

B e r i c h t
über die Erstellung
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2023

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 2023	12
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023	13
Anlagenspiegel vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	19
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der Stadt Karlsruhe	24
Entwicklung der Liquidität zum Jahresabschluss	34
Fälligkeitsübersicht	35

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 2023 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 2023 ergibt sich aus unserer Vereinbarung vom 26.11.2020.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 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.

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 2025.

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 Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Rechtsform:	Juristische Person 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:	01.01.2023 bis 31.12.2023
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

	<u>31.12.2023</u>		<u>31.12.2022</u>		<u>Veränderung</u>
	<u>EUR</u>	<u>%</u>	<u>EUR</u>	<u>%</u>	<u>EUR</u>
Langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielles Anlagevermögen	1,00	0,00	1.535,00	0,00	-1.534,00
Sachanlagen	141.530.905,49	94,23	141.884.336,17	89,40	-353.430,68
Summe langfristig gebundenes Vermögen	141.530.906,49	94,23	141.885.871,17	89,40	-354.964,68
Mittel- und kurzfristig gebundenes Vermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	8.666.338,67	5,77	16.753.698,04	10,56	-8.087.359,37
Liquide Mittel und Wertpapiere	0,00	0,00	76.366,49	0,05	-76.366,49
Summe mittel- und kurzfristiges Vermögen	8.666.338,67	5,77	16.830.064,53	10,60	-8.163.725,86
Gesamtvermögen	150.197.245,16	100,00	158.715.935,70	100,00	-8.518.690,54

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2023
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Stadt Karlsruhe

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	<u>EUR</u>	%	<u>EUR</u>	%	<u>EUR</u>
Langfristig verfügbares Kapital					
Eigenkapital	9.041.961,75	6,02	6.707.002,61	4,23	2.334.959,14
Summe langfristig verfügbares Kapital	9.041.961,75	6,02	6.707.002,61	4,23	2.334.959,14
Mittel- und kurzfristig verfügbares Kapital					
Rückstellungen	1.074.550,84	0,72	1.090.861,07	0,69	-16.310,23
Kreditverbindlichkeiten	136.302.688,56	90,75	140.791.266,55	88,71	-4.488.577,99
Lieferverbindlichkeiten	439.815,50	0,29	213.897,39	0,13	225.918,11
Verbundverbindlichkeiten	333.779,47	0,22	246.838,18	0,16	86.941,29
Sonstige Verbindlichkeiten	2.965.570,40	1,97	9.510.966,01	5,99	-6.545.395,61
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	38.878,64	0,03	155.103,89	0,10	-116.225,25
Summe mittel- und kurzfristiges Kapital	141.155.283,41	93,98	152.008.933,09	95,77	-10.853.649,68
Gesamtkapital	150.197.245,16	100,00	158.715.935,70	100,00	-8.518.690,54

Entwicklung der Ertragslage

	<u>2023</u>	<u>%</u>	<u>2022</u>	<u>%</u>	<u>Veränderung</u>
	<u>EUR</u>		<u>EUR</u>		<u>EUR</u>
Umsatzerlöse	10.850.972,54	100,00	10.166.685,43	100,00	684.287,11
sonstige betriebliche Erträge	0,76	0,00	0,00	0,00	0,76
Rohergebnis	10.850.973,30	100,00	10.166.685,43	100,00	684.287,87
Personalaufwand	-10.400,00	-0,10	-10.400,00	-0,10	0,00
Abschreibungen	-3.408.321,48	-31,41	-3.270.774,75	-32,17	-137.546,73
sonstige betriebliche Aufwendungen (incl. sonstige Steuern)	-4.181.987,14	-38,54	-3.495.845,86	-34,39	-686.141,28
Betriebsergebnis	3.250.264,68	29,95	3.389.664,82	33,34	-139.400,14
Zinsen und ähnliche Erträge	261.494,44	2,41	108.673,05	1,07	152.821,39
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-102.618,00	-0,95	-108.630,00	-1,07	6.012,00
Finanzergebnis	158.876,44	1,46	43,05	0,00	158.833,39
Ertragssteuern	-1.074.181,98	-9,90	-1.070.369,62	-10,53	-3.812,36
Jahresüberschuss	2.334.959,14	21,52	2.319.338,25	22,81	15.620,89

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) – des Eigenbetrieb Gewerbeflächen der Stadt Karlsruhe für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 unter Beachtung der deutschen handels-rechtlichen 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 14.05.2025



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "André Krause".

