

- Anlage -

**Wirtschaftsplan 2025  
und  
mittelfristige Finanzplanung**

**Eigenbetrieb  
Gewerbeflächen**

# Eigenbetrieb Gewerbeflächen FESTSETZUNGSBESCHLUSS für das Geschäftsjahr 2025

Auf Grundlage von § 14 Eigenbetriebsgesetz (EigBG) hat der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe am 22. Oktober 2024 folgenden Wirtschaftsplan beschlossen:

<b>1 Erfolgsplan</b>	
Erträge	10.125.040 €
Aufwendungen	8.535.786 €
Jahresüberschuss	1.589.255 €
2 Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen ( <b>Kreditermächtigung</b> )	10.000.000 €
<b>3 Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung</b>	
Einzahlungen	15.118.175 €
Auszahlungen	14.800.000 €
4 Gesamtbetrag der <b>Verpflichtungsermächtigungen</b>	10.000.000 €
5 Der Höchstbetrag der <b>Kassenkredite</b>	1.707.100 €

Karlsruhe, den 22.10.2024

Eigenbetriebsleitung

**Eigenbetrieb Gewerbeflächen  
Erfolgsplan einschließlich Finanzplanung  
für das Geschäftsjahr 2025**

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2023 EUR	Ansatz 2024 EUR	Plan 2025 EUR	Planung 2026 EUR	Planung 2027 EUR	Planung 2028 EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Umsatzerlöse	8.907.577	10.178.277	10.095.040	10.925.601	10.843.501	10.305.717
2.	Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0	0
3.	aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
4.	sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0	0
5.	Betriebserträge	8.907.577	10.178.277	10.095.040	10.925.601	10.843.501	10.305.717
6.	Materialaufwand	420.000	600.000	0	0	0	0
	a) Aufw. für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0
	b) Aufw. für bezogene Leistungen (ab 2025: Umgliederung s.b.A.)	420.000	600.000	0	0	0	0
7.	Personalaufwand	0	13.520	10.400	10.400	10.400	10.400
	a) Löhne und Gehälter	0	10.400	10.400	10.400	10.400	10.400
	b) soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung	0	3.120	0	0	0	0
8.	Abschreibungen	3.330.000	3.393.920	3.528.920	3.528.920	3.528.920	3.528.920
9.	sonstige betriebliche Aufwendungen	2.740.671	3.034.882	3.567.965	3.807.317	3.759.889	3.615.007
10.	Betriebsaufwand	6.490.671	7.042.322	7.107.285	7.346.637	7.299.209	7.154.328
11.	Zinsen und ähnliche Erträge	30.000	160.000	30.000	30.000	30.000	30.000
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	402.575	699.275	395.975	950.090	1.146.790	1.343.490
13.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	613.299	779.004	786.534	797.662	728.251	551.370
14.	Ergebnis nach Steuern	1.431.031	1.817.676	1.835.246	1.861.212	1.699.252	1.286.529
15.	sonstige Steuern	226.201	235.992	245.992	245.992	245.992	245.992
<b>16.</b>	<b>Jahresgewinn / Jahresverlust</b>	<b>1.204.830</b>	<b>1.581.684</b>	<b>1.589.255</b>	<b>1.615.220</b>	<b>1.453.260</b>	<b>1.040.538</b>

