

- Anlage -

**Wirtschaftsplan 2022
und
mittelfristige Finanzplanung**

**Eigenbetrieb
Gewerbeflächen**

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 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 in 2020 eingelegten Grundstücks in Hagsfeld (Pfizer-Areal) sowie des in 2021 im Rahmen eines Vorkaufsrechts erworbenen Grundstücks in Mühlburg (Zschernitz-Areal).

Derzeit ist das Grundstück in Hagsfeld 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. Mit Ausnahme eines gastronomischen Betriebes auf dem Areal gibt es derzeit keine Anzeichen für Mietausfälle. Aufgrund der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie hat der Gastronom um einen Verzicht auf die Nebenkosten-Vorauszahlungen der Monate Mai bis August 2021 gebeten. Dieser Verzicht wurde vom Eigenbetrieb gewährt. Aufgrund der geringen Höhe der Nebenkosten-Vorauszahlungen des Gastronomen ist dieser Verzicht wirtschaftlich jedoch nur von untergeordneter Bedeutung.

Das Grundstück in Mühlburg wird vollständig an eine europaweit tätige Automobilhandelsgruppe vermietet. Der Mietvertrag wurde für 10 Jahre fest abgeschlossen („Festmietzeit“) und sieht eine automatische Verlängerung vor, soweit keine der Vertragsparteien kündigt. Aufgrund der guten Marktposition des Mieters im Automobilhandelsbereich werden Mietausfälle als eher unwahrscheinlich eingeschätzt.

Die angesetzten Umsatzerlöse entsprechen den aktuellen Miethöhen und Nebenkosten laut den vorliegenden Mietverträgen. Die Mietverträge haben Festmietzeiten, welche je nach Vertrag in den Jahren 2024 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 oder es sind vertragliche Mieterhöhungen vorgesehen. Die entsprechende Erhöhung der Mieterträge wurde mit jährlich 1% berücksichtigt.

Ein älteres Gebäude auf dem Grundstück in Hagsfeld steht leer. Hier erfolgt derzeit eine Untersuchung, ob sich die Asbest-Sanierung des Gebäudes lohnt. In einer Voruntersuchung wurde an verschiedenen Stellen fest gebundener Asbest gefunden.

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

Materialaufwand / Aufwand für bezogene Leistungen

Es wurden Aufwendungen im Wirtschaftsplan für nicht umlegbare Instandhaltungsaufwendungen (30.000 € pro Monat) und sonstige Bewirtschaftungskosten (5.000 € pro Monat) eingeplant.

Personalaufwand

Der Eigenbetrieb beschäftigt kein eigenes Personal, sondern bedient sich für seine Tätigkeiten des Personals der Stadtkämmerei. Die entsprechenden Aufwendungen für die Leistungsverrechnung sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

Im Personalaufwand sind ausschließlich die Nebentätigkeitsvergütungen für den Eigenbetriebsleiter und dessen Stellvertreter 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. Daneben anfallende sonstige Verwaltungskosten werden ebenfalls in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen abgebildet.

Finanzergebnis

Der Eigenbetrieb hat zum Stand Oktober 2021 bereits Darlehen in Höhe von knapp 150 Mio. Euro zur Finanzierung von erworbenen Grundstücken aufgenommen. Diese Darlehen haben einen durchschnittlichen Zinssatz von ca. 0,07% und Zinsbindungsfristen zwischen 5 und 20 Jahren. Der Eigenbetrieb rechnet in den Folgejahren wieder mit langsam steigenden Zinsen. Für die Wirtschaftsplanung wurde vereinfachend ein durchschnittlicher Zinssatz von 0,10% für sämtliche Darlehen unterstellt.

Die vorhandene Liquidität des Eigenbetriebs wird über einen Cash-Pool dem Kernhaushalt der Stadt Karlsruhe und den teilnehmenden städtischen Gesellschaften zur Verfügung gestellt. Die Eigenbetriebsverwaltung geht hierbei von durchschnittlichen Zinserträgen in Höhe von ca. 0,5% p.a. bei einer durchschnittlichen Liquidität des Eigenbetriebs von 4 Mio. Euro aus (20.000 Euro Zinserträge p.a.).

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Der Eigenbetrieb unterliegt mit seinem steuerlichen Ergebnis der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer. Die Eigenbetriebsverwaltung geht vereinfachend von einer Ertragsteuerbelastung von 30% auf das Ergebnis vor Steuern aus.

Sonstige Steuern

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

Jahresergebnis

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 die vorhandenen Grundstücke.

Für das Geschäftsjahr 2022 rechnet der Eigenbetrieb Gewerbeflächen mit einem positiven Ergebnis in Höhe von ca. 1,5 Mio. Euro. Auch in der mittelfristigen Erfolgsrechnung wird mit positiven Ergebnissen in ähnlicher Höhe gerechnet.

III. Erläuterungen zum Vermögensplan

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

1. Finanzierungsmittel

Die Finanzierung erfolgt im Jahr 2022 im Wesentlichen über eine Kreditaufnahme in Höhe von ca. 16,5 Mio. Euro und den Jahresgewinn in Höhe von ca. 1,5 Mio. Euro sowie über die nicht zahlungswirksamen Abschreibungen auf die Gebäude des Eigenbetriebs in Höhe von ca. 3,3 Mio. Euro.

2. Finanzierungsbedarf

Für das Jahr 2022 sind nachträgliche Anschaffungskosten auf die vorhandenen Grundstücke sowie Investitionen in weitere Grundstücke, insbesondere aus der Ausübung von Vorkaufsrechten, in Höhe von 10 Mio. Euro vorgesehen. Darüber hinaus sind bis zu 5 Mio. Euro Investitionen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf einem großen Logistik-Dach im Gewerbegebiet Hagsfeld vorgesehen. Des Weiteren sind 1 Mio. Euro für die Asbest-Sanierung des Hauses B, ca. 250 TEUR Investitionen für die Erneuerung der Straßenbeleuchtungsanlagen und 300 TEUR für die Erneuerung der Entwässerungsanlage im Gewerbegebiet Hagsfeld eingeplant.

Zusätzlich besteht ein Finanzierungsbedarf in Höhe der Tilgung der aufgenommenen Darlehen in Höhe von 4,98 Mio. Euro (3 % jährliche Tilgung von ca. 166 Mio. Euro Darlehen). Hierfür stehen die erwirtschafteten Abschreibungen (3,27 Mio. Euro) sowie die vollständige liquide Verwendung des Jahresgewinns (1,55 Mio. Euro) mithin in Summe 4,82 Mio. Euro zur Verfügung.

IV. Stellenplan

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