Flächen)Entwicklung Vorarlbergs im Blick.

Eine aktive Bodenpolitik der öffentlichen Hand leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Balance, fördert lebendige und attraktive Orts- und Stadtentwicklung und schafft Freiräume für zukünftige Generationen.

Der Bodenfonds achtet dabei stets auf einen ausgewogenen Umgang mit Grund und Boden: Wohnraum, Arbeitsplätze und Lebensqualität sollen im Einklang entstehen – heute und für kommende Generationen.

2.2 ZIELE

Der Bodenfonds kann finanziellen Rückhalt, Knowhow und Vernetzung leisten. Ziele des Bodenfonds sind:

a) Beitrag zu leistbarem Wohnbau

Der Bodenfonds soll durch die Zurverfügungstellung von günstigem Bauland zu leistbarem Wohnbau beitragen. Dafür stehen unterschiedliche Strategien zur Verfügung (s. Kap. 3 „Geschäftsfälle“). Abgezielt wird auf:

- Miete, vorzugsweise geförderte Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen
- Wohneigentum
- Baugruppen

Kostengünstigkeit des Baulands wird durch folgende Maßnahmen erreicht:

- Weitergabe von Kostenvorteilen beim Grundstückserwerb durch den Bodenfonds (s. Kap. 3 „Geschäftsfälle“);
- Beitrag zu höheren Dichten;
- Baurechtsmodelle (s. Kap. 4.4 „Umgang mit Baurechten“);

b) Beitrag zu gewerblichen Entwicklungen

Unternehmenszweck des Bodenfonds ist die Sicherung, der Erwerb und die Verwertung von Grundstücken zur Bereitstellung für Betriebsentwicklungen in Vorarlberg.

c) Sicherung von strategischen Liegenschaften

Unternehmenszweck des Bodenfonds ist die Sicherung, Erwerb und Verwertung von Grundstücken für strategisch wichtige Infrastrukturprojekte in Vorarlberg.

d) Unterstützung der Gemeinden

Der Bodenfonds ist Partner der Vorarlberger Gemeinden. In enger Abstimmung mit der Raumplanungsabteilung des Landes sollen Gemeinden, die das wünschen, bei ihrer räumlichen Entwicklung unterstützt werden. Ziel ist es, strategische Flächen langfristig zu sichern und, wo raumplanerisch sinnvoll, einer Nutzung zuzuführen – ob für leistbare Wohnprojekte in den verschiedensten Formen oder für eine gesunde wirtschaftliche Entwicklung in den Gemeinden; immer eine ökonomisch und ökologisch nachhaltige (Flächen)Entwicklung Vorarlbergs im Blick. Die sehr enge Kooperation des Bodenfonds mit den Gemeinden ist fest im Gesellschaftsvertrag verankert.

Der Bodenfonds kann in Abstimmung mit den Kommunen strategisch Grundstücke für langfristige Siedlungsentwicklungen ankaufen und entwickeln. Neben Finanzierungsaufgaben geht es um die Einbringung von Knowhow und Vernetzung. Quartiersentwicklungen, Widmungsverfahren u.Ä. benötigen Zeit, die bei kommerziellen Verwertungsmechanismen meist nicht zur Verfügung steht. Kurze Entscheidungswege und Mitarbeiter, die das Projekt laufend managen, entlasten die Gemeindeverwaltungen. Der Bodenfonds hat den nötigen langen Atem.

e) Unterstützung von Baugruppen

Baugruppenprojekte haben bei Auktionierungsverfahren für Liegenschaften kaum Chancen. Sie sind erfolgversprechend aufsetzbar, wenn genügend Zeit und ein Fixpreis zur Verfügung stehen (z.B. Konzeptvergaben). Vielversprechend ist die Einschaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) für die Übernahme des Baurisikos und die Übertragung an die Baugruppe nach Endabrechnung.

f) Motor für die Raumplanung

Die verpflichtende Erarbeitung der Räumlichen Entwicklungspläne (REP) mit grundlegenden Aussagen zur angestrebten Siedlungsentwicklung, wie etwa Siedlungsschwerpunkte, Verdichtungszone und die zeitliche Abfolge der Bebauung, sowie die allfällige Ausweisung von Siedlungsrändern führt zu einer positiven Nachverdichtung in den Siedlungsgebieten der Vorarlberger Gemeinden. Das Land unterstützt die Gemeinden durch fachliche Beratung der örtlichen Sachverständigen. Zudem werden raumbezogene Entwicklungskonzepte gefördert, die auf dem Raumbild Vorarlberg 2030 basieren, die Ziele der Raumplanung nach § 2 RPG (Raumplanungsgesetz) verfolgen und als strategische Grundlage für die den Gemeinden zur Verfügung stehenden raumplanerischen Umsetzungsinstrumente dienen. Flächenwidmungspläne nach § 12 RPG, Bebauungspläne nach § 28 RPG, Verordnungen nach §§ 31–34 RPG und weitere im Raumplanungs- oder Baugesetz geregelte Umsetzungsinstrumente fallen in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden.

Der Bodenfonds kann diesen teilweise herausfordernden raumplanerischen Anspruch unterstützen, indem er in enger Abstimmung mit der Raumplanungsabteilung des Landes Planungsknowhow am Stand des Wissens in die Gemeinden hineinträgt, sie bei Raumplanungskonzepten, Widmungsverfahren, Arrondierungen, Quartiersentwicklungen und Raumplanungsverträge unterstützt.

g) Ortskernentwicklung

Die Aufwertung bestehender Ortskerne ist eine der zentralen Herausforderungen auf Gemeindeebene. Erschwerend wirken kleine, ungünstig geschnittene Grundstücke, Altbestand mit baulichen Mängeln, (dennoch aber oft Schutzstatus), überzogene Preiserwartungen und mangelnde Verkaufsbereitschaft der Besitzer, schwierige Nachbarschaftsverhältnisse, geringe Marktmieten für Wohnen und Gewerbe, fehlende Stellplätze u.v.m.. Schwierig ist v.a. die Umsetzung gewerblicher Nutzungen.

