

Bericht zur Prüfung des Wirtschaftsplans 2028 ff. des Kiek In!

Im Auftrag der Stadt Neumünster
03.06.2025

Kurzprofil BBH-Gruppe



Die BBH-Gruppe besteht aus der Kanzlei Becker Büttner Held (BBH), der BBH AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, der Unternehmensberatung BBH Consulting AG (BBHC), dem Quartiergestalter BBH Immobilien und der BBH Solutions.

Unser besonderes Kennzeichen ist der interdisziplinäre Beratungsansatz, der sich durch die Zusammenarbeit von Rechtsanwält*innen, Wirtschaftsprüfer*innen, Steuerberater*innen sowie Ingenieur*innen, Wirtschaftsexpert*innen und IT-Fachleuten auszeichnet.

Zusammen entwickeln wir für Sie passgenaue Lösungen für alle Unternehmenslagen.

- ▶ rund 700 Mitarbeiter*innen
- ▶ rund 7.000 Mandant*innen

Kurzprofil BBH



Becker Büttner Held gibt es seit 1991. Bei uns arbeiten Rechtsanwält*innen, Wirtschaftsprüfer*innen und Steuerberater*innen – sowie weitere Expert*innen in der BBH-Gruppe. Wir betreuen rund 7.000 Mandant*innen und sind die führende Kanzlei für die Energie- und Infrastrukturwirtschaft.

BBH ist bekannt als „die“ Stadtwerke-Kanzlei. Wir sind aber auch viel mehr. In Deutschland und auch in Europa.

Die dezentralen Versorger, die Industrie, Verkehrsunternehmen, Investoren sowie die Politik, z.B. die Europäische Kommission, die Bundesregierung, die Bundesländer und die öffentlichen Körperschaften, schätzen BBH.

- ▶ mehr als 300 Berufsträger*innen in Berlin, München, Köln, Hamburg, Stuttgart, Erfurt & Brüssel
- ▶ registrierte Interessenvertretung – Lobbyregister beim Deutschen Bundestag – R000790

Tobias Sengenberger



Herr Sengenberger beschäftigt sich mit Bewertung von Unternehmen und Energieerzeugungsanlagen, Financial Modeling und der Prüfung von Jahres- sowie Konzernabschlüssen.

- ▶ Geboren 1976 in Hof/Saale
- ▶ Studium der Wirtschaftsinformatik an der Fachhochschule Wismar (Abschluss als Dipl.-Wirtschaftsinformatiker (FH) und der Rechtswissenschaften an der Universität des Saarlandes (Abschluss als Master of Laws (Oec.))
- ▶ Seit 2010 Steuerberater, seit 2013 Wirtschaftsprüfer
- ▶ Seit 2015 bei BBH München sowie bei der BBH AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, seit 2019 Partner bei BBH

Wirtschaftsprüfer · Steuerberater · Dipl.-Wirtsch.Inf. · LL.M. · Partner

81373 München · Pfeuferstr. 7 · +49 (0)89 23 11 64-244 · tobias.sengenberger@bbh-online.de

Udo Glusa



Udo Glusa berät im Team Corporate Finance insbesondere Energieversorgungsunternehmen. Zu seinen Tätigkeiten zählen hierbei die Beratung wirtschaftlicher Fragestellungen, Konzessionsverfahren und Regulierungsfragen.

- ▶ Geboren 1965 in Bonn
- ▶ 1986 bis 1992 Studium der Betriebswirtschaftslehre in Köln (Diplom-Kaufmann)
- ▶ 1992 bis 2006 Prüfungs- und Beratungstätigkeit bei einer großen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- ▶ Seit 1997 Steuerberater
- ▶ Seit 2001 Wirtschaftsprüfer
- ▶ Seit 2006, mit kurzer Unterbrechung, bei der BBH AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Köln
- ▶ Mitglied im Institut der Wirtschaftsprüfer e. V. und beim Steuerberater-Verband e. V. Köln
- ▶ Vortragstätigkeit im Rahmen von Mandantenseminaren und internen Schulungen

Wirtschaftsprüfer · Steuerberater · Dipl.-Kfm. · Senior Counsel

50678 Köln · KAP am Südkai, Agrippinawerft 26-30 · +49 (0)221 650 25-253 · udo.glusa@bbh-online.de

Agenda

- ▶ Auftrag und Auftragsumfang
 - ▶ Vorgehensweise und Datengrundlage
 - ▶ Empfehlungen und nächste Schritte
 - ▶ Beurteilung von Einzelsachverhalten
-
- ▶ Anlage (Planungen)

Agenda

- ▶ Auftrag und Auftragsumfang
 - ▶ Vorgehensweise und Datengrundlage
 - ▶ Empfehlungen und nächste Schritte
 - ▶ Beurteilung von Einzelsachverhalten
-
- ▶ Anlage (Planungen)

Auftrag und Auftragsumfang

- ▶ Die Stadt Neumünster beauftragte uns die Plausibilität des Wirtschaftsplans 2028 ff. des Kiek in! zu prüfen
 - Gewinnung eines Verständnisses vom Planungsprozess im Rahmen eines Gesprächs mit den für die Planung verantwortlichen;
 - Prüfung der rechnerischen und formellen Richtigkeit;
 - Prüfung der Plausibilität der Überleitbarkeit der tatsächlichen Verhältnisse aus der Vergangenheit in die Planung;
 - Beurteilung der Plausibilität der zukünftig zu erwarteten Markt- und Wirtschaftsparameter;
- ▶ Der Prüfungsauftrag soll mit einem zusammenfassenden Bericht der zentralen Ergebnisse abgeschlossen werden.
- ▶ Grundlage des Auftragsverhältnisses ist der bestehende Mandatsvertrag sowie die Vergütungsvereinbarung mit der Stadt Neumünster.

