II.2 Erläuterungen zum Erfolgsplan 2023

Die Erfolgsplanung 2023 umfasst alle vorhersehbaren Erträge und Aufwendungen des Eigenbetriebes KGm (Eb KGm) einschließlich der über Dotierungen der LH MD zu realisierenden Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen.

Nachfolgend werden die Einzelpositionen näher erläutert.

1. Erlöse / Erträge **46.763.750 EUR**
(Vorjahr **39.633.594** EUR)

1.1. Umsatzerlöse 46.721.990 EUR
(Vorjahr 39.598.190 EUR)

Die Umsatzerlöse umfassen Planansätze für die Hausbewirtschaftung für die durch den Eb KGm zu verwaltenden und zu bewirtschaftenden Liegenschaften/Gebäude.
Grundlage der Planung bilden Verträge und Vereinbarungen zu Nutzungs- und Mietverhältnissen, inbegriffen Vorausleistungen für Betriebs- und Nebenkosten (BNK, Bewirtschaftungskosten) sowie Zuweisungen für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an und in Gebäuden sowie baulichen und Außenanlagen der LH MD.

Die für die Wirtschaftsplanung 2023 ff. zugrunde gelegten, zu verwaltenden und zu bewirtschaftenden Liegenschaften/Gebäude sind detailliert in der Anlage aufgeführt.
Die PPP-Objekte sowie Park- und Freiflächen bzw. unbebaute Grundstücke sind gesondert ausgewiesen.

Gegenüber den städtischen Struktureinheiten werden keine Mieten sondern Nutzungsentgelte erhoben. Diese werden einmal jährlich zur jeweiligen Planung durch Umlage der Personal- und Sachkosten des Eb KGm nach einem Flächenschlüssel für die genutzten Gebäude- und Raumeinheiten unter Berücksichtigung objektbezogener Hausmeister- sowie Pförtnerdienstleistungen ermittelt. Veränderungen gegenüber dem Vorjahr resultieren im Wesentlichen aus höheren umzulegenden Personalkosten aufgrund neuer bzw. zusätzlicher Stellenbedarfe. Im Weiteren siehe Ausführungen unter Punkt 2.2.

Bei den Betriebs- und Nebenkosten wirken sich zum einen spürbar die bereits seit Ende des Jahres 2021 und nunmehr im Rekordtempo steigenden Preise aus. Zu der ohnehin angespannten Situation durch die Corona-Pandemie kommen insbesondere die Auswirkungen der Kriegsführung Russlands gegen die Ukraine hinzu, die derzeit keine

planungssichere Einschätzung ermöglichen. Insbesondere im Energiesektor ist absolut nicht einschätzbar, wie sich die Preise tatsächlich entwickeln werden. Zwar wurde für Heizenergie bereits ein erheblicher Kostensteigerungsfaktor angesetzt, dennoch besteht keine Sicherheit für Auskömmlichkeit. Bei den Strompreisen ist der Unsicherheitsfaktor noch höher, da zum Planungszeitpunkt keine verlässlichen Preisdaten vorliegen. Auch bei den anderen Branchen ist eine planungssichere Einschätzung kaum möglich. Es besteht daher ein enorm hohes Risikopotential.
Für die Berechnung der Planansätze für stadteigene Objekte wurden die vorläufig ermittelten Betriebskostenabrechnungswerte 2021 zugrunde gelegt sowie zum Planungszeitpunkt feststehende Veränderungen von Nutzungsverhältnissen und folgende Steigerungsfaktoren angesetzt:

Kostenposition	**Veränderung**
Heizenergie	+ 61,00 %
Abwasser	+ 4,00 %
Strom	+ 18,00 %
Sonstige Medien	+ 8,00 %
Schornsteinreinigung	+ 5,00 %
Unterhaltsreinigungen	+ 15,30 %
Glas- und Rahmenreinigungen	+ 10,90 %
Hygieneartikel	+ 10,00 %
Sonstige Reinigungsdienste	+ 15,30 %
Wach- und Schließdienste/Sicherheitsdienste	+ 10,00 %
Gebühren und Abgaben	+ 7,50 %
Winterdienste	+ 15,00 %
Wäschereidienste	+ 10,00 %
Entsorgungsdienste	+ 7,50 %
Aktenvernichtung	+ 5,00 %
Versicherungen	+ 5,00 %
Sonstige Betriebskosten	+ 15,00 %

Zum anderen resultiert die Veränderung gegenüber dem Vorjahr aus der Verfahrensänderung zur Abrechnung von Betriebs- und Nebenkosten im Asylbereich. Für die Unterbringungsverhältnisse werden ab dem Planjahr 2023, wie sonst im Mietbereich üblich, Vorauszahlungen erhoben, über die im Folgejahr abzurechnen ist.

