

Prüfungsbericht

Eigenbetrieb Gewerbeflächen

Prüfung des Jahresabschlusses 2020
(Rumpfwirtschaftsjahr 01.12.2020 – 31.12.2020)

Karlsruhe, 29. Dezember 2021

Mit der Prüfung beauftragt:

Abteilung Unternehmensprüfung (UP)
Prüfungsbereich Kapitalgesellschaften
mit städtischer Beteiligung

Abteilungsleiter: Herr Wiegand

Prüfer: Herr Hofheinz

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Prüfungsauftrag	3
1.2	Berichterstattung	3
2	Prüfungsumfang, Prüfungsunterlagen	3
3	Rechtliche Grundlagen und Aufbau des Eigenbetriebs	4
3.1	Betriebsatzung, Stammkapital, Wirtschaftsführung	4
3.2	Organe	4
3.2.1	Gemeinderat der Stadt Karlsruhe	4
3.2.2	Hauptausschuss der Stadt Karlsruhe	5
3.2.3	Oberbürgermeister/in der Stadt Karlsruhe	5
3.2.4	Betriebsleitung	5
3.3	Wichtige Verträge	5
4	Buchführung, Belegwesen, Zahlungsverkehr	5
5	Abwicklung des Vorjahresabschlusses	6
6	Jahresabschluss 2020	6
6.1	Eröffnungsbilanz zum 01.12.2020	6
6.2	Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020	7
6.3	Anhang	7
7	Lagebericht	8
8	Planvergleich	8
9	Wirtschaftliche Verhältnisse	10
9.1	Kapitalstruktur, Liquidität	10
9.2	Ertragslage	12
10	Prüfungsergebnis	13

Anlagen

- 1 Bilanz
- 2 Gewinn- und Verlustrechnung
- 3 Anhang

1 Vorbemerkungen

1.1 Prüfungsauftrag

Das Rechnungsprüfungsamt (RPA) hat nach § 111 Abs. 1 Gemeindeordnung (GemO) den Jahresabschluss des Eigenbetriebs vor der Feststellung durch den Gemeinderat aufgrund der Unterlagen der Stadt und des Eigenbetriebs in entsprechender Anwendung des § 110 Abs. 1 GemO zu prüfen. Die Prüfung ist innerhalb von vier Monaten nach Aufstellung des Jahresabschlusses durchzuführen.

Das Rechnungsprüfungsamt hat den Jahresabschluss daraufhin zu prüfen, ob

- bei den Erträgen, Aufwendungen, Einzahlungen und Auszahlungen sowie bei der Vermögens- und Schuldenverwaltung nach dem Gesetz und den bestehenden Vorschriften verfahren worden ist,
- die einzelnen Rechnungsbeträge sachlich und rechnerisch in vorschriftsmäßiger Weise begründet und belegt sind,
- der Wirtschaftsplan eingehalten worden ist und
- das Vermögen sowie die Schulden und Rückstellungen richtig nachgewiesen worden sind.

1.2 Berichterstattung

Nach § 5 Gemeindeprüfungsordnung (GemPrO) soll sich der Prüfungsbericht insbesondere auf wesentliche Feststellungen im Rahmen des Prüfungszwecks einschließlich der dazu erforderlichen Darstellungen der finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse beschränken. Deshalb werden Jahresabschlussposten nur noch dann erläutert, wenn dazu keine Angaben des Eigenbetriebs vorliegen oder zusätzliche Aussagen für erforderlich gehalten werden.

Entsprechend diesen Vorgaben ist die vorgenannte Prüfung durchgeführt worden.

Für den eiligen Leser wurden die wesentlichen Prüfungsergebnisse/-feststellungen am Rande mit F ... gekennzeichnet.

2 Prüfungsumfang, Prüfungsunterlagen

Formelle Buch- und Belegprüfungen wurden in dem Umfang durchgeführt, der nach pflichtgemäßem Ermessen zur Beurteilung der Buchführung notwendig erschien. Der Umfang der Prüfungshandlungen ist in den Unterlagen des RPA festgehalten.

Die für die Prüfung benötigten Unterlagen standen ohne Einschränkung zur Verfügung; erforderliche Nachweise und Auskünfte wurden darüber hinaus bereitwillig erbracht bzw. erteilt.

Die vom Eigenbetriebsleiter abgegebene Vollständigkeitserklärung befindet sich in den Akten des RPA. Das Prüfungsergebnis machte eine förmliche Schlussbesprechung nicht erforderlich.

3 Rechtliche Grundlagen und Aufbau des Eigenbetriebs

3.1 Betriebssatzung, Stammkapital, Wirtschaftsführung

Der Gemeinderat hat am 20. Oktober 2020 die Gründung des Eigenbetriebs „Gewerbeflächen“ beschlossen und eine Betriebssatzung erlassen. Sie trat zum 1. Dezember 2020 in Kraft. Mit Schreiben vom 21. Oktober 2020 hat die Stadtkämmerei die Satzung der Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt, § 4 Abs. 3 GemO.

