

- Anlage 3 -

**Wirtschaftsplan 2020  
und  
mittelfristige Finanzplanung**

**Eigenbetrieb  
Gewerbeflächen**

**Eigenbetrieb Gewerbeflächen**  
**FESTSETZUNGSBESCHLUSS**  
**für das Rumpf-Geschäftsjahr**  
**1. Dezember 2020 bis 31. Dezember 2020**

**Anlage 3**

Aufgrund von § 14 Eigenbetriebsgesetz (EigBG) hat der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe am 20. Oktober 2020 folgenden Wirtschaftsplan beschlossen:

|  |               |
|--|---------------|
| <b>1 Erfolgsplan</b>   |               |
| Erträge  | 712.614 €     |
| Aufwendungen   | 632.275 €     |
| <br>   |               |
| <b>2 Vermögensplan</b>   |               |
| Einnahmen  | 143.350.000 € |
| Ausgaben   | 143.350.000 € |
| <br>   |               |
| 3 Gesamtbetrag der vorgesehenen<br>Kreditaufnahmen ( <b>Kreditermächtigung</b> ) | 140.000.000 € |
| <br>   |               |
| 4 Gesamtbetrag der<br><b>Verpflichtungsermächtigungen</b>                        | 10.460.000 €  |
| <br>   |               |
| 5 Der Höchstbetrag der <b>Kassenkredite</b>                                      | 126.400 €     |

Karlsruhe, den

Betriebsleitung

**Eigenbetrieb Gewerbeflächen**  
**ERFOLGSPLAN**  
für das Rumpf-Geschäftsjahr 2020

| Lfd.<br>Nr. | Bezeichnung   | Planansatz        |
|-------------|---|-------------------|
|             |   | Plan 2020<br>in € |
| 1           | 2   | 3                 |
| 1.          | Umsatzerlöse  | 711.781           |
| 2.          | Bestandsveränderungen   | 0                 |
| 3.          | aktivierte Eigenleistungen  | 0                 |
| 4.          | sonstige betriebliche Erträge                                       | 0                 |
| 5.          | Betriebserträge   | 711.781           |
| 6.          | Materialaufwand   | 191.156           |
|             | a) Aufw. für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | 0                 |
|             | b) Aufw. für bezogene Leistungen                                    | 191.156           |
| 7.          | Personalaufwand   | 950               |
|             | a) Löhne und Gehälter   | 950               |
|             | b) soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung                   | 0                 |
| 8.          | Abschreibungen  | 250.000           |
| 9.          | sonstige betriebliche Aufwendungen                                  | 101.920           |
| 10.         | Betriebsaufwand   | 544.026           |
| 11.         | Zinsen und ähnliche Erträge   | 833               |
| 12.         | Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                    | 29.167            |
| 13.         | Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit                        | 139.422           |
| 14.         | Steuern vom Einkommen und Ertrag                                    | 41.827            |
| 15.         | sonstige Steuern  | 17.256            |
| <b>16.</b>  | <b>Jahresgewinn / Jahresverlust</b>                                 | <b>80.340</b>     |