Die Planung der Zuweisungen der LH MD für Hochbauunterhaltung ist mehrfach untersetzt. Grundlage der Planung bildet die Ermittlung der voraussichtlichen Wartungs- und Inspektionskosten sowie Instandsetzungs-/Instandhaltungskosten. Ein wesentlicher Teil bedarfsgemäßer Zuweisungen für Hochbauunterhaltung wird über Dotierungen der LH MD erfasst. Es handelt sich dabei um die die Grundausstattung (Stammfinanzierung) ergänzenden Finanzierungsanteile, hier auch für unabweisbare Instandsetzungen technischer Anlagen. Bei Letzterem zeichneten sich in den Vorjahren zunehmend Probleme im Erhalt der Funktionsfähigkeit ab. Bei verschiedenen technischen Anlagen überschreitet die Nutzungsdauer bereits die technische Lebensdauer bzw. beträgt teilweise über 20 Jahre. Trotz regelmäßiger Wartungen und Inspektionen häufen sich Stör- und Ausfälle und zunehmend sind keine typengerechten Ersatz- oder Austauschteile mehr verfügbar bzw. Reparaturen wirtschaftlich nicht vertretbar. Zur Gewährleistung der Betriebsfähigkeit und Funktionsfähigkeit hat der Eb KGm mit der LH MD ein Maßnahmepaket abgestimmt, welches sukzessive fortgeschrieben wird.

Des Weiteren umfassen die Umsatzerlöse Zuweisungen für nicht umlegbare Kostenbestandteile für die Wahrnehmung der Bauherrenfunktion für die LH MD, für die Leerstands- und Hausverwaltung oder Überlassungs-/Leihverhältnisse u. ä. aufgrund besonderer städtischer Regelungen zum Ausschluss von investiven Projektkalkulationen oder aus Beschlusslagen des Stadtrates und seiner politischen Gremien z. B. zu unentgeltlichen Liegenschaftsüberlassungen. Erhöhungen gegenüber dem Vorjahr resultieren insbesondere aus Veränderungen von Personalaufwendungen (siehe auch Punkt 2.2).

1.2. Sonstige betriebliche Erträge 16.760 EUR
(Vorjahr 10.404 EUR)

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind die Zuweisungen für die Beschäftigung Schwerbehinderter veranschlagt. Die Höhe richtet sich nach der Bewilligung von Landesmitteln zur Förderung der Teilhabe schwerbehinderter Menschen am Arbeitsleben nach dem Sozialgesetzbuch IX (SGB IX) aus Mitteln der Ausgleichsabgabe.

1.3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 25.000 EUR
(Vorjahr 25.000 EUR)

Die veranschlagten Zinserträge resultieren aus den Vorgaben der LH MD zum Liquiditätsmanagement der Eigenbetriebe.

2. Aufwendungen **46.763.750 EUR**

(Vorjahr **39.633.594** EUR)

2.1. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen 33.720.826 EUR

(Vorjahr 26.985.576 EUR)

Die veranschlagten Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen beziehen sich auf Instandsetzungs-/Instandhaltungsmaßnahmen einschließlich Wartungen und Inspektionen, auf die Sicherstellung medienbezogener Ver- und Entsorgungen (z. B. Wärme, Strom, Wasser), die bedarfsgerechte Sicherstellung von Hausmeister-, Sicherheits-, Reinigungs- und ähnlichen Diensten. Ferner sind die Mietaufwendungen einschließlich BNK-Vorauszahlungen für angemietete Objekte veranschlagt. Zu den Veränderungen gegenüber dem Vorjahr siehe Punkt. 1.1.

2.2. Personalaufwendungen 11.594.921 EUR

(Vorjahr 11.098.459 EUR)

Für die Planung ab dem Wirtschaftsjahr 2023 erhöht sich die Erforderlichkeit von Stellen/Personal aufgrund zusätzlicher Leistungsanforderungen sowie Aufgabenübertragungen. Zum einen sind für die Objekte der Berufs- und Freiwilligen Feuerwehren neu Hausmeisterdienstleistungen zu erbringen. Zuvor wurden diese Leistungen vorrangig von den hauptamtlichen Einsatzkräften und ehrenamtlichen Mitgliedern der Freiwilligen Feuerwehren erbracht, was aber wegen gestiegener Anforderungen, zunehmender Nachwuchsprobleme und fehlender Möglichkeiten bei den ehrenamtlich Tätigen nicht mehr möglich ist. Des Weiteren ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Hausmeisterdiensten im Zusammenhang mit der Neueinrichtung eines Kriseninterventionszentrums im Auftrag des Jugendamtes der LH MD. Insgesamt wurde hierfür für vier Hausmeisterstellen die Wiederbesetzungssperre aufgehoben und diese tarifgerecht mit der Eingruppierung EG 5 in der Planung berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde für die Planung die beabsichtigte Reorganisation von Aufgabenübertragungen an freie Träger von Kindertageseinrichtungen berücksichtigt. Die Drucksache befindet sich derzeit in der Beratungsfolge des Stadtrates und seiner politischen Gremien der LH MD. Eine Beschlussfassung des Stadtrates der LH MD wird im September 2022 erwartet. Für die Rückübertragung von Verantwortlichkeiten für Instandhaltungen/ Instandsetzungen der Gebäude und baulichen sowie technischen Anlagen der Kindertageseinrichtungen in freier Trägerschaft an den Eb KGm bedarf es unter anderem der Schaffung personeller Voraussetzungen. So sind zusätzlich 6 Stellen für Bauunterhaltung/ Investitionsvorbereitung, für Elektrotechnik und Heizung/Lüftung/Sanitär ab dem 01. Juli 2023 und 3 Stellen für Vertragswesen und Haushalts- und Rechnungswesen ab dem 01.