Der Zweck des Eigenbetriebs ist die Bevorratung von Industrie- und Gewerbegrundstücken innerhalb des Stadtgebietes von Karlsruhe, dazu gehört insbesondere

- die Ausübung von Vorkaufsrechten sowie Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen,
- der Erwerb und die Entwicklung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
- die Vermietung und Verpachtung sowie die Bewirtschaftung von eingebrachten bzw. erworbenen Grundstücken,
- Verwaltung, Kauf und Verkauf von Erbbaurechten und anderen grundstücksgleichen Rechten.

Der Eigenbetrieb kann alle seinen Betriebszweck fördernden oder ihn wirtschaftlich berührenden Geschäfte betreiben (§ 1 Abs. 4 Betriebssatzung).

Nach § 2 der Betriebssatzung beträgt das Stammkapital des Eigenbetriebs 2 Mio. Euro.

Sowohl das Eigenbetriebsgesetz (EigBG) als auch die Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) wurden am 17. Juni 2020 bzw. 23. Oktober 2020 überarbeitet. Aufgrund der Novellierung hat der Gesetzgeber eine Übergangsregelung (§ 19 Abs. 1 EigBG) bis zum 31. Dezember 2022 geschaffen. Während dieses Zeitraums kann der Wirtschaftsplan nach dem bis zum Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Eigenbetriebsgesetzes, des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit und der Gemeindeordnung vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 401, 403) geltenden Recht aufgestellt werden. Der Jahresabschluss muss auf der Basis des gleichen Rechtsstands wie die Wirtschaftsplanung erfolgen. Im vorliegenden Wirtschaftsjahr hat der Eigenbetrieb die Übergangsregelung genutzt. **Zur Verdeutlichung der gesetzlichen Grundlage** wird in diesem Bericht der Zusatz „**ALT**“ zur besseren Nachvollziehbarkeit verwendet.

F1

Die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen des Eigenbetriebs richten sich nach den §§ 3 und 12 ff. EigBG-ALT mit Verweis auf Vorschriften der Gemeindeordnung sowie der Eigenbetriebsverordnung des Landes Baden-Württemberg in der alten Fassung vom 24. Dezember 1992.

3.2 Organe

3.2.1 Gemeinderat der Stadt Karlsruhe

Die Aufgaben des Gemeinderats ergeben sich insbesondere aus § 39 Abs. 2 GemO, § 9 EigBG-ALT sowie aus § 4 der Betriebssatzung.

3.2.2 Hauptausschuss der Stadt Karlsruhe

Aufgrund des zum Gründungszeitpunkt noch überschaubaren Aufgabengebiets des Eigenbetriebs (Verwaltung eines großen Industriegrundstücks) wurde lt. Beschlussvorlage (2020/0954 der Gemeinderatssitzung vom 20. Oktober 2020) vorerst auf die Einrichtung eines Betriebsausschusses verzichtet. Soweit Beschlüsse erforderlich sind, welche über die Befugnisse der Eigenbetriebsleitung hinausgehen, werden diese nach Zuständigkeit vom Hauptausschuss (§ 5 der Betriebssatzung) oder vom Gemeinderat (§ 4 der Betriebssatzung) getroffen.

3.2.3 Oberbürgermeister/in der Stadt Karlsruhe

Oberbürgermeister war im Berichtszeitraum Herr Dr. Frank Mentrup. Ihm obliegt die Kontrolle der Betriebsleitung (§ 10 EigBG-ALT). Er ist Dienstvorgesetzter und oberste Dienstbehörde der Betriebsleitung sowie aller beim Eigenbetrieb beschäftigten Bediensteten. Seine Aufgaben ergeben sich im Einzelnen aus §§ 10 und 11 EigBG-ALT sowie aus § 6 der Betriebssatzung.

3.2.4 Betriebsleitung

Alleiniger Betriebsleiter war im Berichtszeitraum Herr Stadtkämmerer Torsten Dollinger. Seine Aufgaben bzw. Befugnisse sind geregelt in §§ 5 und 6 EigBG-ALT sowie in §§ 7 bis 9 der Betriebssatzung. Zu seinem Stellvertreter ist Herr Udo Bäuerlein bestellt. Der Eigenbetrieb wird von der Betriebsleitung selbständig geleitet, soweit nicht der Gemeinderat, der Hauptausschuss oder der Oberbürgermeister zuständig sind.

