

Eigenbetrieb Gewerbeflächen FESTSETZUNGSBESCHLUSS für das Geschäftsjahr 2022

Aufgrund von § 14 Eigenbetriebsgesetz (EigBG) hat der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe am 26. Oktober 2021 folgenden Wirtschaftsplan beschlossen:

1 Erfolgsplan	
Erträge	9.170.565 €
Aufwendungen	7.684.754 €
Jahresüberschuss	1.485.811 €
2 Vermögensplan	
Einnahmen	21.530.000 €
Ausgaben	21.530.000 €
3 Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen (Kreditermächtigung)	16.550.000 €
4 Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen	10.000.000 €
5 Der Höchstbetrag der Kassenkredite	1.536.900 €

Karlsruhe, den 22.09.2021

Betriebsleitung

**Eigenbetrieb Gewerbeflächen
ERFOLGSPLAN
für das Geschäftsjahr 2022**

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz
		Plan 2022 in €
1	2	3
1.	Umsatzerlöse	9.150.565
2.	Bestandsveränderungen	0
3.	aktivierte Eigenleistungen	0
4.	sonstige betriebliche Erträge	0
5.	Betriebserträge	9.150.565
6.	Materialaufwand	2.415.960
	a) Aufw. für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0
	b) Aufw. für bezogene Leistungen	2.415.960
7.	Personalaufwand	13.520
	a) Löhne und Gehälter	13.520
	b) soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung	0
8.	Abschreibungen	3.270.000
9.	sonstige betriebliche Aufwendungen	886.680
10.	Betriebsaufwand	6.586.160
11.	Zinsen und ähnliche Erträge	20.000
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	166.000
13.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.418.406
14.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	725.522
15.	sonstige Steuern	207.073
16.	Jahresgewinn / Jahresverlust	1.485.811

Eigenbetrieb Gewerbeflächen
ERLÄUTERUNGEN
zum Erfolgsplan 2022

Lfd.	Bezeichnung	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Umsatzerlöse	9.150.565	9.228.317	9.306.069	9.383.821	9.461.573
a)	Miet- und Pachteinahmen	6.911.196	6.911.196	6.911.196	6.911.196	6.911.196
aa)	Pfizer-Areal (inkl. Hegele)	6.575.196	6.575.196	6.575.196	6.575.196	6.575.196
	Mieter Hegele (netto)	3.053.386	3.053.386	3.053.386	3.053.386	3.053.386
	Mieter Pfizer (netto)	500.600	500.600	500.600	500.600	500.600
	Mieter Intel (netto)	1.334.760	1.334.760	1.334.760	1.334.760	1.334.760
	Mieter BIMA / BAMF (brutto = netto)	1.220.281	1.220.281	1.220.281	1.220.281	1.220.281
	Mieter Lancom (netto)	69.963	69.963	69.963	69.963	69.963
	Mieter Carrier (netto)	144.321	144.321	144.321	144.321	144.321
	Mieter Facilma (Basis: Mietvertrag, netto)	251.886	251.886	251.886	251.886	251.886
ab)	Zschernitz (AVAG)	336.000	336.000	336.000	336.000	336.000
b)	Indexierung (1%) und vertragliche Mieterhöhungen	77.752	155.504	233.256	311.008	388.760
ba)	Pfizer-Areal (inkl. Hegele)	65.752	131.504	197.256	263.008	328.760
bb)	Zschernitz (AVAG) > vertragliche Mieterhöhung	12.000	24.000	36.000	48.000	60.000
c)	Betriebs- und Nebenkosten von Mietern (durchlaufend)	2.161.618	2.161.618	2.161.618	2.161.618	2.161.618
ca.)	Pfizer-Areal gesamt (inkl. Hegele)	2.137.618	2.137.618	2.137.618	2.137.618	2.137.618
	Mieter Hegele (netto)	264.367	264.367	264.367	264.367	264.367
	Mieter Pfizer (netto)	957.412	957.412	957.412	957.412	957.412
	Mieter Intel (netto)	429.939	429.939	429.939	429.939	429.939
	Mieter BIMA / BAMF (brutto = netto)	268.950	268.950	268.950	268.950	268.950
	Mieter Lancom (netto)	24.967	24.967	24.967	24.967	24.967
	Mieter Carrier (netto)	63.615	63.615	63.615	63.615	63.615
	Mieter Facilma (Basis: Mietvertrag, netto)	81.732	81.732	81.732	81.732	81.732
	Mieter Fayaz Pour (Lemon Tree), netto	46.637	46.637	46.637	46.637	46.637
cb)	Zschernitz (AVAG)	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
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	9.150.565	9.228.317	9.306.069	9.383.821	9.461.573
6.	Materialaufwand	2.415.960	2.415.960	2.415.960	2.415.960	2.415.960
a)	Aufw. für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0
b)	Aufw. für bezogene Leistungen	2.415.960	2.415.960	2.415.960	2.415.960	2.415.960
	umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten ohne Grundsteuer	1.995.960	1.995.960	1.995.960	1.995.960	1.995.960
	lfd. Instandhaltungskosten Gebäude + Anlagen	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000
	Sonstige Bewirtschaftungskosten	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
7.	Personalaufwand	13.520	13.520	13.520	13.520	13.520
a)	Löhne und Gehälter	10.400	10.400	10.400	10.400	10.400
	Nebentätigkeitsvergütungen Eigenbetriebsleitung	10.400	10.400	10.400	10.400	10.400
b)	soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung	3.120	3.120	3.120	3.120	3.120
8.	Abschreibungen Gebäude und Außenanlagen	3.270.000	3.270.000	3.270.000	3.270.000	3.270.000
	Pfizer	3.120.000	3.120.000	3.120.000	3.120.000	3.120.000
	Zschernitz	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
9.	sonstige betriebliche Aufwendungen	886.680	886.680	886.680	886.680	886.680
a)	Immobilienverwaltung KFG	339.840	339.840	339.840	339.840	339.840
aa)	Pfizer-Areal (inkl. Hegele)	323.040	323.040	323.040	323.040	323.040
ab)	Zschernitz (AVAG)	16.800	16.800	16.800	16.800	16.800
b)	Steuerberaterkosten (Erstellung JA + Steuererklärung)	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
c)	Prüfungskosten RPA	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
d)	Gemeinkostenverrechnung Stadt Karlsruhe	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
e)	Wartungskosten Buchhaltungsprogramm + Schulungen	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
f)	Sonstige Geschäftsaufwendungen	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
10.	Betriebsaufwand	6.586.160	6.586.160	6.586.160	6.586.160	6.586.160
11.	Zinsen und ähnliche Erträge	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	166.000	176.000	186.000	196.000	206.000
13.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.418.406	2.486.158	2.553.910	2.621.662	2.689.414
14.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	725.522	745.847	766.173	786.498	806.824
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	1.485.811	1.533.238	1.580.664	1.628.090	1.675.517