Agenda

- ▶ Auftrag und Auftragsumfang
 - ▶ Vorgehensweise und Datengrundlage
 - ▶ Empfehlungen und nächste Schritte
 - ▶ Beurteilung von Einzelsachverhalten
-
- ▶ Anlage (Planungen)

Vorgehensweise und Datengrundlage

- ▶ Ausgangspunkt unserer Prüfung war eine Plan-Gewinn-und-Verlustrechnung für das Jahr 2028 („Kiek in! nach Renovierung +Neubau ab ca. 2028“).
- ▶ Ziel unserer Prüfung war es, ein Verständnis vom Planungsprozess zu erlangen und die Plausibilität der Überleitbarkeit der tatsächlichen Verhältnisse aus der Vergangenheit in die Planung anhand der zukünftig zu erwartenden Markt- und Wirtschaftsparameter zu beurteilen;
- ▶ Auf dieser Basis haben wir die folgenden Unterlagen erbeten:
 - Integrierte Planung, mit aufeinander abgestimmten Plan-Bilanzen, Plan-Gewinn- und-Verlustrechnungen und Plan-Liquiditätsrechnungen, für die Planjahre 2025 bis 2031;
 - Überleitung der Ertragskraft der vergangenen Jahre 2022, 2023 und 2024 auf die geplante Ertragskraft anhand der Beschreibung der zugrunde gelegten Annahmen und Prämissen;

Vorgehensweise und Datengrundlage

- Voraussichtliche Investitionsvolumen bezüglich des betriebsnotwendigen Anlagevermögens der Jahre 2025 bis 2031; Aufstellung der verschiedenen Geschäftsmodelle des "Kiek In!" für das Planjahr 2028 ff.;
- Preis-/Mengengerüst zu den erwarteten Umsatzerlösen der jeweiligen Geschäftsmodelle des Planjahres 2028 ff.;
- Mengengerüst zu den Personalkosten des Planjahres 2028 ff. sowie die Schlüsselung auf die Geschäftsmodelle;
- Mengengerüst zu den variablen und fixen Kosten des Planjahres 2028 ff. sowie die Schlüsselung auf die Geschäftsmodelle.;
- Beschreibung der Annahmen und Prämissen bezüglich der Umsatzerlöse und der Kostenstruktur, welche im Vergleich zu den IST-Jahre zu einer veränderten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen;

Vorgehensweise und Datengrundlage

▶ Erhaltene Datengrundlage:

- Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen für die Jahre 2025 bis 2031 – auch spartenbezogen
- Entwicklung Anlagevermögen und Darlehen
- Leseexemplar über die Jahresabschlussprüfung 2023
- „Chefübersicht“ 2024 (vorläufige betriebswirtschaftliche Auswertung nach Geschäftsbereichen)
- Vorläufige Summen- und Saldenliste 2024
- Wirtschaftspläne 2023 bis 2025
- Angebot der DKB über eine Finanzierung von T€ 2.000 vom 11.02.2025
- Einzelaufstellungen Personalkosten 2024 bis 2031
- Übernachtungszahlen 2024
- Kostenschätzung Baukosten
- Preislisten für Seminare

Vorgehensweise und Datengrundlage

- ▶ Feststellungen nach Sichtung der Datengrundlage:
 - Eine integrierte Planung, mit aufeinander abgestimmten Plan-Bilanzen, Plan-Gewinn- und-Verlustrechnungen und Plan-Liquiditätsrechnungen, wurde während unserer Arbeiten erstellt und erst nach Abschluss unserer Prüfung vorgelegt;
 - Grundsätzlich liegt eine Vielzahl von Einzelinformationen vor, welche jedoch nicht in eine strukturierte und dokumentierte Wirtschaftsplanung überführt werden;
 - Annahmen und Prämissen sind der Geschäftsleitung grundsätzlich bekannt, jedoch nicht ausreichend in der Wirtschaftsplanung dokumentiert;
- ▶ **Zwischenergebnis:** Mangels nicht ausreichend dokumentierter Annahmen und Prämissen und der Überführung dieser in eine integrierte Planung sind wir der Auffassung, dass die Qualität der Wirtschaftsplanung des Kiek in! keine geeignete Basis für eine Investitionsentscheidung von öffentlichen Mittel darstellt.

Agenda

- ▶ Auftrag und Auftragsumfang
 - ▶ Vorgehensweise und Datengrundlage
 - ▶ **Empfehlungen und nächste Schritte**
 - ▶ Beurteilung von Einzelsachverhalten
-
- ▶ Anlage (Planungen)

Empfehlungen und nächste Schritte

- ▶ Als Basis für die Entscheidung zur Investition öffentlicher Mittel empfehlen wir die folgende Vorgehensweise:
 - Beurteilung der Ertragskraft des Kiek in!:
 1. Vergangenheitsanalyse und Identifizierung der Ertrags- und Verlusttreiber inkl. der Beurteilung der Planungstreue;
 2. Beurteilung des Wirtschaftsplans auf Vollständigkeit und Plausibilität und Überprüfung der rechnerischen und formalen Richtigkeit;
 3. Aufbau eines Wirtschaftsplans, der die verschiedenen Geschäftsmodelle und deren Beitrag an den Erträgen und Verlusten transparent darstellt (Preis-Mengengerüst);
 4. Ableitung der Argumentation für den Turnaround (von den Verlustjahren in eine positive Zukunft);
 5. Einholung von Marktinformationen zur Plausibilisierung der Geschäftsmodelle in Neumünster und Ableitung einer Vollkostenrechnung als Vergleichsmaßstab;
 6. Überführung des Wirtschaftsplans in eine integrierte Planung mit aufeinander abgestimmten Plan-Bilanzen, Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen und Plan-Liquiditätsrechnungen zur Abbildung der Auswirkungen der Geschäftsmodelle auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stadt Neumünster;