André Krause
Tritschler Pilz & Partner mbB
Steuerberater

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite	31.12.2023 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR	Passivseite	31.12.2023 EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		2.000.000,00	2.000.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00	1.535,00	II. Gewinnvortrag		4.707.002,61	2.387.664,36
II. Sachanlagen				III. Jahresüberschuss		2.334.959,14	2.319.338,25
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	141.397.893,49		141.098.605,47	B. Rückstellungen			
2. technische Anlagen und Maschinen	48.825,00		54.637,00	1. Steuerrückstellungen	1.014.550,84		1.010.061,07
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.187,00		60.754,00	2. sonstige Rückstellungen	60.000,00	1.074.550,84	80.800,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	141.530.905,49	670.339,70	C. Verbindlichkeiten			
B. Umlaufvermögen				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	136.302.688,56		140.791.266,55
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in EUR: 4.488.601,05 (4.488.589,52)			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.005.820,99		1.502.724,03	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in EUR: 131.814.087,51 (136.302.677,03)			
2. Forderungen an die Stadt Karlsruhe	5.587.479,21		13.587.606,01	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	439.815,50		213.897,39
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.073.038,47		1.662.751,58	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in EUR: 439.815,50 (213.897,39)			
4. sonstige Vermögensgegenstände	0,00	8.666.338,67	616,42	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	333.779,47		246.838,18
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		0,00	76.366,49	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in EUR: 333.779,47 (246.838,18)			
				4. sonstige Verbindlichkeiten	2.965.570,40	140.041.853,93	9.510.966,01
				- davon aus Steuern in EUR: 2.467.570,81 (1.458.268,11)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in EUR: 2.486.679,11 (1.609.498,72)			
				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in EUR: 478.891,29 (446.467,29)			
				D. Rechnungsabgrenzungsposten		38.878,64	155.103,89
SUMME AKTIVA	<u>150.197.245,16</u>	<u>158.715.935,70</u>		SUMME PASSIVA	<u>150.197.245,16</u>	<u>158.715.935,70</u>	

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	<u>2023</u> <u>EUR</u>	<u>2023</u> <u>EUR</u>	<u>2022</u> <u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse		10.850.972,54	10.166.685,43
2. sonstige betriebliche Erträge			
a) andere sonstige betriebliche Erträge		0,76	0,00
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		-10.400,00	-10.400,00
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.408.321,48	-3.270.774,75
5. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	-2.516.715,92		-2.283.523,63
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	-35.464,94		-31.504,99
c) Reparaturen und Instandhaltungen	-245.471,91		-240.970,26
d) verschiedene betriebliche Kosten	-815.393,03		-712.360,02
e) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Pauschalwertberichtigung zu Forderungen	<u>-330.000,00</u>	-3.943.045,80	0,00
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	261.494,44		108.673,05
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-102.618,00</u>	158.876,44	-108.630,00
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.074.181,98	-1.070.369,62
9. Ergebnis nach Steuern		2.573.900,48	2.546.825,21
10. sonstige Steuern		<u>-238.941,34</u>	<u>-227.486,96</u>
11. Jahresüberschuss		<u>2.334.959,14</u>	<u>2.319.338,25</u>

KARLSRUHE, 14.05.2025

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

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 machte bis zum Geschäftsjahr 2022 von der Übergangsregelung des § 19 Abs. 1 Eigenbetriebsgesetz BW Gebrauch und wendete das alte Eigenbetriebsgesetz an. Ab dem Geschäftsjahr 2023 wendet der Eigenbetrieb erstmalig das neue Eigenbetriebsgesetz BW 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 Euro (netto) werden im Jahr des Zugangs vollständig 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 5.587,479,21 Euro Cash-poolguthaben enthalten (Vorjahr: 13.587.606,01 Euro).

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

In TEuro	Geschäftsjahr 31.12.2023	davon mit Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	Vorjahr 31.12.2022	davon mit Restlaufzeit mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.006	0	1.503	0
Forderungen an die Stadt Karlsruhe	5.587	0	13.587	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.073	0	1.663	0
Sonstige Vermögensgegenstände	0	0	1	0
Summe	8.666	0	16.754	0

Aufgrund von Beanstandungen eines Mieters an seinen Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2022 und 2023 wurde aus Vorsichtsgründen eine Einzelwertberichterung in Höhe von insgesamt 330 TEuro vorgenommen. Diese wurde in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wertmindert berücksichtigt.

