

B e r i c h t
über die Erstellung
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2021

Stadt Karlsruhe
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Karl-Friedrich-Str. 10
76133 Karlsruhe



Mathystr. 14-16 · 76133 Karlsruhe

Tel. 0721 / 931100 · Fax 0721 / 93110 - 10

Inhaltsverzeichnis

Auftrag und Auftragsdurchführung	3
Rechtliche Verhältnisse / Wirtschaftliche Grundlagen	5
Entwicklung der Vermögenslage und Ertragslage	6
Vermögenslage	6
Entwicklung der Ertragslage	8
Erstellung des Jahresabschlusses, Bestandsnachweise, Gliederung und Bewertung.....	9
Rechnungswesen	9
Bestandsnachweise	9
Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsansätze	10
Gliederung	10
Bescheinigung	11
Bilanz zum 31. Dezember 2021	12
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021	13
Anlagenspiegel vom 01.01.2021 bis 31.12.2021	19
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der Stadt Karlsruhe	23
Vermögensplanrechnung vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021	35
Fälligkeitsübersicht	37

Auftrag und Auftragsdurchführung

Die Geschäftsführung der

Stadt Karlsruhe
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Karl-Friedrich-Str. 10
76133 Karlsruhe

hat unsere Kanzlei beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 mit den entsprechenden Erläuterungen zu erstellen.

Die bei der Buchführung eingereichten Belege, die im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses vorgelegten Unterlagen und die für die Durchführung dieser Arbeit erhaltenen Auskünfte sowie die Bewertung der Posten des Jahresabschlusses haben wir auftragsgemäß nicht geprüft.

Der Auftrag zur Erstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 ergibt sich aus unserer Vereinbarung vom 26.11.2020.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde auf der Grundlage der uns vorgelegten Bücher und Bestandsnachweise nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches sowie des Gesetzes über die Eigenbetriebe der Gemeinden des Landes Baden-Württemberg (Eigenbetriebsgesetz) und ergänzenden Vorschriften erstellt.

Der Jahresabschluss wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Gliederungsvorschriften erstellt. Der Eigenbetrieb macht von der Übergangsregelung des § 19 Absatz 1 Eigenbetriebsgesetz BW Gebrauch und wendet das „alte“ Eigenbetriebsgesetz bis einschließlich Geschäftsjahr 2022 an.

Darüberhinausgehende Ausweis-, Bewertungs- und Erläuterungsvorschriften wurden – soweit erforderlich – beachtet.

Weitere Erläuterungen zum Auftragsumfang befinden sich bei den einzelnen Positionen im Bericht.

Die Durchführung des Auftrages erfolgte (mit Unterbrechnungen) in den Monaten April bis August 2023.

Eine Vollständigkeitserklärung, in der die Eigenbetriebsleitung versichert, dass alle zur Erstellung des Abschlusses erforderlichen Nachweise und Auskünfte zur Verfügung gestellt bzw. erteilt wurden, haben wir zu unseren Arbeitspapieren genommen. Ebenso sind nach dieser Erklärung nach Ablauf des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung aufgetreten.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht als Anlage beigefügten "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften" maßgebend.

Auskünfte erteilten uns die zuständigen Mitarbeiter der Stadt Karlsruhe für die Eigenbetriebsverwaltung.

Rechtliche Verhältnisse / Wirtschaftliche Grundlagen

Firma:	Stadt Karlsruhe
Rechtsform:	Körperschaft des öffentlichen Rechts
Sitz:	Karlsruhe
Ort der Geschäftsleitung:	Karl-Friedrich-Str. 10 76133 Karlsruhe
Gegenstand des Unternehmens:	Erwerb, Vermietung und Verpachtung bebauter und unbebauter Gewerbeflächen sowie die Bewirtschaftung Der Eigenbetrieb darf alle mit dem Gesellschaftszweck im Zusammenhang stehenden Geschäfte betreiben
Geschäftsjahr:	01.01.2021 bis 31.12.2021
Stammkapital:	EUR 2.000.000,00

Entwicklung der Vermögenslage und Ertragslage

Die nachfolgende Gliederung der Vermögenslage und der Ertragslage wurde im Vergleich zu den Schemen nach §§ 266 und 275 HGB abgeändert, so dass zusätzlich Informationen vermittelt werden können. Analoges gilt für die verbalen Erläuterungen zu den Tabellen.

Vermögenslage

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	<u>EUR</u>	%	<u>EUR</u>	%	<u>EUR</u>
Langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielles Anlagevermögen	3.210,00	0,00	4.885,00	0,00	-1.675,00
Sachanlagen	144.365.968,47	90,31	139.456.375,50	97,51	4.909.592,97
Summe langfristig gebundenes Vermögen	144.369.178,47	90,31	139.461.260,50	97,51	4.907.917,97
Mittel- und kurzfristig gebundenes Vermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	15.308.959,30	9,58	3.548.178,49	2,48	11.760.780,81
Liquide Mittel und Wertpapiere	187.498,87	0,12	9.989,33	0,01	177.509,54
Summe mittel- und kurzfristiges Vermögen	15.496.458,17	9,69	3.558.167,82	2,49	11.938.290,35
Gesamtvermögen	159.865.636,64	100,00	143.019.428,32	100,00	16.846.208,32

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	<u>EUR</u>	%	<u>EUR</u>	%	<u>EUR</u>
Langfristig verfügbares Kapital					
Eigenkapital	4.387.664,36	2,74	2.136.282,44	1,49	2.251.381,92
Summe langfristig verfügbares Kapital	4.387.664,36	2,74	2.136.282,44	1,49	2.251.381,92
Mittel- und kurzfristig verfügbares Kapital					
Rückstellungen	1.073.410,78	0,67	277.757,45	0,19	795.653,33
Kreditverbindlichkeiten	145.279.856,07	90,88	139.700.000,00	97,68	5.579.856,07
Lieferverbindlichkeiten	190.832,29	0,12	159.656,24	0,11	31.176,05
Verbundverbindlichkeiten	214.677,13	0,13	0,00	0,00	214.677,13
Sonstige Verbindlichkeiten	8.452.274,09	5,29	549.332,29	0,38	7.902.941,80
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	266.921,92	0,17	196.399,90	0,14	70.522,02
Summe mittel- und kurzfristiges Kapital	155.477.972,28	97,26	140.883.145,88	98,51	14.594.826,40
Gesamtkapital	159.865.636,64	100,00	143.019.428,32	100,00	16.846.208,32

Entwicklung der Ertragslage

	<u>2021</u>		<u>2020</u>		<u>Veränderung</u>
	<u>EUR</u>	<u>%</u>	<u>EUR</u>	<u>%</u>	<u>EUR</u>
Umsatzerlöse	9.519.836,97	100,00	715.365,91	82,95	8.804.471,06
sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	147.029,49	17,05	-147.029,49
Rohergebnis	9.519.836,97	100,00	862.395,40	100,00	8.657.441,57
Personalaufwand	-10.400,00	-0,11	0,00	0,00	-10.400,00
Abschreibungen	-3.181.175,62	-33,42	-259.519,91	-30,09	-2.921.655,71
sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.038.050,21	-31,91	-402.285,97	-46,65	-2.635.764,24
Betriebsergebnis	3.290.211,14	34,56	200.589,52	23,26	3.089.621,62
Zinsen und ähnliche Erträge	72.707,21	0,76	0,00	0,00	72.707,21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-109.278,15	-1,15	-4.583,33	-0,53	-104.694,82
Finanzergebnis	-36.570,94	-0,38	-4.583,33	-0,53	-31.987,61
Ertragssteuern	-1.002.258,28	-10,53	-59.723,75	-6,93	-942.534,53
Jahresüberschuss	2.251.381,92	23,65	136.282,44	15,80	2.115.099,48

Erstellung des Jahresabschlusses, Bestandsnachweise, Gliederung und Bewertung

Rechnungswesen

Für den Eigenbetrieb besteht nach § 238 HGB sowie den ergänzenden Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes und der Eigenbetriebsverordnung des Landes Baden-Württemberg Buchführungspflicht.

Das Unternehmen hat eine den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Buchführung erstellt.

Die Buchführung und das Belegwesen entsprechen nach unserer Feststellung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Die anfallenden Geschäftsvorfälle wurden vom Mandanten erfasst und unter Anwendung des EDV-Buchführungssystems der Simba Computer Systeme GmbH ausgewertet.

Bestandsnachweise

Das Inventar ist nach den Vorschriften des § 240 HGB aufgestellt worden.

Das Anlagevermögen ist durch ein Anlagenverzeichnis nachgewiesen.

Das Anlagenverzeichnis wurde elektronisch mit dem Programm ADDISON Anlagenbuchhaltung erstellt.

Forderungen und Verbindlichkeiten sind durch Salden- und Nachtragslisten belegt.

Der Kassenbestand ist aus dem Kassenbuch ersichtlich.

Guthaben und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit den Kontoauszügen bzw. Saldenbestätigungen abgestimmt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände und sonstigen Verbindlichkeiten sind durch Einzelaufstellungen belegt.

Für die Rückstellungen liegen die erforderlichen Berechnungsunterlagen vor.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsansätze

Die geltenden handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften wurden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beachtet.

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Die Bewertung erfolgte entsprechend den Bewertungsgrundsätzen des § 252 HGB.

Die Forderungen an die Stadt Karlsruhe wurden im Geschäftsjahr 2021 separat ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis als Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

Darüberhinaus wurden keine grundsätzlichen Änderungen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr durchgeführt.

Im Übrigen wird auf die Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Eigenbetriebs im Anhang verwiesen.

Gliederung

Die Gliederung der Positionen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgten unter Anwendung der handelsrechtlichen Gliederungsvorschriften.

Die in § 266 HGB bezeichneten Posten sind gesondert und in der vorgeschriebenen Reihenfolge ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in § 275 HGB bezeichneten Posten sind gesondert und in der vorgeschriebenen Reihenfolge ausgewiesen.

