

**B e r i c h t**  
**über die Erstellung**  
**des Jahresabschlusses**  
**zum 31. Dezember 2022**

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 2022 .....	12
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 .....	13
Anhang für das Geschäftsjahr 2022 .....	14
Anlagenspiegel vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 .....	19
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Stadt Karlsruhe .....	23
Vermögensplanabrechnung vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 .....	34
Fälligkeitsübersicht .....	36

## **Auftrag und Auftragsdurchführung**

Die Eigenbetriebsleitung der

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

hat unsere Kanzlei beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 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 2022 ergibt sich aus unserer Vereinbarung vom 26.11.2020.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 in den Monaten April bis Mai 2024.

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:	01.01.2022 bis 31.12.2022
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

	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2021</b>		<b>Veränderung</b>
	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>					
Immaterielles Anlagevermögen	1.535,00	0,00	3.210,00	0,00	-1.675,00
Sachanlagen	141.884.336,17	89,40	144.365.968,47	90,30	-2.481.632,30
<b>Summe langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>141.885.871,17</b>	<b>89,40</b>	<b>144.369.178,47</b>	<b>90,31</b>	<b>-2.483.307,30</b>
<b>Mittel- und kurzfristig gebundenes Vermögen</b>					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16.753.698,04	10,56	15.308.959,30	9,58	1.444.738,74
Liquide Mittel und Wertpapiere	76.366,49	0,05	187.498,87	0,12	-111.132,38
<b>Summe mittel- und kurzfristiges Vermögen</b>	<b>16.830.064,53</b>	<b>10,60</b>	<b>15.496.458,17</b>	<b>9,69</b>	<b>1.333.606,36</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>158.715.935,70</b>	<b>100,00</b>	<b>159.865.636,64</b>	<b>100,00</b>	<b>-1.149.700,94</b>

	<b>31.12.2022</b>		<b>31.12.2021</b>		<b>Veränderung</b>
	<b><u>EUR</u></b>	<b>%</b>	<b><u>EUR</u></b>	<b>%</b>	<b><u>EUR</u></b>
<b>Langfristig verfügbares Kapital</b>					
Eigenkapital	6.707.002,61	4,23	4.387.664,36	2,74	2.319.338,25
<b>Summe langfristig verfügbares Kapital</b>	<b>6.707.002,61</b>	<b>4,23</b>	<b>4.387.664,36</b>	<b>2,74</b>	<b>2.319.338,25</b>
<b>Mittel- und kurzfristig verfügbares Kapital</b>					
Rückstellungen	1.090.861,07	0,69	1.073.410,78	0,67	17.450,29
Kreditverbindlichkeiten	140.791.266,55	88,71	145.279.856,07	90,88	-4.488.589,52
Lieferverbindlichkeiten	213.897,39	0,13	190.832,29	0,12	23.065,10
Verbundverbindlichkeiten	246.838,18	0,16	214.677,13	0,13	32.161,05
Sonstige Verbindlichkeiten	9.510.966,01	5,99	8.452.274,09	5,29	1.058.691,92
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	155.103,89	0,10	266.921,92	0,17	-111.818,03
<b>Summe mittel- und kurzfristiges Kapital</b>	<b>152.008.933,09</b>	<b>95,77</b>	<b>155.477.972,28</b>	<b>97,26</b>	<b>-3.469.039,19</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>158.715.935,70</b>	<b>100,00</b>	<b>159.865.636,64</b>	<b>100,00</b>	<b>-1.149.700,94</b>

## Entwicklung der Ertragslage

	<u>2022</u>		<u>2021</u>		<u>Veränderung</u>
	<u>EUR</u>	<u>%</u>	<u>EUR</u>	<u>%</u>	<u>EUR</u>
Umsatzerlöse	10.166.685,43	100,00	9.519.836,97	100,00	646.848,46
<b>Rohergebnis</b>	<b>10.166.685,43</b>	<b>100,00</b>	<b>9.519.836,97</b>	<b>100,00</b>	<b>646.848,46</b>
Personalaufwand	-10.400,00	-0,10	-10.400,00	-0,11	0,00
Abschreibungen	-3.270.774,75	-32,17	-3.181.175,62	-33,42	-89.599,13
sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.495.845,86	-34,39	-3.038.050,21	-31,91	-457.795,65
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.389.664,82</b>	<b>33,34</b>	<b>3.290.211,14</b>	<b>34,56</b>	<b>99.453,68</b>
Zinsen und ähnliche Erträge	108.673,05	1,07	72.707,21	0,76	35.965,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-108.630,00	-1,07	-109.278,15	-1,15	648,15
<b>Finanzergebnis</b>	<b>43,05</b>	<b>0,00</b>	<b>-36.570,94</b>	<b>-0,38</b>	<b>36.613,99</b>
Ertragssteuern	-1.070.369,62	-10,53	-1.002.258,28	-10,53	-68.111,34
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.319.338,25</b>	<b>22,81</b>	<b>2.251.381,92</b>	<b>23,65</b>	<b>67.956,33</b>

## **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.

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.