**Eigenbetrieb Gewerbeflächen**  
**ERLÄUTERUNGEN**  
**zum Erfolgsplan 2020**

| Lfd.       | Bezeichnung   | Rumpf-GJ 2020 | 2021             | 2022             | 2023             | 2024             |
|------------|---|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1          | 2   | 3             | 4                | 5                | 6                | 7                |
| 1.         | Umsatzerlöse  | 711.781       | 8.605.792        | 8.670.210        | 8.734.629        | 8.799.047        |
|            | a) Miet- und Pachteinnahmen   | 536.821       | 6.441.849        | 6.441.849        | 6.441.849        | 6.441.849        |
|            | b) Indexierung Mieteinnahmen: 1% Steigerung p.a.                    | 0             | 64.418           | 128.837          | 193.255          | 257.674          |
|            | c) Betriebs- und Nebenkosten von Mietern (durchlaufend)             | 174.960       | 2.099.525        | 2.099.525        | 2.099.525        | 2.099.525        |
| 2.         | Bestandsveränderungen   | 0             | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 3.         | aktivierte Eigenleistungen  | 0             | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 4.         | sonstige betriebliche Erträge                                       | 0             | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 5.         | Betriebserträge   | 711.781       | 8.605.792        | 8.670.210        | 8.734.629        | 8.799.047        |
| 6.         | Materialaufwand   | 191.156       | 2.293.867        | 2.293.867        | 2.293.867        | 2.293.867        |
|            | a) Aufw. für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | 0             | 0                | 0                | 0                | 0                |
|            | b) Aufw. für bezogene Leistungen                                    | 191.156       | 2.293.867        | 2.293.867        | 2.293.867        | 2.293.867        |
|            | umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten ohne Grundsteuer             | 161.156       | 1.933.867        | 1.933.867        | 1.933.867        | 1.933.867        |
|            | lfd. Instandhaltungskosten Gebäude + Anlagen                        | 25.000        | 300.000          | 300.000          | 300.000          | 300.000          |
|            | Sonstige Bewirtschaftungskosten                                     | 5.000         | 60.000           | 60.000           | 60.000           | 60.000           |
| 7.         | Personalaufwand   | 950           | 11.400           | 11.400           | 11.400           | 11.400           |
|            | a) Löhne und Gehälter   | 950           | 11.400           | 11.400           | 11.400           | 11.400           |
|            | GF-Gehalt Eigenbetriebsleiter (Nebentätigkeit)                      | 500           | 6.000            | 6.000            | 6.000            | 6.000            |
|            | Aushilfslöhne Buchhaltung und Kassenverwaltung                      | 450           | 5.400            | 5.400            | 5.400            | 5.400            |
|            | b) soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung                   | 0             | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 8.         | Abschreibungen  | 250.000       | 3.000.000        | 3.000.000        | 3.000.000        | 3.000.000        |
|            | a) Gebäude  | 250.000       | 3.000.000        | 3.000.000        | 3.000.000        | 3.000.000        |
|            | b) Parkplätze   | 0             | 0                | 0                | 0                | 0                |
|            | c) Garagen  | 0             | 0                | 0                | 0                | 0                |
|            | d) Infrastruktur  | 0             | 0                | 0                | 0                | 0                |
|            | e) Betriebsvorrichtungen  | 0             | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 9.         | sonstige betriebliche Aufwendungen                                  | 101.920       | 558.040          | 558.040          | 558.040          | 558.040          |
|            | a) Immobilienverwaltung KFG   | 26.920        | 323.040          | 323.040          | 323.040          | 323.040          |
|            | c) Steuerberaterkosten (Erstellung JA + Steuererklärung)            | 25.000        | 50.000           | 50.000           | 50.000           | 50.000           |
|            | d) Prüfungskosten RPA (Annahme: gleiche Höhe wie EiBS)              | 10.000        | 10.000           | 10.000           | 10.000           | 10.000           |
|            | e) Gemeinkostenverrechnung Stadt Karlsruhe                          | 25.000        | 50.000           | 50.000           | 50.000           | 50.000           |
|            | f) Programmlizenz Buchhaltungsprogramm                              | 5.000         | 5.000            | 5.000            | 5.000            | 5.000            |
|            | g) Sonstige Geschäftsaufwendungen                                   | 10.000        | 120.000          | 120.000          | 120.000          | 120.000          |
| 10.        | Betriebsaufwand   | 544.026       | 5.863.307        | 5.863.307        | 5.863.307        | 5.863.307        |
| 11.        | Zinsen und ähnliche Erträge   | 833           | 10.000           | 10.000           | 10.000           | 10.000           |
| 12.        | Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                    | 29.167        | 375.000          | 400.000          | 425.000          | 450.000          |
| 13.        | Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit                        | 139.422       | 2.377.485        | 2.416.904        | 2.456.322        | 2.495.741        |
| 14.        | Steuern vom Einkommen und Ertrag                                    | 41.827        | 713.246          | 725.071          | 736.897          | 748.722          |
| 15.        | sonstige Steuern  | 17.256        | 207.073          | 207.073          | 207.073          | 207.073          |
|            | Grundsteuer   | 17.256        | 207.073          | 207.073          | 207.073          | 207.073          |
| <b>16.</b> | <b>Jahresgewinn / Jahresverlust</b>                                 | <b>80.340</b> | <b>1.457.167</b> | <b>1.484.760</b> | <b>1.512.353</b> | <b>1.539.946</b> |

