

# Prüfungsbericht

## Eigenbetrieb Gewerbeflächen

Prüfung des Jahresabschlusses 2022

Karlsruhe, den 21. August 2024

Mit der Prüfung beauftragt:

Rechnungsprüfungsamt  
Abteilung Unternehmensprüfung (UP)  
Prüfungsbereich Kapitalgesellschaften  
mit städtischer Beteiligung

Abteilungsleiter/Prüfer: Herr Schnetzke

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Prüfungsauftrag .....	3
1.2	Berichterstattung.....	3
<b>2</b>	<b>Prüfungsumfang, Prüfungsunterlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Rechtliche Grundlagen und Aufbau des Eigenbetriebs</b> .....	<b>4</b>
3.1	Betriebssatzung, Stammkapital, Wirtschaftsführung .....	4
3.2	Organe.....	4
3.2.1	Gemeinderat der Stadt Karlsruhe.....	4
3.2.2	Hauptausschuss der Stadt Karlsruhe .....	5
3.2.3	Oberbürgermeister/-in der Stadt Karlsruhe.....	5
3.2.4	Betriebsleitung .....	5
3.3	Wichtige Verträge .....	5
<b>4</b>	<b>Buchführung, Belegwesen, Zahlungsverkehr</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Abwicklung des Vorjahresabschlusses (31.12.2021)</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Jahresabschluss Geschäftsjahr 2022</b> .....	<b>7</b>
6.1	Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 .....	7
6.2	Anhang .....	8
<b>7</b>	<b>Lagebericht</b> .....	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Wirtschaftsplanung/Planvergleich</b> .....	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Wirtschaftliche Verhältnisse</b> .....	<b>11</b>
9.1	Vermögens- und Kapitalstruktur, Liquidität .....	11
9.2	Ertragslage .....	15
<b>10</b>	<b>Prüfungsergebnis</b> .....	<b>17</b>

## Anlagen

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

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Prüfungsauftrag

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

Das RPA hat den Jahresabschluss daraufhin zu prüfen, ob

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

## 1.2 Berichterstattung

Für die Berichterstattung über die Prüfung sind die gemeinderechtlichen Anforderungen maßgebend. Nach § 5 Gemeindeprüfungsordnung (GemPrO) soll sich der Prüfungsbericht insbesondere auf die wesentlichen Sachverhalte, Feststellungen und Hinweise im Rahmen des Prüfungszwecks einschließlich der Darstellung der finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse beschränken. Deshalb werden Jahresabschlussposten nur erläutert, wenn dazu keine Angaben des Eigenbetriebs vorliegen oder zusätzliche Aussagen für erforderlich gehalten werden.

Entsprechend dieser Vorgaben ist die vorliegende Prüfung abgewickelt worden.

**Für den eiligen Leser/die eilige Leserin wurden wesentliche Prüfungsergebnisse/-feststellungen am Rande mit F ... gekennzeichnet.**

# 2 Prüfungsumfang, Prüfungsunterlagen

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

Die für die Prüfung benötigten Unterlagen standen uneingeschränkt zur Verfügung. Auskünfte wurden darüber hinaus bereitwillig erteilt sowie erforderliche Nachweise erbracht.

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

## 3 Rechtliche Grundlagen und Aufbau des Eigenbetriebs

### 3.1 Betriebssatzung, Stammkapital, Wirtschaftsführung

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

Der Zweck des Eigenbetriebs ist die Bevorratung von Industrie- und Gewerbegrundstücken innerhalb des Stadtgebiets von Karlsruhe, dazu gehört nach § 1 Abs. 3 der Betriebssatzung insbesondere

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

Der Eigenbetrieb kann ergänzend gemischt genutzte Grundstücke erwerben, wenn diese überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden sowie alle seinen Betriebszweck fördernden oder ihn wirtschaftlich berührenden Geschäfte betreiben (§ 1 Abs. 4 Betriebssatzung).

Nach § 2 Abs. 1 der Betriebssatzung beträgt das Stammkapital des Eigenbetriebs 2 Millionen Euro.

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

F1

Die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen des Eigenbetriebs richten sich nach den §§ 3 und 12 ff. EigBG-ALT mit Verweis auf Vorschriften der GemO sowie der Eigenbetriebsverordnung des Landes Baden-Württemberg in der alten Fassung vom 7. Dezember 1992, gültig ab 24. Dezember 1992 (EigBVO-ALT).

## 3.2 Organe

### 3.2.1 Gemeinderat der Stadt Karlsruhe

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

### 3.2.2 Hauptausschuss der Stadt Karlsruhe

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

### 3.2.3 Oberbürgermeister/-in der Stadt Karlsruhe

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

### 3.2.4 Betriebsleitung

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

## 3.3 Wichtige Verträge

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

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

mit der Karlsruher Fächer GmbH (KFG) abzuschließen. Dies ist im April 2020 durch den Abschluss eines Treuhand- und Verwaltervertrags zwischen der Stadt Karlsruhe und der KFG erfolgt. Dieser Vertrag wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 20. Oktober 2020 mit Wirkung ab dem 1. Dezember 2020 auf den Eigenbetrieb Gewerbeflächen übertragen.

Im Berichtsjahr 2021 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 13. April 2021 nach Vorberatung im Hauptausschuss der Ausübung der Vorkaufsrechte an den auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstücken Nr. 24102/2 und Nr. 24102/3

- „Am Mühlburger Bahnhof 10“ in 76189 Karlsruhe

zugestimmt sowie der Eigenbetrieb Gewerbeflächen ermächtigt, einen Vertrag über die kaufmännische und technische Verwaltung des sog. Zschernitz-Areals mit der KFG abzuschließen. Der Treuhand- und Verwaltervertrag für das Objekt wurde im Mai 2022 von den Vertragsparteien rückwirkend zum 1. Januar 2022 abgeschlossen.