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 2022 bis 31. Dezember 2022 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 03.06.2024

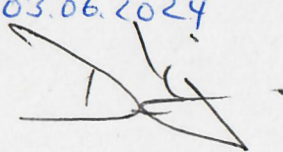


André Krause  
Tritschler Pilz & Partner mbB  
Steuerberater

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite	31.12.2022			31.12.2021			Passivseite
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>A. Anlagevermögen</b>							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.535,00	3.210,00				
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	141.098.605,47		144.364.443,47				
2. technische Anlagen und Maschinen	54.637,00		1.525,00				
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.754,00		0,00				
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	670.339,70	141.884.336,17	0,00				
<b>B. Umlaufvermögen</b>							
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.502.724,03		800.005,48				
2. Forderungen an die Stadt Karlsruhe	13.587.606,01		13.702.577,47				
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.662.751,58		805.811,15				
4. sonstige Vermögensgegenstände	616,42	16.753.698,04	565,20				
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		76.366,49	187.498,87				
<b>SUMME AKTIVA</b>		<u>158.715.935,70</u>	<u>159.865.636,64</u>				
<b>A. Eigenkapital</b>							
I. Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00				
II. Gewinnvortrag		2.387.664,36	136.282,44				
III. Jahresüberschuss		2.319.338,25	2.251.381,92				
<b>B. Rückstellungen</b>							
1. Steuerrückstellungen		1.010.061,07					1.003.010,78
2. sonstige Rückstellungen		80.800,00				1.090.861,07	70.400,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>							
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				140.791.266,55			145.279.856,07
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in EUR: 4.488.589,52 (4.488.589,52)							
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in EUR: 136.302.677,03 (140.791.266,55)							
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				213.897,39			190.832,29
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in EUR: 213.897,39 (190.832,29)							
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen				246.838,18			214.677,13
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in EUR: 246.838,18 (214.677,13)							
4. sonstige Verbindlichkeiten				9.510.966,01	150.762.968,13		8.452.274,09
- davon aus Steuern in EUR: 1.458.268,11 (455.619,63)							
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in EUR: 9.064.498,72 (550.806,80)							
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in EUR: 446.467,29 (7.901.467,29)							
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					155.103,89		266.921,92
<b>SUMME PASSIVA</b>		<u>158.715.935,70</u>	<u>159.865.636,64</u>				

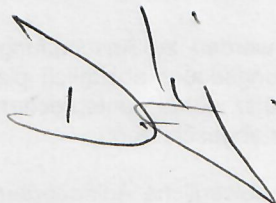
KARLSRUHE, 03.06.2024



**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022**

	<u>2022</u> <u>EUR</u>	<u>2022</u> <u>EUR</u>	<u>2021</u> <u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse		10.166.685,43	9.519.836,97
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		-10.400,00	-10.400,00
3. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.270.774,75	-3.181.175,62
4. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	-2.283.523,63		-1.825.902,33
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	-31.504,99		-29.718,63
c) Reparaturen und Instandhaltungen	-240.970,26		-252.063,48
d) verschiedene betriebliche Kosten	-712.360,02		-634.166,90
e) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Pauschalwertberichtigung zu Forderungen	<u>0,00</u>	-3.268.358,90	-84.907,52
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	108.673,05		72.707,21
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-108.630,00</u>	43,05	-109.278,15
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.070.369,62	-1.002.258,28
8. Ergebnis nach Steuern		2.546.825,21	2.462.673,27
9. sonstige Steuern		<u>-227.486,96</u>	<u>-211.291,35</u>
10. Jahresüberschuss		<u><u>2.319.338,25</u></u>	<u><u>2.251.381,92</u></u>

KARLSRUHE, 03.06.2024



## **Anhang für das Geschäftsjahr 2022**

### **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.

Geringwertige bewegliche Anlagegüter mit einem Einzelanschaffungspreis bis zu € 800,00 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Ihr sofortiger Abgang wird unterstellt.

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

Die Forderungen an die Stadt Karlsruhe (Kernhaushalt) werden separat ausgewiesen.

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**

In den Forderungen an die Stadt Karlsruhe sind in Höhe von € 13.587.606,01 Cashpoolguthaben enthalten (Vorjahr: € 13.668.215,93).

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

In T€	Geschäftsjahr 31.12.2022	davon mit Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	Vorjahr 31.12.2021	davon mit Restlaufzeit mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.503	0	800	0
Forderungen an die Stadt Karlsruhe	13.587	0	13.702	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.663	0	806	0
Sonstige Vermögensgegenstände	1	0	1	0
<b>Summe</b>	<b>16.754</b>	<b>0</b>	<b>15.309</b>	<b>0</b>

### **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 01.01.2022	Zuführung	Verbrauch/ Auflösung/ Umbuchung	Stand 31.12.2022
Gewerbesteuer	489	504	489	504
Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag	514	506	514	506
<b>Summe</b>	<b>1.003</b>	<b>1.010</b>	<b>1.003</b>	<b>1.010</b>

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

In T€	Stand 01.01.2022	Zuführung	Verbrauch/ Auflösung/ Umbuchung	Stand 31.12.2022
Rückstellungen für Personalgestellung/ Kostenweiterbelastung	10	11	0	21
Rückstellung für Jah- resabschlusskosten	60	29	29	60
<b>Summe</b>	<b>70</b>	<b>40</b>	<b>29</b>	<b>81</b>