Der Bodenfonds kann unter derartigen Rahmenbedingungen nicht nur als Finanzintermediär Nutzen stiften, sondern auch als neutraler Vermittler, mit planerischem Knowhow, zur Organisation von Beteiligungs- und Planungsverfahren, zur koordinierten Abrufung von Förderungen.

h) Klima- und energiepolitische Beiträge

Neben der Baureifmachung von zuvor als Grünland gewidmeten Flächen wird die Wiederverwertung von bereits als Bauland genutzten (Brach)flächen (Flächenrecycling) und Gebäuden (Renovierung, Umnutzung, Reconstructing) an Bedeutung gewinnen. Der Bodenfonds kann damit zur Kreislaufwirtschaft in der Siedlungsentwicklung beitragen.

i) Dienstleistungen für Gemeinden und kommunale Entscheidungsträger

Der Bodenfonds hat das Ziel, möglichst alle Gemeinden bei der aktiven Bodenpolitik zu unterstützen und bei Bedarf gemeinsam mit der Gemeinde Projekte zu initiieren. Die Unterstützung des Bodenfonds kann dabei auf unterschiedlichsten Ebenen erfolgen:

- In wirtschaftlicher Hinsicht, indem er auf Wunsch der Gemeinde die örtliche Entwicklung forciert.
- In organisatorischer Hinsicht, indem er in enger Kooperation mit einer Gemeinde Verfahren unterschiedlicher Art (Architektur-, städtebauliche und Bauträgerwettbewerbe, Partizipationsverfahren) abwickeln kann.
- Arrondierungen bei der Zentrumsentwicklung; Unterstützung bei raumplanerischen Aufgaben.
- Schließlich kann er dazu genutzt werden, Bürgermeister und Gemeinderäte in Raumplanungsfragen aus dem Zentrum der Kritik zu nehmen.

j) Innovationsdrehscheibe

Der Bodenfonds sollte als Innovationsdrehscheibe auf regionaler Ebene wirken. Dies kann durch eigene raumplanerische Kapazitäten, die Durchführung oder Initiierung von Wettbewerben und Beteiligungsverfahren umgesetzt werden. Sein Expertenteam sollte allenfalls fehlendes Knowhow in den Gemeinden (z.B. in Raumplanungs- oder Finanzierungsfragen) kompensieren.

k) Vermögensaufbau in öffentlicher Hand

Durch den Aufbau von Grundstücksreserven und die Vergabe von Bauland im Baurecht kann ein Beitrag zum Vermögensaufbau des Landes geleistet werden.

Richtig aufgesetzt, kann ein solches Instrument mittelfristig ohne öffentliche Finanzierung auskommen, indem Widmungsgewinne nicht zur Gänze an die Grundeigentümer:innen gehen. Es sollte eine faire

Teilung dieser Ressource angestrebt werden mit einer jeweils im Detail zu definierenden Teilung zwischen dem Verkäufer, dem zukünftigen Wohnungsnutzer und dem Bodenfonds, der die Mittel für den eigenen Betrieb, den Aufbau von (Grund)Vermögen und Querfinanzierungen für unrentierliche Aufgaben benötigt.

Unter günstigen Rahmenbedingungen kann der Bodenfonds längerfristig in substanziellem Ausmaß Vermögen aufbauen. Dieses sollte in Form von unbelasteten Baulandvorräten und im Baurecht vergebenen Liegenschaften für zukünftige Generationen gesichert werden.

Die langfristige Perspektive ist entscheidend für den nachhaltigen Erfolg des Bodenfonds.

2.3 ERFOLGSFAKTOREN

2.3.1 LANGFRISTIGE ORIENTIERUNG

Der Bodenfonds ist, so wie die aktive Bodenpolitik insgesamt, langfristig ausgerichtet, denn Grundstücksakquisen und eine entsprechend nachhaltige Projektentwicklung benötigen Zeit.

2.3.2 FINANZIELLE AUSSTATTUNG

Der Bodenfonds soll sich mittelfristig möglichst selbst finanzieren. Die Tätigkeit des Bodenfonds speist sich aus folgenden Quellen:

a) Geldeinlagen des Landes:

Die aktuelle finanzielle Ausstattung beträgt € 3 Mio. in Form einer Gesellschaftseinlage durch das Land Vorarlberg.

b) Sacheinlagen des Landes:

Dies betrifft v.a. die kostengünstige Überlassung von meist ungewidmeten Liegenschaften zur Verwertung.

c) Sonstige finanzielle Zuwendungen des Landes:

Dies betrifft u.a. den Einbezug des Bodenfonds in den Zinsverbund des Landes.

d) Gewinne aus Grundstücksentwicklung und Verkauf:

Dies betrifft Widmungsgewinne und Erträge aus der Entwicklungstätigkeit.

e) Erträge aus Baurechtsvergaben:

Das dauerhafte Halten von Liegenschaften und deren Verwertung mittels Baurechtsverträgen hat viele Vorteile, u.a. laufende Erträge für den Betrieb des Bodenfonds und weitere Investitionen.

f) Erträge aus sonstigen Dienstleistungen:

Einschlägige Aufgaben für öffentliche und private Auftraggeber sollen idR entgeltlich erfüllt werden.

g) Sonstige Erträge:

Dies betrifft z.B. Zins- und Veranlagungserträge. Allerdings investiert der Bodenfonds keinesfalls in spekulativer Weise (s. Kap. 4.1).

h) Fremdfinanzierung:

Die Kapitalmarktfinanzierung von Grundstücksankäufen durch den Bodenfonds ist in der Regel nur im Rahmen einer Haftung des Landes möglich bzw. sinnvoll.

2.3.3 KOSTENGÜNSTIGER GRUNDSTÜCKSERWERB

Der Bodenfonds erwirbt in der Regel Grundstücke unter den aktuellen Marktpreisen und stellt diese den Bürger:innen, gemeinnützigen Bauvereinigungen u.a. zur Verfügung. Durch den günstigen Einkauf und die enge Zusammenarbeit mit der jeweiligen Gemeinde, die zentraler Partner für die Beschaffung wie

auch für die Verwertung und Entwicklung von Grundstücken ist, wird eine günstige Weitergabe ermöglicht. Zu den fondsinternen Rahmenbedingungen bei Grundstücksankäufen s. Kap. 4.3.