Empfehlungen und nächste Schritte

- Beurteilung von Alternativen:
 1. Erarbeitung und Ausformulierung der verschiedenen Geschäftsmodelle als Grundlage der folgenden Schritte (Design der Modelle);
 2. Konkretisierung der Entscheidungsfaktoren, anhand welcher die Stadt Neumünster die Geschäftsmodelle beurteilen möchte und Abstimmung dieser mit den Entscheidern;
 3. Aufbau von integrierten Planungsrechnungen mit aufeinander abgestimmten Plan-Bilanzen, Plan-Gewinn-und-Verlustrechnungen und Plan-Liquiditätsrechnungen zur Abbildung der Auswirkungen der Geschäftsmodelle auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stadt Neumünster;
 4. Ableitung einer Stärken- und Schwächenanalyse, welche zusätzlich zu den wirtschaftlichen Entscheidungsfaktoren zum einen die Risiken und Chancen und zum anderen qualitative Aspekte (Attraktivität des Standorts, Umnutzung der eigenen Immobilie im Fall des Mietmodells, Einsatzmöglichkeiten des Personals, etc.) beleuchtet;

Die vergleichende Beurteilung der Geschäftsmodelle soll sowohl auf die Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Möglichkeiten als auch auf deren Risiken und Chancen abstellen.
- Vergleich der Alternativen mit der Ertragskraft des Kiek in! und Erarbeitung einer Handlungsempfehlung ggf. mit Alternativkonzept für das Gebäude des Kiek in!.

Agenda

- ▶ Auftrag und Auftragsumfang
- ▶ Vorgehensweise und Datengrundlage
- ▶ Empfehlungen und nächste Schritte
- ▶ **Beurteilung von Einzelsachverhalten**

- ▶ Anlage (Planungen)

Beurteilung von Einzelsachverhalten

- ▶ Im nachfolgenden haben wir einzelne Sachverhalte im Rahmen unserer angebotenen Vorgehensweise beurteilt:
 - Gewinnung eines Verständnisses vom Planungsprozess im Rahmen eines Gesprächs mit den für die Planung Verantwortlichen;
 - Prüfung der rechnerischen und formellen Richtigkeit;
 - Prüfung der Plausibilität der Überleitbarkeit der tatsächlichen Verhältnisse aus der Vergangenheit in die Planung;
 - Beurteilung der Plausibilität der zukünftig zu erwarteten Markt- und Wirtschaftsparameter.

Beurteilung von Einzelsachverhalten

▶ Gewinnung eines Verständnisses vom Planungsprozess

- Die jährliche Wirtschaftsplanung beinhaltet
 - einen Erfolgsplan für das Unternehmen insgesamt und die einzelnen Geschäftsfelder für ein Planjahr
 - einen Vermögensplan für ein Planjahr
 - dieser stellt vereinfacht die Einnahmen und Ausgaben dar, aufgeteilt in
 - » Abschreibungen (Einnahmen)
 - » Investitionen und Tilgung von Krediten (Ausgaben)
 - einen Finanzplan für fünf Jahre
 - dieser stellt auch vereinfacht die Einnahmen und Ausgaben dar, ebenfalls aufgeteilt in
 - » Abschreibungen (Einnahmen)
 - » Investitionen und Tilgung von Krediten
 - » der voraussichtliche Verlustausgleich durch die Stadt wird für ein Planjahr angegeben

Beurteilung von Einzelsachverhalten

- einen Investitions- und Maßnahmenplan für fünf Planjahre
- einen Stellenplan
- Die für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der vorzunehmenden Investitionen notwendige mittel- und längerfristige Planung war bisher nicht Gegenstand von Wirtschaftsplanungen.
- Eine integrierte Planung, mit aufeinander abgestimmten Plan-Bilanzen, Plan-Gewinn- und-Verlustrechnungen und Plan-Liquiditätsrechnungen war bisher ebenfalls nicht Planungsgegenstand.
 - Eine solch integrierte Planung (mit Bilanzen und Liquiditätsrechnungen) wurde uns erst nach Abschluss unserer Prüfung vorgelegt. Gegenstand der Prüfung waren daher die Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen.
- Eine detaillierte Darlegung der jeweiligen Preis- und Mengengerüste mit den zugrundeliegenden Annahmen erfolgt nicht in belastbarer Form.
- Preissteigerungen werden pauschal vorgenommen. Es erfolgt keine detaillierte Betrachtung nach einzelnen Kostenarten. Es werden auch keine Annahmen über Preissteigerungsraten genannt.
- Die Zuordnung der Kostenpositionen auf die einzelnen Geschäftsbereiche wird nicht detailliert vorgenommen.

Beurteilung von Einzelsachverhalten

▶ Prüfung der rechnerischen und formellen Richtigkeit

- Die Planung der Bilanz und der Kapitalflussrechnung wurde erst am 22.05.2025 nach Abschluss der Prüfung für diesen Bericht vorgelegt.
- Die Entwicklung des Anlagevermögens war zunächst nicht konsistent und wurde in Abstimmung mit dem Unternehmen angepasst. Es verbleiben aber Fragen im Zusammenhang mit der Behandlung der Brandschutzanlage; siehe im Einzelnen auf den folgenden Folien.
- Ebenso verhält es sich mit der Darstellung der Darlehensentwicklungen.
- In den Personalkosten ab 2024 sind auch von der Stadt an das Kiek In! weiterbelastete Kosten enthalten. In den Jahren 2022 und 2023 sind diese, entsprechend den handelsrechtlichen Vorgaben, in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 306 bzw. 256 enthalten.
- Die ursprünglich vorgelegte Planung „Kiek in! nach Renovierung +Neubau ab ca. 2028“ weicht in allen Posten von der nunmehr vorgelegten GuV-Planung ab.