## **Verbindlichkeiten**

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

In T€	Geschäftsjahr 31.12.2022	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	140.791 <i>(Vorjahr: 145.280)</i>	4.488 <i>(Vorjahr: 4.488)</i>	25.940 <i>(Vorjahr 17.954)</i>	110.363 <i>(Vorjahr: 122.837)</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	214 <i>(Vorjahr: 191)</i>	214 <i>(Vorjahr: 191)</i>	0 <i>(Vorjahr: 0)</i>	0 <i>(Vorjahr: 0)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber ver- bundenen Unter- nehmen	247 <i>(Vorjahr: 215)</i>	247 <i>(Vorjahr:215)</i>	0 <i>(Vorjahr: 0)</i>	0 <i>(Vorjahr: 0)</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	9.511 <i>(Vorjahr: 8.452)</i>	9.065 <i>(Vorjahr :551)</i>	446 <i>(Vorjahr: 7.455)</i>	0 <i>(Vorjahr: 446)</i>
<b>Summe</b>	<b>150.763</b> <b><i>(Vorjahr: 154.138)</i></b>	<b>14.014</b> <b><i>(Vorjahr: 5.446)</i></b>	<b>26.386</b> <b><i>(Vorjahr: 25.409)</i></b>	<b>110.363</b> <b><i>(Vorjahr: 123.283)</i></b>

## **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€ 1.003), die im Jahr 2023 fällig werden.

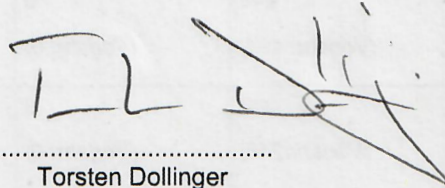
**Organe**

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 03.06.2024



.....  
Torsten Dollinger  
Eigenbetriebsleiter

Anlagenentwicklung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Anlagenspiegel vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

		Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte					
		Stand 01.01.2022	Zugänge Ant. FK-Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Wirtschaftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2022	Zuschreibung Wirtschaftsjahr	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
<b>A. Anlagevermögen</b>															
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>															
<b>1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten</b>															
<b>27</b>	<b>EDV-Software</b>														
27001	Simba Buchhaltungssoftware	5.025,00				5.025,00	1.815,00	1.675,00				3.490,00		1.535,00	3.210,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>5.025,00</b>				<b>5.025,00</b>	<b>1.815,00</b>	<b>1.675,00</b>				<b>3.490,00</b>		<b>1.535,00</b>	<b>3.210,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>															
<b>1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten</b>															
<b>50</b>	<b>Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten</b>														
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	Flst. 56180 Grundstück Pfizer	21.655.652,95				21.655.652,95	0,00					0,00		21.655.652,95	21.655.652,95
50003	Flst. 24102/2 Grundstück Am Mühlberger Bahn	2.278.598,62				2.278.598,62	0,00					0,00		2.278.598,62	2.278.598,62
50004	Flst 24102/3 Grundstück Am Mühlburger Bahn	965.545,56				965.545,56	0,00					0,00		965.545,56	965.545,56
<b>Summe</b>	<b>Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten</b>	<b>41.252.628,47</b>				<b>41.252.628,47</b>	<b>0,00</b>					<b>0,00</b>		<b>41.252.628,47</b>	<b>41.252.628,47</b>

		Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Abschreibungen					Buchwerte		
		Stand 01.01.2022	Zugänge Ant. FK-Zinsen	Abgänge	Umbuchungen Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Wirtschaftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Stand 31.12.2022	Zuschreibung Wirtschaftsjahr	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
<b>90</b>	<b>Geschäftsbauten</b>												
90001	Pfizer Gebäude A Flst. 56180	5.236.091,93			5.236.091,93	170.172,93	157.083,00				327.255,93	4.908.836,00	5.065.919,00
90002	Pfizer Gebäude B Flst. 56180 Pfizer Areal	2.728.883,37			2.728.883,37	88.688,37	81.866,00				170.554,37	2.558.329,00	2.640.195,00
90003	Pfizer Gebäude C Flst. 56180	4.648.756,65			4.648.756,65	151.084,65	139.463,00				290.547,65	4.358.209,00	4.497.672,00
90004	Pfizer Gebäude D Flst. 56180	10.353.326,83			10.353.326,83	336.482,83	310.600,00				647.082,83	9.706.244,00	10.016.844,00
90005	Pfizer Gebäude H Hochregallager	1.075.883,07			1.075.883,07	34.966,07	32.276,00				67.242,07	1.008.641,00	1.040.917,00
90006	Pfizer Lager 7 Flst. 56180	340.402,00			340.402,00	11.063,00	10.212,00				21.275,00	319.127,00	329.339,00
90007	Lager 9 Flst. Nr. 56180	72.335,43			72.335,43	2.350,43	2.170,00				4.520,43	67.815,00	69.985,00
90008	Pfizer Gebäude E Flst. Nr. 56180	7.876.689,53			7.876.689,53	255.992,53	236.301,00				492.293,53	7.384.396,00	7.620.697,00
90009	Pfizer Gebäude F Flst Nr. 56180	10.602.033,04			10.602.033,04	344.566,04	318.061,00				662.627,04	9.939.406,00	10.257.467,00
90010	Pfizer Gebäude F Erweiterung Flst Nr. 56180	6.385.941,52			6.385.941,52	207.542,52	191.578,00				399.120,52	5.986.821,00	6.178.399,00
90011	Pfizer Kantine Flst. Nr. 56180	631.871,21			631.871,21	20.535,21	18.956,00				39.491,21	592.380,00	611.336,00
90012	Hegele Hallen 1-3 Büro-, Technik- und Sozialflächen	33.426.793,94			33.426.793,94	1.086.370,94	1.002.804,00				2.089.174,94	31.337.619,00	32.340.423,00
90013	Hegele Hallen 4-5 Flst. Nr. 56180/1	16.014.148,70			16.014.148,70	520.459,70	480.424,00				1.000.883,70	15.013.265,00	15.493.689,00
90014	Pfizer Pforte / Pum- penhaus	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	1.843,67	1.702,00				3.545,67	53.188,00	54.890,00
90020	Gebäude Am Mühl- burger Bahnhof	3.591.976,22			3.591.976,22	44.899,22	107.759,00				152.658,22	3.439.318,00	3.547.077,00
90021	Autopflegezentrum	438.831,23			438.831,23	5.485,23	13.165,00				18.650,23	420.181,00	433.346,00
<b>Summe</b>	<b>Geschäftsbauten</b>	<b>103.480.700,34</b>			<b>103.480.700,34</b>	<b>3.282.503,34</b>	<b>3.104.420,00</b>				<b>6.386.923,34</b>	<b>97.093.777,00</b>	<b>100.198.197,00</b>
<b>111</b>	<b>Außenanlagen für Geschäfts-, Fab- rik- und andere Bauten</b>												
111001	Pfizer Straßenbeleu- tung	1,00			1,00	0,00					0,00	1,00	1,00
<b>Summe</b>	<b>Außenanlagen für Geschäfts-, Fab- rik- und andere Bauten</b>	<b>1,00</b>			<b>1,00</b>	<b>0,00</b>					<b>0,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

		Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Abschreibungen						Buchwerte			
		Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Stand	Wirtschaftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Zuschreibung	Stand	Stand
		01.01.2022	Ant. FK-Zinsen			31.12.2022	01.01.2022					31.12.2022	Wirtschaftsjahr	31.12.2022	31.12.2021
<b>146</b>	<b>Außenanlagen</b>														
146001	Pfizer 468 Parkplätze Flst 56180	1.327.567,80				1.327.567,80	75.694,80	69.872,00					145.566,80	1.182.001,00	1.251.873,00
146002	Hegele PKW Stellplätze Flst. Nr. 56180/1	971.670,89				971.670,89	55.402,89	51.141,00					106.543,89	865.127,00	916.268,00
146003	Hegele LKW-Stellplätze Flst. Nr. 56180/1	153.390,33				153.390,33	8.745,33	8.073,00					16.818,33	136.572,00	144.645,00
146004	Gebrauchtwagenausstellung überdacht	86.846,26				86.846,26	1.904,26	4.571,00					6.475,26	80.371,00	84.942,00
146005	Freiflächenstellplätze Autohaus	282.127,70				282.127,70	6.186,70	14.849,00					21.035,70	261.092,00	275.941,00
146006	Freiflächenstellplätze Autopflegezentrum	245.328,43				245.328,43	5.380,43	12.912,00					18.292,43	227.036,00	239.948,00
<b>Summe</b>	<b>Außenanlagen</b>	<b>3.066.931,41</b>				<b>3.066.931,41</b>	<b>153.314,41</b>	<b>161.418,00</b>					<b>314.732,41</b>	<b>2.752.199,00</b>	<b>2.913.617,00</b>
<b>Summe Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten</b>		<b>147.800.261,22</b>				<b>147.800.261,22</b>	<b>3.435.817,75</b>	<b>3.265.838,00</b>					<b>6.701.655,75</b>	<b>141.098.605,47</b>	<b>144.364.443,47</b>
<b>2. technische Anlagen und Maschinen</b>															
<b>240</b>	<b>Technische Anlagen</b>														
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	190,00					348,00	602,00	792,00
<b>Summe</b>	<b>Technische Anlagen</b>	<b>951,00</b>				<b>951,00</b>	<b>158,00</b>	<b>190,00</b>					<b>348,00</b>	<b>603,00</b>	<b>793,00</b>
<b>280</b>	<b>Betriebsvorrichtungen</b>														
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.	912,18				912,18	182,18	182,00					364,18	548,00	730,00
280004	Ölabschneider Autopflegezentrum		54.390,96			54.390,96		906,96					906,96	53.484,00	
<b>Summe</b>	<b>Betriebsvorrichtungen</b>	<b>914,18</b>	<b>54.390,96</b>			<b>55.305,14</b>	<b>182,18</b>	<b>1.088,96</b>					<b>1.271,14</b>	<b>54.034,00</b>	<b>732,00</b>
<b>Summe technische Anlagen und Maschinen</b>		<b>1.865,18</b>	<b>54.390,96</b>			<b>56.256,14</b>	<b>340,18</b>	<b>1.278,96</b>					<b>1.619,14</b>	<b>54.637,00</b>	<b>1.525,00</b>