Bescheinigung

Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung (sowie Anhang) – der Stadt Karlsruhe für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Eigenbetriebsgesetzes sowie der Eigenbetriebsverordnung des Landes Baden-Württemberg erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die vom Mandanten geführten Bücher und vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Eigenbetriebsgesetzes sowie der Eigenbetriebsverordnung des Landes Baden-Württemberg liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Diese umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung (sowie des Anhangs) auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Karlsruhe, den 07.08.2023



André Krause
Tritschler Pilz & Partner mbB
Steuerberater

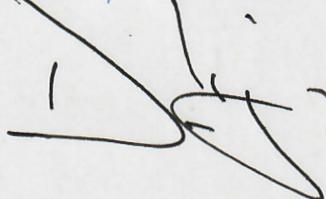
Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite	31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR	Passivseite	31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.210,00	4.885,00	II. Gewinnvortrag		136.282,44	0,00
II. Sachanlagen				III. Jahresüberschuss		2.251.381,92	136.282,44
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	144.364.443,47		139.456.372,50	B. Rückstellungen			
2. technische Anlagen und Maschinen	1.525,00	144.365.968,47	3,00	1. Steuerrückstellungen	1.003.010,78		59.723,75
				2. sonstige Rückstellungen	70.400,00	1.073.410,78	218.033,70
B. Umlaufvermögen				C. Verbindlichkeiten			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	145.279.856,07		139.700.000,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	800.005,48		709.813,81	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in EUR: 4.488.589,52 (4.191.000,00)			
2. Forderungen an Stadt Karlsruhe	13.702.577,47		0,00	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in EUR: 140.791.266,55 (135.509.000,00)			
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	805.811,15		2.378.603,91	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	190.832,29		159.656,24
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in EUR: 805.811,15 (0,00)				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in EUR: 190.832,29 (159.656,24)			
4. sonstige Vermögensgegenstände	565,20	15.308.959,30	459.760,77	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	214.677,13		0,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		187.498,87	9.989,33	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in EUR: 214.677,13 (0,00)			
				4. sonstige Verbindlichkeiten	8.452.274,09	154.137.639,58	549.332,29
				- davon aus Steuern in EUR: 455.619,63 (85.620,17)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in EUR: 550.806,80 (102.876,22)			
				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in EUR: 7.901.467,29 (446.456,07)			
				D. Rechnungsabgrenzungsposten		266.921,92	196.399,90
SUMME AKTIVA		<u>159.865.636,64</u>	<u>143.019.428,32</u>	SUMME PASSIVA		<u>159.865.636,64</u>	<u>143.019.428,32</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
 vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	<u>2021</u> <u>EUR</u>	<u>2021</u> <u>EUR</u>	<u>2020</u> <u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse		9.519.836,97	715.365,91
2. sonstige betriebliche Erträge			
a) andere sonstige betriebliche Erträge		0,00	147.029,49
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		-10.400,00	0,00
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.181.175,62	-259.519,91
5. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	-1.825.902,33		-121.212,72
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	-29.718,63		0,00
c) Reparaturen und Instandhaltungen	-252.063,48		-19.482,51
d) verschiedene betriebliche Kosten	-634.166,90		-244.334,69
e) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Pauschalwertberichtigung zu Forderungen	<u>-84.907,52</u>	-2.826.758,86	0,00
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	72.707,21		0,00
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-109.278,15</u>	-36.570,94	-4.583,33
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.002.258,28	-59.723,75
9. Ergebnis nach Steuern		2.462.673,27	153.538,49
10. sonstige Steuern		<u>-211.291,35</u>	<u>-17.256,05</u>
11. Jahresüberschuss		<u>2.251.381,92</u>	<u>136.282,44</u>

KARLSRUHE, 07.08.2023



Anhang für das Geschäftsjahr 2021

Allgemeine Angaben

Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen der Stadt Karlsruhe hat seinen Sitz in Karlsruhe und stellt ein Sondervermögen der Stadt Karlsruhe (Juristische Person des öffentlichen Rechts) dar.

Der vorliegende Jahresabschluss erfolgte nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und den einschlägigen Bestimmungen des Eigenbetriebsgesetzes und der Eigenbetriebsverordnung des Landes Baden-Württemberg.

Der Eigenbetrieb macht von der Übergangsregelung des § 19 Abs. 1 Eigenbetriebsgesetz BW Gebrauch und wendet das „alte“ Eigenbetriebsgesetz bis einschließlich Geschäftsjahr 2022 an.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Eigenbetrieb stellt einen Lagebericht im Sinne des § 289 HGB auf.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind einzelne Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und daher in diesem Anhang gesondert aufgegliedert und erläutert.

Grundsätze zur Bilanzierung und Bewertung/Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die zu Anschaffungskosten aktivierten immateriellen Vermögensgegenstände werden linear pro rata temporis über die voraussichtliche Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, solche mit zeitlich begrenzter Nutzungsdauer abzüglich planmäßiger Abschreibungen, angesetzt. Die beweglichen Anlagegüter werden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer pro rata temporis linear abgeschrieben.

Von dem Wahlrecht zur Aktivierung von Fremdkapitalzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB als Herstellungskosten wird kein Gebrauch gemacht.

Die Forderungen an die Stadt Karlsruhe wurden im Geschäftsjahr 2021 erstmalig separat ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis als Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken sind durch Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die flüssigen Mittel sind mit ihrem Nennwert angesetzt.

Bei Bildung der Rückstellungen ist den erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessen Rechnung getragen worden. Sie sind in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem jeweiligen Erfüllungsbetrag passiviert.

Angaben zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von € 15.308.959,30 (Vorjahr: € 3.548.178,49) haben in Höhe von € 15.308.959,30 (Vorjahr: € 3.548.178,49) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den Forderungen an die Stadt Karlsruhe sind in Höhe von € 13.668.215,93 Cashpoolguthaben/Clearingguthaben enthalten. Im Vorjahr war das Cashpoolguthaben/Clearingguthaben in Höhe von € 1.969.661,26 als Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

In T€	Geschäftsjahr 31.12.2021	davon mit Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	Vorjahr 31.12.2020	davon mit Restlaufzeit mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	800	0	710	0
Forderungen an die Stadt Karlsruhe	13.702	0	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	806	0	2.379	0
Sonstige Vermögensgegenstände	1	0	460	0
Summe	15.309	0	3.549	0

Eigenkapital

Das voll eingezahlte Stammkapital in Höhe von € 2.000.000,00 ist mit dem Nennwert angesetzt. Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde durch Gemeinderatsbeschluss auf neue Rechnung vorgetragen.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

In T€	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch/ Auflösung/ Umbuchung	Stand 31.12
Gewerbesteuer	29	488	29	488
Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag	30	514	30	514
Summe	59	1.002	59	1.002

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

In T€	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch/ Auflösung/ Umbuchung	Stand 31.12
Rückstellungen für Personalgestaltung/ Kostenweiterbelastung	0	10	0	10
Rückstellung für aus- stehende Rechnungen	188	0	188	0
Rückstellung für Jah- resabschlusskosten	30	30	0	60
Summe	218	40	188	70

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

In T€	Geschäftsjahr 31.12.2021	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	145.280 <i>(Vorjahr: 139.700)</i>	4.489 <i>(Vorjahr: 4.191)</i>	17.954 <i>(Vorjahr 16.764)</i>	122.837 <i>(Vorjahr: 118.745)</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	191 <i>(Vorjahr: 160)</i>	191 <i>(Vorjahr: 160)</i>	0 <i>(Vorjahr: 0)</i>	0 <i>(Vorjahr: 0)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber ver- bundenen Unter- nehmen	215 <i>(Vorjahr: 0)</i>	215 <i>(Vorjahr:0)</i>	0 <i>(Vorjahr: 0)</i>	0 <i>(Vorjahr: 0)</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	8.452 <i>(Vorjahr: 549)</i>	551 <i>(Vorjahr:103)</i>	7.455 <i>(Vorjahr: 446)</i>	446 <i>(Vorjahr: 0)</i>
Summe	154.138 <i>(Vorjahr: 140.409)</i>	5.446 <i>(Vorjahr:4.454)</i>	25.409 <i>(Vorjahr: 17.210)</i>	123.283 <i>(Vorjahr: 118.745)</i>

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie einen Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Sonstige Pflichtangaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die Beurteilung der Finanzlage bestehen bedeutsame finanzielle Verpflichtungen, die in der Bilanz nicht ausgewiesen oder vermerkt sind.

Aus Dienstleistungsverträgen bestehen jährliche finanzielle Verpflichtungen von rd. T€ 1.003 (Vorjahr: T€ 736), die im Jahr 2022 fällig werden.

Organe

Die Mitglieder der Eigenbetriebsleitung sind:

- Torsten Dollinger (Eigenbetriebsleiter)
- Udo Bäuerlein (stellv. Eigenbetriebsleiter)

Die Betriebsleitung übt die Tätigkeit nebenberuflich aus und erhält dafür eine Aufwandsentschädigung.

Karlsruhe, den 07.08.2023



.....
Torsten Dollinger
Eigenbetriebsleiter

Anlagenentwicklung vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

Anlagenspiegel vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwerte						
	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2021	Stand 01.01.2021	Wirtschaftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2021	Zuschreibung Wirtschaftsjahr	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020
A. Anlagevermögen														
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten														
27	EDV-Software													
27001	Simba Buchhaltungssoftware	5.025,00			5.025,00	140,00	1.675,00				1.815,00		3.210,00	4.885,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände		5.025,00			5.025,00	140,00	1.675,00				1.815,00		3.210,00	4.885,00
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken														
50	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten													
50001	Flst. 56180/1 Grundstück Hegele	16.352.831,34			16.352.831,34	0,00					0,00		16.352.831,34	16.352.831,34
50002	FIST 56180 Grundstück Pfizer	21.460.398,16	205.434,79	10.180,00	21.655.652,95	0,00					0,00		21.655.652,95	21.460.398,16
50003	Flst. 24102/2 Grundstück Zschernitz		2.278.598,62		2.278.598,62						0,00		2.278.598,62	
50004	FIST 24102/3 Grundstück Zschernitz		965.545,56		965.545,56						0,00		965.545,56	
Summe	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	37.813.229,50	3.449.578,97	10.180,00	41.252.628,47	0,00					0,00		41.252.628,47	37.813.229,50

		Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Abschreibungen						Buchwerte			
		Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Wirtschaftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Zuschreibung Wirtschaftsjahr	Stand	Stand	
		01.01.2021				31.12.2021					01.01.2021		31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
90	Geschäftsbauten														
90001	Pfizer Gebäude A Flst. 56180	5.236.091,93				5.236.091,93	13.089,93	157.083,00				170.172,93		5.065.919,00	5.223.002,00
90002	Pfizer Gebäude B Flst. 56180 Pfizer Areal	2.728.883,37				2.728.883,37	6.822,37	81.866,00				88.688,37		2.640.195,00	2.722.061,00
90003	Pfizer Gebäude C Flst. 56180	4.648.756,65				4.648.756,65	11.621,65	139.463,00				151.084,65		4.497.672,00	4.637.135,00
90004	Pfizer Gebäude D Flst. 56180	10.353.326,83				10.353.326,83	25.882,83	310.600,00				336.482,83		10.016.844,00	10.327.444,00
90005	Pfizer Gebäude H Hochregallager	1.075.883,07				1.075.883,07	2.690,07	32.276,00				34.966,07		1.040.917,00	1.073.193,00
90006	Pfizer Lager 7 Flst. 56180	340.402,00				340.402,00	851,00	10.212,00				11.063,00		329.339,00	339.551,00
90007	Lager 9 Flst. Nr. 56180	72.335,43				72.335,43	180,43	2.170,00				2.350,43		69.985,00	72.155,00
90008	Pfizer Gebäude E Flst. Nr. 56180	7.876.689,53				7.876.689,53	19.691,53	236.301,00				255.992,53		7.620.697,00	7.856.998,00
90009	Pfizer Gebäude F Flst Nr. 56180	10.602.033,04				10.602.033,04	26.505,04	318.061,00				344.566,04		10.257.467,00	10.575.528,00
90010	Pfizer Gebäude F Erweiterung Flst Nr. 56180	6.385.941,52				6.385.941,52	15.964,52	191.578,00				207.542,52		6.178.399,00	6.369.977,00
90011	Pfizer Kantine Flst. Nr. 56180	631.871,21				631.871,21	1.579,21	18.956,00				20.535,21		611.336,00	630.292,00
90012	Hegele Hallen 1-3 Büro-, Technik- und Sozialflächen	33.426.793,94				33.426.793,94	83.566,94	1.002.804,00				1.086.370,94		32.340.423,00	33.343.227,00
90013	Hegele Hallen 4-5 Flst. Nr. 56180/1	16.014.148,70				16.014.148,70	40.035,70	480.424,00				520.459,70		15.493.689,00	15.974.113,00
90014	Pfizer Pforte / Pumpenhaus	1,00				1,00	0,00					0,00		1,00	1,00
90015	Kesselhaus / Werk- statt	1,00				1,00	0,00					0,00		1,00	1,00
90016	Pfizer Doppelgaragen Flst. Nr. 56180	56.733,67				56.733,67	141,67	1.702,00				1.843,67		54.890,00	56.592,00
90020	Gebäude Zschernitz Am Mühlburger														
90021	Bahnhof Autopflegezentrum		3.591.976,22 438.831,23			3.591.976,22 438.831,23		44.899,22 5.485,23				44.899,22 5.485,23		3.547.077,00 433.346,00	
Summe	Geschäftsbauten	99.449.892,89	4.030.807,45			103.480.700,34	248.622,89	3.033.880,45				3.282.503,34		100.198.197,00	99.201.270,00
111	Außenanlagen für Geschäfts-, Fab- rik- und andere Bauten														
111001	Pfizer Straßenbeleu- tung	1,00				1,00	0,00					0,00		1,00	1,00
Summe	Außenanlagen für Geschäfts-, Fab- rik- und andere Bauten	1,00				1,00	0,00					0,00		1,00	1,00

		Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Abschreibungen						Buchwerte			
		Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Stand	Wirtschaftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Zuschreibung	Stand	Stand
		01.01.2021				31.12.2021						01.01.2021		31.12.2021	31.12.2021
146	Außenanlagen														
146001	Pfizer 468 Parkplätze Flst 56180	1.327.567,80				1.327.567,80	5.822,80	69.872,00				75.694,80		1.251.873,00	1.321.745,00
146002	Hegele PKW Stellplätze Flst. Nr. 56180/1	971.670,89				971.670,89	4.261,89	51.141,00				55.402,89		916.268,00	967.409,00
146003	Hegele LKW-Stellplätze Flst. Nr. 56180/1	153.390,33				153.390,33	672,33	8.073,00				8.745,33		144.645,00	152.718,00
146004	Gebrauchtwagenausstellung überdacht		86.846,26			86.846,26		1.904,26				1.904,26		84.942,00	
146005	Freiflächenstellplätze Autohaus		282.127,70			282.127,70		6.186,70				6.186,70		275.941,00	
146006	Freiflächenstellplätze Autopflegezentrum		245.328,43			245.328,43		5.380,43				5.380,43		239.948,00	
Summe	Außenanlagen	2.452.629,02	614.302,39			3.066.931,41	10.757,02	142.557,39				153.314,41		2.913.617,00	2.441.872,00
Summe Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten		139.715.752,41	8.094.688,81	10.180,00		147.800.261,22	259.379,91	3.176.437,84				3.435.817,75		144.364.443,47	139.456.372,50
2. technische Anlagen und Maschinen															
240	Technische Anlagen														
240001	Pfizer Löschwassertanks Flst. Nr. 56180	1,00				1,00	0,00					0,00		1,00	1,00
240002	Entfeuchter Lufttrockner Remco		950,00			950,00		158,00				158,00		792,00	
Summe	Technische Anlagen	1,00	950,00			951,00	0,00	158,00				158,00		793,00	1,00
280	Betriebsvorrichtungen														
280001	Pumpenhaus Flst. Nr. 56180	1,00				1,00	0,00					0,00		1,00	1,00
280002	Trafostation Flst. Nr. 56180	1,00				1,00	0,00					0,00		1,00	1,00
280003	Streugutbehälter 1:500 L BZ. 5.7500.007		912,18			912,18		182,18				182,18		730,00	
Summe	Betriebsvorrichtungen	2,00	912,18			914,18	0,00	182,18				182,18		732,00	2,00
Summe technische Anlagen und Maschinen		3,00	1.862,18			1.865,18	0,00	340,18				340,18		1.525,00	3,00

	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Abschreibungen						Buchwerte			
	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2021	Stand 01.01.2021	Wirtschaftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2021	Zuschreibung Wirtschaftsjahr	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung														
480 Geringwertige Wirtschaftsgüter														
480001 3 x Drehsessel Pforte Pfizer-Areal		1.782,90	1.782,90		0,00		1.782,90		1.782,90		0,00			0,00
480003 Laubbläser Stihl BR 500		529,20	529,20		0,00		529,20		529,20		0,00			0,00
480004 Rauchmelder D+H optischer Rauch- melder		410,50	410,50		0,00		410,50		410,50		0,00			0,00
Summe Geringwertige Wirtschaftsgüter		2.722,60	2.722,60		0,00		2.722,60		2.722,60		0,00			0,00
Summe andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		2.722,60	2.722,60		0,00		2.722,60		2.722,60		0,00			0,00
Summe Sachanlagen	139.715.755,41	8.099.273,59	12.902,60		147.802.126,40	259.379,91	3.179.500,62		2.722,60		3.436.157,93		144.365.968,47	139.456.375,50
Gesamtsumme Anlagevermögen	139.720.780,41	8.099.273,59	12.902,60		147.807.151,40	259.519,91	3.181.175,62		2.722,60		3.437.972,93		144.369.178,47	139.461.260,50

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der Stadt Karlsruhe

I. Grundlagen des Unternehmens

Aufgaben des Eigenbetriebs / Satzungszweck

In seiner Sitzung am 20. Oktober 2020 hat der Gemeinderat die Gründung des Eigenbetriebs Gewerbeflächen zum 1. Dezember 2020 mit einem Stammkapital in Höhe von 2 Mio. Euro beschlossen und Herrn Stadtkämmerer Torsten Dollinger zum Eigenbetriebsleiter bestellt. Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen hat keine eigene Rechtspersönlichkeit, sondern stellt ein Sondervermögen der Stadt Karlsruhe dar. Entsprechend der Vorgaben des Eigenbetriebsgesetzes und der Eigenbetriebsverordnung des Landes Baden-Württemberg ist ein Wirtschaftsplan aufzustellen und ein Jahresabschluss zu erstellen.

Zu den Aufgaben des Eigenbetriebes zählen die Bevorratung von Industrie- und Gewerbegrundstücken innerhalb des Stadtgebiets von Karlsruhe. Hierzu gehört insbesondere die Ausübung von Vorkaufsrechten sowie Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen und der Erwerb und die Entwicklung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Des Weiteren stellen die Vermietung und Verpachtung sowie die Bewirtschaftung von eingebrachten und erworbenen Grundstücken Aufgaben des Eigenbetriebs dar.

Der Eigenbetrieb soll mit Blick auf die aktive Vorratspolitik im Rahmen der Gewerbeflächenvorsorge für die Stadt Karlsruhe die Möglichkeit schaffen, Gewerbe- und Industrieflächen mit dem Ziel einer zeitnahen Flächenentwicklung für hochwertige Dienstleistungs- und Gewerbenutzung erwerben zu können.

Mit Gründung des Eigenbetriebs wurden diesem zwei zuvor von der Stadt Karlsruhe (Kernhaushalt) erworbenen Grundstücke gegen Übernahme einer Verbindlichkeit in Höhe des Buchwerts der Grundstücke übertragen. Die Stadt Karlsruhe hatte in ihrer Sitzung am 13. März 2020 die Ausübung des Vorkaufsrechts für die auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstücke Nr. 56180 und Nr. 56180/1 (ehemaliges Pfizer-Areal in Hagsfeld) zu einem vereinbarten Kaufpreis von 132.425.000 Euro zuzüglich Nebenkosten beschlossen. Bereits im Erwerbszeitpunkt war hierbei beabsichtigt, diese Grundstücke noch im Jahr 2020 an eine Personengesellschaft oder einen Eigenbetrieb weiter zu übertragen. Dies ist mit Gründung des Eigenbetriebs Gewerbeflächen zum 1. Dezember 2020 erfolgt.

II. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auch das Jahr 2021 war noch von Einschränkungen durch die Corona-Pandemie und zum Jahresanfang von Lockdowns geprägt, welche die wirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussten. Zur Unterstützung der betroffenen Unternehmen wurden seitens der Bundesregierung im Jahr 2021 wieder mehrere Hilfsprogramme aufgelegt. Zum Frühjahr/Sommer 2021 erholte sich die Wirtschaft in Folge von Corona-Lockerungen wieder etwas. Insbesondere im Bereich Konsum und Dienstleistungen (z.B. Tourismus, Gaststätten) setzte zum Sommer 2021 eine Erholung ein. Im Bereich der Industrieproduktion wirkten sich Lieferkettenprobleme insbesondere im Halbleiterbereich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. Zum Jahresende führten bereits steigende Energiepreise zu einem Anstieg der Inflation. Zum Jahresende 2021 wirkte sich zudem eine weitere Corona-Welle und die mit ihr verbundenen Einschränkungen negativ auf das Konsumverhalten der Verbraucher aus.