Beurteilung von Einzelsachverhalten

- ▶ Prüfung der Plausibilität der Überleitbarkeit der tatsächlichen Verhältnisse aus der Vergangenheit in die Planung
 - deutlicher Umsatzrückgang von 2024 auf 2025 im Grundsatz nachvollziehbar, da das Geschäftsfeld VHS ab 2025 nicht mehr im Aufgabenbereich des Unternehmens liegt
 - Wegfall der Aufwendungen für bezogene Leistungen ab 2025 ebenso nachvollziehbar (Dozenten honorare VHS)
 - Rückgang der Personalaufwendungen steht ebenfalls im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Beendigung des Geschäftsfeldes VHS
 - Allerdings, wie oben bereits beschrieben
 - Erfolgt keine detaillierte Darlegung der jeweiligen Preis- und Mengengerüste mit den zugrundeliegenden Annahmen.
 - Preissteigerungen werden pauschal vorgenommen. Es erfolgt keine detaillierte Betrachtung nach einzelnen Kostenarten. Es werden auch keine Annahmen über Preissteigerungsraten genannt.

Beurteilung von Einzelsachverhalten

- ▶ Beurteilung der Plausibilität der zukünftig zu erwarteten Markt- und Wirtschaftsparameter
 - Annahmen und Prämissen werden nicht ausreichend dokumentiert und belegt, z. B.
 - werden die erwarteten Steigerungen bei den Übernachtungszahlen im Internatsbereich nicht mit möglichen demografischen Entwicklungen überprüft
 - erfolgt keine Herleitung im Einzelnen der Steigerungsraten im Geschäftsfeld Seminar
 - Anzahl von Seminaren in Verbindung mit deren Bepreisung
 - Entwicklung von Kostenpositionen wird nicht anhand der geplanten Geschäftsentwicklung vollzogen

Beurteilung von Einzelsachverhalten

Umsatzerlöse Internat



Umsatz in T€	2024 (vorläufig)	2028	2031
▶ Logis /Verpflegung	▶ 687	▶ 830	▶ 960
▶ Internatskostenanteil	▶ 730	▶ 800	▶ 800
▶ Gesamt	▶ 1.416	▶ 1.630	▶ 1.760

▶ Logis /Verpflegung

- Lt. Systemauswertung Übernachtungszahlen in 2024 rund 13.600. Aber nach Auskunft durch Kiek in! Systemfehler, tatsächlich wären es danach rund 19.000.

Beurteilung von Einzelsachverhalten

Umsatzerlöse Internat



▶ Logis /Verpflegung

- Annahme steigender Schülerzahlen und Preisanpassungen
- Annahme: Wegfall der Auszahlung an Schüler von € 8,50 pro Tag nach Neu- /Umbau
- Annahme 2030/31: 24.300 Übernachtungen mal € 39,50 = T€ 960
- **Beurteilung**
 - Es ist eine genaue Darlegung der möglichen Entwicklung der Schülerzahlen, auch unter Berücksichtigung demografischer Entwicklungen, vorzunehmen.

▶ Internatskostenanteil

- Annahme regelmäßiger Steigerungen unter Berücksichtigung steigender Kosten und Schülerzahlen
- **Beurteilung**
 - Es ist eine genaue Darlegung der möglichen Entwicklung, ggf. auf Basis von Steigerungsbeträgen /Systematiken aus der Vergangenheit, vorzunehmen.

Beurteilung von Einzelsachverhalten

Umsatzerlöse Seminar



- ▶ In dem Geschäftsbereich Seminar sind nicht nur die Umsätze aus der Vermietung von Seminarräumen nebst Nebenleistungen enthalten, sondern auch das Catering, Mensen und Snackverkauf (Schulen und Kindergärten).
- ▶ Die Entwicklung der Umsatzerlöse, unter Bereinigung von Effekten aus der Vermietung an die VHS sind in der folgenden Folie dargestellt.

Beurteilung von Einzelsachverhalten

Umsatzerlöse Seminar



Umsatz in T€	2024 (vorläufig)	2028	2031
▶ Ohne Miete VHS (bis 2027 jew. T€ 170)	▶ 1.461	▶ 1.600	▶ 1.780

- ▶ Neben allgemeinen Preisanpassungen liegt dieser Entwicklung insbesondere die Annahmen zugrunde, dass durch den Auszug der VHS Ende des Jahres 2027, die von dieser bis dahin benutzten Räume (welche einen Großteil der Fläche ausmachen) anderweitig für Seminare vermietet werden können.

- **Beurteilung**

- Es ist eine genaue Darlegung der möglichen Entwicklung, unter Angabe der Prämissen nach den jeweiligen Umsatzarten, vorzunehmen.

Beurteilung von Einzelsachverhalten

Umsatzerlöse DJH



- ▶ Aufgrund der Größenordnung (voraussichtlicher Umsatz in 2024 T€ 267 und geplante Umsätze in 2030/31 jeweils T€ 310) erfolgt keine weitere Darstellung.

Beurteilung von Einzelsachverhalten

Materialaufwand



- ▶ Der Materialaufwand beträgt in 2024 (vorläufig) T€ 1.225. Davon betreffen T€ 529 Dozenten honorare (VHS), die ab 2025 entfallen.
- ▶ Gemäß Planung entwickeln sich diese dann (pauschal) von T€ 710 (2025) bis auf T€ 790 (2030/31).
- ▶ **Beurteilung**
 - Eine Abstimmung der Planung mit den prognostizierten Umsatzerlösen, insbesondere im Zusammenhang mit der Ausweitung des Seminarbereichs ab 2028 und den Übernachtungssteigerungen im Internat, liegt nicht vor.