2.3.4 VERANKERUNG IN DEN GEMEINDEN

Die Gemeinden sind zentrale Partner für die Beschaffung wie auch für die Verwertung von Grundstücken. Ankäufe und Entwicklungen müssen mit den Planungen der jeweiligen Gemeinde und den verfügbaren Flächen korrespondieren. Im Einklang mit den räumlichen Entwicklungszielen der jeweiligen Gemeinden (REP).

Eine pro-aktive Vorgangsweise gegenüber den Gemeinden ist unverzichtbar. Die Leistungsfähigkeit des Bodenfonds ist öffentlich zu kommunizieren. Es bedarf guter Kenntnis über Entwicklungsziele der Gemeinden, kommunalen Liegenschaftsbesitz, bestehende Leerstände, Brachflächen und Verkaufsbereitschaft von Eigentümern.

2.3.5 VERNETZUNG ÜBERREGIONAL / INTERNATIONAL

Der Bodenfonds pflegt regelmäßige Kontakte zu einschlägigen Einrichtungen im In- und Ausland, insbesondere die Bodenfonds in den Bundesländern Tirol, Salzburg und Wien sowie das seit 2024 etablierte „Flächentreffen“ (FLÄT) dieser Einrichtungen.

2.3.6 EIGENSTÄNDIGE INVESTITIONSENTSCHEIDUNGEN

Der Bodenfonds trifft ausschließlich Entscheidungen, die aus fachlicher und wirtschaftlicher Sicht fundiert sind. Es wird von vorne herein geklärt und kann in weiterer Folge mittels einer Geschäftsordnung eingegrenzt werden, welche unrentierlichen Aufgaben dennoch übernommen werden. Die wirtschaftliche Selbständigkeit eines ausgelagerten Rechtsträgers sollte umfassend interpretiert werden.

2.3.7 „PAARLAUF“ MIT DER RAUMPLANUNG

Der Bodenfonds muss stets in Übereinstimmung mit raumplanerischen Zielsetzungen von Gemeinden und Land agieren. Das betrifft insb. Bauen am richtigen Ort, verdichtete Bauweisen, effiziente Aufschließung mit lebenswerten öffentlichen Räumen etc. Die Umwidmung von Grünland wird in Zukunft schwieriger, stattdessen tritt u.a. Flächenrecycling mit für Wohnen geeigneten Umwidmungen und die Nutzung bestehender Gebäude in den Vordergrund.

2.3.8 ENGE KOOPERATION MIT GEMEINNÜTZIGEN BAUVEREINIGUNGEN (GBV)

GBV sollen häufig Nutznießer und Partner bei Projektentwicklungen sein. Eine enge Zusammenarbeit empfiehlt sich auch hinsichtlich der von vielen GBV gehaltenen großen Flächenreserven und deren Knowhow. Die Zusammenarbeit bietet sich beim gemeinsamen Kauf und der Entwicklung von Liegenschaften und bei der Umsetzung von leistbarem Wohnbau auf Liegenschaften des Bodenfonds an.

2.4 DISSEMINATION / KOMMUNIKATION / MEDIEN

Maßnahmen der öffentlichen Kommunikation sind grundsätzlich mit dem Eigentümer abzustimmen. Anzustreben sind eine proaktive Kommunikation und ein leitender Beitrag zur öffentlichen Meinungsbildung. Prioritäre Formate sind:

- a) Homepage
- b) Kommunikation gegenüber Gemeinden
- c) Kommunikation gegenüber sonstigen Stakeholdern
- d) Kommunikation über Veranstaltungsformate
- e) Medienberichterstattung

3 GESCHÄFTSFÄLLE

In Sachen aktiver Bodenpolitik gibt es unterschiedlichste Anwendungsfälle und Umsetzungsbeispiele. Bei der Gründung des Bodenfonds hat man sich deshalb gemeinsam mit dem Gemeindeverband darauf verständigt, in einem ersten Schritt drei bis fünf Pilotprojekte zu realisieren, um dann darauf aufbauend die genaue Ausrichtung des Bodenfonds festzulegen. Aus derzeitiger Sicht verfolgt der Bodenfonds folgende Geschäftsfälle:

a) **Bodenfonds vermittelt (Vermittlungsprovision/Leistungsverrechnung):**

Der Bodenfonds kauft Grundstücke nicht selber, sondern unterstützt Dritte – v.a. gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) zur Realisierung von kostengünstigen Wohnungen – beim Erwerb direkt vom Verkäufer.

b) **Bodenfonds kauft und verkauft weiter (Verkaufserlös bzw. Marge)**

Der Bodenfonds kauft Grundstücke im Sinne der Gemeinde, entwickelt diese und verkauft sie an GBV, Privatpersonen oder Unternehmen. Leistungen des Bodenfonds werden in der Projektkostenkalkulation abgerechnet (Differenz zwischen Ein- und Verkaufspreis).

c) **Bodenfonds kauft und gibt im Baurecht weiter (Baurechtserlös/Zins)**

Der Bodenfonds kauft Grundstücke im Sinne der Gemeinde, entwickelt diese und gibt sie im Baurecht an GBV, Privatpersonen oder Unternehmen weiter. Leistungen des Bodenfonds werden in der Projektkostenkalkulation abgerechnet (Differenz zwischen Ein- und Verkaufspreis).

d) **Bodenfonds entwickelt fremde Grundstücke (Beratungsleistung)**

Der Bodenfonds entwickelt z.B. Grundstücke des Landes Vorarlberg im Sinne der Unternehmensziele und verrechnet die Leistung an den Grundeigentümer (z.B. Land Vorarlberg).

e) **Bodenfonds macht Bewusstseinsbildung**

Der Bodenfonds sensibilisiert Gemeinden zum Thema aktive Bodenpolitik und den Nutzen dessen für eine gute und nachhaltige Gemeindeentwicklung.

4 ABLÄUFE UND PROZESSE

4.1 UMGANG MIT RÜCKLAGEN UND VERMÖGEN DES BODENFONDS

Der Bodenfonds soll verfügbares Eigenkapital im Sinne seines Geschäftszwecks einsetzen. Zu unterlassen sind jedenfalls spekulative Veranlagungen. Eine Anlehnung zum Eigenkapitaleinsatz gemeinnütziger Bauvereinigungen ausschließlich für baurelevante Maßnahmen erscheint zweckmäßig.