3.3 Wichtige Verträge

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 13. März 2020 wurde das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft ermächtigt, einen Verwaltervertrag über die kaufmännische Haus- und Mietverwaltung und die technische Verwaltung der Grundstücke

- „An der Tagweide 5/Pfizerstraße 1“ und
- „An der Tagweide 23“ in 76139 Karlsruhe

mit der Karlsruher Fächer GmbH abzuschließen. Dies ist im April 2020 durch den Abschluss eines Treuhandvertrags und eines Verwaltervertrags zwischen der Stadt Karlsruhe und der Karlsruher Fächer GmbH erfolgt. Diese Verträge wurden mit Gemeinderatsbeschluss vom 20. Oktober 2020 mit Wirkung ab dem 1. Dezember 2020 auf den Eigenbetrieb Gewerbeflächen übertragen.

4 Buchführung, Belegwesen, Zahlungsverkehr

Für die Erfüllung der Aufgaben aus dem Treuhand- und dem Verwaltervertrag führt die Karlsruher Fächer GmbH im Auftrag der Eigentümerin Stadt ein gesondertes Girokonto bei der Sparkasse Karlsruhe.

Die verbleibenden Buchführungs- und Kassengeschäfte mitsamt der laufenden Verwaltung (Abstimmungen mit der Mitverwalterin Karlsruher Fächer GmbH, Erstellung von Gremienvorlagen u.a.) wurden vom Eigenbetrieb Gewerbeflächen auf die Stadtkämmerei übertragen mittels Dienstleistungsvertrags vom 1. Dezember bzw. 21. Dezember 2020. Hierzu wurde das doppische

Buchhaltungsprogramm SIMBA installiert. Die nach § 6 Gemeindegeldverordnung (GemKVO) erforderliche Programmfreigabe liegt vor (Beschluss vom 27. November 2020). Mit der Erstellung des Jahresabschlusses war die Steuerberatungskanzlei „Tritschler Pilz & Partner mbB“ aus Karlsruhe beauftragt. Von ihr wurden im Übrigen ergänzende Buchungen, Um- und Abschlussbuchungen durchgeführt. Die volle Verantwortung der Betriebsleitung für den Jahresabschluss wird hierdurch nicht eingeschränkt.

Die Stadtkämmerei (Abt. Kasse) übernimmt auf Grundlage des o.g. internen Dienstleistungsvertrags die Kassengeschäfte des Eigenbetriebs als fremdes Kassengeschäft gemäß § 2 GemKVO. Die Kasse des Eigenbetriebs wird damit als eine mit der Gemeindegeldkasse verbundene Sonderkasse geführt (§ 98 GemO i. V. m. § 12 Abs. 1 S. 1 EigBG-ALT). Für die Stadt und für den Eigenbetrieb sind jeweils getrennte Girokonten eingerichtet. Die liquiden Mittel des Eigenbetriebs fließen nicht in die Vermögensrechnung (Bilanz) der Stadt ein, sondern in die Bilanz des Eigenbetriebs. Gemäß der § 5 Abs. 1 Dienst-anweisung Kasse für den Eigenbetrieb „Gewerbeflächen“ vom 1. Dezember 2020 (DA-Kasse) sind ein Kassenverwalter, ein stellvertretender Kassenverwalter sowie zwei weitere der Eigenbetriebskasse zugewiesene Bedienstete der Stadtkämmerei bestellt. Die Trennung von Buchführungsgeschäften und Zahlungsverkehr gemäß § 5 Abs. 2 und § 7 Abs. 2 GemKVO ist damit gewährleistet.

F2

Der bargeldlose Zahlungsverkehr wurde über ein Girokonto bei der Sparkasse Karlsruhe sowie über ein Clearingkonto bei der Stadtkasse vorgenommen. Eine Barkasse bestand gem. § 9 Abs. 2 DA-Kasse nicht.

Das Clearingkonto wird zwischen der Stadtkasse und dem Eigenbetrieb fortlaufend abgestimmt. Die vorhandenen Salden werden taggerecht verzinst. Hierbei wird jeweils der Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank nach § 247 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zugrunde gelegt. Zusätzlich wird ein Zinsaufschlag auf den Basiszins von 1,5 % (Risikoaufschlag) berücksichtigt. Die Zinsberechnung wird von der Stadtkasse auf einem Arbeitsplatzrechner unter Einsatz eines ordnungsgemäß bei der Stadt freigegebenen DV-Programms vorgenommen.

Die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung bzw. die zugrunde liegenden Rechtsvorschriften wurden insgesamt beachtet. Das Beleg- und Rechnungswesen ist in Ordnung. Die einzelnen Rechnungsbeträge sind sachlich und rechnerisch begründet und belegt. Bei den Erträgen, Aufwendungen, Einnahmen und Auszahlungen sowie bei der Vermögens- und Schuldenverwaltung wurde nach dem Gesetz und den bestehenden Vorschriften verfahren.

F3

5 Abwicklung des Vorjahresabschlusses

Für den Eigenbetrieb besteht aufgrund der Neugründung kein Vorjahresabschluss.