Im Berichtsjahr 2022 wurde nach Gemeinderatsbeschluss vom 25. Januar 2022 unter Ausübung eines dinglichen Vorkaufsrechts ein weiteres Objekt in der Wikingerstraße 10, 76189 Karlsruhe erworben. Ein Treuhand- und Verwaltervertrag mit Laufzeitbeginn zum 1. April 2023 liegt vor.

Im Geschäftsjahr 2024 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14. Mai 2024 den Erwerb von drei Gewerbegrundstücken auf der Gemarkung Karlsruhe beschlossen. Es handelt sich hierbei um die Grundstücke:

- „Greschbachstraße 5 b“ Flurstück 8545/48 in 76229 Karlsruhe,
- „An der Roßweid 3“ Flurstück 8545/10 in 76229 Karlsruhe und
- „An der Roßweid 5“ Flurstück 8545/11 in 76229 Karlsruhe

## 4 Buchführung, Belegwesen, Zahlungsverkehr

Zwecks Erfüllung der Aufgaben aus den Treuhand- und Verwalterverträgen führt die KFG als Verwalterin im Auftrag der Eigentümerin Stadt Karlsruhe gesonderte Girokonten bei der Sparkasse Karlsruhe.

Die verbleibenden Buchführungs- und Kassengeschäfte mitsamt der laufenden Verwaltung (Abstimmungen mit der Mietverwalterin KFG, Erstellung von Gremiovorlagen u. a.) wurden vom Eigenbetrieb Gewerbeflächen über eine interne Dienstleistungsvereinbarung mit der Stadt Karlsruhe zum 1. Dezember 2020 auf die Stadtkämmerei übertragen. Für die Finanzbuchhaltung wurde das doppelte Buchhaltungsprogramm „Simba“ installiert. Die nach § 6 Gemeindekassenverordnung (GemKVO) erforderliche Programmfreigabe liegt vor (Beschluss vom 27. November 2020). Mit der Erstellung des Jahresabschlusses war die Steuerberatungskanzlei „Tritschler Pilz & Partner mbB“ mit Sitz in 76133 Karlsruhe beauftragt. Von ihr wurden im Übrigen ergänzende Buchungen sowie Um- und Abschlussbuchungen durchgeführt. Die volle Verantwortung der Betriebsleitung für den Jahresabschluss wird hierdurch nicht eingeschränkt.

Die Stadtkämmerei (Abt. Kasse) übernimmt auf Grundlage der o. g. internen Dienstleistungsvereinbarung die Kassengeschäfte des Eigenbetriebs als fremdes Kassengeschäft gemäß § 2 GemKVO. Die Kasse des Eigenbetriebs wird damit als eine mit der Gemeindekasse verbundene Sonderkasse geführt (§ 98 GemO i. V. m. § 12 Abs. 1 S. 1 EigBG-ALT). Für die Stadt und für den Eigenbetrieb sind jeweils getrennte Girokonten eingerichtet. Die liquiden Mittel des Eigenbetriebs fließen nicht in die Vermögensrechnung (Bilanz) der Stadt ein, sondern in die Bilanz des Eigenbetriebs.

Gemäß § 5 Abs. 1 der Dienstanweisung Kasse für den Eigenbetrieb Gewerbeflächen vom 1. Dezember 2020 (DA-Kasse) sind ein Kassenverwalter, ein stellvertretender Kassenverwalter sowie zwei weitere der Eigenbetriebskasse zugewiesene Bedienstete der Stadtkämmerei bestellt. Die Trennung von Buchführungsgeschäften und Zahlungsverkehr gemäß § 5 Abs. 2 und § 7 Abs. 2 GemKVO ist damit gewährleistet.

F2

Der bargeldlose Zahlungsverkehr wurde über ein Girokonto bei der Sparkasse Karlsruhe sowie über ein Clearingkonto bei der Stadtkasse vorgenommen. Das Führen einer Barkasse ist entsprechend § 9 Abs. 2 der DA-Kasse beim Eigenbetrieb Gewerbeflächen nicht vorgesehen.

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

Gemäß § 112 Absatz 1 Nr. 2 GemO i. V. m. § 11 der Betriebssatzung obliegt dem RPA u. a. die Vornahme der Kassenprüfungen beim Eigenbetrieb Gewerbeflächen. § 7 Absatz 1 Nr. 1 GemPrO sieht bei

den Sonderkassen eine jährliche unvermutete Kassenprüfung vor. Diese wurde am 19.12.2022 durchgeführt, die Prüfung der Girobestände führte zu keinen Prüfungsfeststellungen. Die erweiterte Kassenprüfung bezog sich auf den rechtzeitigen und vollständigen Einzug der Mietpreisforderungen und auf die Vornahme von Mietpreisanpassungen.

F3

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

F4

## 5 Abwicklung des Vorjahresabschlusses (31.12.2021)

Aufgrund des unter dem 21.11.2023 erstatteten Berichts des RPA hat der Hauptausschuss am 09.01.2024 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 vorberaten. Der Gemeinderat stellte in seiner Sitzung am 23.01.2024 den vom RPA der Stadt Karlsruhe geprüften und bestätigten Jahresabschluss 2021 gemäß § 16 Abs. 3 EigBG-ALT fest und erteilte der Betriebsleitung des Eigenbetriebs Entlastung. Gleichzeitig beschloss der Gemeinderat, den Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 2.251.381,92 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Den kommunalrechtlichen Bekanntmachungs- und Offenlegungsvorschriften (§ 16 (4) EigBG-ALT) für den Jahresabschluss und Lagebericht 2021 hat der Eigenbetrieb mit der ortsüblichen entsprochen. Seit 1. August 2023 erfolgen öffentliche Bekanntmachungen der Stadt Karlsruhe durch Bereitstellung im Internet auf der Homepage der Stadt Karlsruhe unter [www.karlsruhe.de/bekanntmachungen](http://www.karlsruhe.de/bekanntmachungen). Der Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2021 wurden entsprechend der neuen Bekanntmachungssatzung der Stadt Karlsruhe auf der Homepage<sup>1</sup> am 19. Februar 2024 veröffentlicht und war anschließend sieben Werktage einsehbar.

