

# Haushaltskonsolidierungskonzept der Stadt Ebersberg

Stand: Entwurf 18.04.2024

## Vorwort:

Aufgrund der seit 2023 kaum darstellbaren freien Spitze im laufenden Betrieb (Verwaltungshaushalt) sowie der hohen Investitionsausgaben und der damit einhergehenden extrem ansteigenden Verschuldung wird die dauernde Leistungsfähigkeit der Stadt zunehmend gefährdet. Die Stadt Ebersberg gibt sich deshalb dieses Haushaltskonsolidierungskonzept (Stadtratsbeschluss vom 07.05.2024). Auch die entsprechende Auflage der Rechtsaufsicht des Landratsamtes Ebersberg vom 31.05.2023 bei der Genehmigung des Haushalts 2023 wird damit erfüllt. Das Konzept ist halbjährlich durch Stadtratsbeschluss fortzuschreiben.

Das Haushaltskonsolidierungskonzept entspricht mit den nachfolgenden 10 Punkten und der Tabellarischen Übersicht der zu prüfenden bzw. umzusetzenden Maßnahmen den Erfordernissen des Projekts „Struktur- und Konsolidierungshilfen“ des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und der Heimat.

## 1. Beschränkung auf unabweisbare Ausgaben

Bei Aufstellung und Vollzug des Haushaltsplans sind folgende Grundsätze zu beachten:

Zur Sicherstellung bzw. Wiederherstellung der dauernden Leistungsfähigkeit und einer geordneten Haushaltswirtschaft ist es erforderlich, dass die Stadt sich auf **unabweisbare Ausgaben beschränkt** und grundsätzlich nur finanzielle Leistungen erbringt, **zu denen sie rechtlich verpflichtet ist oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar** sind.

Grundsätzlich sind nur unumgängliche, **notwendige Investitionen im Pflichtaufgaben-** bzw. rentierlichen Bereich zu tätigen. Soweit Investitionen geplant sind, sind deren Notwendigkeit, Finanzierung und haushalterische Auswirkung auch für die Folgejahre darzustellen. Bei einer unumgänglichen Nettoneuverschuldung ist aufzuzeigen, ob Zins und Tilgung dafür voraussichtlich getragen bzw. erwirtschaftet werden können.

**Investitionen im freiwilligen Bereich** sind einer **kritischen Prüfung** zu unterziehen und in vertretbarer Weise auf das vor Ort unabdingbar notwendige Maß zu reduzieren. Maßgeblich sind dabei der Maßnahmenumfang, die Dringlichkeit und die konkrete Finanzierbarkeit sowie die Feststellung, dass die Kommune ohne Vernachlässigung ihrer Pflichtaufgaben den notwendigen Eigenanteil für ein freiwilliges Projekt aufbringen kann. Ein freiwilliges Projekt, das in Folge zu Einsparungen oder Erlösen führt (z.B. PV-Anlagen) soll nur verfolgt werden, sofern nach einer konservativen Wirtschaftlichkeitsberechnung die Erträge Zins und Tilgung tragen bzw. die Investition sich spätestens innerhalb von sieben Jahren amortisiert. Der grundsätzliche Konsolidierungskurs muss aber beibehalten werden. Entsprechende Maßnahmen und deren Finanzierung sind daher auch mit der Rechtsaufsicht vor Ort abzustimmen.

**Baumaßnahmen** haben sich nach einem **Mindeststandard** zu begrenzen, dessen Rahmen der Stadtrat in 2024 noch definiert. Ebenso sind bei Baumaßnahmen Vergleiche mit statistischen durchschnittlichen Baukosten anzustellen.

Ob und inwieweit die Stadt finanzielle Leistungen erbringt, zu denen sie nicht verpflichtet ist (freiwillige Aufgaben), entscheidet der Stadtrat nach Vorberatung im jeweiligen Fachausschuss und letztlich im Haushaltsplan. Dabei soll er sich auf die in Art. 83 Abs. 1 BV und Art. 57 GO aufgeführten Aufgaben beschränken und die finanzielle Leistungsfähigkeit beachten.