	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Abschreibungen						Buchwerte			
	Stand 01.01.2022	Zugänge Ant. FK-Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Wirtschaftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2022	Zuschreibung Wirtschaftsjahr	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
<b>3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>														
<b>400 Betriebsausstattung</b>														
400001 Sicherheitsstromversorgungsgerät		12.772,98			12.772,98		223,98				223,98		12.549,00	
400002 Ausgussbecken mit Hebelanlage (Gebäude A)		2.990,93			2.990,93		273,93				273,93		2.717,00	
400003 Schranke Pforte Pfizer Areal		5.973,00			5.973,00		119,00				119,00		5.854,00	
400004 Reflex-Anlage Gebäude C Heizraum 4		3.320,28			3.320,28		110,28				110,28		3.210,00	
400005 Reflex-Anlage Gebäude C Heizraum 4		5.059,70			5.059,70		168,70				168,70		4.891,00	
400006 Reflex-Anlage Gebäude D		6.204,78			6.204,78		206,78				206,78		5.998,00	
400007 Reflex-Anlage Gebäude E		5.887,54			5.887,54		196,54				196,54		5.691,00	
400008 Reflex-Anlage Gebäude F		5.475,22			5.475,22		182,22				182,22		5.293,00	
400009 Reflex-anlage Gebäude F-Erweiterung		5.476,28			5.476,28		182,28				182,28		5.294,00	
400010 Reflex-Anlage Gebäude H		6.254,24			6.254,24		208,24				208,24		6.046,00	
400011 Reflex-Anlage Halle 7		3.321,84			3.321,84		110,84				110,84		3.211,00	
<b>Summe Betriebsausstattung</b>		<b>62.736,79</b>			<b>62.736,79</b>		<b>1.982,79</b>				<b>1.982,79</b>		<b>60.754,00</b>	
<b>480 Geringwertige Wirtschaftsgüter</b>														
480001 Drehsessel Pforte	1.782,90				1.782,90	1.782,90					1.782,90		0,00	0,00
480002 Laubbläser	529,20				529,20	529,20					529,20		0,00	0,00
480003 Rauchmelder Pfizer Areal	410,50				410,50	410,50					410,50		0,00	0,00
<b>Summe Geringwertige Wirtschaftsgüter</b>	<b>2.722,60</b>				<b>2.722,60</b>	<b>2.722,60</b>					<b>2.722,60</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>2.722,60</b>	<b>62.736,79</b>			<b>65.459,39</b>	<b>2.722,60</b>	<b>1.982,79</b>				<b>4.705,39</b>		<b>60.754,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau</b>														
<b>79 Anzahlungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten</b>														
79001 Anzahlung Winkingerstraße 10, Karlsruhe		670.339,70			670.339,70								670.339,70	
<b>Summe geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau</b>		<b>670.339,70</b>			<b>670.339,70</b>						<b>0</b>		<b>670.339,70</b>	
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>147.804.849,00</b>	<b>787.467,45</b>			<b>148.592.316,44</b>	<b>3.438.880,53</b>	<b>3.269.099,75</b>				<b>6.707.980,28</b>		<b>141.884.336,16</b>	<b>144.365.968,47</b>
<b>Gesamtsumme Anlagevermögen</b>	<b>147.809.874,00</b>	<b>787.467,45</b>			<b>148.597.341,44</b>	<b>3.440.695,53</b>	<b>3.270.774,75</b>				<b>6.711.470,28</b>		<b>141.885.871,16</b>	<b>144.369.178,47</b>

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Stadt Karlsruhe**

### **I. Grundlagen des Unternehmens**

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**

Der Anfang des Jahres 2022 war noch von Einschränkungen durch die Corona-Pandemie geprägt, welche die wirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussten. Insbesondere im Bereich Konsum und Dienstleistungen (z.B. Tourismus, Gaststätten) setzte sich im Jahr 2022 jedoch zunächst die wirtschaftliche Erholung fort. Im Bereich der Industrieproduktion haben Lieferkettenprobleme insbesondere im Halbleiterbereich die wirtschaftliche Entwicklung belastet. Ab dem Frühjahr 2022 haben sich zudem die Auswirkungen des Russland-Ukraine-Konflikts negativ auf das Wirtschaftswachstum ausgewirkt.

Im Jahresverlauf 2022 führten die stark gestiegenen Energiepreise zu einem deutlichen Anstieg der Inflation. Die Notenbanken reagierten darauf mit einer Erhöhung der Leitzinsen, welche negative Auswirkungen auf das Investitionsverhalten der Unternehmen hatte. Dies betrifft insbesondere die Baubranche. Der Corona-Nachholeffekt im Dienstleistungsbereich wurde zum Jahresende 2022 bereits wieder teilweise durch die hohe Inflation ausgebremst. Die Wachstumsprognosen für die Folgejahre haben sich in der Folge des Russland-Ukraine-Konflikts insgesamt deutlich verschlechtert.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um ca. 1,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Insgesamt konnte sich die deutsche Wirtschaft gut vom Corona-Einbruch der Vorjahre erholen. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem letzten Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, lag das BIP im Jahr 2022 wieder um 0,7 % höher.

Trotz starker Leitzinserhöhungen der EZB stieg die Inflationsrate im Jahresverlauf in den meisten EU-Ländern auf einen hohen einstelligen und teilweise sogar auf einen niedrigen zweistelligen Wert. Dies führte zu einem verlangsamten Wirtschaftswachstum im Jahr 2022 und voraussichtlich auch in den Folgejahren. Aus heutiger Sicht dürften die Inflation und die Leitzinsen im Herbst 2023 ihren Höchststand erreicht haben. Ab Sommer 2024 wird von dem meisten Ökonomen mit ersten Leitzinssenkungen der Zentralbanken gerechnet.

Laut Statistischem Bundesamt ist der Verbraucherpreisindex (VPI) im Jahr 2022 um 6,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dies ist der höchste Inflationswert seit vielen Jahren. Insbesondere Energie und Nahrungsmittel wurden hierbei deutlich teurer.

## **Branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen haben im Jahr 2022 zu einem deutlichen Rückgang des Transaktionsvolumen im Immobiliensektor geführt. Auch die Investitionen im Bausektor gingen aufgrund der schlechten Rahmenbedingungen im Jahr 2022 zurück und werden in den Folgejahren voraussichtlich weiter sinken.