**Eigenbetrieb Gewerbeflächen  
VERMÖGENSPLAN  
für das Rumpf-Geschäftsjahr 2020**

**FINANZIERUNGSMITTEL (Einnahmen/Mittelherkunft)**

| Lfd. Nr.   | Bezeichnung   | Planansatz                   |                     |                     |                     |                     |
|------------|---|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|            |   | Einnahmen Rumpf-GJ 2020 in € | Einnahmen 2021 in € | Einnahmen 2022 in € | Einnahmen 2023 in € | Einnahmen 2024 in € |
| 1          | 2   | 3                            | 4                   | 5                   | 6                   | 7                   |
| 1.         | Zuführung zum Stammkapital                                      | 2.000.000                    | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| 2.         | Zuführung zur Rücklage abzügl. Entnahmen                        | 0                            | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| 3.         | Jahresgewinn  | 80.340                       | 1.457.167           | 1.484.760           | 1.512.353           | 1.539.946           |
| 4.         | Zuführung zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzügl. Entnahmen | 0                            | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| 5.         | Zuweisungen und Zuschüsse                                       | 0                            | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| 6.         | Beiträge und ähnliche Entgelte                                  | 0                            | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| 7.         | Zuführung zu langfristigen Rückstellungen abzügl. Entnahmen     | 0                            | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| 8.         | Kredite   | 140.000.000                  | 10.000.000          | 10.000.000          | 10.000.000          | 10.000.000          |
|            | a) von der Stadt Karlsruhe                                      | 0                            | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
|            | b) von Dritten  | 140.000.000                  | 10.000.000          | 10.000.000          | 10.000.000          | 10.000.000          |
| 9.         | Abschreibungen und Anlagenabgänge                               | 250.000                      | 3.000.000           | 3.000.000           | 3.000.000           | 3.000.000           |
| 10.        | Rückflüsse aus gewährten Krediten                               | 1.019.660                    | 42.833              | 315.240             | 587.647             | 860.054             |
| 11.        | erübrigte Mittel aus Vorjahren                                  | 0                            | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| <b>12.</b> | <b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>                            | <b>143.350.000</b>           | <b>14.500.000</b>   | <b>14.800.000</b>   | <b>15.100.000</b>   | <b>15.400.000</b>   |

**FINANZIERUNGSBEDARF (Ausgaben/Mittelverwendung)**

| Lfd. Nr.   | Bezeichnung   | Planansatz                  |                    |                    |                    |                    |
|------------|---|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|            |   | Ausgaben Rumpf GJ 2020 in € | Ausgaben 2021 in € | Ausgaben 2022 in € | Ausgaben 2023 in € | Ausgaben 2024 in € |
| 1          | 2   | 3                           | 4                  | 5                  | 6                  | 7                  |
| 1.         | Immaterielle Anlagenwerte                                 | 0                           | 0                  |                    |                    |                    |
| 2.         | Sachanlagen   | 0                           | 10.000.000         | 10.000.000         | 10.000.000         | 10.000.000         |
|            | a) Erwerb von Grundstücken und Gebäuden + nachträgl. AK   | 0                           | 10.000.000         | 10.000.000         | 10.000.000         | 10.000.000         |
|            | b) Investitionen in Infrastruktur                         | 0                           | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
|            | c) Geschäftsausstattung                                   | 0                           | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 3.         | Finanzanlagen   | 0                           | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 4.         | Rückzahlung von Stammkapital                              | 0                           | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 5.         | Entnahme aus Rücklage                                     | 0                           | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 6.         | Jahresverlust   | 0                           | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 7.         | Entnahme Sonderposten mit Rücklageanteil                  | 0                           | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 8.         | Auflösung Investitionszuschüsse                           | 0                           | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 9.         | Entnahme langfristiger Rückstellungen                     | 0                           | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 10.        | Tilgung von Krediten                                      | 143.350.000                 | 4.500.000          | 4.800.000          | 5.100.000          | 5.400.000          |
|            | a) an Stadt Karlsruhe                                     | 0                           | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
|            | b) Rückzahlung Darlehen LBBW (15.12.2020)                 | 143.000.000                 | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
|            | c) 3 % Tilgung neues Darlehen 140 Mio. € + 10 Mio. € p.a. | 350.000                     | 4.500.000          | 4.800.000          | 5.100.000          | 5.400.000          |
|            | d) Weitere Tilgung Darlehen / Clearingkonto               | 0                           | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 11.        | Gewährung von Krediten / Kernhaushalt                     | 0                           | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 12.        | Finanzierungsfehlbedarf aus Vorjahren                     | 0                           | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>13.</b> | <b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>                      | <b>143.350.000</b>          | <b>14.500.000</b>  | <b>14.800.000</b>  | <b>15.100.000</b>  | <b>15.400.000</b>  |