**Eigenbetrieb Gewerbeflächen**  
**ERLÄUTERUNGEN**  
**zum Erfolgsplan 2025**

<b>Lfd.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
1.	Umsatzerlöse	8.907.577	10.178.277	10.095.040	10.925.601	10.843.501	10.305.717
a)	Miet- und Pachteinahmen	6.619.653	7.683.038	7.667.454	8.202.654	8.095.933	7.635.610
b)	Indexierung (1%) und vertragliche Mieterhöhungen	79.837	0	69.213	143.708	217.069	285.827
c)	Betriebs- und Nebenkosten von Mietern (durchlaufend)	2.208.088	2.495.239	2.358.373	2.579.239	2.530.499	2.384.280
2.	Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0	0
3.	aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
4.	sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0	0
5.	Betriebserträge	8.907.577	10.178.277	10.095.040	10.925.601	10.843.501	10.305.717
6.	Materialaufwand	420.000	600.000	0	0	0	0
a)	Aufw. für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0
b)	Aufw. für bezogene Leistungen	420.000	600.000	0	0	0	0
	lfd. Instandhaltungskosten Gebäude + Anlagen (ab 2025: s.b.A)	360.000	540.000	0	0	0	0
	Sonstige Bewirtschaftungskosten (ab 2025: s.b.A.)	60.000	60.000	0	0	0	0
7.	Personalaufwand	0	13.520	10.400	10.400	10.400	10.400
a)	Löhne und Gehälter	0	10.400	10.400	10.400	10.400	10.400
b)	soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung	0	3.120	0	0	0	0
8.	Abschreibungen Gebäude und Außenanlagen	3.330.000	3.393.920	3.528.920	3.528.920	3.528.920	3.528.920
9.	sonstige betriebliche Aufwendungen	2.740.671	3.034.882	3.567.965	3.807.317	3.759.889	3.615.007
a)	Immobilienverwaltung	340.824	360.960	414.310	432.796	434.108	435.446
b)	Instandhaltungsaufwendungen (bis 2024: Materialaufwand)	0	0	600.000	600.000	600.000	600.000
c)	Steuerberaterkosten (Erstellung JA + Steuererklärung)	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
d)	Prüfungskosten RPA	15.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
e)	Prüfungskosten GPA	0	5.000	0	0	0	0
f)	Gemeinkostenverrechnung Stadt Karlsruhe	43.000	55.480	55.480	55.480	55.480	55.480
g)	Wartungskosten Buchhaltungsprogramm + Schulungen	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
h)	umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten ohne Grundsteuer	2.162.847	2.424.442	2.309.175	2.530.041	2.481.301	2.335.081
i)	Sonstige Geschäftsaufwendungen	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
10.	Betriebsaufwand	6.490.671	7.042.322	7.107.285	7.346.637	7.299.209	7.154.328
11.	Zinsen und ähnliche Erträge	30.000	160.000	30.000	30.000	30.000	30.000
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	402.575	699.275	395.975	950.090	1.146.790	1.343.490
	Zinsaufwand Bestandsdarlehen	102.575	99.275	95.975	92.675	89.375	86.075
	Zinsaufwand Neudarlehen (ab 2025: 3% Zins; ab 2027: 2% Zins)	300.000	600.000	300.000	857.415	1.057.415	1.257.415
13.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	613.299	779.004	786.534	797.662	728.251	551.370
14.	Ergebnis nach Steuern	1.431.031	1.817.676	1.835.246	1.861.212	1.699.252	1.286.529
15.	sonstige Steuern	226.201	235.992	245.992	245.992	245.992	245.992
	Grundsteuer	226.201	235.992	245.992	245.992	245.992	245.992
<b>16.</b>	<b>Jahresgewinn / Jahresverlust</b>	<b>1.204.830</b>	<b>1.581.684</b>	<b>1.589.255</b>	<b>1.615.220</b>	<b>1.453.260</b>	<b>1.040.538</b>

**Eigenbetrieb Gewerbeflächen**  
**Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung**  
**für das Geschäftsjahr 2025**

