

- Anlage 4 -

**Wirtschaftsplan 2021
und
mittelfristige Finanzplanung**

**Eigenbetrieb
Gewerbeflächen**

**Eigenbetrieb Gewerbeflächen
FESTSETZUNGSBESCHLUSS
für das Geschäftsjahr 2021**

Anlage 4

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

1 Erfolgsplan	
Erträge	8.615.792 €
Aufwendungen	7.155.160 €
2 Vermögensplan	
Einnahmen	14.500.000 €
Ausgaben	14.500.000 €
3 Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen (Kreditermächtigung)	10.000.000 €
4 Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen	10.460.000 €
5 Der Höchstbetrag der Kassenkredite	1.431.000 €

Karlsruhe, den

Betriebsleitung

Eigenbetrieb Gewerbeflächen
ERFOLGSPLAN
für das Geschäftsjahr 2021

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz
		Plan 2020 in €
1	2	3
1.	Umsatzerlöse	8.605.792
2.	Bestandsveränderungen	0
3.	aktivierte Eigenleistungen	0
4.	sonstige betriebliche Erträge	0
5.	Betriebserträge	8.605.792
6.	Materialaufwand	2.293.867
	a) Aufw. für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0
	b) Aufw. für bezogene Leistungen	2.293.867
7.	Personalaufwand	6.450
	a) Löhne und Gehälter	6.450
	b) soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung	0
8.	Abschreibungen	3.000.000
9.	sonstige betriebliche Aufwendungen	558.040
10.	Betriebsaufwand	5.858.357
11.	Zinsen und ähnliche Erträge	10.000
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	375.000
13.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.382.435
14.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	714.731
15.	sonstige Steuern	207.073
16.	Jahresgewinn / Jahresverlust	1.460.632

Eigenbetrieb Gewerbeflächen
ERLÄUTERUNGEN
zum Erfolgsplan 2021

Lfd.	Bezeichnung	2021	2022	2023	2024	2025
1	2	3	4	5	6	7
1.	Umsatzerlöse	8.605.792	8.670.210	8.734.629	8.799.047	8.863.466
	a) Miet- und Pachteinnahmen	6.441.849	6.441.849	6.441.849	6.441.849	6.441.849
	b) Indexierung Mieteinnahmen: 1% Steigerung p.a.	64.418	128.837	193.255	257.674	322.092
	c) Betriebs- und Nebenkosten von Mietern (durchlaufend)	2.099.525	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	8.605.792	8.670.210	8.734.629	8.799.047	8.863.466
6.	Materialaufwand	2.293.867	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	2.293.867	2.293.867	2.293.867	2.293.867	2.293.867
	umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten ohne Grundsteuer	1.933.867	1.933.867	1.933.867	1.933.867	1.933.867
	lfd. Instandhaltungskosten Gebäude + Anlagen	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
	Sonstige Bewirtschaftungskosten	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
7.	Personalaufwand	6.450	11.400	11.400	11.400	11.400
	a) Löhne und Gehälter	6.450	11.400	11.400	11.400	11.400
	GF-Gehalt Eigenbetriebsleiter (Nebentätigkeit)	6.000	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	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
	a) Gebäude	3.000.000	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	558.040	558.040	558.040	558.040	558.040
	a) Immobilienverwaltung KFG	323.040	323.040	323.040	323.040	323.040
	c) Steuerberaterkosten (Erstellung JA + Steuererklärung)	50.000	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	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
	f) Programmlizenz Buchhaltungsprogramm	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
	g) Sonstige Geschäftsaufwendungen	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
10.	Betriebsaufwand	5.858.357	5.863.307	5.863.307	5.863.307	5.863.307
11.	Zinsen und ähnliche Erträge	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	375.000	400.000	425.000	450.000	475.000
13.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.382.435	2.416.904	2.456.322	2.495.741	2.535.159
14.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	714.731	725.071	736.897	748.722	760.548
15.	sonstige Steuern	207.073	207.073	207.073	207.073	207.073
	Grundsteuer	207.073	207.073	207.073	207.073	207.073
16.	Jahresgewinn / Jahresverlust	1.460.632	1.484.760	1.512.353	1.539.946	1.567.539