4.2 ZUSAMMENARBEIT MIT DEN GEMEINDEN

Bei der Zusammenarbeit mit den Gemeinden gelten u.a. folgende Grundsätze:

- Bei jedem Projekt wird eine Vereinbarung zwischen Bodenfonds und Gemeinde getroffen. Sie beinhaltet in voller Transparenz insbesondere die folgenden Punkte. Diese Vereinbarung ist von der Gemeindevertretung zu beschließen.
- Die immobilienwirtschaftliche Entwicklung der Liegenschaften erfolgt in der Regel durch den Bodenfonds, auf dessen Kosten, gemeinsam mit der Gemeinde. Im Gegenzug erklärt die Gemeinde ihre Absicht, sich für die erforderliche Widmung zu verwenden.
- Die Vergabe der Wohnungen und von Eigenheimgrundstücken erfolgt in aller Regel durch die Gemeinde ggf. auf Basis von landesrechtlichen Vergaberichtlinien.
- Der Bodenfonds führt gegenüber den Gemeinden eine offene Kalkulation unter Einbezug moderater Erträge für eigene Aktivitäten und den Aufbau von Eigenkapital.
- Es sind nach dem Vorbild von Salzburg Maßnahmen für den Fall vorzusehen, dass die angestrebte Widmung nicht zustande kommt oder die gemeinsame Projektentwicklung scheitert. Diese betreffen den Rückkauf/Verkauf der Liegenschaft durch die Gemeinde sowie den Ersatz entstandener und nachgewiesener Aufwendungen auf Seiten des Bodenfonds.
- Die Zusammenarbeit mit den Gemeinden kann in einer grundsätzlichen Absichtserklärung zwischen dem Bodenfonds und dem Gemeindeverband geregelt werden, in dem die grundlegende Rollenverteilung definiert ist.
- Im Einzelfall wird eine spezifische Vereinbarung mit der jeweiligen Gemeinde mittels Gemeindevertretungsbeschluss getroffen.

4.3 PRÜFROUTINE FÜR LIEGENSCHAFTSTRANSAKTIONEN

a) Rechtfertigung des Preises (Preisermittlung)

- Expertise von Geschäftsführung und Aufsichtsrat;
- Preisexpertise durch geeignete Datendienstleister, z.B. ImmoUnited, DataScience Service o.Ä.;
- Expertise von GBV per schriftlicher Mitteilung;
- Ggf. Liegenschaftsbewertung durch externen Sachverständigen (Gutachten);
- Ggf. Ortsschätzer (v.a. für landwirtschaftliche Liegenschaften).

b) Workflow der Entscheidungsfindung

- Angebot oder eigene Akquisition;
- Besichtigung, Augenschein, Verhandlung;
- Klärung allfälliges Vorkaufsrecht der Gemeinde;
- Erarbeitung von Preislimits (intern/extern);
- Nicht bestimmbare Modelle sind abzulehnen, z.B. Leibrente oder sonstige die Verwertbarkeit behindernde Lasten etc.;

- Baugrundlagenbestimmung mit angemessener Risikoabschätzung ggf. durch externe Gutachter: Kontaminationen, Wasserbautechnisches Gutachten, geologische Gefahrenzonen, etc.;
- Prüfung der Widmung bzw. der Möglichkeiten der Bebauung bzw. Nutzung aus raumplanerischer Sicht (Raumplanungsabteilung, ggf. Gemeinde) und bei Bedarf aus Sicht des Grundverkehrs. Ggf. Einschätzung des Landesgestaltungsbeirates einholen (bei größere Siedlungsentwicklungen)
- Es erfolgt ein Preisangebot;
- Fremdübliche Prüfung des Preises;
- Abschätzung der Nutzung und Verwertung der Liegenschaft; Darstellung der Zeitschiene; Grobkal- kulation mit Benchmarks;
- Interne Abschätzung der Risiken;
- Alle Grundstücksgeschäfte sind genehmigungspflichtig durch den Aufsichtsrat auf Basis eines schrift- lichen Berichts;
- Für nicht als Baufläche gewidmete Liegenschaften kann hinsichtlich der Preisermittlung eine verein- fachte Prüfroutine angewendet werden;
- Aufsichtsratsbeschlüsse werden vorzugsweise bei Präsenz gefasst, nur in dringenden Ausnahme- fällen per Umlaufbeschluss;
- Beschlussfassung;
- Verträge ausschließlich durch Notare und Rechtsanwälte; treuhändige Abwicklung.

c) Kontrolle

- Expertise der Geschäftsführung: Corporate Governance Bericht;
- Externe Fachleute;
- Aufsichtsrat;
- Steuerberater im Rahmen seiner Befugnisse;
- Landesrechnungshof mit jederzeitiger Einschaubefugnis.

4.4 UMGANG MIT BAURECHTEN

4.4.1 VORTEILE VON LIEGENSCHAFTEN IM BAURECHT

Die Vergabe von Liegenschaften im Baurecht hat zahlreiche Vorteile:

- Beitrag zur Leistbarkeit des Wohnens;
- langfristige bodenpolitische Einflussnahme;
- langfristiger Vermögensaufbau beim Bodenfonds etc.

4.4.2 FESTSETZUNG VON BAURECHTSPREISEN

Sozial sinnvoll sind Baurechtsmodelle bei entsprechend moderater Festsetzung von Baurechtspreisen. Aus Sicht des Bodenfonds wirtschaftlich zweckmäßig sind sie, wenn die Refinanzierungskosten des Grundstücksankaufs von den indexiert steigenden Baurechterträgen zumindest mittelfristig abdeckbar sind. Bei einem sozial verträglichen Baurechtszins ist dies nur bei sehr niedrigen Ankaufspreisen und/oder sehr günstigen Finanzierungskonditionen möglich.

Die Vergabe von Baurechten kann ein wesentlicher Beitrag für die wirtschaftliche Nachhaltigkeit des Bodenfonds sein. Gleichzeitig ist der Bodenfonds in der Pflicht, auch mit Baurechtsvergaben zur Leist- barkeit des Wohnens und gewerblicher Nutzungen beizutragen.