Laut Statistischem Bundesamt ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die deutsche Wirtschaft konnte sich trotz der dargestellten Probleme von dem starken Einbruch im Corona-Jahr 2020 erholen, allerdings wurde noch nicht das Vorkrisen-Niveau von 2019 erreicht. Das Bruttoinlandsprodukt lag im Jahr 2021 noch 2% unter dem Wert von 2019. Besonders stark von den Corona-Einschränkungen betroffen waren auch im Corona-Jahr 2021 die Unternehmen in den Bereichen Sport, Kultur und Unterhaltung sowie der Kreativwirtschaft. Hier lag die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2021 laut Statistischem Bundesamt noch um 9,9 % unter dem Vorkrisenniveau.

Nach derzeitiger Einschätzung werden sich die negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie im Jahr 2022 deutlich abschwächen. Im Vergleich zu den Maßnahmen des Winters 2020/2021 waren die Einschränkungen des Winters 2021/2022 bereits deutlich geringer. Allerdings deuten sich neue negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung durch den Russland-Ukraine-Konflikt an. Die stark gestiegenen Energiepreise führen zu einem deutlichen Anstieg der Inflation. Die Notenbanken reagieren darauf mit einer Erhöhung der Leitzinsen, welche negative Auswirkungen auf das Investitionsverhalten der Unternehmen haben können.

Insgesamt ist damit zu rechnen, dass sich die Auswirkungen der Pandemie im Bereich des Einzelhandels und der Gastronomie (verändertes Kundenverhalten, Insolvenzen, Zunahme des Onlinehandels, Leerstände in der Innenstadt etc.) auch noch in den Folgejahren auswirken. Der erwartete Nachholeffekt im Jahr 2022 wird durch die Energiekostensteigerungen teilweise wieder ausgebremst. Die Wachstumsprognosen für die Jahre 2022 und 2023 haben sich in der Folge des Russland-Ukraine-Konflikts bereits deutlich verschlechtert.

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auch der deutsche Immobilienmarkt war im Jahr 2021 noch teilweise durch die Unsicherheiten der Corona-Pandemie geprägt. Das Investitionsvolumen im Bereich gewerblicher Objekte erholte sich jedoch leicht gegenüber dem Vorjahr. Die Fortsetzung der Niedrigzinspolitik der Zentralbanken führte dazu, dass die Nachfrage nach Immobilieninvestments in 2021 noch hoch blieb. Allerdings deutete sich zum Jahresende 2021 aufgrund der gestiegenen Inflation bereits vorsichtig ein Ende der langjährigen Niedrigzinspolitik der EZB an.

Die Pandemie beeinträchtigt die einzelnen Immobiliensektoren unterschiedlich. Der Einzelhandelssektor ist von den negativen Auswirkungen am stärksten betroffen, die Bereiche Wohnen und Logistik sind hiervon hingegen kaum betroffen. Auch im Jahr 2021 zeigte sich, dass Investoren dem Rechnung trugen und ihr Kapital aus stark betroffenen Sektoren (insb. Einzelhandel) in resistenteren Sektoren verlagerten.

Die Mieten für Gewerbeimmobilien in Deutschland waren laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2021 durchschnittlich 0,2 % höher als im Vorjahr. Getragen wurde dieser Anstieg der Gewerbemieten von der Entwicklung in den Marktsegmenten „Industrie/Produktion/Logistik“ (+0,8%) und „Büro“ (+1,3%). Dagegen sanken die Mieten im bei Handelsflächen im Vorjahresvergleich um 1,3 %.

Es wird allgemein damit gerechnet, dass der Immobilienmarkt auch zukünftig, unabhängig von kurzfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie, wachsen wird. Allerdings können sich die Auswirkungen des Russland-Ukraine-Konflikts (insb. steigende Energiepreise und Zinsen) mittelfristig negativ auf das Wachstum auswirken.

Es bleibt auch zu beobachten, ob der verstärkte Trend zum Home-Office dazu führen wird, dass Unternehmen ihre angemieteten Büroflächen langfristig reduzieren.

Bei gewerblichen Vermietungen im Bereich des Einzelhandels und der Gastronomie ist weiterhin verstärkt mit Mietausfällen aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten und Insolvenzen der Mieter zu rechnen. Es bleibt abzuwarten, ob sich die im Frühjahr/Sommer 2022 erfolgte leichte Erholung hier fortsetzen wird. Zudem wirkt sich die hohe Inflation negativ auf das Konsumverhalten der Verbraucher aus.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren des Eigenbetriebs bilden die Erträge aus den bestehenden Mietverträgen, welche im Berichtsjahr die Aufwendungen für den Unterhalt der Grundstücke, Gebäude und Anlagen deutlich übersteigen.

Geschäftsverlauf

Der Eigenbetrieb weist im Jahresabschluss des Geschäftsjahrs 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.207.136,80 Euro aus. Ein Vergleich mit Vorjahren ist nur eingeschränkt möglich, da der Eigenbetrieb erst zum 1. Dezember 2020 gegründet wurde. Der Jahresüberschuss 2021 resultiert im Wesentlichen aus den Mieterträgen der Vermietung der Grundstücke des sogenannten Pfizer-Areals in Karlsruhe-Hagsfeld. Seit dem 1. August 2021 vermietet der Eigenbetrieb zudem ein Gewerbegrundstück in Karlsruhe-Mühlburg, welches vom Mieter als Autohaus genutzt wird.

Ertragslage

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von ca. 9,5 Mio. Euro bestehen ausschließlich aus Miet- und Pächterträgen sowie Betriebskostenzahlungen der Mieter der Grundstücke in Hagsfeld (Pfizer-Areal) und Mühlburg (Zschernitz-Areal). Es existieren insgesamt neun Mietverträge.

Der Kantinenbetreiber in Karlsruhe-Hagsfeld hatte aufgrund des geschlossenen Mietvertrags nur Betriebskosten zu leisten. Aufgrund von wirtschaftlichen Schwierigkeiten des Mieters wurden diesem im Jahr 2021 zunächst teilweise die Betriebskosten-Vorauszahlungen erlassen. Nachdem sich keine Erholung des Betriebs abzeichnete wurde der Mietvertrag mit dem Kantinenbetreiber einvernehmlich zum 31. Januar 2022 beendet.

Die Hauptmieter sind in den Bereichen Pharma / IT / Logistik / Energie / Öffentliche Verwaltung und Autohandel tätig. 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 Betriebs- und Nebenkosten sowie die Grundsteuer können nahezu vollständig auf die Mieter umgelegt werden, so dass es sich hierbei größtenteils um durchlaufende Posten handelt.

Im Geschäftsjahr 2021 waren Mietausfälle (Nebenkosten) ausschließlich beim Betreiber der Kantine auf dem Pfizer-Areal zu verzeichnen. Aufgrund der Corona-Einschränkungen gingen dessen Kundenzahlen deutlich zurück und ein kostendeckender Betrieb war leider nicht mehr möglich. Ansonsten traten bei den Mietern keine Mietausfälle auf, da deren Branchen von der Corona-Pandemie nur wenig betroffen waren.

Die **Abschreibung** der Gebäude auf den Grundstücken des Eigenbetriebs erfolgt einheitlich mit 3% p.a. Die Parkplätze werden über eine Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben. Hieraus resultiert im Geschäftsjahr 2021 ein Aufwand aus Abschreibungen in Höhe von ca. 3,2 Mio. Euro.

Die in der GuV ausgewiesenen **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (u.a., Strom, Gas, Wasser, Wachdienst, Mietverwaltung etc.) sowie die Grundsteuer (GuV-Position „sonstige Steuern“) können größtenteils auf die Mieter umgelegt werden und belasten das Ergebnis des Eigenbetriebs im Endeffekt nicht.

Der Eigenbetrieb konnte den Erwerb der Grundstücke des Pfizer-Areals durch die Aufnahme von zwei langfristigen Darlehen über 89,7 Mio. Euro (10 Jahre Zinsbindung, Zinssatz 0,00%) und 50,0 Mio. Euro (20 Jahre Zinsbindung, Zinssatz 0,22%) günstig refinanzieren. Für das im Jahr 2021 erworbene Grundstück in Karlsruhe-Mühlburg (Zschernitz-Areal) wurde ein Darlehen mit einer 5-jährigen Zinsbindung und einem rechnerischen Zinssatz von -0,16% aufgenommen. Der negative Zins wird durch ein sogenanntes Aufgeld (Agio) in Höhe von 80.349,17 Euro beim Darlehen berücksichtigt. Dieses Aufgeld wird als passiver Rechnungsabgrenzungsposten über die Zinsbindungsfrist des Darlehens verteilt aufgelöst.

Die **Zinsaufwendungen** für die aufgenommenen Darlehen fallen mit ca. 109 TEuro im Geschäftsjahr kaum ins Gewicht. Aus der Überlassung der überschüssigen Liquidität des Eigenbetriebs an den städtischen Cash-Pool resultiert im Geschäftsjahr 2021 ein **Zinsertrag** in Höhe von ca. 62 TEuro. Aus der zeitanteiligen Auflösung des Aufgelds (Agio) aus dem oben genannten Darlehen resultiert ein weiterer Zinsertrag in Höhe von ca. 10 TEuro. Insgesamt ergibt sich somit ein Zinsergebnis in Höhe von ca. - 37 TEuro (Aufwand).

Der Eigenbetrieb unterliegt der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatz Stadt Karlsruhe bis 2021: 430%) mit einer Gesamtsteuerbelastung in Höhe von ca. 30,9%. Für das Geschäftsjahr 2021 beträgt der Aufwand aus den gebildeten Steuerrückstellungen insgesamt rd. 1.002 TEuro.

Vergleich zum Wirtschaftsplan 2021

Der Jahresüberschuss in Höhe von rd. 2,2 Mio. Euro liegt deutlich über dem im Wirtschaftsplan 2021 prognostizierten Jahresüberschuss in Höhe von 1.460.632 Euro.

Die **Umsatzerlöse** liegen mit ca. 9,5 Mio. Euro um rund 10% über dem im Wirtschaftsplan prognostizierten Wert von ca. 8,6 Mio. Euro. Gründe hierfür liegen insbesondere in den gestiegenen Nebenkosten-Erträgen aufgrund der gestiegenen Strom- und Gaspreise.