6 Jahresabschluss 2020

6.1 Eröffnungsbilanz zum 01.12.2020

Die Eröffnungsbilanz wurde mit der Aufnahme der Geschäftstätigkeit zum 1. Dezember 2020 erstellt. Sie weist auf der Aktivseite Anlagevermögen sowie Forderungen und auf der Passivseite das Stammkapital sowie Verbindlichkeiten mit einer Bilanzsumme von 146 Mio. € aus. Die Eröffnungsbilanz wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 20. Oktober 2020 festgestellt.

6.2 Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind nach § 16 Abs. 2 EigBG-ALT innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen und dem Oberbürgermeister und alsdann dem Rechnungsprüfungsamt zur örtlichen Prüfung vorzulegen.

Vom zum 22. Oktober 2021 verspätet erstellten Jahresabschluss und Lagebericht für das Rumpfwirtschaftsjahr 2020 erhielt das RPA eine Vorabversion. Versehen mit dem Sichtvermerk des Dezernats 1 vom 13. Dezember 2021 wurde dieser am 15. Dezember 2021 dem Rechnungsprüfungsamt vorgelegt.

F4

Die Bilanz sowie die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellte Gewinn- und Verlustrechnung in der jeweils beigefügten Fassung (**Anlagen 1 und 2**) sind richtig aus der Buchführung abgeleitet. Die Ansatz-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften der §§ 6 ff. EigBVO-ALT mit Verweis auf die Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) wurden weitgehend beachtet. Das Vermögen sowie die Schulden und Rückstellungen sind richtig nachgewiesen.

F5

Für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind die Formblätter der EigBVO-ALT anzuwenden, auch wenn diese nicht mehr dem aktuellen Stand des HGB entsprechen.

Die umfangreiche Bilanzgliederungsvorgabe der Anlage 1 zu § 8 Abs. 1 EigBVO-ALT ist teilweise nicht erfüllt (z. B. Forderungen an verbundene Unternehmen anstatt Forderungen an die Stadt). Die geforderten Einzelangaben zu anteiligen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr fehlen in der Bilanz, sind aber der Fälligkeitsübersicht (Seite 29 des Jahresabschlussbandes) zu entnehmen.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach Anlage 4 zu § 9 Abs. 1 EigBVO-ALT. Diese Darstellung weicht teils von der aktuellen handelsrechtlichen Gliederungsvorgabe ab (z.B. Ausweis des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) oder ist teils in anderer Form veraltet (z.B. „davon“-Angabe zu Abschreibungen mit Verweis auf nicht mehr aktuelle Rechtsnorm des HGB).

Eine gesonderte Erläuterung der Abschlussposten zum 31.12.2020 zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung - wenn auch nicht zwingend notwendig - liegt nicht vor. Einzelne Angaben finden sich im Anhang (Seiten 13, 14 des Jahresabschlussbandes) sowie im Lagebericht (Seiten 21 - 23 des Jahresabschlussbandes).

6.3 Anhang

Der als Bestandteil des Abschlusses für das Rumpfwirtschaftsjahr 2020 erstellte Anhang ist als **Anlage 3** diesem Bericht beigefügt. Er enthält insgesamt die nach § 10 Abs. 1 EigBVO-ALT erforderlichen Angaben.

F6

7 Lagebericht

Im Lagebericht für das Rumpfwirtschaftsjahr 2020 sind der Geschäftsverlauf und die Lage des Eigenbetriebs so dargestellt, dass insgesamt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird. F7

Der Lagebericht beinhaltet ausreichende Aussagen über die wesentlichen Risiken für die künftige Geschäftstätigkeit, insbesondere zu möglichen Mietausfällen. Auf die Unwägbarkeiten der Corona-Krise wurde eingegangen. Die Mieter*innen waren im Berichtszeitraum in vergleichsweise krisensicheren Branchen (Pharma, IT, Logistik, Energie und Öffentliche Verwaltung) tätig. Insoweit waren keine Mietausfälle zu verzeichnen (Ausnahme Kantinenbetrieb).

Langfristige Risiken bestehen in einem Rückgang der Nachfrage nach Gewerbeflächen aus konjunkturellen oder sonstigen Gründen, was zu Leerständen oder geringeren Mietpreisen führen kann.

Allerdings bietet das Gelände auch Chancen (zwei Baureserveflächen, ein leerstehendes sanierungsbedürftiges Gebäude).

8 Planvergleich

Der Gemeinderat hat am 20. Oktober 2020 für das Wirtschaftsjahr 2020 einen Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Vermögensplan, Stellenplan, Kreditermächtigung, Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen und Höchstbetrag der Kassenkredite) festgesetzt. F8

Nach § 12 Abs. 1 EigBG-ALT gelten die Regelungen über die öffentliche Bekanntmachung nach § 81 Abs. 3 GemO für den Wirtschaftsplan eines Eigenbetriebs nicht. Der Wirtschaftsplan hat im Gegensatz zur Haushaltssatzung keine Satzungsqualität, er wird lediglich durch einfachen Beschluss des Gemeinderats festgesetzt. Der Beschluss über den Wirtschaftsplan ist allerdings vorlagepflichtig (§ 12 Abs. 1 EigBG i. V. m. § 81 Abs. 2 GemO), sofern Kreditermächtigungen, Verpflichtungsermächtigungen und Kassenkredite festgesetzt sind, ggfs. auch genehmigungspflichtig.