Lfd. Nr.		Ansatz	Ansatz	Verpflichtungsermächtigungen	Planung	Verpflichtungsermächtigungen	Planung	Planung
		2023	2024	2024	2025	2025	2026	2027
1	2	4	5	6				7
1	Einzahlungen von Kunden für den Verkauf von Erzeugnissen, Waren und Dienstleistungen	8.907.577	10.178.277		10.095.040		10.925.601	10.843.501
2	Sonstige Einzahlungen, die nicht der Investitions oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind.							
3	Ertragsteuerrückzahlungen							
<b>4</b>	<b>Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nr. 1 bis 3)</b>	8.907.577	10.178.277		10.095.040		10.925.601	10.843.501
5	Auszahlungen an Lieferanten und Beschäftigte	-3.160.671	-3.648.402		-3.578.365		-3.817.717	-3.770.289
6	Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-226.201	-235.992		-245.992		-245.992	-245.992
7	Ertragsteuerzahlungen	-613.299	-779.004		-786.534		-797.662	-728.251
<b>8</b>	<b>Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nr. 5 bis 7)</b>	-4.000.172	-4.663.398		-4.610.890		-4.861.371	-4.744.531
<b>9</b>	<b>Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit (Saldo aus Nummern 4 und 8)</b>	4.907.405	5.514.880		5.484.150		6.064.231	6.098.970
10	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens							
11	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens							
12	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens							
13	Einzahlungen aus der Rückzahlung geleisteter Investitionszuschüsse durch Dritte							
14	Erhaltene Zinsen	30.000	160.000		30.000		30.000	30.000
15	Erhaltene Dividenden							
<b>16</b>	<b>Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummern 10 bis 15)</b>	30.000	160.000		30.000		30.000	30.000
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
18	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-22.455.000	-15.000.000		-10.000.000		-10.000.000	-10.000.000
19	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
20	Auszahlungen für geleistete Investitionszuschüsse an Dritte							
<b>21</b>	<b>Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummern 17 bis 20)</b>	-22.455.000	-15.000.000		-10.000.000		-10.000.000	-10.000.000
<b>22</b>	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nummern 16 und 21)</b>	-22.425.000	-14.840.000		-9.970.000		-9.970.000	-9.970.000
<b>23</b>	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Saldo aus Nummern 9 und 22)</b>	-17.517.595	-9.325.120		-4.485.850		-3.905.769	-3.871.030
24	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen							
25	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei der Gemeinde und							
26	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei Dritten	15.000.000	15.000.000		10.000.000		10.000.000	10.000.000
27	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen							
28	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen der Gemeinde							
29	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen Dritter							
<b>30</b>	<b>Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummern 24 bis 29)</b>	15.000.000	15.000.000		10.000.000		10.000.000	10.000.000
31	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen							
32	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben							
33	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber Dritten	-4.950.000	-4.950.000		-4.800.000		-5.100.000	-5.400.000
34	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionsbeiträgen							
35	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen der Gemeinden							
36	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen Dritter							
37	Gezahlte Zinsen	-402.575	-699.275		-395.975		-950.090	-1.146.790
<b>38</b>	<b>Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummern 31 bis 37)</b>	-5.352.575	-5.649.275		-5.195.975		-6.050.090	-6.546.790
<b>39</b>	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus Nummern 30 und 38)</b>	9.647.425	9.350.725		4.804.025		3.949.910	3.453.210
<b>40</b>	<b>Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus Nummern 23 und 39)</b>	-7.870.170	25.605		318.175		44.141	-417.820

**Eigenbetrieb Gewerbeflächen**  
**Voraussichtliche Entwicklung der Liquidität**  
**für das Geschäftsjahr 2025**

**FINANZIERUNGSMITTEL (Einnahmen/Mittelherkunft)**

Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Liquiditätsplan		Finanzplanung		
		2023 EUR	2024 EUR	2025 EUR	2026 EUR	2027 EUR
1	2	4	5	6	7	8
1	Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn	13.663.973	5.793.803	5.819.407	6.137.582	6.181.723
2a	+ Sonstige Einlagen aus Kassenmitteln zum Jahresbeginn					
2b	+ Investmentzertifikate, Kapitalmarktpapiere, Geldmarktpapiere und sonstige Wertpapiere					
2c	+ Forderungen aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde (Cash-Pool)					
3a	- Bestand an Kassenkrediten zum Jahresbeginn					
3b	- Verbindlichkeiten aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde					
<b>4</b>	<b>= liquide Eigenmittel zum Jahresbeginn</b>	13.663.973	5.793.803	5.819.407	6.137.582	6.181.723
5	- Auszahlungen aufgrund von übertragenen Mitteln für einzelne Vorhaben der Vorvorjahre (§ 2 Abs. 4 EigBVO-HGB)					
6	+/- Einzahlungen aus nicht in Anspruch genommenen Kreditermächtigungen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen aus Vorvorjahr <sup>3)</sup>					
7	+/- Einzahlungen aufgrund von übertragenen Mitteln für einzelne Vorhaben der Vorvorjahre (§ 2 Abs. 4 EigBVO-HGB)					
8	+/- veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands (§ 2 i. V. m. Anlage 2 Nummer 40 EigBVO-HGB) <sup>4)</sup>	-7.870.170	25.605	318.175	44.141	-417.820
<b>9</b>	<b>= voraussichtliche liquide Eigenmittel zum Jahresende</b>	5.793.803	5.819.407	6.137.582	6.181.723	5.763.903
10	- davon für bestimmte Zwecke gebunden					
<b>11</b>	<b>= voraus. liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel</b>	<b>5.793.803</b>	<b>5.819.407</b>	<b>6.137.582</b>	<b>6.181.723</b>	<b>5.763.903</b>