## 2. Personalausgaben

- a) Es wird hiermit eine **Wiederbesetzungssperre** erlassen. Vor einer Wiederbesetzung ist zu prüfen, ob die Stelle noch notwendig ist oder in eine solche mit niedrigerer Besoldungs- bzw. Tarifgruppe umgewandelt werden kann. Jede Wiederbesetzung ist vor Ausschreibung vom Ausschuss FWD oder dem Stadtrat zu genehmigen.
- b) **Überstunden** sind durch Dienstvereinbarung 2021 bereits auf 80 (Stichtag 31.10. jeden Jahres) begrenzt. **Bereitschaftsdienst** bei Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind im erforderlichen Maß vorhanden. Die Pauschale zur Winterdienststrufbereitschaft ist aufgrund der zumeist milden Winter darauf zu überprüfen, ob der Zeitraum verringert oder eine Abrechnung nach tatsächlichem Bedarf erfolgen kann.
- c) Die **Verwaltungsorganisation** ist mit dem Ziel eines Kostenabbaus zu optimieren. Dazu ist das im Sommer 2024 erwartete Organisationsgutachten abzuwarten, zu bewerten und sind dann entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.
- d) Bei **Vergabe von Dienstleistungen** an Dritte ist zu prüfen, ob diese mit eigenem Personal deutlich günstiger bewerkstelligt werden können. Standards und Leistungsmerkmale sind auf ihre Notwendigkeit oder günstigere maschinelle Erledigung zu überprüfen. Beispiel: Gebäudereinigung, insbesondere Schulen

## 3. Kommunale Einrichtungen

Werden **kommunale Einrichtungen** wie beispielsweise Hallenbad, Klosterseebad, Stadtbücherei oder Veranstaltungseinrichtungen (Volksfestplatz, Theaterhof, Altes Kino, Alter Speicher) auf Dauer defizitär geführt, so sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Defizit spürbar zu verringern oder zu beseitigen (vgl. auch Liste nach 4 a).

## 4. Disponible Ausgabenpositionen

Alle disponiblen - also veränderbaren - Ausgabenpositionen sind daraufhin zu überprüfen, ob und inwieweit auf die Erfüllung der Aufgabe gänzlich verzichtet werden kann; handelt es sich um eine unverzichtbare Aufgabe, so ist sie auf das sachlich und zeitlich unabwiesbare Minimum zurückzuführen:

- a) Insbesondere alle **freiwilligen Leistungen** sind in jedem Einzelfall einer kritischen Prüfung zu unterziehen und in vertretbarer Weise auf das vor Ort notwendige Maß zu reduzieren. Als freiwillig sind auch defizitäre Einrichtungen (z.B. Schwimmbäder, Bücherei etc.) sowie Erstattungen, Zuschüsse, etc. anzusehen, die im Rahmen von

Pflichtaufgaben über die gesetzlich festgelegten Leistungen hinaus gewährt werden. Eine Liste über die größten Positionen freiwilliger Leistungen bzw. defizitärer Einrichtungen liegt bei. Insbesondere in diesem Bereich liegt auch nach Expertise des externen Beraters aufgrund der hohen freiwilligen Leistungen der Stadt ein hohes Potential, deren einzelnen Punkte sich in der tabellarischen Übersicht wiederfinden.