4.4.3 BENCHMARK FÜR ANDERE MARKTTEILNEHMER

Die bewusste Preisgestaltung unter den Möglichkeiten des Markts dient neben den Zwecken der Leistbarkeit und der Dämpfung der Preisdynamik auch als Benchmark für andere Baurechtsgeber für leistbares Wohnen, z.B. große Grundeigentümer mit dem Wunsch nach Umwidmung.

4.5 REPORTING UND CONTROLLING

Der Bodenfonds hält sich an folgende Procederes:

a) Monatsreports der externen Buchhaltung

Zur Sicherstellung einer laufenden Finanzkontrolle und Transparenz erhält der Bodenfonds monatlich Berichte von der externen Buchhaltung. Diese Berichte stellen ein wesentliches Instrument zur laufenden Überwachung der wirtschaftlichen Entwicklung dar und dienen dem Abgleich mit den geplanten Budget- bzw. Prognosedaten.

Die Monatsberichte enthalten folgende Bestandteile:

- Abgabenübersicht: Darstellung der laufenden steuerlichen Verpflichtungen.
- Umsatzsteuervoranmeldung (UVA): Übersicht der monatlichen Umsatzsteuerbeträge zur fristgerechten Abführung.
- 4-Jahres-Erfolgsvergleich: Analyse des wirtschaftlichen Verlaufs im Vergleich zu den Vorjahren zur Erkennung langfristiger Trends.
- Monatsergebnis: Aufstellung der aktuellen Erfolgskennzahlen für den jeweiligen Berichtsmonat.
- Saldenliste: Übersicht aller Kontensalden zur Kontrolle der Buchführung.
- Offene-Posten-Liste: Aufstellung offener Forderungen und Verbindlichkeiten zur Liquiditätsplanung und -steuerung.

Diese Berichte ermöglichen eine strukturierte, monatliche Kontrolle der wirtschaftlichen Lage des Bodenfonds und bilden die Grundlage für interne Analysen sowie für die strategische und operative Entscheidungsfindung. Sie werden zu quartalsweisen Berichten verdichtet und dem Aufsichtsrat vorgelegt.

b) Integriertes Managementsystem STRATandGO – Controlling und Beteiligungsinformationen

Der Bodenfonds ist in das integrierte Managementsystem STRATandGO eingebunden. In diesem System werden sowohl strategische als auch operative Kennzahlen sowie Beteiligungsinformationen erfasst und verwaltet.

Die Datenpflege erfolgt regelmäßig und umfasst sowohl IST-Werte als auch Prognosewerte. Zur Sicherstellung der Datenvollständigkeit wird im Kontrollbericht die Eingabe durch entsprechende Markierungen (Häkchen) bestätigt.

Inhalte der Datenpflege:

- Operatives Controlling
 - Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)
 - Bilanz
 - Kennzahlen (KFI)
- Strategisches Controlling
 - Kennzahlen (KPI)
 - Maßnahmen
- Beteiligungsinformationen

Reportingzeiträume und Fristen:

Die folgenden Termine sind für die Einpflege der Daten sowie die Erstellung des Kontrollberichts verbindlich:

- 15. Februar
 - Budgetdaten für das aktuelle Jahr
Operatives Controlling: GuV, Bilanz
Strategisches Controlling: KPI, Maßnahmen
 - IST- und Prognosewerte (Zeitraum: 4. Quartal des Vorjahres)
Operatives Controlling: GuV, Bilanz, KFI
Strategisches Controlling: KPI, Maßnahmen
Beteiligungsinformationen
 - Kontrollbericht für alle eingegebenen Daten
- 30. April
 - IST- und Prognosewerte (Zeitraum: 1. Quartal des aktuellen Jahres)
Wie oben
 - Kontrollbericht für alle eingegebenen Daten
- 31. Juli
 - IST- und Prognosewerte (Zeitraum: 2. Quartal des aktuellen Jahres)
Wie oben
 - Kontrollbericht für alle eingegebenen Daten
- 31. Oktober
 - IST- und Prognosewerte (Zeitraum: 3. Quartal des aktuellen Jahres)
Wie oben
 - Kontrollbericht für alle eingegebenen Daten

Die fristgerechte und vollständige Eintragung der relevanten Daten stellt eine wesentliche Grundlage für eine fundierte Steuerung und Kontrolle der Beteiligung dar. Die Einhaltung der genannten Reportinzeiträume ist verpflichtend.

c) Jahresabschluss

Der Jahresabschluss stellt ein zentrales Instrument der Rechnungslegung und Rechenschaft über die wirtschaftliche Lage des Bodenfonds dar. Er umfasst sämtliche nach den geltenden gesetzlichen und unternehmensrechtlichen Vorschriften zu erfassenden Vermögens-, Finanz- und Erfolgsbestandteile und bildet somit die Grundlage für interne und externe Analysen sowie für die Steuerung der Gesellschaft.

Im Jahresabschluss sind alle bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, un versteuerten Rücklagen, Rückstellungen – insbesondere auch für Verluste aus schwebenden Geschäften – sowie Verbindlichkeiten, aktive und passive Rechnungsabgrenzungsposten, sämtliche Aufwendungen und Erträge ordnungsgemäß erfasst.

Darüber hinaus enthält der Jahresabschluss sämtliche erforderlichen Angaben:

- Anmerkungen und Vermerke in der Bilanz,
- die korrekte Darstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV),
- sowie die Angaben im Anhang, die zur Erläuterung und Ergänzung der Zahlenwerke notwendig sind.

Alle im Jahresabschluss ausgewiesenen Posten sind sachlich korrekt, nachvollziehbar sowie ordnungsgemäß und einheitlich bezeichnet, sodass eine klare und transparente Darstellung der wirtschaftlichen Situation des Bodenfonds gewährleistet ist.

d) Gesamtreporting des Landes

Nach Vorgaben des Eigentümers.