## 6 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2022

### 6.1 Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind gemäß § 16 Abs. 2 EigBG-ALT innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen und dem Oberbürgermeister und alsdann dem RPA zur örtlichen Prüfung vorzulegen. Eine erste digitale Fassung wurde dem RPA am 04.06.2024 von der Stadtkämmerei per E-Mail übermittelt. Der vollständige auf den 03.06.2024 datierte Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht ging dem RPA am 11.06.2024 – versehen mit dem Sichtvermerk des Dezernats 1 – zu. Die oben genannte Aufstellungs- und Vorlagepflicht wurde damit nicht eingehalten. Der Jahresabschlussband ist ordnungsgemäß erstellt und war zum Prüfungszeitpunkt unterzeichnet.

F5

Entsprechend der Vorgaben in § 7 EigBVO-ALT in Verbindung mit § 12 der Betriebssatzung wurde der Jahresabschluss sinngemäß nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuchs (HGB) erstellt, soweit sich aus der EigBVO-ALT nichts anderes ergibt.

<sup>1</sup> Unter: <https://www.karlsruhe.de/stadt-rathaus/verwaltung-stadtpolitik/bekanntmachungen>

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

F6

Für die Untergliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind die Formblätter der EigBVO-ALT anzuwenden, auch wenn diese nicht mehr dem aktuellen Stand des HGB entsprechen. Die umfangreiche Bilanzgliederungsvorgabe der Anlage 1 zu § 8 Abs. 1 EigBVO-ALT ist erfüllt.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach Anlage 4 zu § 9 Abs. 1 EigBVO-ALT. Diese Darstellung weicht teils von der aktuellen handelsrechtlichen Gliederungsvorgabe ab (z. B. Ausweis des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) oder ist teils in anderer Form veraltet (z. B. „davon“-Angabe zu Abschreibungen mit Verweis auf nicht mehr aktuelle Rechtsnorm des HGB). In der für das Berichtsjahr 2022 vorliegenden Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht separat ausgewiesen.

## 6.2 Anhang

Der als Bestandteil des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 erstellte Anhang ist als **Anlage 3** diesem Bericht beigefügt. Er enthält die nach § 10 Abs. 1 EigBVO-ALT erforderlichen Angaben.

F7

## 7 Lagebericht

Im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 sind der Geschäftsverlauf und die Lage des Eigenbetriebs so dargestellt, dass insgesamt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird. Der Bericht enthält im Wesentlichen die nach § 11 EigBVO-ALT erforderlichen Einzelangaben. Weitere Informationen sind ergänzend aus den Vorbemerkungen (Entwicklung der Ertragslage/Umsatzerlöse) sowie aus dem Anhang (Entwicklung Rückstellungen) zu entnehmen.

F8

Im Chancen- und Risikobericht geht der Eigenbetrieb auf bestehende Hauptrisiken ein. Diese existieren nach Auffassung der Betriebsleitung in möglichen Mietausfällen aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten der Mieter/-innen. Die Hauptmieter/-innen waren im Berichtszeitraum jedoch in vergleichsweise krisensicheren Branchen tätig (Logistik, Pharma, IT, Autohandel und öffentliche Verwaltung).

Ein weiteres Risiko liegt in sich kurzfristig verändernden Bedarfen der Mieter/-innen verbunden mit Leerständen und Mietausfällen. Durch die Verkleinerung der Mietflächen eines Mieters aus der IT-Branche steht auf dem Pfizer-Areal das Gebäude E leer. Hierdurch entsteht dem Eigenbetrieb seit Oktober 2022 ein monatlicher Mietausfall in Höhe von 60 T€. Ein weiterer Mieter im Gebäude A des Areals hat angekündigt, seinen Mietvertrag regulär zum 30. Juni 2024 auslaufen zu lassen. Für den auslaufenden Mietvertrag droht dem Eigenbetrieb ein Mietausfall in Höhe von monatlich 21 T€. Der Eigenbetrieb ist für beide Mieteinheiten gemeinsam mit der Mietverwalterin sowie einem Makler auf der Suche nach einem Nachmieter.

Langfristige Risiken bestehen in einem Rückgang der Nachfrage nach Gewerbe- und Büroflächen aufgrund veränderter branchenbezogener Rahmenbedingungen (Zinspolitik, Inflation und Ukraine-Konflikt) oder aus sonstigen Gründen (z. B. Trend zum Home-Office), was zu Leerständen oder geringeren Mietpreisen führen kann.

Allerdings bietet das Pfizer-Areal nach Aussage der Eigenbetriebsleitung auch Chancen im Bereich der Nachverdichtung (zwei Baureserveflächen, große grundsätzlich bebaubare Parkplatzflächen, ein leerstehendes sanierungsbedürftiges Gebäude). Weiterhin beabsichtigt der Eigenbetrieb, mehrere, noch zu sanierende Dachflächen, für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Durch die Stromvermarktung bzw. die Eigennutzung können ggf. weitere Erträge erzielt und dabei ein Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz geleistet werden.