## I. Allgemeines

Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 20. Oktober 2020 wurde der Eigenbetrieb Gewerbeflächen zum 1. Dezember 2020 gegründet. Aufgabe des Eigenbetriebs ist die städtebauliche Bevorratung von Gewerbe- und Industriegrundstücken innerhalb des Stadtgebiets von Karlsruhe. Hierzu gehört insbesondere die Ausübung von Vorkaufsrechten sowie Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen, der Erwerb und die Entwicklung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie die Vermietung und Verpachtung und Bewirtschaftung von eingebrachten bzw. erworbenen Grundstücken.

## II. Erläuterungen zum Erfolgsplan

### Umsatzerlöse

Die geplanten Umsatzerlöse bestehen aus Miet- und Pachteinnahmen sowie umlagefähigen Betriebskosten der eingelegten Grundstücke in Karlsruhe-Hagsfeld (Pfizer-Areal), in Karlsruhe-Mühlburg (Zschernitz-Areal) sowie am Rheinhafen (Wikingerstraße 10) und in Grötzingen (Roßweid 3 und 5 sowie Greschbachstr. 5b).

Derzeit sind das Grundstück in Hagsfeld und die darauf befindlichen Gebäude gut vermietet. In Karlsruhe-Hagsfeld bestehen derzeit insgesamt sechs Mietverträge. Die Hauptmieter sind in den Bereichen Pharma/IT/Logistik/Öffentliche Verwaltung tätig.

Nach der Verkleinerung eines Mieters auf dem Pfizer-Areals steht das Gebäude E seit Oktober 2022 leer. Der Eigenbetrieb ist mit der Mietverwalterin und einem Makler auf der Suche nach Nachmietern für dieses Gebäude. Der Eigenbetrieb geht derzeit davon aus, dass bis Ende 2025 ein Nachmieter gefunden werden könnte. Der vorübergehende Leerstand belastet das Ergebnis des Eigenbetriebs mit monatlich ca. 60 TEUR.

Nachdem die Kantine bereits zum 31. Januar 2022 geschlossen wurde, steht diese ebenfalls leer und soll gemeinsam mit dem leerstehenden Gebäude E vermarktet werden.

Im Gebäude A steht seit Juli 2024 eine Bürofläche von 1.946 m<sup>2</sup> frei. Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen versucht in Zusammenarbeit mit der Karlsruher Fächer GmbH und der Wirtschaftsförderung eine zeitnahe Nachvermietung zu erreichen. Für den Wirtschaftsplan 2025 wird aus Vorsichtsgründen mit einem Leerstand bis Ende 2025 gerechnet. Durch den Leerstand wird das Jahresergebnis 2025 des Eigenbetriebs mit ca. 250 TEUR belastet.

Das Grundstück in Karlsruhe-Mühlburg wird vollständig an eine europaweit tätige Automobilhandelsgruppe vermietet. Der Mietvertrag wurde für 10 Jahre fest abgeschlossen (Festmietzeit bis Juli 2031) und sieht eine automatische Verlängerung vor, soweit keine der Vertragsparteien kündigt. Aufgrund der guten Marktposition des Mieters im Automobilhandelsbereich werden Mietausfälle als eher unwahrscheinlich eingeschätzt.

Das 2023 neu erworbene Grundstück Wikingerstraße 10 im Rheinhafengebiet wird seit dem 1. Juni 2023 an ein Handelsunternehmen, welches in den Bereichen Klimatechnik, Elektro-Kleingeräte und Elektro-Großgeräte tätig ist, vermietet. Die Festmietzeit des Mietvertrags beträgt fünf Jahre (Kündigungsmöglichkeit des Vermieters nach drei Jahren).