Im Jahr 2021 sind als **Personalaufwendungen** lediglich die Zulagen der Eigenbetriebsleitung angefallen. Der hierdurch entstandene Aufwand wird an die Stadtkämmerei erstattet. Die Verwaltung des Eigenbetriebs erfolgt durch Mitarbeitende der Stadtkämmerei.

Die **Abschreibungen** liegen mit 3.181.175,62 Euro geringfügig über dem Planansatz von 3.000.000 Euro. Die Abweichung ist hauptsächlich durch die zum Zeitpunkt der Wirtschaftsplanung noch nicht bekannte Aufteilung des Kaufpreises auf die einzelnen Grundstücke und Gebäude des Zschernitz- und Pfizer-Areals bedingt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** liegen mit ca. 2,8 Mio. Euro deutlich über dem Planansatz von 558.040 Euro. Im Gegenzug liegt der **Materialaufwand** mit 0 Euro deutlich unter dem Planansatz von 2.293.867 Euro. Insgesamt sind die Aufwendungen in der Summe mit ca. 2,83 Mio. Euro gegenüber der Wirtschaftsplanung (Summe 2,85 Mio. Euro) leicht niedriger ausgefallen, als ursprünglich prognostiziert. Die Abweichungen resultieren nicht zuletzt aus fehlenden Erfahrungswerten der Vergangenheit. Des Weiteren ist es gegenüber der ursprünglichen Planung zu Verschiebungen zwischen den einzelnen Aufwandspositionen (insbesondere Materialaufwand und sonstiger betrieblicher Aufwand) gekommen.

Das **Zinsergebnis** fällt in der Summe deutlich besser aus als ursprünglich prognostiziert. Im Wirtschaftsplan 2021 wurde mit einer durchschnittlichen Zinsbelastung in Höhe von 0,25% für die Bankdarlehen kalkuliert. Die tatsächliche durchschnittliche Zinsbelastung liegt hingegen nur bei ca. 0,08%. Hinzu kommen Zinserträge aus der Überlassung von kurzfristig nicht benötigter Liquidität an den Cash-Pool der Stadt Karlsruhe, welcher zu Zinserträgen in Höhe von rund 73 TEuro führte. Hierdurch ergibt sich eine Verbesserung des Zinsergebnisses von geplant -365 TEuro auf die vorliegenden -37 TEuro.

Die **sonstigen Steuern** in Höhe von 211.291 Euro entsprechen nahezu dem Wirtschaftsplan (207.073 Euro) und beinhalten ausschließlich die Grundsteuer der Gewergrundstücke.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** liegen mit 1.002.258 Euro über dem Ansatz des Wirtschaftsplans von 714.731 Euro. Die höheren Steueraufwendungen sind Folge des gegenüber dem Planansatz verbesserten Jahresergebnisses.

Investitionen

Die Investitionen des Jahres 2021 liegen im Wesentlichen im Plan. Die größte Investition des Jahres 2021 betrifft den Erwerb eines Gewergrundstücks in Karlsruhe-Mühlburg. Durch die Ausübung eines städtischen Vorkaufsrechts hat der Eigenbetrieb zum 1. August 2021 das Eigentum an den Grundstücken Nr. 24102/2 und Nr. 24102/3 in Karlsruhe-Mühlburg erworben. Der Kaufpreis des Grundstücks beträgt 7.455.000,00 Euro zzgl. Erwerbsnebenkosten. Das Grundstück wird seit diesem Zeitpunkt an eine deutschlandweit tätige Autohandelsgruppe vermietet. Inklusive Erwerbsnebenkosten wird der Erwerb voraussichtlich knapp 8 Mio. Euro kosten, im Wirtschaftsplan waren Investitionen in Grundstücke und Gebäude in Höhe von bis zu 10 Mio. Euro vorgesehen.

Ansonsten erfolgten nur noch kleinere Investitionen in Betriebsausstattung, technische Anlagen und geringwertige Wirtschaftsgüter.

Vermögens- und Finanzlage

Die Sachanlagenquote des Eigenbetriebs beträgt ca. 90,3%. Das Vermögen des Eigenbetriebs zum Bilanzstichtag besteht im Wesentlichen aus den Grundstücken und Gebäuden der erworbenen Flächen in Karlsruhe-Hagsfeld und Karlsruhe-Mühlburg sowie kleineren Mietforderungen und liquider Mittel, welche größtenteils dem städtischen Cash-Pool zur Verfügung gestellt wurden (ca. 13,7 Mio. Euro).

Die Liquidität des Eigenbetriebs war zum Bilanzstichtag deutlich erhöht, da der Kaufpreis für den Erwerb des Grundstücks in Karlsruhe-Mühlburg zu diesem Stichtag noch nicht fällig war. Die Fälligkeit des Kaufpreises tritt erst nach Löschung der bestehenden Grundschulden auf dem Grundstück durch den Verkäufer ein. Ein Darlehen zur Finanzierung des Kaufpreises des Grundstücks wurde bereits im April 2021 aufgenommen. Aufgrund der sehr günstigen Konditionen des Darlehens ist hieraus jedoch kein Schaden für den Eigenbetrieb entstanden.

Das ausgewiesene Eigenkapital des Eigenbetriebs besteht im Wesentlichen aus dem Stammkapital in Höhe von 2 Mio. Euro sowie den Jahresüberschüssen des Jahres 2020 (Gewinnvortrag: 136.282,44 Euro) und 2021 (2.251.381,92 Euro). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag ca. 2,7%. Um die Eigenkapitalquote des Eigenbetriebs zu verbessern, ist die Einbehaltung der Jahresüberschüsse der Folgejahre vorgesehen.

Die sonstigen Rückstellungen des Eigenbetriebs fallen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 70 TEuro kaum ins Gewicht. Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag 145,3 Mio. Euro und machen den wesentlichen Teil der Passivseite der Bilanz aus. Sie resultieren aus drei Darlehensaufnahmen bei Banken zur Finanzierung des Erwerbs der Grundstücke und Gebäude in Karlsruhe-Hagsfeld und Karlsruhe-Mühlburg. Die Fremdkapitalquote beträgt ca. 97,3%.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten resultiert aus vorschüssigen Mietzahlungen durch zwei Mieter des Pfizer-Areals (197 TEuro) sowie dem abgegrenzten Aufgeld (Agio) aus einem Darlehen mit negativer Verzinsung zur Finanzierung des Erwerbs des Gewerbegrundstücks in Karlsruhe-Mühlburg (70 TEuro).

Der Eigenbetrieb nimmt am städtischen Cash-Pool teil. Die Zahlungsfähigkeit des Eigenbetriebs war hierdurch zu jeder Zeit im Geschäftsjahr 2021 gesichert.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Chancen- und Risikobericht

Die kurzfristigen Hauptrisiken des Eigenbetriebs bestehen in möglichen Mietausfällen aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten der Mieter. Die Mieter sind überwiegend in den Bereichen Logistik, Pharma, IT, Autohandel und öffentliche Verwaltung tätig. Die Hauptmieter sind nur in geringerem Maße von der Corona-Pandemie betroffen.

Einzig der Betreiber der Kantine hatte aufgrund der Corona-Pandemie starke finanzielle Probleme im Geschäftsjahr 2021. Der Eigenbetrieb hat gegenüber dem Betreiber der Kantine im Jahr 2021 für die Monate Mai bis Juli sowie Oktober bis Dezember 2021 einen Forderungsverzicht für die Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 22.357,14 Euro akzeptiert. Nachdem die Kantine auch im Winter 2021/2022 von den Mitarbeitenden nur wenig genutzt wurde, wurde der bestehende Mietvertrag zwischen den Parteien zum 31. Januar 2022 einvernehmlich aufgehoben. Zum Berichtszeitpunkt steht die Kantine leer. Der Eigenbetrieb sucht gemeinsam mit der Mietverwalterin nach einem Nachmieter.

Ein Mieter des Pfizer-Areals aus dem IT-Bereichs ist an den Eigenbetrieb mit der Bitte herangetreten die angemietete Fläche auf dem Gelände zum 1. Oktober 2022 zu verkleinern. Bisher hatte dieser Mieter sowohl die Gebäude E als auch das Gebäude F-Erweiterung angemietet. Zukünftig möchte dieser Mieter nur noch das Gebäude F-Erweiterung mieten. Aufgrund der Miethöhe war der Hauptausschuss für die Entscheidung zuständig. Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung vom 11. Januar 2022 der Mietvertragsveränderung zugestimmt. In der Folge steht das Gebäude E voraussichtlich ab Oktober 2022 zunächst leer. Der Eigenbetrieb ist mit der Mietverwalterin auf der Suche nach Nachmietern für dieses Gebäude. Es haben bereits Gespräche mit potentiellen Nachmietern stattgefunden. Es ist wahrscheinlich, dass das Gebäude E zukünftig von mehreren Mietern genutzt werden wird, daher sind voraussichtlich auch bauliche Veränderungen an dem Gebäude erforderlich. Der Eigenbetrieb geht derzeit davon aus, dass die notwendigen Arbeiten in 2023 beginnen werden und die Nachmieter anschließend in das Gebäude einziehen können. Der Leerstand zwischen Oktober 2022 und Herbst/Winter 2023 wird jedoch absehbar das Ergebnis des Eigenbetriebs belasten (monatlicher Mietausfall ca. 60 TEuro).

Die langfristigen Hauptrisiken bestehen in einem Rückgang der Nachfrage nach Gewerbe- und Büroflächen, welcher zu einem Leerstand von Gebäuden führen könnte sowie in sinkenden Mietpreisen aufgrund einer gesunkenen Nachfrage. Bei den Mietern im Bereich Pharma/Logistik/Autohandel dürfte sich der Trend zum Home-Office kaum auf die Nachfrage an Gewerbeflächen auswirken. In den Bereichen IT und Öffentliche Verwaltung könnte sich hingegen langfristig ein Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen ergeben. Hier bleibt die weitere Entwicklung abzuwarten.

Das Pfizer-Areal bietet Chancen im Bereich der Nachverdichtung. So bestehen auf dem Gelände zwei Baureserve-Flächen, auf denen grundsätzlich weitere Gebäude errichtet werden könnten. Des Weiteren bestehen auf dem Areal große Parkplatzflächen, welche (z.B. nach Errichtung eines Parkhauses) ebenfalls noch bebaut werden könnten.

Des Weiteren steht ein Gebäudeteil (Gebäude B) seit mehreren Jahren leer. Hier prüft der Eigenbetrieb, ob das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten saniert werden kann. Sollte dies der Fall sein, so könnten hier mittel- bis langfristig weitere Mieterträge erzielt werden.