Der Lagebericht enthält zusätzlich Aussagen darüber, wie bestehenden Risiken durch gezielte Maßnahmen und Steuerungsmöglichkeiten entgegengewirkt wird (Versicherungen, Hinterlegung von Kauttionen, Bankbürgschaften, etc.). Aus Sicht des Eigenbetriebs wurden im Rahmen der Risikobewertung derzeit keine Risiken identifiziert, die den Fortbestand des Eigenbetriebs gefährden können.

F9

## 8 Wirtschaftsplanung/Planvergleich

Der Gemeinderat hat am 19. Oktober 2021 für das Wirtschaftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Vermögensplan, Kreditermächtigung, Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen und Höchstbetrag der Kassenkredite) festgesetzt. Der Eigenbetrieb verfügt über kein eigenes Personal, die Aufstellung eines Stellenplans unterbleibt daher.

F10

Mit Schreiben vom 3. November 2021 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe unter anderem die Gesetzmäßigkeit des Gemeinderatsbeschlusses über die Feststellung des Wirtschaftsplans 2022 bestätigt und gleichzeitig den festgesetzten Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen (16,55 Mio. €) sowie den Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen (10 Mio. €) genehmigt. Der festgesetzte Höchstbetrag der Kassenkredite war genehmigungsfrei.

Gegenüber der Planung stellt sich die Ergebnissituation wie folgt dar:

### Erfolgsplan

	Planansatz 2022 T€	Ist 2022 T€	Planabweichung +/- T€
<b>Erträge</b>			
Umsatzerlöse	9.285	10.166	881
Bestandsveränderungen	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20	109	89
<b>Erträge/Ertragsveränderungen</b>	<b>9.305</b>	<b>10.275</b>	<b>970</b>
<b>Aufwendungen</b>			
Materialaufwand	2.435	0	-2.435
Personalaufwand	13	10	-3
Abschreibungen	3.270	3.271	1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	892	3.268	2.376
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	166	109	-57
<b>Aufwendungen/Aufwandsveränderungen</b>	<b>6.776</b>	<b>6.658</b>	<b>-118</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.529</b>	<b>3.617</b>	<b>1.088</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	759	1.070	311
Sonstige Steuern	217	228	11
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.553</b>	<b>2.319</b>	<b>766</b>

Der Erfolgsplan 2022 wurde aufgrund der gegenseitigen Deckungsfähigkeit eingehalten. Im Vergleich zu dem geplanten Ergebnis von 1.553 T€ ergab sich damit ein tatsächliches Ergebnis von 2.319 T€ (+766 T€).

F11

Die Abweichung bei den **Erträgen** von insgesamt +970 T€ – dies entspricht +10 % – resultiert insbesondere aus den gestiegenen Nebenkosten-Erträgen aufgrund gestiegener Strom- und Gaspreise sowie aus Mieterhöhungen aufgrund der Inflation (Indexierung).

Die Planabweichung bei den **Aufwendungen** beträgt insgesamt -118 T€ (-1,7 %). Die Abweichungen bei einzelnen Positionen beruhen u. a. auf Verschiebungen zwischen den einzelnen Aufwandsarten. Eine Anpassung der Erfolgsplanung ist ab dem Wirtschaftsplan 2025 vorgesehen.

### Vermögensplan

Eine Abrechnung des **Vermögensplans** ist auf Seite 34 des Jahresabschlussbandes dargestellt. Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 ergibt sich hiernach ein Finanzierungsmittelüberschuss von rund 5.612 T€. Die Planung ging von einem in Finanzierungsmitteln (Einnahmen) und Finanzierungsbedarf (Ausgaben) ausgeglichenen Betrag aus.

Ursächlich für das Entstehen des Finanzierungsmittelüberschusses sind auf der Einnahmenseite u. a. der gegenüber der Prognose um rund +766 T€ höher ausgefallene Jahresgewinn. Weiterhin werden vom Eigenbetrieb jährlich 10 Mio. € für die Ausübung von Vorkaufsrechten pauschal eingeplant. Hierdurch steht in gleicher Höhe eine Kreditermächtigung zur Verfügung. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplans noch nicht bekannt ist, ob und welche Vorkaufsrechte ausgeübt werden, entsteht regelmäßig eine Plan-/Ist-Abweichung. Die übrigen eingeplanten Maßnahmen, Errichtung einer Photovoltaikanlage (5 Mio. €) und Sanierungsarbeiten (1,5 Mio. €), konnten aufgrund technischer Schwierigkeiten bislang nicht erfolgen bzw. sind noch nicht abgeschlossen.

In die Vermögensplanabrechnung wurden weiterhin „erübrigte Mittel aus Vorjahren“ in Höhe von 5.298 T€ als weitere Einnahme eingestellt. Auf der Ausgabenseite fiel gleichzeitig der Finanzierungsbedarf mit insgesamt 5.276 T€ um 16.254 T€ geringer aus, als ursprünglich erwartet.

## 9 Wirtschaftliche Verhältnisse

### 9.1 Vermögens- und Kapitalstruktur, Liquidität

Die nachstehende Übersicht zeigt die Bilanzposten in der üblichen Weise zu größeren Gruppen zusammengefasst und gerundet. Im Einzelfall auftretende geringe Rundungsdifferenzen wurden in Kauf genommen.