4.6 COMPLIANCE

Compliance bedeutet die Einhaltung aller geltenden rechtlichen, regulatorischen und unternehmensinternen Vorgaben. Für den Bodenfonds umfasst Compliance insbesondere

- die Beachtung gesetzlicher Vorschriften (z. B. Bundes- und Landesgesetze, EU-Richtlinien),
- die Einhaltung interner Richtlinien und Arbeitsanweisungen,
- den verantwortungsvollen Umgang mit öffentlichen Mitteln,
- die Vermeidung von Interessenskonflikten und Korruption,
- sowie ein transparentes, nachvollziehbares Handeln im Sinne guter Verwaltungs- und Unternehmensführung.

Compliance ist integraler Bestandteil der Unternehmenskultur. Alle Mitarbeitenden – unabhängig von Funktion oder Hierarchie – sind verpflichtet, rechtskonform zu handeln und aktiv zur Einhaltung der internen und externen Vorgaben beizutragen.

Verstöße gegen Compliance-Regeln können dem Unternehmen erheblichen Schaden zufügen – rechtlich, finanziell und reputativ. Daher wird bei Verdacht auf ein Fehlverhalten konsequent nachverfolgt und, falls erforderlich, geeignete Maßnahmen eingeleitet.

Bei Fragen zur Auslegung von Vorschriften oder Unsicherheiten im konkreten Handeln sind frühzeitig Rücksprachen mit der Geschäftsleitung oder zuständigen Fachstellen zu halten.

Umgang mit Geschenken und Einladungen

Die Pflege professioneller Beziehungen ist für unseren Erfolg wesentlich – gleichzeitig ist Integrität oberstes Gebot. Geschenke, Einladungen oder sonstige Zuwendungen dürfen nicht angenommen werden, wenn sie den Anschein erwecken könnten, geschäftliche Entscheidungen zu beeinflussen.

Zulässig sind:

- geringwertige Aufmerksamkeiten (z. B. Werbegeschenke);
- höfliche Einladungen, die im Rahmen üblicher Geschäftspraxis erfolgen (z. B. Kaffee oder Geschäftsessen mit nachvollziehbarem dienstlichem Bezug);

Unzulässig sind:

- Bargeld, Gutscheine oder geldwerte Vorteile;
- Zuwendungen ohne dienstlichen Zusammenhang oder mit Einfluss auf Entscheidungen;

4.7 DATENSCHUTZ

Der Schutz personenbezogener Daten ist ein zentrales Anliegen des Bodenfonds. Die Verarbeitung erfolgt unter Einhaltung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und des Datenschutzgesetzes (DSG).

a) Grundsätze der Datenverarbeitung

Personenbezogene Daten werden ausschließlich im Rahmen gesetzlicher Vorgaben sowie zur Erfüllung unserer Aufgaben und Verpflichtungen verarbeitet. Jede Verarbeitung erfolgt auf Grundlage eines klar definierten Zwecks, wie z. B. der Projektabwicklung, Grundstücksverwaltung oder Qualitätssicherung. Die Datenverarbeitung erfolgt dabei stets nach dem Prinzip der Datenminimierung und Vertraulichkeit.

b) Kategorien verarbeiteter Daten und Datenquellen

Der Bodenfonds verarbeitet insbesondere folgende personenbezogene Daten:

- Daten im Rahmen der Projektabwicklung (z. B. Kontaktdaten, Vertragsinformationen);
- Daten im Zuge von Grundankauf/-verkauf und Baureifmachung;
- Daten zur Qualitätssicherung (z. B. bei Bauträgerwettbewerben);
- Daten im Zusammenhang mit der Grundstücksverwaltung (z. B. Zwischennutzungen);

Zusätzlich werden Daten verarbeitet, die dem Bodenfonds aus öffentlich zugänglichen Quellen rechtmäßig zur Verfügung stehen (z. B. Grundbuch, Firmenbuch, Vereinsregister).

c) Nutzung von Bildmaterial

Bildmaterial (z. B. Pläne, Renderings, Projektfotos), das im Rahmen von Einreichungen und Dokumentationen zur Verfügung gestellt wird, kann für unternehmensinterne und externe Kommunikationszwecke verwendet werden (z. B. Publikationen, Ausstellungen, Berichte). Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung sind bei der Übermittlung schriftlich zu erklären und zu dokumentieren.

d) Weitergabe von Daten

Personenbezogene Daten werden vertraulich behandelt und grundsätzlich nicht an Dritte weitergegeben. Eine Übermittlung erfolgt ausschließlich, wenn

- eine gesetzliche Verpflichtung besteht,
- eine vertragliche Notwendigkeit gegeben ist
- oder eine ausdrückliche Einwilligung der betroffenen Person vorliegt.

Externe Dienstleister (z. B. für IT oder Buchhaltung), die im Auftrag Daten verarbeiten, sind vertraglich zur Einhaltung der Datenschutzvorgaben verpflichtet.

e) Betroffenenrechte

Betroffene Personen haben jederzeit das Recht auf

- Auskunft über ihre gespeicherten Daten,
- Berichtigung unrichtiger Daten,
- Löschung (sofern keine Aufbewahrungspflicht besteht),
- Einschränkung der Verarbeitung,
- Datenübertragbarkeit,
- Widerspruch gegen die Verarbeitung
- sowie den Widerruf erteilter Einwilligungen.

Bei datenschutzrechtlichen Bedenken oder Beschwerden kann die zuständige Aufsichtsbehörde kontaktiert werden. In Österreich ist dies die Datenschutzbehörde.

f) Anpassungen dieser Datenschutzinformation

Diese Datenschutzregelung wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst. Die jeweils aktuelle Fassung ist unternehmensintern verfügbar und wird entsprechend dokumentiert.

4.8 INFORMATIONSFREIHEITSGESETZ

Das österreichische Informationsfreiheitsgesetz (IFG) verfolgt das Ziel, die Transparenz staatlichen Handelns zu stärken und den freien Zugang zu Informationen sicherzustellen. Es verpflichtet eine Vielzahl öffentlicher Stellen zur aktiven Information der Allgemeinheit sowie zur Auskunft auf Anfrage. Da der Bodenfonds als eine 100%-Gesellschaft des Landes Vorarlberg der Kontrolle des Landesrechnungshofes unterliegt, fällt er klar in den Anwendungsbereich des IFG. Daraus ergibt sich die Verpflichtung, Informationen über Aufgaben, Organisation, Entscheidungsgrundlagen, wesentliche Regelungen und Leistungen aktiv zu veröffentlichen bzw. auf Anfrage zugänglich zu machen, sofern keine schutzwürdigen Interessen entgegenstehen.