Nach einem Report des Instituts der Deutschen Wirtschaft e.V. (IW) zur Mietpreisentwicklung von Gewerbeimmobilien vom 2. April 2023 sind im Jahr 2022 die Büromieten um 5,9 Prozent und die Einzelhandelsmieten um 6,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Diese Werte lagen jeweils unter der Inflationsrate des Jahres 2022. Im Zeitraum 2018 bis 2022 stiegen die Büromieten durchschnittlich um 4,4 Prozent pro Jahr. Im Büromarkt sind die Mieten 2022 vor allem in den Großstädten stark gestiegen. Anders als im Einzelhandelsmarkt scheint die Zentralität bei Büroimmobilien hier eine große Bedeutung zu haben

Es wird allgemein damit gerechnet, dass der Immobilienmarkt auch zukünftig wachsen wird. Allerdings werden sich die Auswirkungen der höheren Zinsen kurz- und mittelfristig negativ auf das Wachstum der Branche auswirken.

Der verstärkte Trend zum Home-Office führt zusätzlich dazu, dass Unternehmen ihre angemieteten Büroflächen langfristig reduzieren.

Bei gewerblichen Vermietungen im Bereich des Einzelhandels und der Gastronomie wirkt sich die hohe Inflation negativ auf das Konsumverhalten der Verbraucher aus, was zu einer Zunahme von Zahlungsausfällen der Mieter führen kann.

## **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 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.319.338,25 Euro aus. Der Jahresüberschuss befindet sich damit auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr. Der Jahresüberschuss 2022 resultiert im Wesentlichen aus den Mieterträgen der Vermietung der Grundstücke des sogenannten Pfizer-Areals in Karlsruhe-Hagsfeld. Seit 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. 10,2 Mio. Euro bestehen ausschließlich aus Miet- und Pächterträgen sowie Betriebskostenzahlungen der Mieter der Grundstücke in Karlsruhe-Hagsfeld (Pfizer-Areal) und Karlsruhe-Mühlburg (Zschernitz-Areal). Es existieren zum Bilanzstichtag insgesamt acht Mietverträge.

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 seit Oktober 2022 leer. Der Eigenbetrieb sucht gemeinsam mit einem beauftragten Makler nach passenden Nachmietern für das Gebäude E. Der Leerstand belastet das Ergebnis des Eigenbetriebs durch einen Mietausfall in Höhe von ca. 60 TEuro monatlich.

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 2024 bis 2031 enden. Für die Anschlusszeit bestehen größtenteils Verlängerungsoptionen seitens der Mieter. Die meisten Mietverträge beinhalten eine Regelung zur Inflationsanpassung der Miete (Indexierung) in regelmäßigen Zeitabständen. 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 2022 waren keine Mietausfälle zu verzeichnen.

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 2022 ein Aufwand aus Abschreibungen in Höhe von ca. 3,3 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 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 mit ca. 106 TEuro sowie den Zinsen aus Ertragsteuern mit ca. 3 TEuro im Geschäftsjahr fallen kaum ins Gewicht. Aus der Überlassung der überschüssigen Liquidität des Eigenbetriebs an den städtischen Cash-Pool resultiert im Geschäftsjahr 2022 ein **Zinsertrag** in Höhe von ca. 93 TEuro. Aus der zeitanteiligen Auflösung des Aufgelds (Agio) aus dem oben genannten Darlehen resultiert ein weiterer Zinsertrag in Höhe von ca. 16 TEuro. Insgesamt ergibt sich somit ein ausgeglichenes Zinsergebnis.

Der Eigenbetrieb unterliegt der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatz Stadt Karlsruhe seit 2022: 450%) mit einer Gesamtsteuerbelastung in Höhe von ca. 31,6%. Für das Geschäftsjahr 2022 beträgt der Aufwand aus den gebildeten Steuerrückstellungen insgesamt rd. 1.010 TEuro.

### **Vergleich zum Wirtschaftsplan 2022**

Der Jahresüberschuss in Höhe von 2.319.338,25. Euro liegt deutlich über dem im Wirtschaftsplan 2022 prognostizierten Jahresüberschuss in Höhe von 1.552.845 Euro.

Die **Umsatzerlöse** liegen mit ca. 10,2 Mio. Euro um rund 9% über dem im Wirtschaftsplan prognostizierten Wert von ca. 9,3 Mio. Euro. Gründe hierfür liegen insbesondere in den gestiegenen Nebenkosten-Erträgen aufgrund der gestiegenen Strom- und Gaspreise sowie Mieterhöhungen aufgrund der gestiegenen Inflation (Indexierungen).

Im Jahr 2022 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 3.270.774,75 Euro nur geringfügig über dem Planansatz von 3.270.000 Euro. Die Abweichung ist hauptsächlich durch die zum Zeitpunkt der Wirtschaftsplanung noch nicht bekannte Aufteilung des Kaufpreises auf die einzelnen Grundstücke und Gebäude in Mühlburg bedingt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** liegen mit ca. 3,27 Mio. Euro deutlich über dem Planansatz von 891.680 Euro. Im Gegenzug liegt der **Materialaufwand** mit 0 Euro deutlich unter dem Planansatz von 2.434.798 Euro. Insgesamt sind die Aufwendungen in der Summe mit ca. 3,27 Mio. Euro gegenüber der Wirtschaftsplanung (Summe 3,33 Mio. Euro) geringfügig niedriger ausgefallen, als ursprünglich prognostiziert. Die Abweichungen resultieren nicht zuletzt aus noch 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 besser aus als ursprünglich prognostiziert. Im Wirtschaftsplan 2022 wurde mit einer weiteren Darlehensaufnahme in Höhe von 10 Mio. Euro gerechnet, welche jedoch mangels weiterer Erwerbe nicht benötigt wurde. Die Zinsaufwendungen 2022 liegen deshalb mit 109 TEuro deutlich niedriger als der Planansatz in Höhe von 166 TEuro. 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 93 TEuro führte. Die zeitanteilige Auflösung eines Agios führte in 2022 zu weiteren Erträgen in Höhe von rund 16 TEuro. Insgesamt ergibt sich hierdurch eine Verbesserung des Zinsergebnisses von geplant -146 TEuro auf das vorliegende ausgeglichene Zinsergebnis (+/- 0 TEuro).