Beurteilung von Einzelsachverhalten

Personalaufwand

- ▶ Der Personalaufwand beträgt nach den vorläufigen Zahlen 2024 T€ 2.060 (inkl. Fremdlöhne).
- ▶ Der Aufwand reduziert sich lt. Planung in 2025 auf T€ 1.460 und im Weiteren bis 2031 auf T€ 1.170.
 - Dies resultiert aus dem Wegfall des Geschäftszweigs VHS ab 2025, dem endgültigen Auszug der VHS ab 2028 sowie dem Ausscheiden von Mitarbeitern, die nach den Planannahmen nicht durch neue Angestellte ersetzt werden brauchen.
- ▶ **Beurteilung**
 - Die Einzelaufstellung (2024) lässt sich nicht mit den vorläufigen Zahlen in der Summen- und Saldenliste oder mit der sogenannten Chefübersicht abstimmen. Die Abweichung resultiert angabegemäß aus Personalkostenerstattungen (Mensa) durch die Stadt.
 - Ebenso gibt es einzelne Abweichungen zwischen den Einzelaufstellungen und den in der GuV geplanten Beträge.

Beurteilung von Einzelsachverhalten Personalaufwand



- Die in der Planung berücksichtigten Sozialabgaben erscheinen uns im Vergleich zu den Vorjahren zu gering.
- Gehaltssteigerungen sind nicht systematisch (Annahmen über Steigerungsraten) sondern pauschal berücksichtigt.
- **Die Sozialabgaben sind u. E. anzupassen.**
- **Wir empfehlen**
 - die Darstellung der von der Stadt weiterbelasteten Personalkosten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.
 - eine genaue Überleitung der vorläufigen Zahlen 2024 zu der Einzelaufstellung.
 - eine genaue Überleitung der im Einzelnen geplanten Kosten in die GuV.
 - eine Überprüfung der geplanten Personalentwicklung /-kosten auf Übereinstimmung mit der geplanten Unternehmensentwicklung.

Beurteilung von Einzelsachverhalten

Abschreibungen



- ▶ Die Abschreibungen ergeben sich aus der Fortentwicklung des vorhandenen Anlagenbestandes und den Neu- bzw. Umbaumaßnahmen.
- ▶ Das Investitionsvolumen für Neu- und Umbau inklusive Einrichtungen (T€ 600) soll sich auf insgesamt T€ 15.600 belaufen.
 - Abschreibungszeiträume
 - Neubau: 50 Jahre
 - Umbau: 30 Jahre
 - Einrichtungen: zwölf Jahre

Beurteilung von Einzelsachverhalten Abschreibungen



▶ Beurteilung

- Eine Prüfung, ob die geplanten Investitionen in ihrer Höhe zutreffend sind, war nicht Gegenstand unseres Auftrags.
- Insbesondere der Abschreibungszeitraum für den Neubau erscheint relativ lang; ist aber auskunftsgemäß mit dem Abschlussprüfer besprochen.
- *Die geplante Abschreibung in 2030 ist nach unserer Einschätzung um T€ 70 zu hoch.*
- *Die geplante Abschreibung in 2031 ist nach unserer Einschätzung um T€ 20 zu gering.*
Ohne evtl. Berücksichtigung der Brandmeldeanlage, s. u.
- **Zusätzlich:**
 - Klärung, ob die Brandmeldeanlage zu aktivieren ist. Lt. Wirtschaftsplanung ja, aber auskunftsgemäß wurden in 2023 T€ 450 aufwandswirksam zurückgestellt (Auflösung der Rückstellung?).
 - Brandmeldeanlage im geplanten Anlagevermögen nicht enthalten.

Beurteilung von Einzelsachverhalten

Sonstige betriebliche Aufwendungen



- ▶ Die vorläufigen Zahlen aus 2024 zeigen Aufwendungen in Höhe von T€ 1.429. Hierin sind auskunftsgemäß rund T€ 270 Abwicklungs- und Beratungskosten im Zusammenhang mit einem gescheiterten Bauvorhaben enthalten, sowie Kosten in Höhe von rund T€ 530, die die VHS betreffen. Um diese Beträge bereinigt, ergibt sich ein Aufwand von rund T€ 630.
- ▶ Planungsannahmen
 - Die beiden Folgejahre 2025 und 2026 beinhalten noch erhöhte Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Brandschutz.
 - Ab 2027 „normalisieren“ sich die Aufwendungen (T€ 767) und reduzieren sich bis 2030/31 auf T€ 733 wegen geringerer Instandhaltungskosten.

Beurteilung von Einzelsachverhalten

Sonstige betriebliche Aufwendungen



▶ **Beurteilung**

- Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Brandschutz sind bzgl. ihrer Behandlung (investiv (zum Teil) oder Aufwand), siehe auch Abschreibungen, zu klären.
- Die Planung ist detaillierter, unter Angabe der zugrundeliegenden Annahmen und unter Berücksichtigung der geplanten Geschäftsentwicklung, vorzunehmen.

Beurteilung von Einzelsachverhalten Ertragsteuern

- ▶ Ertragsteuern wurden keine geplant und es liegen hierzu auch keine Berechnungen vor
- ▶ **Beurteilung**
 - Die steuerlichen Spartenergebnisse sind zu ermitteln um mögliche Steuerbelastungen zu berechnen.