4.9 AGB

Allgemeine Geschäftsbedingungen sind in Ausarbeitung.

4.10 PROJEKTDATENBANK, LIEGENSCHAFTS- UND GRUNDSTÜCKSDATENBANK

Die Grundstücks- und Projektdatenbank des Bodenfonds dient als zentrale Arbeitsgrundlage für sämtliche Liegenschaften und künftigen Projekte des Unternehmens. Sie bildet den aktuellen Datenbestand ab, dokumentiert Erstkontakte und stellt sicher, dass alle relevanten Informationen systematisch erfasst, geprüft und fortlaufend aktualisiert werden.

Die erfassten Informationen werden anhand verfügbarer öffentlicher Quellen auf Richtigkeit und Aktualität geprüft. Die Datenbank wird kontinuierlich gepflegt. Änderungen (z. B. Eigentümerwechsel, neue Widmung, Kontaktaufnahme) sind umgehend einzutragen. Jede neue Kontaktaufnahme (telefonisch, schriftlich oder persönlich) wird mit Datum und Kurzbeschreibung festgehalten. Projektideen, Entwicklungsschritte, Rückmeldungen oder Besichtigungen werden nachvollziehbar in einem Kommentarfeld oder separaten Protokollbericht dokumentiert. Die Datenbank dient als Basis für strategische Entscheidungen im Bereich Projektentwicklung und Grundstücksakquise. Sie wird regelmäßig im Rahmen von Projektbesprechungen oder Vorabklärungen herangezogen. Derzeit wird die Datenbank als Excel-Datei geführt. Perspektivisch ist die Integration in ein zentrales System (z. B. ERP-Lösung oder Projektmanagement-Tool) vorgesehen. Bei Systemumstieg ist sicherzustellen, dass alle historischen Daten verlustfrei übernommen werden. Die Datei ist auf einem geschützten Serverlaufwerk abgelegt und nur autorisierten Mitarbeitenden zugänglich. Grundstücke oder Projekte, die nicht weiterverfolgt werden, bleiben als archivierte Einträge erhalten und werden entsprechend gekennzeichnet. So bleibt die Historie vollständig nachvollziehbar.

4.11 ARCHIVIERUNG / DOKUMENTENMANAGEMENT MIT V-DOK

V-Dok wird einheitlich vom Land Vorarlberg mit all seinen Dienststellen, Tochtergesellschaften sowie allen Städten und Gemeinden als zentrales Dokumentenmanagementsystem genutzt. Es ermöglicht die digitale Aktenführung sowie die elektronische Abwicklung von Geschäftsprozessen in standardisierter Form. Das System ist ein gemeinsames Projekt des Landes Vorarlberg und der Vorarlberger Gemeinden. Der Bodenfonds ist in dieses System integriert. Die Nutzung von V-DOK gewährleistet eine nachvollziehbare, revisionssichere und einheitliche Verwaltung von Unterlagen und Geschäftsfällen. Alle relevanten Informationen zur Handhabung, Struktur und Anwendung sind im „V-DOK Handbuch“ enthalten.

4.12 BESTELLUNGEN

Der Bestellprozess beim Bodenfonds folgt einem transparenten, nachvollziehbaren Ablauf unter Einhaltung interner Zuständigkeiten und Freigabegrenzen in folgenden Schritten: Bedarfsermittlung und Anforderung – Einholung von Angeboten – Interne Freigabe der Bestellung – Bestellung – Lieferung und Wareneingang – Weitergabe an externe Buchhaltung (siehe 4.13) – Archivierung.

Rahmenverträge und Dauerleistungen folgen einem vereinfachten Bestellprozess mit einmaliger Freigabe. Für dringende Kleinbestellungen ist eine vereinfachte Freigabe mit nachträglicher Dokumentation möglich. Abweichende interne Vorgaben und ggf. gesonderte Genehmigungsverfahren werden für Investitionen oder Spezialprojekte erlassen.

Die Bestellprozesse sind im Anhang Kap. 5.1 im Detail dargestellt.

4.13 RECHNUNGSLAUF

Der Prozess der Rechnungskontrolle beim Bodenfonds erfolgt in mehreren klar definierten Schritten. Dabei sind unterschiedliche Rollen und Verantwortlichkeiten beteiligt – von der Assistenz, Geschäftsleitung über den Aufsichtsrat bis hin zur externen Buchhaltung. Die Prozesse vom Rechnungseingang über die sachliche Prüfung, die formale Prüfung, die Freigabe bis zur Kontierung, Buchung sowie Zahlung und Archivierung sind klar geregelt.

Die Freigabegrenzen für die Geschäftsleitung sind im Gesellschaftervertrag festgelegt. Die monatliche Berechnung und Erfassung der Gehälter erfolgt durch die externe Buchhaltung mit Freigabe durch die Geschäftsführung. Die externe Buchhaltung übernimmt die Erfassung und finanzielle Zuordnung der Rechnungen. Für regelmäßig anfallende Zahlungen (z. B. Miete, Fixkosten, städtische Abgaben) können automatisierte Prozesse, wie Dauer- oder Abschöpfungsaufträge, eingerichtet werden.

Die Prozesse des Rechnungslaufs sind im Anhang Kap. 5.2 im Detail dargestellt.