Mit Schreiben vom 21. Oktober 2020 hat die Stadtkämmerei gemäß § 12 Abs. 1 EigBG-ALT und § 81 Abs. 2 GemO die Beschlüsse zum Wirtschaftsplan der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt. Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat mit Schreiben vom 13. November 2020 unter anderem die Gesetzmäßigkeit des Beschlusses des Gemeinderats der Stadt Karlsruhe vom 20. Oktober 2020 über die Feststellung des Wirtschaftsplans des Eigenbetriebs Gewerbeflächen für das Wirtschaftsjahr 2020 bestätigt. Des Weiteren wurde im o.g. Schreiben des Regierungspräsidium Karlsruhe die Genehmigung für einen genehmigungspflichtigen Teilbetrag (10 Mio. €) der vorgesehenen Verpflichtungsermächtigung (10,01 Mio. €) erteilt.

Gegenüber der Planung stellt sich die Ergebnissituation wie folgt dar:

Erfolgsplan

	Planansatz 2020 T€	Ist 2020 T€	Planabweichung T€
Erträge			
Umsatzerlöse	712	715	3
Sonstige betriebliche Erträge	0	147	147
Zinsen und ähnliche Erträge	1	0	-1
Erträge / Ertragsveränderung	713	862	149
Aufwendungen			
Materialaufwand	191	0	-191
Personalaufwand	1	0	-1
Abschreibungen	250	259	9
sonstige betriebliche Aufwendungen	102	385	283
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	29	5	-24
Aufwendungen / Aufwandsveränderungen	573	649	76
Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	140	213	73
Steuern vom Einkommen und Ertrag	42	60	18
Sonstige Steuern	17	17	0
Jahresergebnis	81	136	55

Im Vergleich zu dem geplanten Jahresergebnis von +81 T€ ergab sich ein tatsächliches Ergebnis von +136 T€ (+55 T€).

Die Gesamterträge bzw. Gesamtaufwendungen wichen gegenüber der Planung um 20,9 % bzw. 13,44% ab. Dies resultiert insbesondere aus den erhöhten sonstigen betrieblichen Erträgen (+147 T€) sowie aus einem höheren Sachaufwand.

Die Steigerung des Sachaufwands (Materialaufwand einschließlich sonstige betriebliche Aufwendungen) um saldiert 92 T€ ist laut Lagebericht darauf zurückzuführen, dass diverse Dienstleistungen (Raumkosten, Reparaturen und Instandhaltungen sowie verschiedene betriebliche Kosten) aufgrund fehlender Erfahrungswerte zu einer Überschreitung der Planansätze führten.

Vermögensplan

Eine Abrechnung des **Vermögensplans** ist auf Seite 27 des Jahresabschlussbandes dargestellt. Zum Jahresende 2020 ergibt sich ein Finanzierungsmittelüberschuss von 2.375 T€. Die Planung ging von einem in Finanzierungsmittel (Einnahmen) und Finanzierungsbedarf (Ausgaben) ausgeglichenen Betrag aus.

9 Wirtschaftliche Verhältnisse

9.1 Kapitalstruktur, Liquidität

Die Kapitalstruktur des Eigenbetriebs stellt sich zum 31.12.2020 wie folgt dar:

		Ergebnis Rumpfgeschäftsjahr 2020	
		T€	%
Aktiva		143.019	100,0
Anlagevermögen		139.461	97,5
	Immaterielle Vermögensgegenstände	5	0,0
	Sachanlagen	139.456	97,5
Umlaufvermögen		3.558	2,5
	Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	3.548	2,5
	flüssige Mittel	10	0
Rechnungsabgrenzungsposten		0	0
Passiva		143.019	100,0
Eigenkapital		2.136	1,5
	Stammkapital	2.000	1,4
	Jahresgewinn/Jahresverlust	136	0,1
Rückstellungen		278	0,2
	Steuerrückstellungen	60	0,0
	sonstige Rückstellungen	218	0,2
Verbindlichkeiten		140.409	98,2
	Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	139.700	97,7
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160	0,1
	Sonstige Verbindlichkeiten	549	0,4
Rechnungsabgrenzungsposten		196	0,1

Das **Anlagevermögen** betrifft insbesondere mit 139.456 T€ die beiden Grundstücke inklusive Bauten unter den Anschriften „An der Tagweide 5/Pfizerstraße 1“ und „An der Tagweide 23“ in 76139 Karlsruhe. Das Anlagevermögen ist durch ein Anlagenverzeichnis nachgewiesen. Die Aufteilung der Anschaffungskosten (bspw. Kaufpreis, Notarkosten, Grunderwerbsteuer) für Sachanlagen ist anhand einer Excel-Aufteilung belegt. Die Grundstücke wurden von der Stadt mit einem Kaufpreis von 132.425.000 zzgl. Nebenkosten erworben und mit dem Buchwert auf den Eigenbetrieb übertragen. Der Posten „Immaterielle Vermögensgegenstände“ enthält die Lizenz für die Simba Buchhaltungssoftware (5 T€).