Eigenbetrieb Gewerbeflächen
VERMÖGENSPLAN
für das Geschäftsjahr 2022

FINANZIERUNGSMITTEL (Einnahmen/Mittelherkunft)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz
		Einnahmen 2022 in €
1	2	3
1.	Zuführung zum Stammkapital	0
2.	Zuführung zur Rücklage abzüglich Entnahmen	0
3.	Jahresgewinn	1.485.811
4.	Zuführung zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzüglich Entnahmen	0
5.	Zuweisungen und Zuschüsse	0
6.	Beiträge und ähnliche Entgelte	0
7.	Zuführung zu langfristigen Rückstellungen abzügl. Entnahmen	0
8.	Kredite	16.550.000
	a) von der Stadt Karlsruhe	0
	b) von Dritten	16.550.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	3.270.000
10.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	224.189
11.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0
12.	Finanzierungsmittel insgesamt	21.530.000

FINANZIERUNGSBEDARF (Ausgaben/Mittelverwendung)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz
		Ausgaben 2022 in €
1	2	3
1.	Immaterielle Anlagenwerte	0
2.	Sachanlagen	16.550.000
	a) Erwerb von Grundstücken und Gebäuden + nachträgl. AK	10.000.000
	b) Errichtung Photovoltaikanlage Dächer Hagsfeld (inkl. Planung)	5.000.000
	c) Asbest-Sanierung Haus B, Gewerbegebiet Hagsfeld	1.000.000
	d) Erneuerung Straßenbeleuchtungsanlagen Pfizer-Areal	250.000
	e) Erneuerung Pumpwerk und Entwässerungsanlage Pfizer-Areal	300.000
3.	Finanzanlagen	0
4.	Rückzahlung von Stammkapital	0
5.	Entnahme aus Rücklage	0
6.	Jahresverlust	0
7.	Entnahme Sonderposten mit Rücklageanteil	0
8.	Auflösung Investitionszuschüsse	0
9.	Entnahme langfristiger Rückstellungen	0
10.	Tilgung von Krediten	4.980.000
	a) an Stadt Karlsruhe	0
	c) 3 % Tilgung Bestandsdarlehen 166 Mio. € + 10 Mio. € p.a.	4.980.000
	d) Weitere Tilgung Darlehen / Cash-Pool	0
11.	Gewährung von Krediten / Kernhaushalt	0
12.	Finanzierungsfehlbedarf aus Vorjahren	0
13.	Finanzierungsbedarf insgesamt	21.530.000

Eigenbetrieb Gewerbeflächen
FINANZPLAN
für das Geschäftsjahr 2022

FINANZIERUNGSMITTEL (Einnahmen/Mittelherkunft)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz				
		Einnahmen 2022 in €	Einnahmen 2023 in €	Einnahmen 2024 in €	Einnahmen 2025 in €	Einnahmen 2026 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	1.485.811	1.533.238	1.580.664	1.628.090	1.675.517
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	16.550.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	3.270.000	3.270.000	3.270.000	3.270.000	3.270.000
10.	Rückflüsse aus gewährten Krediten (Cash-Pool)	224.189	476.762	729.336	981.910	1.234.483
11.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0	0	0	0	0
12.	Finanzierungsmittel insgesamt	21.530.000	15.280.000	15.580.000	15.880.000	16.180.000

FINANZIERUNGSBEDARF (Ausgaben/Mittelverwendung)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz				
		Ausgaben 2023 in €	Ausgaben 2024 in €	Ausgaben 2025 in €	Ausgaben 2026 in €	Ausgaben 2026 in €
1	2	4	5	6	7	8
1.	Immaterielle Anlagenwerte	0	0	0	0	0
2.	Sachanlagen	16.550.000	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	4.980.000	5.280.000	5.580.000	5.880.000	6.180.000
11.	Gewährung von Krediten	0	0	0	0	0
12.	Finanzierungsfehlbedarf aus Vorjahren	0	0	0	0	0
13.	Finanzierungsbedarf insgesamt	21.530.000	15.280.000	15.580.000	15.880.000	16.180.000

Eigenbetrieb Gewerbeflächen
ÜBERSICHT ÜBER DIE AUS VERPFLICHTUNGSERMÄCHTIGUNGEN VORAUSSICHTLICH
FÄLLIG WERDENDEN AUSGABEN
für das Geschäftsjahr 2022

Lfd. Nr.	Maßnahme	Verpflichtungs- ermächtigungen	davon voraussichtlich fällige Ausgaben			
		2022 in €	2023 in €	2024 in €	2025 in €	2026 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
	Summe	10.000.000	10.000.000	0	0	0