**Eigenbetrieb Gewerbeflächen  
FINANZPLAN  
für das Rumpf-Geschäftsjahr 2020**

**FINANZIERUNGSMITTEL (Einnahmen/Mittelherkunft)**

| Lfd. Nr.   | Bezeichnung   | Planansatz          |                     |                     |                     |                     |
|------------|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|            |   | Einnahmen 2020 in € | Einnahmen 2021 in € | Einnahmen 2022 in € | Einnahmen 2023 in € | Einnahmen 2024 in € |
| 1          | 2   | 4                   | 5                   | 6                   | 7                   | 8                   |
| 1.         | Zuführung zum Stammkapital                                      | 2.000.000           | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| 2.         | Zuführung zur Rücklage abzügl. Entnahmen                        | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| 3.         | Jahresgewinn  | 80.340              | 1.457.167           | 1.484.760           | 1.512.353           | 1.539.946           |
| 4.         | Zuführung zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzügl. Entnahmen | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| 5.         | Zuweisungen und Zuschüsse Land                                  | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| 6.         | Beiträge und ähnliche Entgelte                                  | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| 7.         | Zuführung zu langfristigen Rückstellungen abzügl. Entnahmen     | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| 8.         | Kredite   | 140.000.000         | 10.000.000          | 10.000.000          | 10.000.000          | 10.000.000          |
| 9.         | Abschreibungen und Anlagenabgänge                               | 250.000             | 3.000.000           | 3.000.000           | 3.000.000           | 3.000.000           |
| 10.        | Rückflüsse aus gewährten Krediten                               | 1.019.660           | 42.833              | 315.240             | 587.647             | 860.054             |
| 11.        | erübrigte Mittel aus Vorjahren                                  | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| <b>12.</b> | <b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>                            | <b>143.350.000</b>  | <b>14.500.000</b>   | <b>14.800.000</b>   | <b>15.100.000</b>   | <b>15.400.000</b>   |

**FINANZIERUNGSBEDARF (Ausgaben/Mittelverwendung)**

| Lfd. Nr.   | Bezeichnung                              | Planansatz         |                    |                    |                    |                    |
|------------|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|            |  | Ausgaben 2020 in € | Ausgaben 2021 in € | Ausgaben 2022 in € | Ausgaben 2023 in € | Ausgaben 2024 in € |
| 1          | 2  | 4                  | 5                  | 6                  | 7                  | 8                  |
| 1.         | Immaterielle Anlagenwerte                | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 2.         | Sachanlagen                              | 0                  | 10.000.000         | 10.000.000         | 10.000.000         | 10.000.000         |
| 3.         | Finanzanlagen                            | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 4.         | Rückzahlung von Stammkapital             | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 5.         | Entnahme aus Rücklage                    | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 6.         | Jahresverlust                            | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 7.         | Entnahme Sonderposten mit Rücklageanteil | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 8.         | Auflösung Investitionszuschüsse          | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 9.         | Entnahme langfristiger Rückstellungen    | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 10.        | Tilgung von Krediten                     | 143.350.000        | 4.500.000          | 4.800.000          | 5.100.000          | 5.400.000          |
| 11.        | Gewährung von Krediten                   | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| 12.        | Finanzierungsfehlbedarf aus Vorjahren    | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>13.</b> | <b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>     | <b>143.350.000</b> | <b>14.500.000</b>  | <b>14.800.000</b>  | <b>15.100.000</b>  | <b>15.400.000</b>  |

**Eigenbetrieb Gewerbeflächen**  
**ÜBERSICHT ÜBER DIE AUS VERPFLICHTUNGSERMÄCHTIGUNGEN VORAUSSICHTLICH**  
**FÄLLIG WERDENDEN AUSGABEN**  
**für das Rumpf-Geschäftsjahr 2020**