Die Kapitalstruktur des Eigenbetriebs Gewerbeflächen stellt sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

	2020 <sup>2</sup> Rumpf- geschäftsjahr T€	2021 T€	2022 T€	Veränderung gegenüber 2021 +/- T€
<b>Aktiva</b>				
<b>Anlagevermögen</b>	<b>139.461</b>	<b>144.369</b>	<b>141.886</b>	<b>-2.483</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	5	3	2	-1
Sachanlagen	139.456	144.366	141.884	-2.482
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3.558</b>	<b>15.497</b>	<b>16.830</b>	<b>1.333</b>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.548	15.309	16.754	1.445
Flüssige Mittel	10	188	76	-112
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtvermögen (Aktiva)</b>	<b>143.019</b>	<b>159.866</b>	<b>158.716</b>	<b>-1.150</b>
<b>Passiva</b>				
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.136</b>	<b>4.387</b>	<b>6.707</b>	<b>2.320</b>
Stammkapital	2.000	2.000	2.000	0
Gewinn-/Verlustvortrag Vorjahr	0	136	2.388	2.252
Jahresgewinn/-verlust	136	2.251	2.319	68
<b>Rückstellungen</b>	<b>278</b>	<b>1.074</b>	<b>1.091</b>	<b>17</b>
Steuerrückstellungen	60	1.003	1.010	7
Sonstige Rückstellungen	218	71	81	10
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>140.409</b>	<b>154.138</b>	<b>150.763</b>	<b>-3.375</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	139.700	145.280	140.791	-4.489
-davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	4.191	4.489	4.489	0
-davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	135.509	140.791	136.302	-4.489
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160	191	214	23
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	215	247	32
Sonstige Verbindlichkeiten	549	8.452	9.511	1.059
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>196</b>	<b>267</b>	<b>155</b>	<b>-112</b>
<b>Gesamtkapital (Passiva)</b>	<b>143.019</b>	<b>159.866</b>	<b>158.716</b>	<b>-1.150</b>

Die **Bilanzsumme** zum 31.12.2022 hat sich im Wesentlichen durch die Abschreibung des Anlagevermögens auf der Aktivseite in Verbindung mit einer Reduktion der Verbindlichkeiten auf der Passivseite gegenüber dem Vorjahr um -1.150 T€ auf insgesamt 158.716 T€ verringert.

F12

<sup>2</sup> Das Rumpfwirtschaftsjahr 2020 umfasst den Zeitraum vom 01.12.2020 bis zum 31.12.2020.

**Aktiva:**

Das **Anlagevermögen** des Eigenbetriebs zum Stand 31.12.2022 beträgt insgesamt 141.886 T€. Das Anlagevermögen ist durch ein Anlagenverzeichnis nachgewiesen. Der Posten „Immaterielle Vermögensgegenstände“ enthält die Lizenz für die Buchhaltungssoftware „Simba“ mit einem Buchwert von rund 1,5 T€. Das „Sachanlagevermögen“ besteht hauptsächlich aus drei inventarisierten Grundstücken inklusive Bauten und Außenanlagen sowie der Position „Anzahlungen auf Grundstücke“ unter den Anschriften:

- „An der Tagweide 5/Pfizerstraße 1“ sowie
- „An der Tagweide 23“, beides in 76139 Karlsruhe,
- „Am Mühlburger Bahnhof 10“ in 76189 Karlsruhe sowie
- „Wikingerstr. 10“ in 76189 Karlsruhe.

Der wichtigste **Anlagenzugang** im Berichtsjahr betrifft die Anzahlung für den Erwerb des auf der Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstücks mit der Flurstück-Nr. 14590 in der Wikingerstr. 10 – mit Gebäude- und Freifläche – mit einem vereinbarten Kaufpreis von 3.260 T€ zzgl. Erwerbsnebenkosten. Auf die Anzahlung entfallen 500 T€ zzgl. Erwerbsnebenkosten in Höhe von 170 T€. Die aktivierte Anzahlung in Höhe 670 T€ für den Vermögensgegenstand sowie dessen korrekte Erfassung in der Anlagenbuchhaltung wurde anhand von Arbeitsdateien und Belegen nachgewiesen. Der Eigentumsübergang erfolgte im folgenden Geschäftsjahr am 27.01.2023. Weiterhin wurden Betriebsausstattung (63 T€) und Betriebsvorrichtungen (54 T€) angeschafft und aktiviert.

F13

Details zur Entwicklung des Anlagevermögens können dem Jahresabschlussband – speziell dem „Anlagenpiegel“ ab Seite 19 – entnommen werden.

Der durch Saldenlisten belegte **Forderungsbestand** beinhaltet neben „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ gegen Mieter (1.503 T€) auch „Forderungen an die Stadt Karlsruhe“ in Höhe von 13.587 T€ bestehend aus dem Guthaben auf dem Clearingkonto bei der Stadtkasse sowie „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ (1.663 T€). Bei den „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ handelt es sich um Forderungen gegenüber der KFG als Mietverwalterin.

Die „sonstigen Vermögensgegenstände“ beinhalten einen geringfügigen Rückerstattungsanspruch gegen einen debitorischen Kreditoren, der entsprechend des grundsätzlichen Saldierungsverbots von den Verbindlichkeiten im Passiva auf die Aktivseite umgliedert wurde (< 1 T€).

Die **flüssigen Mittel** mit 76 T€ betreffen das bei der Sparkasse Karlsruhe vorgehaltene Girokonto. Der Bestand wurde anhand von Kontoauszügen belegt.

**Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** lagen im Berichtsjahr 2022 nicht vor.

**Passiva:**

Das **Eigenkapital** hat sich aufgrund des Jahresüberschusses um weitere +2.320 T€ auf insgesamt 6.707 T€ erhöht. Das in der Betriebssatzung festgelegte Stammkapital von 2.000 T€ ist in voller Höhe einbezahlt.

F14

Fristenkongruenz im weiteren Sinne lag durch Deckung der langfristig gebundenen Vermögenswerte (Anlagevermögen) durch langfristige Finanzierungsmittel wie Eigenkapital und Bankdarlehen mit Laufzeiten von mehr als einem Jahr vor. Die Vorgabe einer angemessenen Stammkapitalausstattung laut § 12 Abs. 2 EigBG-ALT meint im betriebswirtschaftlichen Sinne eine angemessene **Eigenkapitalausstattung**. Ein Eigenkapitalanteil von 30 % der Bilanzsumme wird grundsätzlich als angemessen betrachtet. Die Eigenkapitalquote hat sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr zwar um weitere 1,5 Prozentpunkte auf nunmehr 4,2 % verbessert, die Vorgabe des § 12 Abs. 2 EigBG-ALT ist damit dennoch zum Bilanzstichtag nicht erfüllt.