Agenda

- ▶ Auftrag und Auftragsumfang
- ▶ Vorgehensweise
- ▶ Vorgelegte Unterlagen
- ▶ Beurteilung / (Zwischen)-Ergebnis

- ▶ Anlage (Planungen)

Gewinn- und Verlustrechnungen	Ist 2022 €	Ist 2023 €	vort. Ist 2024 €	Plan 2025 €	Plan 2026 €	Plan 2027 €	Plan 2028 €	Plan 2029 €	Plan 2030 €	Plan 2031 €
1. Umsatzerlöse	2.954.530	3.958.762	4.391.247	3.380.000	3.420.000	3.470.000	3.500.000	3.680.000	3.850.000	3.850.000
2. sonstige betriebliche Erträge	35.871	56.198	26.951	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtleistung	2.990.402	4.014.960	4.418.198	3.380.000	3.420.000	3.470.000	3.500.000	3.680.000	3.850.000	3.850.000
3. Materialaufwand	687.041	1.052.519	1.224.903	710.000	730.000	750.000	770.000	780.000	790.000	790.000
a. Aufwendungen für Roh-, Hilfs und Betriebsstoffe	352.028	554.225	695.964	710.000	730.000	750.000	770.000	780.000	790.000	790.000
b. Aufwendungen für bezogenen Leistungen	335.013	498.294	528.938	0	0	0	0	0	0	0
Materialaufwandsquote relativ	23,0%	26,2%	27,7%	21,0%	21,3%	21,6%	22,0%	21,2%	20,5%	20,5%
Rohergebnis	2.303.361	2.962.441	3.193.295	2.670.000	2.690.000	2.720.000	2.730.000	2.900.000	3.060.000	3.060.000
4. Personalaufwand	1.129.685	1.353.428	2.059.808	1.460.000	1.450.000	1.340.000	1.200.000	1.150.000	1.150.000	1.170.000
Personalaufwandsquote relativ	37,8%	33,7%	46,6%	43,2%	42,4%	38,6%	34,3%	31,3%	29,9%	30,4%
a. Löhne und Gehälter (ab 2024 inkl. weiterbel. Kosten der Stadt)	904.938	1.084.983	1.703.976	1.280.000	1.260.000	1.172.000	1.026.600	980.000	974.000	990.000
b. soziale Abgaben	224.747	268.444	355.832	180.000	190.000	168.000	173.400	170.000	176.000	180.000
5. Abschreibungen	196.451	234.126	213.556	225.556	213.556	251.889	265.538	386.921	605.671	470.671
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.148.381	1.736.757	1.429.166	1.440.000	1.055.000	767.000	762.000	773.000	733.000	733.000
a. Raumkosten	1.328.000	744.000		800.000	400.000	100.000	100.000	110.000	110.000	110.000
b. Versicherungen, Beiträge und Abgaben	33.000	34.000		40.000	45.000	45.000	50.000	50.000	50.000	50.000
c. Reparaturen und Instandhaltung	88.000	140.000		250.000	260.000	260.000	250.000	250.000	200.000	200.000
d. Werbe- und Reisekosten	55.000	44.000		10.000	10.000	12.000	12.000	13.000	13.000	13.000
e. verschiedene betriebliche Kosten	644.381	774.757		340.000	340.000	350.000	350.000	350.000	360.000	360.000
Aufwandsquote relativ	71,8%	43,3%	32,3%	42,6%	30,8%	22,1%	21,8%	21,0%	19,0%	19,0%
Betriebsergebnis	-1.171.156	-361.870	-509.235	-455.556	-28.556	361.111	502.462	590.079	571.329	686.329
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	46	6	0	0	0	0	0	0	0
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	21.305	49.768	9.968	8.971	42.752	117.924	259.586	431.296	496.770	498.000
9. Ergebnis vor Steuern	-1.192.461	-411.592	-519.197	-464.527	-71.308	243.187	242.876	158.783	74.559	188.329
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. sonstige Steuern	422	594	0	0	0	0	0	0	0	0
12. Jahresüberschuss/-verlust	-1.192.883	-412.186	-519.197	-464.527	-71.308	243.187	242.876	158.783	74.559	188.329

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit.

www.die-bbh-gruppe.de
www.bbh-blog.de



BBH_online



die_bbh_gruppe



Die BBH-Gruppe

Kiek in! Anstalt öffentlichen Rechts der Stadt Neumünster
Verwaltung • Gartenstraße 32 • D 24534 Neumünster

An die
Ratsfraktionen der
Ratsversammlung der Stadt Neumünster
-Fraktionsvorsitzende-
Großflecken 59
24534 Neumünster

Kiek in!
Anstalt öffentlichen Rechts der Stadt Neumünster

Vorstand
Gartenstraße 32
D 24534 Neumünster
Telefon 04321 41996-711
Telefax 04321 41996-99
E-Mail: torge.rupnow@kiek-in-nms.de
Internet: www.kiek-in-nms.de

Ihr Ansprechpartner: Herr Torge Rupnow

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom
Your reference, Your letter dated

Datum
Date

12.06.2025

Stellungnahme Kiek in! zum Bericht der Becker Büttner Held PartGmbH (bbh)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden gehen wir dezidiert auf den Ihnen vorliegenden Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bbh zu den Wirtschaftsplan 2028ff Kiek in! ein.

Zusätzlich fügen wir als Anlage bei:

- **Stellungnahme Schröder & Kohrt GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu den Wirtschaftsplänen 2028ff Kiek in!**
- **Integrierte Planungsdatei (Business Plan)**
 - o **Dateivorlage für Business Plan kam von bbh**
 - o **vom Kiek in! wurde Datei befüllt, Prämissen und Annahmen aufgeführt und erläutert**

Stellungnahme:

Seite 13:

Zum besseren Verständnis des Prüfungsablaufes durch bbh folgender Zeitstrahl:

- 09.04.2025 kurzfristige Info durch Stadt Neumünster, dass ein Wirtschaftsprüfer die Planung Kiek in! mit Neubau und Sanierung Bestand ab 2028ff nach Auftrag durch OBM prüfen würde.
- 15.04.2025 Online-Auftakt mit bbh und Teilnehmungsmanagement mit der Info, dass wir eine integrierte Planungsdatei zugesandt bekommen, die durch das Kiek in! zu befüllen ist. Das Ergebnis der befüllten Planungsdatei würde den Business-Plan für 2028ff ergeben.
- 17.04.2025 (Gründonnerstag) kam diese Planungsdatei erst auf Nachfrage Kiek in!
- Osterferien: Urlaub Wirtschaftsprüfer in der Woche nach Ostern
- 28.04.2025 Übermittlung der fertigen Datei (soweit möglich) an bbh.