Darüber hinaus beabsichtigt der Eigenbetrieb mehrere Dachflächen für die Nutzung mit Photovoltaikanlagen zu verpachten. Teilweise müssen diese Dachflächen vorher jedoch noch saniert werden. Durch die Verpachtung der Dachflächen können weitere Erträge erzielt und ein Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz geleistet werden.

Bestehende Risiken werden durch gezielte Maßnahmen und Steuerungsmöglichkeiten gesteuert. Für die Gebäude auf dem Areal besteht eine Versicherung, welche die Risiken aus Feuer- und Elementarschäden sowie Unwetter (Sturm/Hagel) abdeckt. Gegen Mietausfälle ist der Eigenbetrieb größtenteils durch Kauttionen oder Bankbürgschaften abgesichert. Im Rahmen der Risikobewertung wurden derzeit keine Risiken identifiziert, die den Fortbestand des Eigenbetriebs gefährden können.

Prognosebericht

Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen rechnet in seinem Wirtschaftsplan 2022 für das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.552.845 Euro. Hierbei werden sich die Umsatzerlöse auf einem ähnlichen Niveau befinden wie im Geschäftsjahr 2021. Auch bei den übrigen Ergebnispositionen werden sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 voraussichtlich nur geringe Änderungen ergeben.

Der Mietvertrag mit dem Kantinenbetreiber des Pfizer-Areals wurde zwischen den Parteien zum 31. Januar 2022 einvernehmlich aufgehoben. Da der Kantinenbetreiber jedoch keine Miete, sondern nur Betriebskostenvorauszahlungen geleistet hat, wird sich dies kaum auf das Jahresergebnis 2022 des Eigenbetriebs auswirken. Zum Berichtszeitpunkt steht die Kantine leer. Der Eigenbetrieb sucht gemeinsam mit der Mietverwalterin nach einem Nachmieter.

Ein Mieter des Pfizer-Areals aus dem IT-Bereich hat seine Mietfläche zum 1. Oktober 2022 deutlich verkleinert. Bisher hatte dieser Mieter sowohl die Gebäude E, als auch das Gebäude F-Erweiterung angemietet. In der Folge steht das Gebäude E voraussichtlich ab Oktober 2022 zunächst leer. Der Eigenbetrieb geht derzeit davon aus, dass die notwendigen Umbauarbeiten an dem Gebäude E im Jahr 2023 abgeschlossen sein werden und die ersten Nachmieter anschließend in das Gebäude einziehen können. Der Leerstand zwischen Oktober 2022 und Herbst/Winter 2023 wird jedoch absehbar das Ergebnis des Eigenbetriebs durch einen Mietausfall in Höhe von monatlich ca. 60 TEuro belasten.

Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen rechnet damit, dass alle sonstigen bestehenden Mietverhältnisse mindestens bis zum 31.12.2023 fortgeführt werden. Aus heutiger Sicht ist mit keinen (weiteren) Mietausfällen zu rechnen.

Die Mietverträge haben Festmietzeiten, welche je nach Vertrag in den Jahren 2022 bis 2031 enden. Für die Anschlusszeit bestehen größtenteils Verlängerungsoptionen seitens der Mieter oder es ergibt sich eine automatische Verlängerung um einen bestimmten Zeitraum (z.B. ein Jahr). Die meisten Mietverträge beinhalten eine Regelung zur Inflationsanpassung der Miete (Indexierung) in regelmäßigen Zeitabständen. Aufgrund der vorliegenden Informationen rechnet die Eigenbetriebsleitung nicht mit weiteren Leerständen oder Mietausfällen für die zum Bilanzstichtag vorhandenen Grundstücke.

Nachtragsbericht

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25. Januar 2022 die Ausübung des Vorkaufsrechts an dem auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstück Nr. 14590 (Wikingerstraße 10) zum Kaufpreis von 3.260.000,00 € (zzgl. Erwerbsnebenkosten) durch den Eigenbetrieb Gewerbeflächen beschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird nach dem Auszug des bisherigen Eigentümers im Januar 2023 erfolgen. Die Mietverwaltung für dieses Grundstücks soll ab diesem Zeitpunkt ebenfalls durch die Karlsruher Fächer GmbH erfolgen.

Da sich die Gebäude des Grundstücks in einem schlechten Zustand befinden, muss mittelfristig geklärt werden, ob diese erhalten oder abgerissen werden sollen. Der Eigenbetrieb strebt eine Zwischenvermietung des Grundstücks bis zur Entscheidungsfindung an. Aufgrund des verhältnismäßig niedrigen Kaufpreises geht der Eigenbetrieb derzeit davon aus, dass sich die Auswirkungen auf das Jahresergebnis 2023 in engen Grenzen halten wird.

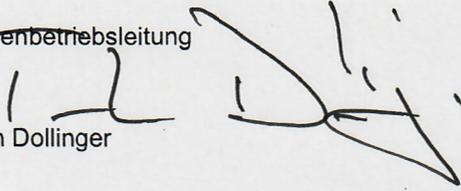
Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung vom 11. Januar 2022 der Mietvertragsveränderung mit einem Mieter des Pfizer-Areals aus dem IT-Bereich zugestimmt. In der Folge steht das Gebäude E ab Oktober 2022 bis ca. Herbst/Winter 2023 leer. Dies wird das Ergebnis des Eigenbetriebs in diesem Zeitraum monatlich mit ca. 60 TEuro Mietausfall belasten.

Weitere Vorgänge von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach dem Bilanzstichtag 31.12.2021 liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Karlsruhe, den 07.08.2023

Die Eigenbetriebsleitung

Torsten Dollinger

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, positioned to the right of the printed name 'Torsten Dollinger'.

Vermögensplanrechnung vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

Finanzierungsmittel (Einnahmen)	EUR	Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	EUR
1. Zuführung Stammkapital		1. Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
2. Zuführungen zu Rücklagen abzügl. Entnahmen		a) Immaterielle Vermögensgegenstände	8.084.508,81
3. Jahresgewinn	2.251.381,92	b) Grundstücke und Bauten	950,00
4. Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil		c) technische Anlagen und Maschinen	912,18
5. Zuweisungen u. Zuschüsse abzügl. Entnahmen		d) Betriebs und Geschäftsausstattung	2.722,60
6. Beiträge u.ä. Entgelte abzügl. Auflösungsbeträge		e) Anlagen im Bau	
7. Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzügl. Entnahmen		2. Finanzanlagen	
8. Kredite		3. Rückzahlung von Stammkapital	
a) von der Stadt		4. Entnahme aus Rücklagen	
b) von Dritten	9.919.650,83	5. Jahresverlust	
9. Abschreibungen und Anlagen		6. Entnahme Sonderposten mit Rücklageanteil	
a) Abschreibungen	3.181.175,62	7. Auflösung Ertragszuschüsse	
b) Anlagenabgänge		8. Entnahme langfristiger Rückstellungen	
10. Rückflüsse aus gewährten Krediten		9. Tilgung von Krediten (gegenüber der Stadt)	4.339.794,76
11. Erübrigte Mittel aus Vorjahren	2.375.021,94	10. Gewährung von Krediten	
		11. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	
12. Finanzierungsmittel insgesamt	17.727.230,31	12. Finanzierungsbedarf insgesamt	12.428.888,35
13. Finanzierungsmittelfehlbetrag laufendes Jahr	0,00	13. Finanzierungsmittelüberschuss laufendes Jahr	5.298.341,96
Summe	17.727.230,31	Summe	17.727.230,31

Deckungsmittelüberschuss laut Vermögensplanabrechnung **5.298.341,96**

Verprobung Deckungsmittelüberschuss:

Bankbestand Girokonto	187.498,87
zzgl. Guthaben Cash-Pool (Forderungen an die Stadt Karlsruhe)	13.668.215,93
zzgl. Sonstige Forderungen an die Stadt Karlsruhe	34.361,54
Zzgl. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	805.811,15
zzgl. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	800.005,48
zzgl. sonstige Vermögensgegenstände	565,20
zzgl. aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00
abzgl. kurzfristige Rückstellungen	-1.073.410,78
abzgl. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	-190.832,29
abzgl. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen (Stw KA)	-214.677,13
abzgl. sonstige Verbindlichkeiten	-8.452.274,09
abzgl. passive Rechnungsabgrenzungsposten	-266.921,92
Deckungsmittelüberhang/-lücke aus Bilanz	5.298.341,96

Fälligkeitsübersicht

	Gesamt	≤ 1 Jahr	> 1 Jahr und ≤ 5 Jahre	> 5 Jahre
Forderungen	EUR	EUR	EUR	EUR
aus Lieferungen und Leistungen	800.005,48	800.005,48	0,00	0,00
an die Stadt Karlsruhe	13.702.577,47	13.702.577,47	0,00	0,00
gegen verbundene Unternehmen	805.811,15	805.811,15	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	565,20	565,20	0,00	0,00
Summe Forderungen	15.308.959,30	15.308.959,30	0,00	0,00
Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	145.279.856,07	4.488.589,52	17.954.358,08	122.836.908,47
aus Lieferungen und Leistungen	190.832,29	190.832,29	0,00	0,00
gegenüber verbundenen Unternehmen	214.677,13	214.677,13	0,00	0,00
Sonstige	8.452.274,09	550.806,80	7.455.000,00	446.467,29
Summe Verbindlichkeiten	154.137.639,58	5.444.905,74	25.409.358,08	123.283.375,76

Allgemeine Auftragsbedingungen (AAB) **für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften**

Stand: Mai 2018

Die folgenden AAB gelten für Verträge zwischen zur unbeschränkten Hilfeleistung in Steuersachen Befugten – im Nachfolgenden auch „Berater“ genannt – und ihrem Auftraggeber – im Nachfolgenden auch „Mandant“ genannt –, sowie für Ansprüche Dritter aus dem Steuerberatungsvertrag, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

§ 1 Auftragsumfang

- (1) Für den Umfang der vom Berater zu erbringenden Leistungen ist der schriftlich oder mündlich erteilte Auftrag maßgebend.
- (2) Sofern ausländisches Recht zu berücksichtigen ist, bedarf dies der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.
- (3) Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung durchgeführt.
- (4) Kann der Berater den Mandanten zwecks Abstimmung über die Einlegung von Rechtsmitteln bzw. Rechtsbehelfen nicht erreichen, ist der Berater befugt und verpflichtet, fristwahrende Handlungen vorzunehmen.
- (5) Der Berater, wird die vom Mandanten übermittelten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben und Belege, als richtig zu Grunde legen. Sofern der Berater Unrichtigkeiten oder Widersprüche feststellt, ist er verpflichtet, den Mandanten darauf hinzuweisen. Im Übrigen besteht keine Pflicht des Beraters, ihm bei Gelegenheit bekannt gewordene Sachverhalte auf ihre steuerliche Relevanz hin zu überprüfen.
- (6) Die Überprüfung überlassener Unterlagen und Belege, insbesondere Buchführung und Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung, auf Vollständigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Richtigkeit obliegt dem Berater nur, wenn dies gesondert schriftlich vereinbart ist.
- (7) Der Berater ist nicht verpflichtet, den Mandanten auf Änderungen der Rechtslage oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen, wenn die berufliche Äußerung abschließend erfolgt ist.
- (8) Eine Offenlegung nach § 325 HGB im elektronischen Bundesanzeiger obliegt ausschließlich dem Mandanten, sofern nicht eine gesonderte Beauftragung schriftlich erfolgt ist.