F15

Nach der Neuregelung des § 12 Abs. 2 EigBG sollen Eigen- und Fremdkapital in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Auch diese Sollvorschrift ist angesichts des niedrigen Eigenkapitalanteils nicht erfüllt. Die Gemeinde ist verpflichtet, den Eigenbetrieb mit den zur Aufgabenerledigung notwendigen Finanz- und Sachmitteln auszustatten und für die Dauer seines Bestehens funktionsfähig zu erhalten. Dieses Kriterium war 2022 sowie in der Vorausschau im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung, welche die Geschäftsjahre 2022 bis 2026 umfasst, erfüllt. Der Planansatz geht von jährlichen Überschüssen von rund 1,5 Mio. € aus, welche zukünftig zur Erhöhung der Eigenkapitalquote dem Eigenkapital (Rücklage) zugeführt werden sollen.

Die Liquidität des Eigenbetriebs war durch den Clearingverbund mit der Stadt Karlsruhe im Wirtschaftsjahr 2022 jederzeit gewährleistet.

F16

**Rückstellungen** mit insgesamt 1.091 T€ wurden gebildet für Steueransprüche (1.010 T€) und sonstige Rückstellungen (81 T€). Die sonstigen Rückstellungen umfassen zukünftige Vergütungsansprüche der Eigenbetriebsleitung sowie Abschluss- und Prüfungskosten. Die ungewissen und mit den geschätzten Erfüllungsbeträgen bewerteten und bilanzierten Verbindlichkeiten beruhen auf gesetzlicher/vertraglicher Verpflichtung. Die nötigen Voraussetzungen nach § 249 HGB zur Bildung von Rückstellungen liegen vor. Eine Übersicht über die Entwicklung der Rückstellungen beim Eigenbetrieb findet sich im Jahresabschlussband auf Seite 16.

Die **Summe der Verbindlichkeiten** beträgt 150.763 T€. Sie setzt sich zusammen aus:

- **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Der Posten beinhaltet zwei Festsatzdarlehen der Commerzbank über insgesamt 139.700 T€ (89.700 T€ sowie 50.000 T€) zur Finanzierung des Grundstück- und Gebäudeerwerbs des sog. „Pfizer-Areals“. Die beiden Darlehen werden mit einem jährlichen Sollzinssatz von 0,00 % bzw. 0,22 % verzinst und sind zum 15.12.2030 bzw. 15.12.2040 endfällig. Der Darlehensstand zum 31.12.2022 beträgt 84.318 T€ bzw. 47.000 T€. Weiterhin enthalten ist ein Festsatzdarlehen der DekaBank über 9.920 T€ zwecks Finanzierung des Erwerbs der auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstücke Nr. 24102/2 und Nr. 24102/3 – beide mit Anschrift „Am Mühlburger Bahnhof 10“ in 76189 Karlsruhe. Das Darlehen wird mit einem jährlichen Sollzinssatz von 0,00 % verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30.06.2026. Der Darlehensstand zum 31.12.2022 beträgt 9.473 T€. Der Darlehensstand bei den drei Kreditverträgen wurde zum Bilanzstichtag mit einer Gesamtsumme von 140.791 T€ beleghaft nachgewiesen.

- **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 214 T€ sind durch eine Kreditorenbuchhaltung belegt.

- **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**

Die Position beinhaltet eine größere Verbindlichkeit gegenüber den Stadtwerken Karlsruhe GmbH über 247 T€ bezüglich Strom- und Erdgaslieferungen für das Pfizer-Areal.

### ▪ Sonstigen Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten betragen zusammen 9.511 T€. Den größten Posten bildet dabei die Kaufpreisverbindlichkeit für die in 2021 erworbenen Grundstücke in Karlsruhe-Mühlburg mit 7.455 T€. Aufgrund eines Insolvenzverfahrens auf der Verkäuferseite verzögerte sich die Kaufpreiszahlung in das Geschäftsjahr 2023. Weiterhin enthalten sind Steuerverbindlichkeiten (1.458 T€), erhaltene Mietkautionszahlungen (447 T€) sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kreditorischer Debitoren (151 T€).

Die **Passive Rechnungsabgrenzung** mit 155 T€ enthält Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die einen Ertrag für das neue Geschäftsjahr 2023 darstellen. Im vorliegenden Fall handelt es sich überwiegend um Einnahmen aus Mietvorauszahlungen (101 T€). Daneben wurde das aus dem Kreditvertrag mit der DeKaBank resultierende Aufgeld (Agio) im Umfang von 54 T€ periodisch abgegrenzt.

## 9.2 Ertragslage

Nachstehend wird das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung aufgezeigt.

	2020 <sup>3</sup> Rumpfgeschäftsjahr T€	2021 T€	2022 T€	Veränderung gegenüber 2021 +/- T€
<b>Erträge</b>				
Umsatzerlöse	715	9.520	10.167	647
Bestandsveränderungen	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	147	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	72	109	37
<b>Erträge/Ertragsveränderungen</b>	<b>862</b>	<b>9.592</b>	<b>10.276</b>	<b>684</b>
<b>Aufwendungen</b>				
Materialaufwand	0	0	0	0
Personalaufwand	0	10	10	0
Abschreibungen	259	3.181	3.271	90
Sonstige betriebliche Aufwendungen	385	2.827	3.269	442
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5	110	109	-1
<b>Aufwendungen/Aufwandsveränderungen</b>	<b>649</b>	<b>6.128</b>	<b>6.659</b>	<b>531</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>213</b>	<b>3.464</b>	<b>3.617</b>	<b>153</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	60	1.002	1.070	68
Sonstige Steuern	17	211	228	17
<b>Jahresergebnis</b>	<b>136</b>	<b>2.251</b>	<b>2.319</b>	<b>68</b>

<sup>3</sup> Das Rumpfwirtschaftsjahr 2020 umfasst den Zeitraum vom 01.12.2020 bis zum 31.12.2020.

Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem **Jahresüberschuss** von 2.319 T€ (Vorjahr: 2.251 T€) ab.

### Betriebliche Erträge:

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von 10.167 T€ (Vorjahr: 9.520 T€) konnten um 647 T€ gesteigert werden und resultieren ausschließlich aus Miet- und Pächterträgen sowie Betriebskostenzahlungen der Mieter der Grundstücke in Karlsruhe-Hagsfeld (Pfizer-Areal) und Karlsruhe-Mühlburg (Zschernitz-Areal).

### Betriebliche Aufwendungen:

Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen verfügt über kein eigenes Personal. Die anfallenden Aufgaben wie Kassenverwaltung, Buchhaltung, Vorbereitung des Jahresabschlusses sowie die laufende Verwaltung wurden über eine interne Dienstleistungsvereinbarung auf die Stadtkämmerei der Stadt Karlsruhe übertragen. Der **Personalaufwand** betrifft daher ausschließlich die Vergütung der Eigenbetriebsleitung in Form einer Aufwandsentschädigung.

Unter dem Posten **Abschreibungen** mit 3.271 T€ (Vorjahr: 3.181 T€) sind überwiegend die Gebäudeabschreibungen (Büroflächen, Hochregallager, Kantine, Autohaus Zschernitz, etc.) enthalten. Die Abschreibung der Gebäude erfolgt einheitlich mit jährlich 3 %. Die Parkplätze werden mit einer Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben. Details zu den planmäßigen Abschreibungen im Berichtsjahr können dem Jahresabschlussband – speziell dem „Anlagenpiegel“ ab Seite 19 – entnommen werden.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind gegenüber dem Vorjahr (2.827 T€) – im Wesentlichen aufgrund steigender Energiepreise – um 442 T€ auf 3.269 T€ gestiegen. Hierin enthalten sind u. a. die als Aufwand gebuchten Auslagen für Strom, Gas, Wasser, Wachdienst und Mietverwaltung, welche größtenteils auf die Mieter umgelegt werden können.

Der Eigenbetrieb ist steuerpflichtig und unterliegt sowohl der Einkommen- als auch der Gewerbesteuer. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellungen für **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beträgt im Berichtsjahr 1.010 T€. Im Übrigen wird der Eigenbetrieb umsatzsteuerlich wie eine Organgesellschaft der Stadt Karlsruhe behandelt. Rechtswirkung der umsatzsteuerlichen Organschaft ist, dass alle Umsätze, die der Eigenbetrieb mit Dritten tätigt, dem Organträger Stadt zuzurechnen sind.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen **sonstigen Steuern** mit 228 T€ (Vorjahr: 211 T€) betreffen die zu entrichtende Grundsteuer für die Liegenschaften in Karlsruhe-Hagsfeld (Pfizer-Areal) und Karlsruhe-Mühlburg (Zschernitz-Areal).

## 10 Prüfungsergebnis

- Die rechtlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs Gewerbeflächen entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und der Betriebsatzung.
- Der Jahresabschluss für den Eigenbetrieb für das Wirtschaftsjahr 2022 ist nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung sowie nach den gesetzlichen Bestimmungen erstellt. Bewertung und Gliederung entsprechen den geltenden Vorschriften. Das Eigenbetriebsgesetz und die Eigenbetriebsverordnung wurden entsprechend der Überleitungsregelung noch in der alten Fassung angewandt.
- Die wirtschaftlichen Verhältnisse werden als geordnet beurteilt. Zur Eigenkapitalquote ist allerdings anzumerken, dass diese mit 4,2 % unter dem als angemessen betrachteten Wert von 30 % liegt. Die Vorgabe des § 12 Abs. 2 EigBG-ALT einer angemessenen Stammkapital- oder Eigenkapitalausstattung ist damit zum Bilanzstichtag nicht erfüllt.
- Nach der Neuregelung des § 12 Abs. 2 EigBG sollen Eigen- und Fremdkapital in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Auch diese Sollvorschrift ist angesichts des niedrigen Eigenkapitalanteils nicht erfüllt.
- Die Gemeinde ist des Weiteren verpflichtet, den Eigenbetrieb mit den zur Aufgabenerledigung notwendigen Finanz- und Sachmitteln auszustatten und für die Dauer seines Bestehens funktionsfähig zu erhalten. Dieses Kriterium war 2022 sowie in der Vorausschau im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung, welche die Geschäftsjahre 2022 bis 2026 umfasst, erfüllt. Der Planansatz geht von jährlichen Überschüssen von rund 1,5 Mio. € aus, welche zukünftig zur Erhöhung der Eigenkapitalquote dem Eigenkapital (Rücklage) zugeführt werden sollen.
- Die Liquidität des Eigenbetriebs war durch den Clearingverbund mit der Stadt Karlsruhe im Wirtschaftsjahr 2022 jederzeit gewährleistet.
- Der als Bestandteil des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 erstellte Anhang ist als Anlage 3 diesem Bericht beigelegt. Er enthält die nach § 10 Abs. 1 EigBVO-ALT erforderlichen Angaben.
- Im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 sind der Geschäftsverlauf und die Lage des Eigenbetriebs so dargestellt, dass insgesamt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird. Der Bericht enthält im Wesentlichen die nach § 11 EigBVO-ALT erforderlichen Einzelangaben. Weitere Informationen sind ergänzend aus den Vorbemerkungen (Entwicklung der Ertragslage/Umsatzerlöse) sowie aus dem Anhang (Entwicklung Rückstellungen) zu entnehmen.