| Lfd. Nr.     | Maßnahme  | Verpflichtungs-ermächtigungen | davon voraussichtlich fällige Ausgaben |                |                |                |  |
|--------------|---|-------------------------------|--|----------------|----------------|----------------|--|
|              |   | 2020 in €                     | 2021 in €                              | 2022 in €      | 2023 in €      | 2024 in €      |  |
| 1            | 2   | 3                             | 4                                      | 5              | 6              | 7              |  |
| 1.           | Erwerb von Grundstücken und Gebäuden und nachträgliche Anschaffungskosten Pfizer-Areal        | 10.000.000                    | 10.000.000                             | 0              | 0              | 0              |  |
| 2.           | Beratungsleistungen Steuerberatung, Jahresabschluss, Prüfung                                  | 240.000                       | 60.000                                 | 60.000         | 60.000         | 60.000         |  |
| 3.           | Dienstleistungen Hausmeister-, Sicherheits- und Facility-Management                           | 200.000                       | 50.000                                 | 50.000         | 50.000         | 50.000         |  |
| 4.           | Abschluss von Verträgen über Buchhaltungs- und Jahresabschluss-Software inklusive Wartung und | 20.000                        | 5.000                                  | 5.000          | 5.000          | 5.000          |  |
| <b>Summe</b> |   | <b>10.460.000</b>             | <b>10.115.000</b>                      | <b>115.000</b> | <b>115.000</b> | <b>115.000</b> |  |

## I. Allgemeines

Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 20. Oktober 2020 wurde der Eigenbetrieb Gewerbeflächen zum 1. Dezember 2020 gegründet. Aufgabe des Eigenbetriebs ist die städtebauliche Bevorratung von Gewerbe- und Industriegrundstücken innerhalb des Stadtgebiets von Karlsruhe. Hierzu dazu gehört insbesondere die Ausübung von Vorkaufsrechten sowie Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen, der Erwerb und die Entwicklung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie die Vermietung und Verpachtung und Bewirtschaftung von eingebrachten bzw. erworbenen Grundstücken.

## II. Erläuterungen zum Erfolgsplan

### Umsatzerlöse

Die geplanten Umsatzerlöse bestehen aus Miet- und Pachteinnahmen sowie umlagefähigen Betriebskosten des eingelegten Grundstücks in Hagsfeld (Pfizer-Areal). Derzeit sind das Grundstück und die darauf befindlichen Gebäude nahezu vollständig vermietet. Es bestehen 8 Mietverträge. Die Hauptmieter sind in den Bereichen Pharma/IT/Logistik/Energie/Öffentliche Verwaltung tätig. Diese Bereiche sind von der Corona-Krise weniger stark beeinträchtigt als andere Branchen. Derzeit gibt es keine Anzeichen für Mietausfälle. Mietstundungen mussten bisher ebenfalls nicht vorgenommen werden.

Die angesetzten Umsatzerlöse entsprechen den aktuellen Miethöhen und Nebenkosten laut den vorliegenden Mietverträgen. Die Mietverträge haben Festmietzeiten, welche je nach Vertrag in den Jahren 2022 bis 2031 enden. Für die Anschlusszeit bestehen größtenteils Verlängerungsoptionen seitens der Mieter. Die meisten Mietverträge beinhalten eine Regelung zur Inflationsanpassung der Miete (Indexierung) in regelmäßigen Zeitabständen. Die entsprechende Erhöhung der Mieterträge wurde ab dem Geschäftsjahr 2021 mit 1% jährlich berücksichtigt.

Ein älteres Gebäude auf dem Gelände steht derzeit leer. Hier beabsichtigt der Eigenbetrieb eine Untersuchung, ob sich eine Sanierung des Gebäudes lohnt. Sollte dies nicht der Fall sein, so werden die weiteren Optionen (Abriss, Neubau) betrachtet werden.

Die Betriebs- und Nebenkosten sowie die Grundsteuer können nahezu vollständig auf die Mieter umgelegt werden, so dass es sich hierbei größtenteils um durlaufende Posten handelt.

### Materialaufwand / Aufwand für bezogene Leistungen

Es wurden Aufwendungen im Wirtschaftsplan für nicht umlegbare Instandhaltungsaufwendungen (25.000 € pro Monat) und sonstige Bewirtschaftungskosten (5.000 € pro Monat) eingeplant.

### Personalaufwand

Im Personalaufwand sind die Nebentätigkeitsvergütungen für den Eigenbetriebsleiter und Aushilfen für die Verwaltung des Eigenbetriebs berücksichtigt.