Die drei in 2024 erworbenen Grundstücke im Gewerbegebiet von Grötzingen (Roßweid 3 und 5 sowie Greschbachstr. 5b) sind nur teilweise vermietet. Aktuell wird mit jährlichen Mieterträgen in Höhe von ca. 175 TEUR gerechnet. Aufgrund der schlechten baulichen Substanz wird mit hohen Instand-

haltungskosten für die Gebäude gerechnet. Nach einer ersten Schätzung wird hierdurch das Ergebnis des Eigenbetriebs jährlich mit ca. 200 TEUR belastet.

Die angesetzten Umsatzerlöse entsprechen den aktuellen Miethöhen und Nebenkosten laut den vorliegenden Mietverträgen. Die Mietverträge haben Festmietzeiten, welche je nach Vertrag in den Jahren 2025 bis 2031 enden. Für die Anschlusszeit bestehen größtenteils Verlängerungsoptionen seitens der Mieter oder Regelungen zur automatischen Verlängerung. Die meisten Mietverträge beinhalten eine Regelung zur Inflationsanpassung der Miete (Indexierung) in regelmäßigen Zeitabständen oder es sind vertragliche Mieterhöhungen vorgesehen. Die entsprechende Erhöhung der Mieterträge wurde mit jährlich 1% berücksichtigt.

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

#### Materialaufwand / Aufwand für bezogene Leistungen

Im Wirtschaftsplan 2025 werden erstmalig die Instandhaltungsaufwendungen unter den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ erfasst. Hierdurch wird die Darstellung des Wirtschaftsplans an die Darstellung des Jahresabschlusses angepasst.

#### Personalaufwand

Der Eigenbetrieb beschäftigt kein eigenes Personal, sondern bedient sich für seine Tätigkeiten des Personals der Stadtkämmerei. Die entsprechenden Aufwendungen für die Leistungsverrechnung sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. In den Personalkosten sind lediglich die Nebentätigkeitsvergütungen für den Eigenbetriebsleiter und seinen Stellvertreter enthalten.

#### Abschreibungen

Die Abschreibung richtet sich nach den handelsrechtlichen Nutzungsdauern sowie den steuerlichen Abschreibungstabellen. Die vorhandenen Gebäude werden größtenteils mit 3% jährlich abgeschrieben. Die Parkplätze des Grundstücks in Karlsruhe-Hagsfeld werden über eine Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Es wurden Aufwendungen für nicht umlegbare Instandhaltungsaufwendungen (45.000 € pro Monat) und sonstige Bewirtschaftungskosten (5.000 € pro Monat) eingeplant.

Es bestehen für alle Grundstücke Treuhand- und Verwalterverträge mit der Karlsruher Fächer GmbH. Die dort vereinbarten Verwalterentgelte wurden als sonstiger betrieblicher Aufwand berücksichtigt.

Die Aufwendungen für Strom, Gas, Wasser und Müllgebühren für das Pfizer-Gelände sind ebenfalls in dieser Position erfasst. Die entsprechenden Aufwendungen können nahezu vollständig auf die Mieter umgelegt werden, die entsprechenden Erträge aus den Nebenkosten-Vorauszahlungen der Mieter sind in den Umsatzerlösen enthalten.

Des Weiteren entstehen Aufwendungen für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen sowie für die Prüfung des Jahresabschlusses durch das städtische Rechnungsprüfungsamt. Daneben anfallende sonstige Verwaltungskosten werden ebenfalls in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen abgebildet.

## Finanzergebnis

Der Eigenbetrieb hat zum Stand Oktober 2024 bereits Darlehen in Höhe von knapp 150 Mio. Euro zur Finanzierung von erworbenen Grundstücken aufgenommen. Die Darlehen haben einen durchschnittlichen Zinssatz von ca. 0,07% und Zinsbindungsfristen zwischen 5 und 20 Jahren. Der Eigenbetrieb rechnet für das Jahr 2025 sowie die Folgejahre mit deutlich höheren Zinsen. Für die geplanten Darlehensaufnahmen der Jahre 2025 und 2026 wurde vereinfachend ein einheitlicher Zinssatz von 3 % angenommen. Für die Darlehensaufnahmen ab dem Jahr 2027 wird vereinfachend ein einheitliche Zinssatz von 2% angenommen.