Im Chancen- und Risikobericht geht der Eigenbetrieb auf bestehende Hauptrisiken ein. Diese existieren nach Auffassung der Betriebsleitung in möglichen Mietausfällen aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten der Mieter/-innen. Die Hauptmieter/-innen waren im Berichtszeitraum jedoch in vergleichsweise krisensicheren Branchen tätig (Logistik, Pharma, IT, Autohandel und öffentliche Verwaltung).

Ein weiteres Risiko liegt in sich kurzfristig verändernden Bedarfen der Mieter/-innen verbunden mit Leerständen und Mietausfällen. Durch die Verkleinerung der Mietflächen eines Mieters aus der IT-Branche steht auf dem Pfizer-Areal das Gebäude E leer. Hierdurch entsteht dem Eigenbetrieb seit Oktober 2022 ein monatlicher Mietausfall in Höhe von 60 T€. Ein weiterer Mieter im Gebäude A des Areals hat angekündigt, seinen Mietvertrag regulär zum 30. Juni 2024 auslaufen zu

lassen. Für den auslaufenden Mietvertrag droht dem Eigenbetrieb ein Mietausfall in Höhe von monatlich 21 €. Der Eigenbetrieb ist für beide Mieteinheiten gemeinsam mit der Mietverwalterin sowie einem Makler auf der Suche nach einem Nachmieter.

Langfristige Risiken bestehen in einem Rückgang der Nachfrage nach Gewerbe- und Büroflächen aufgrund veränderter branchenbezogener Rahmenbedingungen (Zinspolitik, Inflation und Ukraine-Konflikt) oder aus sonstigen Gründen (z. B. Trend zum Home-Office), was zu Leerständen oder geringeren Mietpreisen führen kann.

Allerdings bietet das Pfizer-Areal nach Aussage der Eigenbetriebsleitung auch Chancen im Bereich der Nachverdichtung (zwei Baureserveflächen, große grundsätzlich bebaubare Parkplatzflächen, ein leerstehendes sanierungsbedürftiges Gebäude). Weiterhin beabsichtigt der Eigenbetrieb, mehrere, noch zu sanierende Dachflächen, für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Durch die Stromvermarktung bzw. die Eigennutzung können ggf. weitere Erträge erzielt und dabei ein Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz geleistet werden.


Der Lagebericht enthält zusätzlich Aussagen darüber, wie bestehenden Risiken durch gezielte Maßnahmen und Steuerungsmöglichkeiten entgegengewirkt wird (Versicherungen, Hinterlegung von Kauttionen, Bankbürgschaften, etc.). Aus Sicht des Eigenbetriebs wurden im Rahmen der Risikobewertung derzeit keine Risiken identifiziert, die den Fortbestand des Eigenbetriebs gefährden können.

Aufgrund der stichprobenweise durchgeführten örtlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2022 des Eigenbetriebs Gewerbeflächen nach §§ 111 Abs. 1 und 110 Abs. 1 GemO wird festgestellt, dass

- bei den Erträgen, Aufwendungen, Einzahlungen und Auszahlungen sowie bei der Vermögens- und Schuldenverwaltung nach dem Gesetz und den bestehenden Vorschriften verfahren worden ist,
- die einzelnen Rechnungsbeträge sachlich und rechnerisch in vorschriftsmäßiger Weise begründet und belegt sind,
- der Wirtschaftsplan eingehalten worden ist und
- das Vermögen sowie die Schulden und Rückstellungen richtig nachgewiesen wurden.
- Auf die weiteren unter den jeweiligen „F“ getroffenen Feststellungen wird verwiesen.
- Aufgrund des Prüfungsergebnisses bestehen gegen die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 und gegen die Entlastung der Betriebsleitung keine Bedenken.

STADT KARLSRUHE  
Rechnungsprüfungsamt


  
Bettendorf

  
Schnetzke

**JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2022**  
**Stadt Karlsruhe**  
**76133 Karlsruhe**

**Bilanz zum 31. Dezember 2022**

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

KARLSRUHE, 03.06.2024  


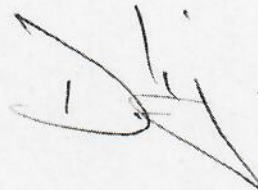


**JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2022**  
**Stadt Karlsruhe**  
**76133 Karlsruhe**

**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		-227.486,96	-211.291,35
10. Jahresüberschuss		<u>2.319.338,25</u>	<u>2.251.381,92</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 aufgliedert und erläutert.

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

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

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

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> <i>(Vorjahr: 154.138)</i>	<b>14.014</b> <i>(Vorjahr: 5.446)</i>	<b>26.386</b> <i>(Vorjahr: 25.409)</i>	<b>110.363</b> <i>(Vorjahr: 123.283)</i>

## Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

## Sonstige Pflichtangaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Aus Dienstleistungsverträgen bestehen jährliche finanzielle Verpflichtungen von rd. T€ 1.003 (Vorjahr: T€ 1.003), die im Jahr 2023 fällig werden.

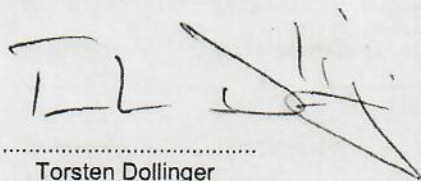
**Organe**

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