Seite 1 von 4



Finanzamt Kiel
Steuer-Nr. 2029745313
ID-Nr. DE 134859434
Amtsgericht Kiel HRA 5744

Vorstand
Torge Rupnow
Verwaltungsratsvorsitzender
Carl Holtzberg

Sparkasse Südholstein
IBAN DE15230510300028004885
BIC NOLADE21SHO



- Eine der Excel-Dateien hatte einen Fehler in Zirkelbezügen und rechnete entsprechend gar nicht.
- 30.04.2025 weiterer Online-Termin mit bbh über 2,5 Stunden in dem alle bisherigen Fragen seitens Kiek in! beantwortet wurden.
- 08.05.2025 kam über das Beteiligungsmanagement von bbh ein weiterer Fragenkatalog mit 16 weiteren Fragen zum Kiek in!. Diese Fragen wurden alle schriftlich beantwortet.
- Es wurde nochmals um eine funktionsfähige Datei gebeten.
- 20. KW weitere Telefonate mit bbh zur Klärung von Fragen. Weiterhin noch keine Lösung zur defekten Datei. Daraufhin hat das Kiek in! seinen eigenen Wirtschaftsprüfer (Schröder & Kohrt GmbH) eingeschaltet.
- 22.05.2025 konnte durch unseren Wirtschaftsprüfer eine Lösung für die defekte Datei gefunden werden. Gleichzeitig haben wir Schröder & Kohrt gebeten unsere Zahlen auf Plausibilität zu prüfen. Durch das Wiederherstellen der Funktionsfähigkeit der Excel-Datei konnten wir die integrierte Planungsdatei vervollständigen und am selben Tag per Mail an bbh senden.
- Für uns gab es kein terminiertes Prüfungsende durch bbh.

Seite 15:

Diese Seite stellt dar, welche Fragen seitens Kiek in! beantwortet und Plan-Daten unterfüttert werden sollen. Bis dahin ging es immer um die Jahre 2028ff gemäß Auftrag. Im Zuge des gelieferten Zahlenwerkes und des weiteren Austausches trat bei bbh immer mehr Unsicherheit auf, da er in Köln sitzend, sich das Konstrukt Kiek in! überhaupt nicht vorstellen konnte. Daraufhin wollte er vergangenheitsbezogen vergleichbare Jahre zu den Planjahren haben. Eine Vergangenheitsanalyse ist schlichtweg schwierig, da die Vergleichbarkeit durch Corona, die Erweiterung der Geschäftsbereiche (z.B. Mensen) sowie dem Abgang des Verlusttreibers Volkshochschule kaum möglich ist.

Die Empfehlung und nächsten Schritte auf dieser Seite 15 sind alles Positionen, die erfüllt sind.

Pos 1: siehe einleitende Sätze oben

Pos 2: Wirtschaftsprüfer und Verwaltungsrat Kiek in!

Pos. 3: Decken Chefübersicht und Kostenrechnung ab.

Pos. 4: Der Turnaround vom Verlust- in die Gewinnlage löst der Weggang der Volkshochschule aus.

Pos: 5: Eine vergleichende Marktinformation ist schwierig, da es keine vergleichbare Einrichtung wie das Kiek in! gibt, die so viele Synergieeffekte nutzen kann. Eine Vollkostenrechnung ist vorhanden.

Pos. 6: Ist erfolgt, siehe integrierte Planungsdatei (Anhang)

Seite 19-20

Kein konkreter Bezug zum Kiek in! erkennbar (Textbaustein?).

Siehe Zeitstrahl zu Seite 13 zum vermeintlichen Prüfungsende.

Seite 21

Die Entwicklung des Anlagevermögens Neubau/Bestandsgebäude wurde anfänglich vom Kiek in! anders in den Jahren 2026/2027 und 2028/2029 verteilt. Nach Rücksprache mit bbh wurden die Kosten in den einzelnen Jahren anders aufgeteilt.

Bei der Darlehensentwicklung gleiche Thematik wie beim Anlagevermögen.

Die Personalkosten durch die Mitarbeiter der Stadt Neumünster (Personalgestellung) werden auch weiterhin mit 2024ff in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt. In der Chefübersicht für die Quartalsberichte sind diese (wie in allen Jahren davor und danach) nur direkt unter den eigenen Personalkosten einsortiert.

Die ursprüngliche Planung war lediglich eine Überschlagsrechnung Anfang Februar 2025 unter anderen Voraussetzungen. Zu dem Zeitpunkt sollten wir davon ausgehen, dass die Volkshochschule raus ist und wir das Catering nur noch für weiterführende Schulen machen. Somit sind

wir von dem Umsatz 2024 ausgegangen plus 2% nominale Steigerung und den vermeintlichen Verlust von 3 Grundschulen, wodurch auch die Personalkosten einiges niedriger gewesen wären.

In dieser ursprünglichen Berechnung war gewünscht, dass wir rechnerisch davon ausgehen, dass Neubau/Bestand bereits fertiggestellt sind und hatten deswegen bereits den vollen Betrag für Abschreibungen und Zinsen Verlust erhöhend einberechnet.

In der integrierten Planungsdatei gehen wir davon aus, dass nur eine Grundschule abgängig ist (Ausschreibung der 4 Lose in 2025), der Neubau im Jahr 2027 und der Bestand im Jahr 2029 fertig ist. Das bedeutet einen höheren Umsatz, höhere Personalkosten, aber auch niedrigere Abschreibungen und Zinsen in den Jahren 2026/2027/2028 und erst im Jahr 2029 volle Abschreibung und Zinsen. Erst ab dem Jahr 2031, nach völliger Abschreibung des Altgebäudes nach 50 Jahren, haben wir ein volles Jahr mit echter Aussagekraft.