Der **Forderungsbestand** beinhaltet neben Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (710 T€) auch Forderungen an die Stadt (2.379 T€) sowie sonstige Vermögensgegenstände von 459 T€. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind durch Debitorenkonten nachgewiesen.

Die Forderungen an die Stadt resultieren insbesondere aus dem Clearingverbund des Eigenbetriebs mit der Stadt Karlsruhe (1.970 T€) und Erstattungsansprüchen für übernommene Auslagen und Aufwendungen (409 T€).

In den sonstigen Vermögensgegenstände sind Kautionsansprüche gegenüber dem vorherigen Eigentümer in Höhe von 447 T€ enthalten.

Die **flüssigen Mittel** mit 10 T€ betreffen das bei der Sparkasse Karlsruhe vorgehaltene Girokonto. Girokontoauszüge liegen als Nachweise vor.

Auf der Passivseite der Bilanz beträgt das **Eigenkapital** 2.136 T€. Das in der Betriebssatzung festgelegte Stammkapital von 2.000 T€ ist in voller Höhe einbezahlt.

Rückstellungen mit insgesamt 278 T€ wurden gebildet für Steueransprüche (60 T€) und sonstige Rückstellungen (218 T€). Die sonstigen Rückstellungen umfassen einen in Klärung befindlichen Nachzahlungsbetrag gegenüber des Voreigentümers „Harder & Partner“. Die nötigen Voraussetzungen nach § 249 HGB (Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten) liegen vor.

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** handelt es sich um zwei Darlehen der Commerzbank über insgesamt 139.700 T€ (89.700 T€ sowie 50.000 T€) zur Finanzierung des Grundstück- und Gebäudeerwerbs des „Pfizer-Areals“. Die beiden Darlehen werden mit einem jährlichen Sollzinssatz von 0 % bzw. 0,22 % verzinst und zum 15. Dezember 2030 bzw. 15. Dezember 2040 endfällig.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 160 T€ sind durch Kreditorenkonten belegt.

Der **Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 196 T€ setzt sich aus vorschüssigen Mietzahlungen zusammen.

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte (Anlagevermögen) waren durch langfristige Finanzierungsmittel (Eigenkapital) sowie das Bankdarlehen gedeckt. Die Vorgabe einer angemessenen Stammkapitalausstattung laut § 12 Abs. 2 EigBG-ALT meint im betriebswirtschaftlichen Sinne eine angemessene **Eigenkapitalausstattung**. Ein Eigenkapitalanteil von 30 % der Bilanzsumme wird grundsätzlich als angemessen angesehen. Die Eigenkapitalquote liegt im Berichtszeitraum mit 1,5 % unter dem als angemessen betrachteten Wert von 30 %. Die Vorgabe des § 12 Abs. 2 EigBG-ALT ist damit zum Bilanzstichtag nicht erfüllt.

F9

Nach der Neuregelung des § 12 Abs. 2 EigBG sollen Eigen- und Fremdkapital in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Auch diese Sollvorschrift ist angesichts des niedrigen Eigenkapitalanteils nicht erfüllt. Die Gemeinde ist verpflichtet, den Eigenbetrieb mit den zur Aufgabenerledigung notwendigen Finanz- und Sachmittel auszustatten und für die Dauer seines Bestehens funktionsfähig zu erhalten. Dieses Kriterium war 2020 sowie in der Vorausschau aufgrund der mittelfristigen Finanzplanung des Eigenbetriebs erfüllt, welche von Jahresüberschüssen von 1,5 Mio. € ausgeht. Diese Jahresüberschüsse sollen zur Stärkung des Eigenkapitals dem Eigenkapital/Rücklage zugeführt werden.

Die Zahlungsfähigkeit des Eigenbetriebs war im Rumpfwirtschaftsjahr 2020 jederzeit gewährleistet.

F10

9.2 Ertragslage

Die Ertragslage des Eigenbetriebs stellt sich wie folgt dar:

	Ergebnis Rumpfgeschäftsjahr 2020 T€
Erträge	862
Umsatzerlöse	715
sonstige betriebliche Erträge	147
Aufwendungen	649
Abschreibungen	259
sonstige betriebliche Aufwendungen	385
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	5
Steuern	77
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	60
Sonstige Steuern	17
Jahresergebnis	136

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020 schließt mit einem **Jahresüberschuss von 136 T€** ab.