Die vorhandene Liquidität des Eigenbetriebs wird über den städtischen Cash-Pool dem Kernhaushalt der Stadt Karlsruhe und den teilnehmenden städtischen Gesellschaften zur Verfügung gestellt. Die Eigenbetriebsverwaltung geht für die Jahre 2025 ff von durchschnittlichen Zinserträgen in Höhe von ca. 3% p.a. bei einer durchschnittlichen Liquidität des Eigenbetriebs von ca. 1 Mio. Euro aus (30.000 Euro Zinserträge p.a.).

## Steuern vom Einkommen und Ertrag

Der Eigenbetrieb unterliegt mit seinem steuerlichen Ergebnis der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer. Die Eigenbetriebsverwaltung berechnet die Ertragsteuern im Wirtschaftsplan vereinfachend mit einer Steuerquote von 30% auf das Ergebnis vor Steuern.

## Sonstige Steuern

Unter den sonstigen Steuern ist der voraussichtliche jährliche Aufwand für die Grundsteuer der erworbenen Grundstücke dargestellt. Diese Grundsteuer kann größtenteils auf die Mieter umgelegt werden.

## Jahresergebnis

Die Ergebnisentwicklung hängt im Wesentlichen von der Vermietungssituation und der Bonität der Mieter ab. Aufgrund der vorliegenden Informationen, rechnet die Eigenbetriebsleitung nicht mit Mietausfällen oder weiteren Leerständen für die vorhandenen Grundstücke.

Für das Geschäftsjahr 2025 rechnet der Eigenbetrieb Gewerbeflächen mit einem positiven Ergebnis in Höhe von ca. 1,6 Mio. Euro. Auch in der mittelfristigen Erfolgsrechnung wird mit positiven Ergebnissen gerechnet, welche jedoch aufgrund von steigenden Finanzierungskosten leicht sinken werden.

## **III. Erläuterungen zum Liquiditäts- und Finanzplan**

Im Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung werden die Einzahlungen und Auszahlungen des Eigenbetriebs sowie die Entwicklung der Liquidität dargestellt. Aus diesem können der Finanzierungsbedarf bzw. Finanzierungsüberschuss des Eigenbetriebs abgeleitet werden.

### **1. Finanzierungsmittel**

Die Finanzierung erfolgt im Jahr 2025 im Wesentlichen über eine Kreditaufnahme in Höhe der Investitionen von voraussichtlich ca. 10 Mio. Euro und durch den Jahresgewinn in Höhe von ca. 1,6 Mio. Euro sowie über die nicht zahlungswirksamen Abschreibungen auf die Gebäude des Eigenbetriebs in Höhe von ca. 3,5 Mio. Euro.

## **2. Finanzierungsbedarf**

Für das Jahr 2025 sind Investitionen in weitere Grundstücke, insbesondere aus der Ausübung von Vorkaufsrechten, in Höhe von 10 Mio. Euro vorgesehen. Die Investitionen werden in 2025 voraussichtlich vollständig durch Darlehensaufnahmen (10 Mio. Euro) fremdfinanziert.

Es verbleibt ein Finanzierungsbedarf in Höhe der Tilgung der Darlehen in Höhe von voraussichtlich 4,8 Mio. Euro (3 % jährliche Tilgung auf voraussichtlich ca. 160 Mio. Euro Darlehen). Hierfür stehen die erwirtschafteten Abschreibungen (ca. 3,5 Mio. Euro) sowie die liquiden Mittel aus dem voraussichtlichen Jahresüberschuss (ca. 1,6 Mio. Euro) mithin in Summe ca. 5,1 Mio. Euro zur Verfügung. Der Finanzbedarf kann somit vollständig aus den Einnahmen des Eigenbetriebes abgedeckt werden.

## **IV. Stellenplan**

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