§ 2 Pflichten des Mandanten

- (1) Der Mandant ist verpflichtet mitzuwirken, soweit dies zur ordnungsgemäßen Erledigung des Auftrags erforderlich ist. Er hat insbesondere dem Berater unaufgefordert alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen und erforderlichen Unterlagen und Informationen vollständig und rechtzeitig zu übergeben. Hierzu gehört insbesondere die schriftliche Einwilligung, dass der Mandant mit der Erhebung und Speicherung seiner personenbezogenen Daten einverstanden ist, um ihn eindeutig zu identifizieren, angemessen des zu beraten und zu vertreten, sowie zur Führung der Korrespondenz und Abwicklung eventueller Haftungsansprüche und Geltendmachung von Ansprüchen gegen den Mandanten. Die Unterlagen sind so rechtzeitig zu übergeben, dass dem Berater noch eine angemessene Zeit für die Bearbeitung verbleibt. Entsprechendes gilt für die Unterrichtung des Beraters über alle Vorgänge und Umstände, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können.
- (2) Der Mandant hat alle schriftlichen, mündlichen oder elektronisch übermittelten Mitteilungen des Beraters zur Kenntnis zu nehmen. In der Art der Übermittlung ist der Berater grundsätzlich frei. Sollte der Mandant Fragen zu den Mitteilungen haben oder deren Relevanz nicht nachvollziehen können, hat er unverzüglich mit dem Berater Rücksprache zu nehmen.
- (3) Der Mandant wird alles unterlassen, was auf die Unabhängigkeit des Beraters oder seiner Erfüllungsgehilfen Einfluss nehmen könnte.
- (4) Der Mandant wird Arbeitsergebnisse des Beraters nur mit dessen schriftlicher Einwilligung Dritten zugänglich machen, soweit sich diese Einwilligung nicht bereits aus dem Auftragsinhalt ergibt. Er wird auch die Urheberrechte des Beraters beachten.
- (5) Setzt der Berater im räumlichen Bereich des Mandanten Hard- und Software ein – wozu er befugt ist –, hat der Mandant den diesbezüglichen Anweisungen des Beraters im Hinblick auf die Bedienung, Nutzung und Beachtung von Rechten Dritter uneingeschränkt Folge zu leisten. Der Mandant ist nach Vertragsbeendigung zur weiteren Nutzung der Hard- und Software zur Vermeidung schwerwiegender Nachteile – unter Beachtung der Anweisungen des Beraters – berechtigt, wenn der Nutzungszeitraum unter Vereinbarung einer angemessenen Vergütung festgelegt wird.
- (6) Der Mandant wird für die Einlegung von Rechtsbehelfen aller Art und seine Vertretung vor Behörden und Gerichten dem Berater einen gesonderten Auftrag und eine gesonderte schriftliche Vollmacht erteilen. Insbesondere der Auftrag zur Klageerhebung ist nur wirksam, wenn diesem eine schriftliche Prozessvollmacht beigelegt ist.

§ 3 Unterlassene Mitwirkung und anderer Verzug des Mandanten

Unterlässt der Mandant eine ihm nach § 2 oder sonstige obliegende Mitwirkung oder nimmt er die vom Berater angebotene Leistung nicht ab, ist der Berater berechtigt, eine angemessene Frist zur Vornahme der Mitwirkungshandlung bzw. zur Abnahme der Leistung mit der Erklärung zu bestimmen, dass er die Fortsetzung des Vertrags nach Ablauf der Frist ablehnt. Der Berater kann nach erfolglosem Ablauf der durch ihn gesetzten Frist den Vertrag fristlos kündigen (vgl. § 12 Abs. 2 dieser AAB i. V. m. § 626 BGB). Hiervon unberührt bleibt der Anspruch des Beraters auf Ersatz der ihm durch Verzug oder unterlassene Mitwirkung des Mandanten entstandenen Mehraufwendungen und des verursachten Schadens. Dies gilt auch dann, wenn der Berater von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

§ 4 Mitwirkung Dritter

- (1) Der Berater ist unter Beachtung der DSGVO berechtigt, zur Ausführung des Auftrags personenbezogene Daten des Mandanten maschinell zu erheben und in einer automatisierten Datei zu verarbeiten. In Erfüllung seiner Pflichten nach der DSGVO ist der Berater berechtigt, einen Datenschutzbeauftragten zu bestellen. Der Berater hat dafür zu sorgen, dass dieser entsprechend § 5 zur Verschwiegenheit verpflichtet ist.
- (2) Der Berater ist berechtigt, zur Ausführung des Auftrags Mitarbeiter, datenverarbeitende Unternehmen (Rechenzentren) und fachkundige Dritte hinzuzuziehen. Aus diesem Grund hat der Mandant (bei Zusammenveranlagung beide Ehegatten) dem Berater eine Einwilligung gemäß DSGVO in Form einer Erklärung oder einer sonstigen eindeutigen bestätigenden Handlung, mit der der Mandant zu verstehen gibt, dass er mit der Verarbeitung der ihn betreffenden personenbezogenen Daten einverstanden ist, zur Verfügung zu stellen. Der Berater wird bei der Hinzuziehung fachkundiger Dritter und Daten verarbeitender Unternehmen dafür sorgen, dass diese entsprechend § 5 zur Verschwiegenheit verpflichtet sind. Der Berater ist berechtigt, im Rahmen des ihm vom Mandanten erteilten Auftrages maschinell personenbezogene Daten zu erheben, in automatisierten Dateien zu verarbeiten oder einem Dienstleister zur Datenaufbereitung zur weiteren Auftragsdatenverarbeitung zu übertragen.
- (3) Der Berater ist berechtigt, im Fall der Bestellung von Vertretern (§ 69 StBerG) oder Praxistreuändern (§ 71 StBerG) diesen Einsicht in die Handakten im Sinne des § 66 Abs. 2 StBerG zu gewähren.

§ 5 Pflicht zur Verschwiegenheit

- (1) Der Berater ist verpflichtet, nach Maßgabe der Gesetze über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit der Ausführung des Auftrags zur Kenntnis gelangen, Stillschweigen zu bewahren. Diese Verschwiegenheitspflicht obliegt ihm auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses. Dies gilt im gleichen Umfang für die Mitarbeiter des Beraters und einem nach DSGVO bestellten Datenschutzbeauftragten oder von ihm beauftragte Dienstleister zur Datenaufbereitung.
- (2) Die Pflicht zur Verschwiegenheit besteht nicht, sofern die Offenlegung zur Wahrung berechtigter Interessen des Beraters erforderlich ist. Der Berater ist insbesondere insoweit von der Verschwiegenheitspflicht entbunden, als er nach den Versicherungsbedingungen seiner Berufshaftpflichtversicherung zur Information und Mitwirkung in einem Versicherungsfall verpflichtet ist.
- (3) Der Berater darf nur mit Einwilligung des Mandanten Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Unterlagen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten übergeben.
- (4) Die gesetzlichen Auskunfts- und Aussageverweigerungsrechte nach § 102 AO, § 53 StPO, § 383 ZPO bleiben unberührt.
- (5) Die Pflicht zur Verschwiegenheit entfällt, sofern der Mandant den Berater schriftlich davon entbindet. Der Berater ist befugt, im Fall der Umwandlung seines Unternehmens, der Aufnahme Dritter als Gesellschafter oder einer vollständigen oder teilweisen Veräußerung seines Unternehmens an Dritte, dem neuen Gesellschafter, Unternehmer oder Unternehmensnachfolger sämtliche der Geheimhaltung unterliegenden Unterlagen und Informationen zu offenbaren. Die Pflicht zur Verschwiegenheit entfällt auch dann, sofern und soweit dies zur Durchführung einer Zertifizierung des Beraters erforderlich ist und der Zertifizierende über seine Verschwiegenheitspflicht belehrt wurde. Der Mandant ist jederzeit befugt, das vorstehende Einverständnis zu widerrufen oder aber sich vom Vertrag zu lösen. Diese Einwilligung umfasst nicht ein Einverständnis Dritter (z. B. Kinder, Ehegatte).
- (6) Der Berater hat bei der Versendung von Schriftstücken jeder Art auf Papier oder in elektronischer Form die Pflicht zur Verschwiegenheit zu beachten. Auf Seiten des Mandanten sorgt dieser für die Verschwiegenheit beim Empfang der Schriftstücke in jeder Art, insbesondere im Fax- und E-Mail-Verkehr.
- (7) Der Berater ist grundsätzlich nicht berechtigt, gegenüber dem Mandanten bestehende Honorarforderungen an Dritte abzutreten.

§ 6 Beseitigung von Mängeln

- (1) Der Mandant hat gegen den Berater einen Anspruch auf die Beseitigung etwaiger Mängel. Er hat dem Berater innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Nacherfüllung zu geben. Handelt es sich um einen Dienstvertrag im Sinne der §§ 611, 675 BGB, kann der Mandant das Recht auf Nachbesserung ablehnen, wenn der Vertrag bereits beendet war und der Mangel erst im Nachhinein festgestellt wurde.
- (2) Werden die geltend gemachten Mängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist beseitigt oder wird die Mängelbeseitigung durch den Berater abgelehnt, kann der Mandant auf Kosten des Beraters die Mängel durch eine andere zur Steuerberatung berechnigte Person beseitigen lassen bzw. nach seiner Wahl die Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrags verlangen. Der Anspruch auf Beseitigung etwaiger Mängel ist unverzüglich schriftlich geltend zu machen. Er verjährt nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten – insbesondere Schreib- und Rechenfehler – können vom Berater jederzeit auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Für die Beseitigung sonstiger Mängel Dritten gegenüber bedarf der Berater der Einwilligung des Mandanten. Dies gilt nicht, wenn berechnigte Interessen des Beraters den Interessen des Mandanten vorgehen.