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von 715 T€ (Mieteinnahmen, Umlagen für Fernwärme und Strom) sowie Details hierzu sind aus dem Lagebericht, Seite 21 des Jahresabschlussbandes „Ertragslage“, zu entnehmen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** von 147 T€ betreffen einen Anspruch gegenüber der Stadt aus einer Nebenkostenabrechnung anlässlich des Erwerbs der Grundstücke.

Unter dem Posten **Abschreibungen** mit 259 T€ sind überwiegend die Gebäudeabschreibungen (Büroflächen, Hochregallager, Kantine) enthalten. Die Abschreibung der Gebäude erfolgt einheitlich mit jährlich 3 %. Die Parkplätze werden mit einer Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben (siehe auch Anlagenspiegel des Jahresabschlussbandes auf Seite 15).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** von 385 T€ betreffen insbesondere die als Aufwand gebuchten Auslagen für Strom, Gas, Wasser, Wachdienst und Mietverwaltung. Diese Aufwendungen werden größtenteils auf die Mieter umgelegt.

Der Eigenbetrieb ist steuerpflichtig und unterliegt sowohl der Einkommen- als auch der Gewerbesteuer. Dadurch sind 60 T€ an **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** abzuführen. Im Übrigen wird der Eigenbetrieb umsatzsteuerlich wie eine Organgesellschaft der Stadt behandelt. Rechtswirkung der umsatzsteuerlichen Organschaft ist, dass alle Umsätze, die der Eigenbetrieb mit Dritten tätigt, dem Organträger Stadt zuzurechnen sind.

10 Prüfungsergebnis

- Die rechtlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs Gewerbeflächen entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und der Betriebsatzung.
- Die Eröffnungsbilanz wurde mit Aufnahme der Geschäftstätigkeit zum 1. Dezember 2020 erstellt.
- Der Jahresabschluss für den Eigenbetrieb für das Rumpfwirtschaftsjahr 2020 ist nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung sowie nach den gesetzlichen Bestimmungen erstellt. Bewertung und Gliederung (weitgehend) entsprechen den geltenden Vorschriften. Das Eigenbetriebsgesetz und die Eigenbetriebsverordnung wurden entsprechend der Überleitungsregelung noch in der alten Fassung angewandt.

- Die wirtschaftlichen Verhältnisse werden als geordnet beurteilt. Zur Eigenkapitalquote ist allerdings anzumerken, dass diese mit 1,5 % unter dem als angemessen betrachteten Wert von 30 % liegt. Die Vorgabe des § 12 Abs. 2 EiGB-ALT einer angemessenen Stammkapital- oder Eigenkapitalausstattung ist damit zum Bilanzstichtag nicht erfüllt.

Nach der Neuregelung des § 12 Abs. 2 EigBG sollen Eigen- und Fremdkapital in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Auch diese Sollvorschrift ist angesichts des niedrigen Eigenkapitalanteils nicht erfüllt.

Die Gemeinde ist des Weiteren verpflichtet, den Eigenbetrieb mit den zur Aufgabenerledigung notwendigen Finanz- und Sachmitteln auszustatten und für die Dauer seines Bestehens funktionsfähig zu erhalten. Dieses Kriterium war erfüllt im Rumpfwirtschaftsjahr 2020 sowie in der Vorausschau aufgrund der mittelfristigen Finanzplanung des Eigenbetriebs, welche von Jahresüberschüssen von 1,5 Mio. € ausgeht.

- Der Anhang enthält die nach § 10 Abs. 1 EigBVO-ALT erforderlichen Angaben.
- Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein den tatsächlichen Verhältnissen des Eigenbetriebs entsprechendes Bild. Schwerpunkt der Ausführungen ist der Geschäftsverlauf mit der Mietverwaltung. Der Lagebericht beinhaltet ausreichende Aussagen über die wesentlichen Risiken für die künftige Geschäftsentwicklung, insbesondere zu möglichen Mietausfällen. Auf die Unwägbarkeiten der Corona-Krise wurde eingegangen. Die Mieter*innen waren im Berichtszeitraum in vergleichsweise krisensicheren Branchen (Pharma, IT, Logistik, Energie und öffentliche Verwaltung) tätig.

Langfristige Risiken bestehen in einem Rückgang der Nachfrage nach Gewerbeflächen aus konjunkturellen oder sonstigen Gründen, was zu Leerständen oder geringeren Mietpreisen führen kann.

Die erworbenen Grundstücke (Pfizer-Areal) bieten aber auch Chancen (zwei Baureserveflächen, leerstehendes sanierungsbedürftiges Gebäude).