Oktober 2023 erforderlich. Das Planjahr 2023 stellt hierbei ein Rumpfjahr dar. Für die Planung wurden dafür 9 Stellen, die der Wiederbesetzungssperre unterlagen, entsperrt und teilweise umgewandelt in die zuvor genannten sachbearbeitenden Stellen einschließlich tarifgerechte Veränderung der Eingruppierung entsprechend Tätigkeitsmerkmalen der Entgeltordnung zum TVöD im Bereich VKA. Von einer Aufstockung der Stellenbemessung insgesamt wurde aus Konsolidierungsgründen Abstand genommen. Bei Erfordernissen würde ein Aufwuchs der Stellenbemessung insgesamt unumgänglich.
Die erforderliche Stellenbemessung erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 13 Stellen, was sich entsprechend in den zu planenden Personalaufwendungen niederschlägt.
Der Eb KGm verfügt über insgesamt 214 Stellen, von denen unter Berücksichtigung der zusätzlichen Erfordernisse 213 Stellen beplant werden und eine Stelle weiterhin der Wiederbesetzungssperre unterliegt und folglich unbeplant bleibt.
Die Stellenübersicht 2023 umfasst folglich 213 Stellen.

Für die Berechnung der Personalaufwendungen 2023 bildet der Tarifabschluss TVöD VKA 2020 mit der ab 01. April 2022 gültigen Entgelttabelle die Basis. Dieser Tarifabschluss hat eine Laufzeit bis 31.12.2022. Die Neuaufnahme der Tarifverhandlungen ist erst für den Januar 2023 avisiert, sodass hier ein tarifrechtliches Planungsrisiko besteht.
Für die Berechnungen sind ferner zu berücksichtigen: laufende Antragsverfahren zu Höhergruppierungen oder Stufenlaufzeiten, reguläre Veränderungen entgeltbezogener Entwicklungsstufen sowie durchschnittliche Veränderungen von Beitragssätzen sowie Beitragsbemessungsgrenzen für arbeitgeberbezogene Renten-, Arbeitslosen-, Kranken- und Pflegeversicherungsanteile.
Aufgrund der nach wie vor bestehenden hohen Ausfallquote wegen Kranken- oder ähnlicher Fälle wurde für die vorliegende Wirtschaftsplanung wiederum ein Fehlzeitenfaktor mit 3,0 % (Vorjahr 3,0 %) aufwandsminimierend eingerechnet.

Die Planung für das Wirtschaftsjahr 2023 wird für die mittelfristige Finanzplanung vorerst fortgeschrieben. Zu beachten ist allerdings, dass für 9 Stellen bezogen auf die Reorganisation von Aufgabenübertragungen für die Folgejahre eine ganzjährige Personalaufwandsplanung erforderlich wird. In Anbetracht aber der ausstehenden neuen Tarifverhandlungen, deren Ergebnisse völlig ungewiss sind, ist von Nachtrags- sowie Neuverhandlungen zu den Wirtschaftsplanungen des Eb KGm auszugehen. Ohnehin unterliegen die Wirtschaftsplanungen der jährlichen Neuverhandlung.

2.3. Abschreibungen 63.000 EUR

(Vorjahr 58.000 EUR)

Die Planansätze für Abschreibungen betreffen die planmäßigen Abschreibungen für die dem Eb KGm zugeordneten Vermögensgegenstände sowie die Abschreibungen auf die im Planzeitraum anzuschaffenden Wirtschaftsgüter.

2.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen 1.352.002 EUR

(Vorjahr 1.463.559 EUR)

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen alle sächlichen Verwaltungskosten des Eb KGm. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert insbesondere aus dem veränderten Instandsetzungsbedarf des Gebäudes mit Geschäftssitz des Eb KGm.

2.5. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen 25.000 EUR

(Vorjahr 25.000 EUR)

Die veranschlagten Zinsaufwendungen resultieren aus den Vorgaben der LH MD zum Liquiditätsmanagement der Eigenbetriebe sowie aus neu zu entrichtenden Kontoführungsgebühren.

2.6. Steuern vom Ertrag 3.000 EUR

(Vorjahr 3.000 EUR)

Die Steuern beziehen sich auf Leistungen, die für Betriebe gewerblicher Art erbracht werden und beziehen sich auf Körperschaft- und Gewerbesteuer.

gez.
Reum
Betriebsleiter