- b) Bei der Haushaltskonsolidierung können die **Pflichtaufgaben** nicht außer Betracht bleiben; auch im Bereich der pflichtigen Aufgaben sind daher alle Möglichkeiten einer Kostenreduzierung auszuschöpfen, insbesondere wenn die Kosten ein überdurchschnittliches Niveau aufweisen. Hinsichtlich Art, Umfang und Ermessensausübung pflichtiger Aufgaben sind die Haushaltsgrundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit verstärkt zu berücksichtigen. Gesetzliche Ansprüche sind mit dem Ziel zu überprüfen, sie – ggf. in kommunaler Zusammenarbeit – auf kostengünstigere Weise zu erfüllen. So soll das Hallenbad in personeller Hinsicht in Kooperation mit der Stadt Grafing betrieben werden.
- c) Der Zuschussbedarf **kostenrechnender Einrichtungen** ist konsequent durch Ausgabenreduzierung und/oder Einnahmeerhöhungen zu begrenzen. Beiträge und Gebühren sind regelmäßig neu zu kalkulieren; Unterdeckungen dürfen grundsätzlich nicht entstehen bzw. sind im nächsten Kalkulationszeitraum auszugleichen. Dabei müssen sich die Kalkulationsgrundlagen an den betriebswirtschaftlich und rechtlich zulässigen Möglichkeiten ausrichten. Die derzeitigen kostenrechnenden Einrichtungen der Stadt:

UA	Einrichtung	Kosten deckend	Letzte Kalk. zum	Kalk. Jahre	Nächste Kalk. zum
5700	Hallenbad	Nein	Neu 2024	5	In 2024
700x	Entwässerung	Ja	01.01.2024	3	01.01.2027
720x	Abfallbeseitigung	Ja	01.01.2022	3	01.01.2025
7500	Friedhöfe	Nein	01.01.2013	5	01.01.2025
8150	Wasserversorgung	Ja	01.01.2024	3	01.01.2027

## 5. Beteiligungen

Die Konsolidierung muss sich auch auf alle Beteiligungen der Kommune erstrecken. Sich bietende Möglichkeiten zur Verbesserung der Ertragskraft der kommunalen Unternehmen sind unter der Zielsetzung der Erwirtschaftung einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung auszuschöpfen. Zielsetzung der Kommune muss sein, im Haushalt den gesamten Zuschussbedarf für Beteiligungen im Konsolidierungszeitraum schrittweise zu reduzieren.

**Die Stadt ist Mitglied in folgenden Körperschaften und Vereinen**, die keine relevante Zahl- oder Ertragskraft darstellen bzw. deren Mitgliedschaft per se nicht in Frage gestellt wird: Bayerischer Gemeindetag KdöR, Landesseniorenvertretung Bayern e.V., Landschaftspflegeverband Ebersberg e.V., GUZV – Gewässerunterhaltungszweckverband, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Regionaler Planungsverband München.

Die Stadt ist auch Mitglied im **Zweckverband Kommunale Bildung** Ebersberg-Grafring-Kirchseon-Markt Schwaben. Die Stadt entrichtet in 2024 eine Umlage von 250.398 € (Musikschule) bzw. 134.058 € (VHS). Die Stadt stellt eigene Räumlichkeiten dafür kostenlos zur Verfügung bzw. mietet weitere Räumlichkeiten mit einem Aufwand von 104.000 € an. Insgesamt belaufen sich die jährlichen Aufwendungen also auf ca. 488.000 €. Die Stadt wird sich im Rahmen ihrer Mitgliedschaft bei der VHS stetig um eine Kostenreduzierung bemühen. Die Mitgliedschaft und bisherige Ausgestaltung wird jedoch aufgrund des kommunalen Bildungsauftrags nicht in Frage gestellt.

Des Weiteren ist die Stadt auch bei der **EBERwerkGmbH & Co. KG** seit 2018 als Gesellschafter beteiligt. Eine Kündigung der Gesellschaft ist nach dem Vertrag erst nach 2037 möglich.

## 6. Vermögensverwertung

Das Vermögen der Kommune ist daraufhin zu untersuchen, ob und inwieweit es für die kommunale Aufgabenerfüllung noch benötigt wird. Soweit Vermögen zur Aufgabenerfüllung nicht (mehr) notwendig und eine Veräußerung unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und des Verbots einer Veräußerung unter Wert zulässig und zur Erreichung des Ziels der Haushaltskonsolidierung notwendig ist, ist das Vermögen zu veräußern und der Erlös zur Haushaltskonsolidierung heranzuziehen.