§ 7 Haftung

- (1) Der Berater haftet für eigenes Verschulden sowie für das Verschulden seiner Mitarbeiter. Er haftet nicht für das Verschulden fachkundiger Dritter (z. B. Rechtsanwalt), die vom Mandanten im eigenen Namen beauftragt wurden.
- (2) Die Haftung des Beraters für einen nach Abs. 1 fahrlässig verursachten Schaden wird auf 1.000.000 € begrenzt.
- (3) Sofern im Einzelfall von der vorstehenden Haftungsregelung abgewichen werden soll (insbesondere von der Haftung auf einen geringeren als den in Abs. 2 genannten Betrag), bedarf es einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung, die dem Mandanten zusammen mit diesen AAB bei Vertragsschluss ausgehändigt wird.
- (4) Dritten gegenüber haftet der Berater nur nach den Abs. 1 bis 3, soweit diese in den Schutzbereich des Steuerberatungsvertrags einbezogen sind. Dies ist nicht der Fall, wenn die Arbeitsergebnisse des Beraters (sämtliche Äußerungen, Berichte, Gutachten usw.), die im Zusammenhang mit diesem Vertrag stehen, ohne die schriftliche Zustimmung des Beraters weitergegeben werden (vgl. § 2 Abs. 4), es sei denn, dass sich die Einwilligung des Beraters zur Weitergabe bereits aus dem Auftrag ergibt.
- (5) Von jeder Haftungsbegrenzung ausgenommen sind solche für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit.

§ 8 Verjährung

Der Anspruch des Mandanten auf Schadensersatz verjährt grundsätzlich in drei Jahren. Die Frist beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Mandant von Umständen, die den Anspruch begründen, sowie von der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen musste. Ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder die grob fahrlässige Unkenntnis des Mandanten tritt Verjährung in fünf Jahren von Entstehung des Schadensersatzanspruches an oder ohne Rücksicht auf die Entstehung und die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis von dem Schaden in zehn Jahren ein, beginnend mit der Handlung der Pflichtverletzung oder dem sonstigen den Schaden auslösenden Ereignis. Maßgeblich ist die jeweils früher endende Frist.

§ 9 Vergütung

- (1) Die Vergütung (Gebühren und Auslagensatz) des Beraters für seine Tätigkeit bemisst sich nach der jeweils maßgeblichen Steuerberatervergütungsverordnung (StBVV). Dies gilt nicht, sofern die Parteien eine gesonderte Vergütung schriftlich vereinbart haben (z. B. Beratungspauschale). Der Mandant wird darauf hingewiesen, dass nach § 4 Abs. 4 StBVV eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden kann.
- (2) Sieht die Steuerberatervergütungsverordnung keine Regelung vor und haben die Parteien nichts gesondert vereinbart, steht dem Berater die übliche Vergütung gemäß §§ 612 Abs. 2, 632 Abs. 2 BGB zu.
- (3) Der Berater ist berechtigt, einen angemessenen Vorschuss für bereits entstandene oder voraussichtlich entstehende Honorare und Auslagen zu fordern. Der Berater ist für den Fall, dass der Vorschuss nicht oder nicht rechtzeitig eingeht, berechtigt, seine Tätigkeit einzustellen. Von der beabsichtigten Einstellung der Tätigkeit ist der Mandant frühzeitig zu informieren. Hierbei ist der Mandant auf die Nachteile aus der Einstellung der Tätigkeit hinzuweisen. Über die Einstellung der Tätigkeit selbst ist der Mandant gesondert zu informieren.
- (4) Die Vorabankündigung (Pre-Notification) von SEPA-Lastschriften wird spätestens zwei Tage vor Fälligkeit versendet (verkürzte Vorlaufzeit COR 1). Sie wird in der Regel auf der Rechnung angegeben sein.
- (5) Die Vergütung ist unverzüglich nach Rechnungslegung ohne Abzüge fällig.
- (6) Der Berater kann die Herausgabe seiner Ergebnisse und der Handakten verweigern, bis er wegen seiner Forderungen – insbesondere Gebühren und Auslagen – befriedigt ist. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Zurückbehaltung nach den Umständen des Einzelfalls – insbesondere bei verhältnismäßiger Geringfügigkeit der geschuldeten Beträge – gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen würde. Der Mandant ist berechtigt, einen angemessenen Teil der Vergütung zurückzubehalten, bis berechtigterweise geltend gemachte Mängel durch den Berater beseitigt wurden.

- (7) Eine Aufrechnung des Mandanten mit dem Vergütungsanspruch des Beraters ist ausgeschlossen, es sei denn, dass unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen zur Aufrechnung gestellt werden.

§ 10 Aufbewahrung von Unterlagen

- (1) Der Berater hat die Handakten für eine Dauer von zehn Jahren nach Beendigung des Auftrags aufzubewahren. Diese Verpflichtung erlischt vor Ablauf von zehn Jahren, wenn der Berater den Mandanten schriftlich aufgefordert hat, die Handakten in Empfang zu nehmen und der Mandant nicht binnen sechs Monaten nach Erhalt des Aufforderungsschreibens diesem nachgekommen ist.
- (2) Sämtliche Unterlagen sind unter Beachtung der DSGVO zu verwahren. Sofern die Unterlagen durch den Berater entsorgt werden, hat dies unter Beachtung der DSGVO zu erfolgen.
- (3) Handakten im Sinne dieser Vorschrift sind alle Schriftstücke, die der Berater aus Anlass seiner beruflichen Tätigkeit von dem Mandanten oder für diesen erhalten hat. Dies gilt nicht für die Korrespondenz zwischen Berater und Mandanten und für Schriftstücke, die der Mandant bereits in Urschrift oder Abschrift erhalten hat. Entsprechendes gilt für zu internen Zwecken gefertigte Arbeitspapiere.
- (4) Der Berater hat auf Anforderung des Mandanten, spätestens nach Beendigung des Beratungsvertrags, die Handakten innerhalb einer angemessenen Frist herauszugeben. Er hat jedoch das Recht, vor Herausgabe der Unterlagen an den Mandanten Abschriften oder Fotokopien zu fertigen. Das Zurückbehaltungsrecht nach § 9 Abs. 6 bleibt hiervon unberührt.

§ 11 Urheberrechtsschutz

Die Leistungen des Beraters unterliegen dem Schutz des geistigen Eigentums. Der Mandant erhält die schriftlichen Arbeitsergebnisse zur vereinbarten (bestimmungsgemäßen) Verwendung. Eine anderweitige Verwendung, wie beispielsweise die Weitergabe an einen Dritten für nicht steuerliche Zwecke bedarf der schriftlichen Zustimmung des Beraters.

§ 12 Vertragsbeendigung

- (1) Der Vertrag endet durch Erfüllung des Vertrags, Ablauf der vereinbarten Laufzeit oder Kündigung. Er endet nicht durch Tod oder Eintritt der Geschäftsunfähigkeit des Mandanten. Er endet ebenso nicht, im Fall der Beratung einer Gesellschaft, durch deren Auflösung.
- (2) Ein auf unbestimmte Zeit geschlossener Vertrag kann unter den Voraussetzungen der §§ 611, 675 BGB von jedem Vertragspartner nach Maßgabe der §§ 626 ff. BGB gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Textform. Sofern hiervon abgewichen werden soll, bedarf dies einer schriftlichen Vereinbarung der Parteien. Diese ist gesondert zu erstellen und soll dem Mandanten bei Vertragsschluss mit den AAB ausgehändigt werden.
- (3) Im Fall der Kündigung des Vertrags durch den Berater hat dieser zur Vermeidung von Rechtsverlusten des Mandanten noch diejenigen Handlungen vorzunehmen, die zumutbar sind und keinen Aufschub dulden (z. B. Fristverlängerungen). Insoweit wirkt die Haftung des Beraters über das beendete Mandatsverhältnis hinaus fort.
- (4) Der Berater hat dem Mandanten bei Vertragsbeendigung alles, was er zur Ausführung des Auftrags erhalten hat oder erhält und was er aus der Geschäftsbesorgung erlangte oder erlangt, herauszugeben. Der Mandant hat insbesondere die ihm übergebene Hard- und Software herauszugeben. Die Herausgabe der Hard- und Software sowie die von dem Berater an den Mandanten herauszugebenden Unterlagen erfolgt am Sitz des Beraters. Eine Übergabe erfolgt zu den üblichen Bürozeiten des Beraters.

§ 13 Vergütung bei vorzeitiger Vertragsbeendigung

Endet der Vertrag vor seiner vollständigen Erfüllung, so richtet sich der Vergütungsanspruch des Beraters nach den gesetzlichen Bestimmungen. Soweit im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, bedarf dies einer gesondert zu erstellenden schriftlichen Vereinbarung, die dem Mandanten zusammen mit diesen AAB bei Vertragsabschluss auszuhändigen ist. Kündigt der Berater den Vertrag fristlos, bleibt sein Anspruch auf Ersatz der ihm auf Grund der fristlosen Kündigung (z. B. wegen Verzugs oder unterlassener Mitwirkung des Mandanten) entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens unberührt. Dies gilt auch dann, wenn der Berater von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

§ 14 Schriftformerfordernis

Schriftliche oder mündliche Nebenabreden zu dem Steuerberatungsvertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses.

§ 15 Anzuwendendes Recht und Erfüllungsort

- (1) Für den Auftrag, die Auftragsdurchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche der Vertragsparteien gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- (2) Erfüllungsort ist der Wohnsitz des Mandanten, wenn er nicht Kaufmann im Sinne des HGB ist. Im Übrigen ist der Sitz des Beraters der Erfüllungsort.

§ 16 Gerichtsstand und außergerichtliche Streitbeilegung

- (1) Gerichtsstand ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Beraters, wenn der Mandant Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist. Unabhängig davon ist der Berater berechtigt, den Mandanten an dessen allgemeinen Gerichtsstand zu verklagen.
- (2) Nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) besteht für Verbraucher-Mandanten die Möglichkeit der Schlichtung vor allgemeinen Schlichtungsstellen (Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucher-Schlichtungsstelle). Der Berater nimmt an solchen Verfahren nicht teil.¹

§ 17 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne AAB ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleiben die anderen Bestimmungen wirksam.