Die **sonstigen Steuern** in Höhe von 227.487 Euro liegen etwas über dem Planansatz von 217.201 Euro, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplans 2022 die genaue Höhe der Grundsteuer für das Grundstück in Karlsruhe-Mühlburg noch nicht bekannt war.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** liegen mit 1.070.369,62 Euro über dem Ansatz des Wirtschaftsplans von 758.591 Euro. Die höheren Steueraufwendungen sind Folge des gegenüber dem Planansatz verbesserten Jahresergebnisses.

### **Investitionen**

Die im Wirtschaftsplan vorgesehenen Grundstückserwerbe konnten im Jahr 2022 noch nicht realisiert werden. Der Erwerb eines bebauten Grundstücks im Rheinhafen erfolgte erst im Jahr 2023. Auch die eingeplante Photovoltaikanlage konnte bisher aufgrund technischer Schwierigkeiten (Dachstatik, Dämmung, Zustand Dachfolie) noch nicht realisiert werden.

Die Zugänge im Bereich des Grundvermögens betreffen eine Anzahlung sowie die Grunderwerbsteuer für das erst im Jahr 2023 erworbene Grundstück in der Wikingerstr. 10 (Rheinhafen).

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

### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Sachanlagenquote des Eigenbetriebs beträgt ca. 89,4%. 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.

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 trat erst nach Löschung der bestehenden Grundschulden auf dem Grundstück durch den Verkäufer im April 2023 ein. Ein Darlehen zur Finanzierung des Kaufpreises des Grundstücks wurde jedoch 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 der Geschäftsjahre 2020 und 2021 (Gewinnvortrag: insgesamt 2.387.664,36 Euro) sowie 2022 (Jahresüberschuss 2.319.338,25 Euro). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag ca. 4,3%. 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 81 TEuro kaum ins Gewicht. Die Rückstellungen beinhalten insbesondere die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag 140,8 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. 95,7%.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten resultiert aus vorschüssigen Mietzahlungen durch zwei Mieter des Pfizer-Areals (101 TEuro) sowie dem abgegrenzten Aufgeld (Agio) aus einem Darlehen mit negativer Verzinsung zur Finanzierung des Erwerbs des Gewerbegrundstücks in Karlsruhe-Mühlburg (54 TEuro).

Der Eigenbetrieb nimmt am städtischen Cash-Pool teil. Die Zahlungsfähigkeit des Eigenbetriebs war hierdurch zu jeder Zeit im Geschäftsjahr 2022 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 waren nur in geringerem Maße von der Corona-Pandemie betroffen.

Ein Mieter des Pfizer-Areals aus dem IT-Bereich hat seine angemietete Fläche auf dem Gelände 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 seit Oktober 2022 leer. Der Eigenbetrieb ist mit der Mietverwalterin sowie einem Makler auf der Suche nach Nachmietern für dieses Gebäude. Der Leerstand belastet das Ergebnis des Eigenbetriebs mit einem monatlichen Mietausfall in Höhe von ca. 60 TEuro.

Ein weiterer Mieter des Pfizer-Areals hat angekündigt, dass er seinen Mietvertrag regulär zum 30.06.2024 beenden wird. Dieser Mieter hatte bisher im Gebäude A eine Fläche von 1.946 qm gemietet und hierfür eine monatliche Kaltmiete von zuletzt monatlich ca. 21.400 Euro gezahlt. Der Eigenbetrieb ist auch bei diesem Gebäudeteil gemeinsam mit der Mietverwalterin sowie einem Makler auf der Suche nach Nachmietern.

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 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 Photovoltaikanlagen zu nutzen. Teilweise müssen diese Dachflächen vorher jedoch noch saniert werden. Durch die Stromvermarktung bzw. Eigennutzung können ggf. 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 Kautionen 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 2023 für das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.204.830 Euro. Hierbei werden sich die Umsatzerlöse auf einem etwas niedrigeren Niveau befinden wie im Geschäftsjahr 2022 (aufgrund des Leerstands im Gebäude E). Aufgrund der gestiegenen Zinsen wurde im Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 mit einem deutlich höheren Zinsaufwand gerechnet, welcher sich aus heutiger Sicht jedoch im Jahr 2023 noch nicht merkbar auswirken wird. Bei den übrigen Ergebnispositionen werden sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 voraussichtlich nur geringe Änderungen ergeben.

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

Die Mietverträge haben Festmietzeiten, welche je nach Vertrag in den Jahren 2024 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.

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 ist nach dem Auszug des bisherigen Eigentümers im Januar 2023 erfolgt. Die Mietverwaltung für dieses Grundstücks erfolgt durch die Karlsruher Fächer GmbH. Da sich die Gebäude des Grundstücks in einem schlechten Zustand befinden, muss mittelfristig geklärt werden, ob diese erhalten oder abgerissen werden sollen. Das Grundstück wird seit dem 1. Mai 2023 kostendeckend an einen Mieter zwischenvermietet. Aufgrund des verhältnismäßig niedrigen Kaufpreises halten sich die Auswirkungen auf das Jahresergebnis 2023 in engen Grenzen.