### a) Grundstücke:

- Der Verkauf der restlichen Parzellen im Gebiet Hörmannsdorf Nord zum Preis von unerschlossen 1.050 €/m<sup>2</sup> ist für 2024 geplant (Erlös 2.833.000 €).
- Die Grundstücke im Baugebiet Friedenseiche 8 werden voraussichtlich ab Ende 2025 erschlossen sein und somit verkauft werden. Für den dort vorgesehenen sozialen Wohnungsbau über die Wohnungsbaugenossenschaften sind kaum mehr als 300 € je m<sup>2</sup> zu erzielen. Für die übrigen Baugrundstücke ist unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertes und der Wohnungsbauförderung, ein angemessen hoher Preis festzulegen. Je 100 €/m<sup>2</sup> sind hier insgesamt ca. 850.000 € zu erzielen; im Finanzplan wird von 700 €/m<sup>2</sup> ausgegangen.
- Das 2023 erworbene Grundstück am Sandberg wird die nächsten Jahre für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes weiterentwickelt und dann verkauft. Näheres steht hier noch nicht fest.
- Die Stadt hat in den letzten Jahren ein paar Grundstücke zur Flächenbevorratung für Tauschzwecke oder Ausgleichsflächen erworben, um für mögliche künftige Baugebiete gerüstet zu sein. Diese sind unbedingt nur für diese Zwecke zu verwenden. Von einem weiteren Ankauf von Grundstücken zur Flächenbevorratung ist jedoch grundsätzlich abzusehen.
- Bezüglich des Grundstücks Betonwerk Rinding ist eine Weiterverpachtung zu verfolgen.
- Es ist zu prüfen, das Grundstück des abgebrochenen Gemeindehauses in Oberndorf entweder für eine Bebauung zu verkaufen oder eine wirtschaftlich tragbare Bebauung durch sozialen Wohnungsbau und erheblichen KommWFP-Zuschüssen selbst durchzuführen.

Ansonsten steht der Stadt kein Grundstück zur Verfügung, das nicht zwingend zur Aufgabenerfüllung benötigt wird.

- b) Der Stadt gehören aus einem Nachlass Goldmünzen mit einem geschätzten Wert von ca. 250.000 €. Es empfiehlt sich zur Verringerung der Neuverschuldung dieses Vermögen in 2024 zu verwerten (HHSt. 0600.3450).

## 7. Reduzierung Schuldendienst

Vorrangiges Ziel der Haushaltskonsolidierung muss insbesondere sein, eine die finanziellen Spielräume der Stadt einengende Belastung durch den laufenden Schuldendienst nachhaltig zu reduzieren.

Die **Schulden je Einwohner** steigen nach dem Finanzplan 2024 von 2.155 €/EW in 2023 auf bis zu 4.849 €/EW in 2027. Der bayernweite Durchschnitt der Gemeinden von 10 bis 20 Tausend Einwohner lag 2022 bei 755 €/EW.

Der **jährliche Schuldendienst** steigt von 2,45 Mio. € (194 €/EW) in 2023 auf 4,22 Mio. € (319 €/EW) in 2027. Der bayernweite Durchschnitt lag hier 2022 bei 100 €/EW.

Bei der Entwicklung bis 2027 sind die in 2024 bereits eingeplanten Konsolidierungsmaßnahmen wie die Hebesatzerhöhung eingerechnet. Nicht berücksichtigt sind die in der tabellarischen Aufstellung aufgeführten zu prüfenden Punkte (ab lfd. Nr. 50), die so weit wie möglich zur Absenkung der Neuaufnahme von Schulden bzw. des Schuldendienstes umgesetzt werden sollten.