Aufgrund der - stichprobenweise durchgeführten - örtlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2020 des Eigenbetriebs Gewerbeflächen nach §§ 111 Abs. 1 und 110 Abs. 1 GemO wird festgestellt, dass

- bei den Erträgen, Aufwendungen, Einzahlungen und Auszahlungen sowie bei der Vermögens- und Schuldenverwaltung nach dem Gesetz und den bestehenden Vorschriften verfahren worden ist,
- die einzelnen Rechnungsbeträge sachlich und rechnerisch in vorschriftsmäßiger Weise begründet und belegt sind,

- der Wirtschaftsplan eingehalten worden ist und
- das Vermögen sowie die Schulden und Rückstellungen richtig nachgewiesen wurden.

Aufgrund des Prüfungsergebnisses bestehen gegen die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 und gegen die Entlastung der Betriebsleitung keine Bedenken.

Stadt Karlsruhe
Rechnungsprüfungsamt


Bettendorf

gez. Hofheinz

Anlagen

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2020
 Stadt Karlsruhe Eigenbetrieb Gewerbeflächen
 76133 Karlsruhe

Bilanz zum 31. Dezember 2020

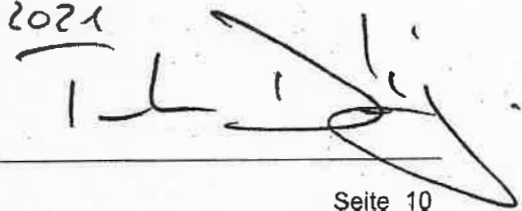
Aktivseite

	31.12.2020 <u>EUR</u>	31.12.2020 <u>EUR</u>
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		4.885,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	139.456.372,50	
2. technische Anlagen und Maschinen	<u>3,00</u>	139.456.375,50
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	709.813,81	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.378.603,91	
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>459.760,77</u>	3.548.178,49
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		<u>9.989,33</u>
SUMME AKTIVA		<u><u>143.019.428,32</u></u>

Passivseite

	31.12.2020 <u>EUR</u>	31.12.2020 <u>EUR</u>
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital		2.000.000,00
II. Jahresüberschuss		136.282,44
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	59.723,75	
2. sonstige Rückstellungen	<u>218.033,70</u>	277.757,45
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	139.700.000,00	
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in EUR: 4.191.000,00		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in EUR: 135.509.000,00		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	159.656,24	
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in EUR: 159.656,24		
3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>549.332,29</u>	140.408.988,53
- davon aus Steuern in EUR: 85.620,17		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in EUR: 102.876,22		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in EUR: 446.456,07		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>196.399,90</u>
SUMME PASSIVA		<u><u>143.019.428,32</u></u>

KARLSRUHE, 22.10.2021



JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2020
Stadt Karlsruhe Eigenbetrieb Gewerbeflächen
76133 Karlsruhe

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Dezember 2020 bis 31. Dezember 2020

	<u>2020</u> <u>EUR</u>	<u>2020</u> <u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse		715.365,91
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) andere sonstige betriebliche Erträge		147.029,49
3. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-259.519,91
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	-121.212,72	
b) Reparaturen und Instandhaltungen	-19.482,51	
c) verschiedene betriebliche Kosten	<u>-244.334,69</u>	-385.029,92
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.583,33
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-59.723,75
7. Ergebnis nach Steuern		153.538,49
8. sonstige Steuern		<u>-17.256,05</u>
9. Jahresüberschuss		<u><u>136.282,44</u></u>

KARLSRUHE, 22.10.2021

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

Allgemeine Angaben

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

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

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 aufgliedert 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.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Einzelrisiken ist durch Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen.

Die flüssigen Mittel sind in Höhe ihres Nennwerts 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.

Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, sind als Rechnungsabgrenzungsposten passiv abgegrenzt.

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 € 3.548.178,49 haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 570.614,67 enthalten.

In Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind Kautionsansprüche gegenüber dem vorherigen Eigentümer in Höhe von € 446.456,07 enthalten.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 2.378.603,91 haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Darin ist ein Cashpoolguthaben in Höhe von € 1.969.661,26 enthalten. Das Cashpoolguthaben stellt Forderungen gegenüber der Stadt Karlsruhe dar.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 408.942,65 beinhalten Erstattungsansprüche für übernommene Auslagen und Aufwendungen des Amts für Hochbau- und Gebäudewirtschaft.

Eigenkapital

Das voll einbezahlte Stammkapital in Höhe von € 2.000.000,00 ist mit dem Nennbetrag angesetzt.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen und Jahresabschlusskosten.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

In T€	Geschäftsjahr 31.12.2020	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	139.700	4.191	16.764	118.745
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160	160	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	549	103	446	0

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind insgesamt T€ 139.700 durch
Grundsschulden besichert.

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€ 736,
die im Jahr 2021 fällig sind.

Organe

Die Mitglieder der Eigenbetriebsleitung sind:

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

Karlsruhe, den 22.10.2021



Torsten Dollinger
Eigenbetriebsleiter