Seite 25

Umsatzerlöse Internat. Bei den Schülerzahlen in den nächsten Jahren bis zur völligen Renovierung/Neubau gehen wir am Ende von Vor-Corona Zahlen aus, was wir für durchaus realistisch halten. Die Prognose der Kultusministerkonferenz (KMK) geht bis 2035 von steigenden Schülerzahlen aus, die sich dann auch auf die duale Berufsausbildung auswirken werden. Nach Corona ist die Sensibilität für eine Unterbringung in Zweibettzimmern stark gestiegen. Gerade die großen Ausbildungsbetriebe, die zum Teil ihre Auszubildenden in Wohnungen während des Blockunterrichts unterbringen, sehen einer modernen Unterbringung in Zweibettzimmern positiv entgegen.

Seite 31

Die Sozialabgaben für den Arbeitgeber liegen derzeit bei 19,2%, Beiträge Unfallkasse und Berufsgenossenschaft laufen in eine andere Kontenklasse und werden gesondert ausgewiesen.

Epilog

Das Kiek in! findet es sehr erstaunlich, dass diese vielen Fragen, Empfehlungen und Beurteilungen von Einzelsachverhalten in keiner Weise ausstrahlen, dass sich bbh überhaupt mit den vielen Antworten und Unterlagen tiefergehend auseinandergesetzt hat.

Warum wird die Planung der Bilanz und der Kapitalflussrechnung, die wir aus eigenen Antrieb mit unserem eigenen Wirtschaftsprüfer selbst korrigieren mussten, nicht für den Bericht berücksichtigt und dann ein Prüfungsende ausgerufen wird ohne uns zu informieren, obwohl zwischen dem 22.05.2025 (senden der integrierten Planungsdatei) und dem 03.06.2025 (Erstellen des Prüfungsberichtes) 13 Tage liegen?

Die Kapitalflussrechnung in der integrierten Planungsdatei/ Business-Plan zeigt eine sehr positive Entwicklung der Kapitaldienstfähigkeit. Daher verstehen wir nicht, dass es zu so einer Bewertung kommt.

Wir würden uns freuen, wenn alle Fraktionsvorsitzenden bei Fragen auf uns zukommen.

Wir gewähren gerne einen Einblick in alle Unterlagen, die an bbh gegangen sind.

Mit freundlichen Grüßen



Torge Rupnow
Vorstand



Dr. Schröder & Korth GmbH · Postfach 18 54 · 25508 Itzehoe

Kiek in! Anstalt des öffentlichen Rechts
der Stadt Neumünster
Herr Rupnow
Gartenstraße 32
24534 Neumünster

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Breitenburger Straße 30, 25524 Itzehoe
Telefon (04821) 60494-0, Fax 60494-10
E-Mail: itzehoe@schroeder-korth.de
www.schroeder-korth.de

Zweigniederlassung:
Kalensche-Mauer-Straße 2, 17139 Malchin
Telefon (0 39 94) 20 66 0, Fax 20 66 20
E-Mail: malchin@schroeder-korth.de
www.schroeder-korth.de

Datum: 12.06.2025
Unser Zeichen: 12039 Oj-R

Stellungnahme Unterstützung Wirtschaftsplan 2028 ff. für das Kiek in!

Sehr geehrte Frau Grund, sehr geehrter Herr Rupnow,

im Rahmen der Zuarbeit von Frau Grund für die BBH Gruppe in Bezug zu dem Auftrag der Prüfung der Plausibilität des Wirtschaftsplans 2028 ff. habe ich Frau Grund am 22.05.2025 in Ihren Geschäftsräumen unterstützt.

Es ging um eine Excel Tabelle zu den Bereichen Vermögens- Finanz- und Ertragslage, welche Ihnen laut Ihrer Auskunft von der BBH Gruppe zur Verfügung gestellt worden ist. Aufgrund eines Zirkelbezugs im Reiter Darlehen funktionierten die Formeln in der kompletten Tabelle nicht. Diesen Fehler habe ich erkannt und behoben und Frau Grund bei der Erstellung der Finanzlage geholfen.

Hierfür habe ich mir die Zahlen überschlägig angesehen. Seit dem Wirtschaftsjahr 2020 prüfe ich das Unternehmen. Die Entwicklung in den letzten Jahren 2020 bis 2024 ist mir daher bekannt. Aktuell prüfe ich das Jahr 2024. Das Jahr 2024 ist das umsatzstärkste Jahr der Gesellschaft. In allen Sparten waren deutliche Umsatzsteigerungen zu verzeichnen.

Die positive Prognose des Kiek in! für die zukünftigen Jahre erscheint mir insgesamt schlüssig und plausibel. Aus meiner Sicht ist es wirtschaftlich sinnvoll und empfehlenswert, die Sanierung des Altgebäudes mit dem geplanten Neubau im Kiek in! durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Kffr. Debora Ojiakor
Wirtschaftsprüferin
und Steuerberaterin

Dr. Schröder & Korth GmbH

Sitz: Itzehoe, USt-IdNr.: DE252285916, Handelsregister: Amtsgericht Pinneberg, HRB 6783 PI
Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Dr. Wolfgang Schröder, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater; Dipl.-Kfm. Philipp Schröder, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater;
Dipl.-Kffr. Debora Ojiakor, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin; Matthias Ahrend, Steuerberater
Volksbank Raiffeisenbank eG Itzehoe – Norderstedt - Hohenwestedt, IBAN: DE65 2019 0109 0062 3677 40, BIC: GENODEF1HH4
Sparkasse Westholstein, IBAN: DE11 2225 0020 0002 0250 51, BIC: NOLADE21WHO
Hypo Vereinsbank AG, IBAN: DE54 2003 0000 0027 3286 09, BIC: HYVEDEMM300
DB Privat- und Firmenkundenbank AG Itzehoe, IBAN: DE92 2007 0024 0774 9617 00, BIC: DEUTDEDBHAM