Um den Schuldendienst für unvermeidbare Neuverschuldung zu minimieren, sind bei der Akquirierung von Krediten folgende Punkte zu beachten und untereinander abzuwägen:

- a) Einholung von Angeboten der örtlichen Banken bzw. Landes-/Bundesbank zur Ermittlung des zinsgünstigsten Angebots (Effektivzins)
- b) Vorrangige Inanspruchnahme von zinsverbilligten Förderkrediten (hier Zinsbindung 10 Jahre). Dabei Ausnutzung möglichst vieler Tilgungsfreijahre. Umschuldung in zinsgünstigeren Kredit nach Ablauf der Zinsbindung.
- c) Möglichst langfristige Laufzeiten (25-30 Jahre), insbesondere bei Krediten für Baumaßnahmen um die jährliche Tilgungslast zu reduzieren (wie 2023).
- d) Risikominimierung langfristige Zinslast durch Laufzeitmix: Bei hohem Zinsniveau zur eventuellen Umschuldung in 10 Jahren etwa die Hälfte der Neuaufnahme mit 10 jähriger Laufzeit bei jährlicher Tilgung wie bei 30jähriger Laufzeit (Rest endfällig, Umschuldung durch Neuaufnahme eines Kredits)
- e) Bei erwarteter Zinsabsenkung Aufnahme von Krediten so weit wie möglich hinauszögern, ggf. auch unter Inanspruchnahme des Kassenkredits zur Erhaltung der Liquidität.

## 8. Veranschlagungen außerhalb des Stammhaushaltes

Damit sind z.B. Geschäftsbesorgungsverträge, Bürgschaftsübernahmen, kreditähnliche Verpflichtungen u.Ä. gemeint. Bestehende sind in der Schuldenübersicht nach KommHV im Haushalt nachgewiesen. Neue derartige Projekte sind zur Verringerung der daraus erwachsenden Risiken zu vermeiden bzw. der Rechtsaufsicht zur Genehmigung vorzulegen bzw. mit dieser abzustimmen.

## 9. Ausschöpfung aller eigenen Einnahmemöglichkeiten

Die **Hebesätze der Realsteuern** werden wie folgt zum 01.01.2024 angepasst:

- a) Grundsteuer A und B: von 400 % auf 450% (eff. +12,5%):  
Durchschnitte (B): Landkreis 345% / Umland München 411% / Obb. 409% / BY 349%  
Erhöhung Jahresaufkommen: 260.000 €  
Bezüglich des neuen Grundsteuerrechts ab 2025 soll der Hebesatz 2025 so gestaltet werden, dass sich wieder ein Gesamtaufkommen wie 2024 ergibt.
- b) Gewebesteuer: von 360% auf 380% (eff. +5,5%):  
Durchschnitte: Landkreis 332% / Umland München 388% / Obb. 390% / BY 324%  
Erhöhung Jahresaufkommen: 378.000 €

**Ferner sind u.a. folgende Einnahmemöglichkeiten zu prüfen und anzupassen:**

- Kostenrechnende Einrichtungen (sh. 1c)
- Miet-/Pachteinnahmen
- Zuwendungen für laufenden Betrieb wie auch für Investitionen
- Erhöhung der Parkgebühren von 0,60 € auf 1,20 €
- Erhöhung der Gebühren der Stadtbücherei
- Eintritt Hallenbad
- Nutzungsgebühr für die Sportanlagen

## 10. Mehreinnahmen bzw. Minderausgaben

Mehreinnahmen bzw. Minderausgaben im Vollzug des Haushaltsplanes sind regelmäßig zur Haushaltskonsolidierung und insbesondere zur Verringerung der Schuldenlast heranzuziehen.

Anlagen zum Haushaltskonsolidierungskonzept:

1. Liste größerer freiwilliger Leistungen einschließlich defizitärer Einrichtungen (zu 4a)
2. Tabellarische Übersicht zum Haushaltskonsolidierungskonzept
3. Bericht des externen Beauftragten Dr. Stephan Sauer (steht noch aus)

Ebersberg, 08.05.2024

Ulrich Proske  
Erster Bürgermeister