5 ANHANG

5.1 BESTELLUNGEN

Der Bestellprozess läuft in mehreren aufeinander abgestimmten Schritten ab:

a) Bedarfsermittlung und Anforderung

- Bedarf wird von der Geschäftsleitung (GL) oder Assistenz festgestellt.
- Es erfolgt eine Prüfung auf Notwendigkeit, Budgetverfügbarkeit und ggf. vorhandene Rahmenverträge.
- Bei regelmäßigem Bedarf (z. B. Büromaterial) kann auf Standardprozesse zurückgegriffen werden.

b) Einholung von Angeboten

- Vergleich mehrerer Angebote (sofern kein Rahmenvertrag besteht).
- Berücksichtigung von Preis, Qualität, Lieferbedingungen und Zahlungsfristen.
- Dokumentation der Angebotseinholung (z. B. per E-Mail oder Formular).

c) Interne Freigabe der Bestellung

- Prüfung und Freigabe durch die GL oder den Aufsichtsrat (AR) – abhängig vom Betrag und der Art der Bestellung.
- Mehrstufiger Freigabeprozess möglich (z. B. Assistenz → GL → AR).
- Die Freigabe ist schriftlich zu dokumentieren (z. B. Freigabevermerk auf Bestellformular).

d) Bestellung

- Eine Bestellung erfolgt durch die Assistenz oder die GL.
- Die Bestellung wird schriftlich oder digital erteilt (z. B. per Bestellformular oder E-Mail).
- Lieferbedingungen, Preise und vereinbarte Leistungen werden klar definiert.

e) Lieferung und Wareneingang

- Prüfung des gelieferten Materials oder der erbrachten Leistung;
- Übereinstimmung mit Bestellung und ggf. Lieferschein;
- Mengen- und Qualitätskontrolle;
- Rückmeldung an die Assistenz oder externe Buchhaltung über Wareneingang (Dokumentation erforderlich);

f) Weitergabe an externe Buchhaltung (siehe Kap. 5.2)

- Nach erfolgtem Wareneingang und sachlicher Prüfung;
- Weitergabe der Unterlagen (Bestellung, Lieferschein, ggf. Leistungsnachweis) an die externe Buchhaltung;
- Dient der späteren Zuordnung zur Rechnung und Vorbereitung der Buchung;

g) Archivierung

- Vollständige Dokumentation des Bestellvorgangs;
- Bestellung, Freigabe, Lieferschein, ggf. Angebote;
- Digitale Ablage sowie Papierablage entsprechend der Aufbewahrungspflichten (mind. 7 Jahre);

5.2 RECHNUNGSLAUF

Der Prozess der Rechnungskontrolle erfolgt in folgenden Schritten:

a) Rechnungseingang

Rechnungen treffen auf unterschiedlichen Wegen im Unternehmen ein – per Post, E-Mail oder über digitale Plattformen – und werden zentral im Büro der Assistenz erfasst.

b) Sachliche Prüfung

Die Assistenz führt zunächst eine sachliche Prüfung durch. Gegebenenfalls wird die Geschäftsleitung (GL) einbezogen. Dabei wird überprüft:

- Übereinstimmung Rechnung und Auftrag;
- Korrekte Angabe von Mengen, Preise, Positionen und Lieferdatum;
- Bei Abweichungen Rücksprache mit Lieferanten;

Nach Klärung wird die Rechnung an die externe Buchhaltung zur weiteren Bearbeitung weitergegeben.

c) Formale Prüfung

Die externe Buchhaltung prüft die formalen Anforderungen gemäß §14 UStG:

- Vollständige Angaben zu Rechnungsaussteller und -empfänger;
- Rechnungsdatum und fortlaufende Rechnungsnummer;
- Steuernummer oder Umsatzsteuer-Identifikationsnummer;
- Beschreibung der gelieferten Leistungen oder Waren;
- Angabe von Netto-, Steuer- und Bruttobetrag;

Fehlen formale Angaben, erfolgt eine Rückfrage an die Assistenz, die wiederum den Lieferanten kontaktiert.

d) Freigabe

Die Freigabe der Rechnung erfolgt abhängig vom Betrag und der Art des Geschäfts:

- Die Freigabe durch GL oder bei Überschreitung von genehmigten Beträgen durch den Aufsichtsrat (AR);
- Mehrstufige Freigabeprozesse möglich (z. B. Assistenz → GL → AR);
- Die Freigabe wird schriftlich dokumentiert (in der Regel auf Papier);

e) Freigabegrenzen Geschäftsführung

- Einzelbetrag bis € 10.000,- bzw. bis € 20.000,- im Geschäftsjahr
- Miet- und Pachtverträge:
Laufzeit > 3 Jahre oder Betrag > € 30.000,-
- Kauf-, Liegenschafts- und sonstige Rechtsgeschäfte:
Einzelbetrag bis € 30.000,- bzw. bis € 60.000,- im Geschäftsjahr.

f) Gehaltsfreigabe

Die monatliche Berechnung und Erfassung der Gehälter erfolgt durch die externe Buchhaltung mit Freigabe durch Geschäftsführer Dr. Erwin Bahl. Damit wird das Vier-Augen-Prinzip eingehalten, um Kontrolle und Transparenz sicherzustellen.

g) Kontierung und Buchung

Die externe Buchhaltung übernimmt die Erfassung und finanzielle Zuordnung der Rechnungen:

- Auswahl des Buchungskontos (z. B. Aufwand, Anlage, Wareneingang);
- Zuordnung zu Kostenstellen oder Kostenträgern;
- Berücksichtigung von Skonto, Zahlungsziel und Bedingungen;
- Eingabe ins Buchhaltungssystem (System von externer Buchhaltung);
- Festschreibung der Buchung und Zuordnung zum Lieferantenkonto;

h) Zahlung

Die Zahlungen erfolgen nach Fälligkeit unter Beachtung von Skontofristen:

- 2-stufiger Freigabeprozess für Zahlungen:
 - Erfassung und erste Freigabe durch die externe Buchhaltung;
 - Zweite Freigabe durch Geschäftsleitung (Ausnahme siehe Punkt „f) Gehaltsfreigabe“);

i) Archivierung

Rechnungen werden digital und in Papierform archiviert:

- Ordnungsgemäße Ablage (digitale Systeme und Ordner);
- Einhaltung der gesetzlichen Aufbewahrungspflicht von 10 Jahren;

j) Wiederkehrende Rechnungen

Für regelmäßig anfallende Zahlungen (z. B. Miete, Fixkosten, städtische Abgaben) können automatisierte Prozesse, wie Dauer- oder Abschöpfungsaufträge, eingerichtet werden. Dies betrifft bspw. Büroräumlichkeiten, Parkplatzflächen, Strom, Telekommunikation, etc.