Eigenbetrieb Gewerbeflächen
VERMÖGENSPLAN
für das Geschäftsjahr 2021

FINANZIERUNGSMITTEL (Einnahmen/Mittelherkunft)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz				
		Einnahmen 2021 in €	Einnahmen 2022 in €	Einnahmen 2023 in €	Einnahmen 2024 in €	Einnahmen 2025 in €
1	2	3	4	5	6	7
1.	Zuführung zum Stammkapital	0	0	0	0	0
2.	Zuführung zur Rücklage abzügl. Entnahmen	0	0	0	0	0
3.	Jahresgewinn	1.460.632	1.484.760	1.512.353	1.539.946	1.567.539
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	10.000.000	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	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
10.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	39.368	315.240	587.647	860.054	1.132.461
11.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0	0	0	0	0
12.	Finanzierungsmittel insgesamt	14.500.000	14.800.000	15.100.000	15.400.000	15.700.000

FINANZIERUNGSBEDARF (Ausgaben/Mittelverwendung)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz				
		Ausgaben 2021 in €	Ausgaben 2022 in €	Ausgaben 2023 in €	Ausgaben 2024 in €	Ausgaben 2025 in €
1	2	3	4	5	6	7
1.	Immaterielle Anlagenwerte	0	0			
2.	Sachanlagen	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
	a) Erwerb von Grundstücken und Gebäuden + nachträgl. AK	10.000.000	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	4.500.000	4.800.000	5.100.000	5.400.000	5.700.000
	a) an Stadt Karlsruhe	0	0	0	0	0
	b) Rückzahlung Darlehen LBBW (15.12.2020)	0	0	0	0	0
	c) 3 % Tilgung neues Darlehen 140 Mio. € + 10 Mio. € p.a.	4.500.000	4.800.000	5.100.000	5.400.000	5.700.000
	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
13.	Finanzierungsbedarf insgesamt	14.500.000	14.800.000	15.100.000	15.400.000	15.700.000

Eigenbetrieb Gewerbeflächen
FINANZPLAN
für das Geschäftsjahr 2021

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	0	0	0	0	0
2.	Zuführung zur Rücklage abzügl. Entnahmen	0	0	0	0	0
3.	Jahresgewinn	1.460.632	1.484.760	1.512.353	1.539.946	1.567.539
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	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
10.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	39.368	315.240	587.647	860.054	1.132.461
11.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0	0	0	0	0
12.	Finanzierungsmittel insgesamt	14.500.000	14.800.000	15.100.000	15.400.000	15.700.000

FINANZIERUNGSBEDARF (Ausgaben/Mittelverwendung)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz				
		Ausgaben 2021 in €	Ausgaben 2022 in €	Ausgaben 2023 in €	Ausgaben 2024 in €	Ausgaben 2025 in €
1	2	4	5	6	7	8
1.	Immaterielle Anlagenwerte	0	0	0	0	0
2.	Sachanlagen	10.000.000	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	4.500.000	4.800.000	5.100.000	5.400.000	5.700.000
11.	Gewährung von Krediten	0	0	0	0	0
12.	Finanzierungsfehlbedarf aus Vorjahren	0	0	0	0	0
13.	Finanzierungsbedarf insgesamt	14.500.000	14.800.000	15.100.000	15.400.000	15.700.000

Eigenbetrieb Gewerbeflächen
ÜBERSICHT ÜBER DIE AUS VERPFLICHTUNGSERMÄCHTIGUNGEN VORAUSSICHTLICH
FÄLLIG WERDENDEN AUSGABEN
für das Geschäftsjahr 2021

Lfd. Nr.	Maßnahme	Verpflichtungs-ermächtigungen	davon voraussichtlich fällige Ausgaben				
		2021 in €	2022 in €	2023 in €	2024 in €	2025 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	
Summe		10.460.000	10.115.000	115.000	115.000	115.000	

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 Geschäftsjahr 2021 rechnet der Eigenbetrieb Gewerbeflächen mit einem positiven Ergebnis in Höhe von ca. 1,4 Mio. Euro. 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 2021 im Wesentlichen über eine Kreditaufnahme in Höhe von 10 Mio. Euro sowie über den Jahresgewinn in Höhe von ca. 1,4 Mio. Euro und die nicht zahlungswirksamen Abschreibungen auf die Gebäude des Eigenbetriebs in Höhe von ca. 3 Mio. Euro.

2. Finanzierungsbedarf

Für das 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 vorgesehen. Des Weiteren besteht ein Finanzierungsbedarf in Höhe der Tilgung der aufgenommenen Darlehen in Höhe von 4,5 Mio. Euro (3 % von 150 Mio. Euro).

IV. Stellenplan

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