### Abschreibungen

Die Abschreibung richtet sich nach den handelsrechtlichen Nutzungsdauern sowie den steuerlichen Abschreibungstabellen. Die vorhandenen Gebäude werden mit 3% jährlich abgeschrieben.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen



Es besteht ein Treuhand- und Verwaltervertrag mit der Karlsruher Fächer GmbH. Das dort vereinbarte Verwalterentgelt wurde als sonstiger betrieblicher Aufwand berücksichtigt.

Des Weiteren entstehen Aufwendungen für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen sowie für die Prüfung des Jahresabschlusses durch das städtische Rechnungsprüfungsamt. Auch die sonstigen Verwaltungskosten wurden in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen abgebildet.

### Finanzergebnis

Der Eigenbetrieb rechnet für das aufzunehmende Darlehen in Höhe von 140 Mio. Euro aufgrund von Erfahrungswerten mit einem Zinssatz von 0,25%. Das Darlehen soll zum 15. Dezember 2020 ausbezahlt werden und die bisherige Finanzierung ablösen. Es wird eine Laufzeit des Darlehens von 33 Jahren und eine Zinsbindung über 10 Jahre angestrebt.

Vorhandene Liquidität des Eigenbetriebs wird über einen Cash-Pool dem Kernhaushalt und den teilnehmenden städtischen Gesellschaften zur Verfügung gestellt. Die Verwaltung geht hierbei von durchschnittlichen Zinserträgen in Höhe von ca. 0,5% p.a. auf das Stammkapital in Höhe von 2 Mio. Euro aus.

### Steuern vom Einkommen und Ertrag

Der Eigenbetrieb geht aus Vereinfachungsgründen von 30% Steuerbelastung (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) auf das Ergebnis vor Steuern aus.

### Sonstige Steuern

Unter den sonstigen Steuern ist der voraussichtliche jährliche Aufwand für die Grundsteuer dargestellt.

### Jahresergebnis

Für das Rumpfgeschäftsjahr 1. Dezember 2020 bis 31. Dezember 2020 rechnet der Eigenbetrieb Gewerbeflächen mit einem positiven Ergebnis in Höhe von ca. TEUR 80. Auch in der mittelfristigen Erfolgsrechnung wird mit jährlichen positiven Ergebnissen gerechnet.

Die Ergebnisentwicklung hängt im Wesentlichen von der Vermietungssituation und der Bonität der Mieter ab. Aufgrund der vorliegenden Informationen, rechnet die Eigenbetriebsleitung nicht mit größeren Leerständen oder Mietausfällen für das vorhandene Grundstück.

### **III. Erläuterungen zum Vermögensplan**

Im Vermögensplan wird der Finanzierungsbedarf (Ausgaben) den Finanzierungsmitteln (Einnahmen) gegenübergestellt.

#### **1. Finanzierungsmittel**

Die Finanzierung erfolgt im Jahr 2020 im Wesentlichen über das von der Stadt Karlsruhe (Kernhaushalt) zur Verfügung gestellte Stammkapital in Höhe von 2 Mio. Euro sowie über eine Kreditaufnahme in Höhe von 140 Mio. Euro.

Die Kreditaufnahme in Höhe von 140 Mio. Euro wird ein zum 15.12.2020 fälliges Darlehen in Höhe von 143 Mio. Euro ablösen (Umschuldung). Die Anschaffungskosten des Grundstücks mitsamt Gebäuden betragen insgesamt ebenfalls rund 140 Mio. Euro und werden vollständig fremdfinanziert.

Die beim Eigenbetrieb verbleibenden Gewinne in Höhe von voraussichtlich über 1 Mio. Euro p.a. werden ebenfalls zur Finanzierung der Investitionen sowie zur Verstärkung des Eigenkapitals des Eigenbetriebs beitragen.

#### **2. Finanzierungsbedarf**

Das neue Darlehen in Höhe von 140 Mio. Euro soll eine jährliche Tilgung in Höhe von 3% haben, die der Abschreibungshöhe auf die vorhandenen Gebäude entspricht. Ab dem Jahr 2021 sind nachträgliche Anschaffungskosten auf das vorhandene Grundstück sowie Investitionen in weitere Grundstücke, insbesondere aus der Ausübung von Vorkaufsrechten, in Höhe von 10 Mio. Euro jährlich vorgesehen. Die Investitionen werden voraussichtlich vollständig fremdfinanziert.

### **IV. Stellenplan**

Der Eigenbetrieb verfügt über kein eigenes Personal. Die Aufstellung eines Stellenplans unterbleibt daher.