**Nachtragsbericht**

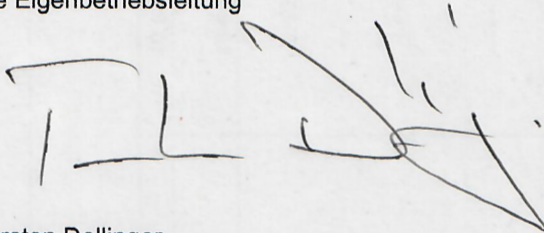
Ein Mieter des Pfizer-Areals wird seinen Mietvertrag regulär zum 30.06.2024 beenden. Dieser Mieter hatte bisher im Gebäude A eine Fläche von 1.946 qm gemietet und hierfür eine monatliche Kaltmiete von zuletzt monatlich ca. 21.400 Euro gezahlt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14. Mai 2024 den Erwerb von drei auf der Gemarkung Karlsruhe gelegenen Gewerbegrundstücken zu einem Kaufpreis von 5.775.000 Euro (zzgl. Neben- und Folgekosten) beschlossen. Es handelt sich hierbei um die Gewerbegrundstücke in der Greschbachstraße 5 b (Flurstück 8545/48), An der Roßweid 3 (Flurstück Nr. 8545/10) und An der Roßweid 5 (Flurstück Nr. 8545/11).

Weitere Vorgänge von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach dem Bilanzstichtag 31.12.2022 liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Karlsruhe, den 03.06.2024

Die Eigenbetriebsleitung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Dollinger', with a large, sweeping flourish extending to the right.

Torsten Dollinger

**Vermögensplanabrechnung vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022**

Finanzierungsmittel (Einnahmen)	EUR	Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	EUR
1. Zuführung Stammkapital		1. Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
2. Zuführungen zu Rücklagen abzügl. Entnahmen		a) Immaterielle Vermögensgegenstände	
3. Jahresgewinn	2.319.338,52	b) Grundstücke und Bauten	670.339,70
4. Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil		c) technische Anlagen und Maschinen	
5. Zuweisungen u. Zuschüsse abzügl. Entnahmen		d) Betriebs und Geschäftsausstattung	117.127,75
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		5. Jahresverlust	
9. Abschreibungen und Anlagen		6. Entnahme Sonderposten mit Rücklageanteil	
a) Abschreibungen	3.270.774,75	7. Auflösung Ertragszuschüsse	
b) Anlagenabgänge		8. Entnahme langfristiger Rückstellungen	
10. Rückflüsse aus gewährten Krediten		9. Tilgung von Krediten (gegenüber der Stadt)	4.488.589,52
11. Erübrigte Mittel aus Vorjahren	5.298.341,96	10. Gewährung von Krediten	
		11. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	
<b>12. Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>10.888.454,96</b>	<b>12. Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>5.276.056,97</b>
13. Finanzierungsmittelfehlbetrag laufendes Jahr	0,00	13. Finanzierungsmittelüberschuss laufendes Jahr	5.612.397,99
<b>Summe</b>	<b>10.888.454,96</b>	<b>Summe</b>	<b>10.888.454,96</b>

	<u>EUR</u>
<b>Deckungsmittelüberschuss laut Vermögensplanabrechnung</b>	<b>5.612.397,99</b>
<u>Verprobung Deckungsmittelüberschuss:</u>	
Bankbestand Girokonto	76.366,49
zzgl. Guthaben Cash-Pool (Forderungen an die Stadt Karlsruhe)	13.587.606,01
Zzgl. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.662.751,58
zzgl. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.502.724,03
zzgl. sonstige Vermögensgegenstände	616,42
abzgl. kurzfristige Rückstellungen	-1.090.861,07
abzgl. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-213.897,39
abzgl. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen (Stadtwerke Karlsruhe)	-246.838,18
abzgl. sonstige Verbindlichkeiten	-9.510.966,01
abzgl. passive Rechnungsabgrenzungsposten	-155.103,89
<b>Deckungsmittelüberhang/-lücke aus Bilanz</b>	<b>5.612.397,99</b>

## Fälligkeitsübersicht

	Gesamt	≤ 1 Jahr	> 1 Jahr und ≤ 5 Jahre	> 5 Jahre
<b>Forderungen</b>	EUR	EUR	EUR	EUR
aus Lieferungen und Leistungen	1.502.724,03	1.502.724,03	0,00	0,00
an die Stadt Karlsruhe	13.587.606,01	13.587.606,01	0,00	0,00
gegen verbundene Unternehmen	1.662.751,58	1.662.751,58	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	616,42	616,42	0,00	0,00
Summe Forderungen	16.753.698,04	16.753.698,04	0,00	0,00
<b>Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Kreditinstituten	140.791.266,55	4.488.589,52	25.939.677,03	110.363.000,00
aus Lieferungen und Leistungen	213.897,39	213.897,39	0,00	0,00
gegenüber verbundenen Unternehmen	246.838,18	246.838,18	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	9.510.966,01	9.064.498,72	446.467,29	0,00
Summe Verbindlichkeiten	150.762.968,13	14.013.823,81	26.386.144,32	110.363.000,00

## **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 wöchentlichen 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 Praxistreuhandern (§ 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.<sup>1</sup>

#### **§ 17 Salvatorische Klausel**

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