Eigenkapital

Das voll eingezahlte Stammkapital in Höhe von 2.000.000,00 Euro 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 TEuro	Stand 01.01.2023	Zuführung	Verbrauch/ Auflösung/ Umbuchung	Stand 31.12.2023
Gewerbesteuer	504	506	504	506
Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag	506	508	506	508
Summe	1.010	1014	1.010	1.014

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

In TEuro	Stand 01.01.2023	Zuführung	Verbrauch/ Auflösung/ Umbuchung	Stand 31.12.2023
Rückstellungen für Personalgestellung/ Kostenweiterbelastung	21	0	21	0
Rückstellung für Jah- resabschlusskosten	60	30	30	60
Summe	81	30	51	60

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

In TEuro	Geschäftsjahr 31.12.2023	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	136.303 <i>(Vorjahr: 140.791)</i>	4.489 <i>(Vorjahr: 4.488)</i>	25.642 <i>(Vorjahr 25.940)</i>	106.172 <i>(Vorjahr: 110.363)</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	440 <i>(Vorjahr: 214)</i>	440 <i>(Vorjahr: 214)</i>	0 <i>(Vorjahr: 0)</i>	0 <i>(Vorjahr: 0)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber ver- bundenen Unter- nehmen	334 <i>(Vorjahr: 247)</i>	334 <i>(Vorjahr:247)</i>	0 <i>(Vorjahr: 0)</i>	0 <i>(Vorjahr: 0)</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	2.966 <i>(Vorjahr: 9.511)</i>	2.487 <i>(Vorjahr :9.065)</i>	479 <i>(Vorjahr: 446)</i>	0 <i>(Vorjahr: 0)</i>
Summe	140.043 <i>(Vorjahr: 150.763)</i>	7.750 <i>(Vorjahr: 14.014)</i>	26.121 <i>(Vorjahr: 26.386)</i>	106.172 <i>(Vorjahr: 110.363)</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. TEuro 1.003 (Vorjahr: TEuro 1.003), die im Jahr 2024 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 14.05.2025



.....
Torsten Dollinger
Eigenbetriebsleiter

Anlagenentwicklung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Anlagenspiegel vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwerte					
	Stand 01.01.2023	Zugänge Ant. FK-Zinsen	Abgänge	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Wirtschaftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2023	Zuschreibung Wirtschaftsjahr	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022
A. Anlagevermögen													
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten													
27	EDV-Software												
27001	Simba Buchhaltungssoftware	5.025,00		5.025,00	3.490,00	1.534,00				5.024,00		1,00	1.535,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände		5.025,00		5.025,00	3.490,00	1.534,00				5.024,00		1,00	1.535,00
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten													
50	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken												
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
50005	Flst14590 Grundstück Wickingstraße 10		541.599,32	670.339,70	1.211.939,02					0,00		1.211.939,02	
Summe	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	41.252.628,47	541.599,32	670.339,70	42.464.567,49	0,00				0,00		42.464.567,49	41.252.628,47

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2023
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Stadt Karlsruhe

		Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Abschreibungen					Buchwerte				
		Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Stand	Wirtschaftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Zuschreibung	Stand	Stand
		01.01.2023	Ant. FK-Zinsen			31.12.2023	01.01.2023					31.12.2023	Wirtschaftsjahr	31.12.2023	31.12.2022
90	Geschäftsbauten														
90001	Pfizer Gebäude A Flst. 56180	5.236.091,93				5.236.091,93	327.255,93	157.083,00					484.338,93	4.751.753,00	4.908.836,00
90002	Pfizer Gebäude B Flst. 56180 Pfizer Areal	2.728.883,37				2.728.883,37	170.554,37	81.866,00					252.420,37	2.476.463,00	2.558.329,00
90003	Pfizer Gebäude C Flst. 56180	4.648.756,65				4.648.756,65	290.547,65	139.463,00					430.010,65	4.218.746,00	4.358.209,00
90004	Pfizer Gebäude D Flst. 56180	10.353.326,83				10.353.326,83	647.082,83	310.600,00					957.682,83	9.395.644,00	9.706.244,00
90005	Pfizer Gebäude H Hochregallager	1.075.883,07				1.075.883,07	67.242,07	32.276,00					99.518,07	976.365,00	1.008.641,00
90006	Pfizer Lager 7 Flst. 56180	340.402,00				340.402,00	21.275,00	10.212,00					31.487,00	308.915,00	319.127,00
90007	Lager 9 Flst. Nr. 56180	72.335,43				72.335,43	4.520,43	2.170,00					6.690,43	65.645,00	67.815,00
90008	Pfizer Gebäude E Flst. Nr. 56180	7.876.689,53				7.876.689,53	492.293,53	236.301,00					728.594,53	7.148.095,00	7.384.396,00
90009	Pfizer Gebäude F Flst. Nr. 56180	10.602.033,04				10.602.033,04	662.627,04	318.061,00					980.688,04	9.621.345,00	9.939.406,00
90010	Pfizer Gebäude F Erweiterung Flst. Nr. 56180	6.385.941,52				6.385.941,52	399.120,52	191.578,00					590.698,52	5.795.243,00	5.986.821,00
90011	Pfizer Kantine Flst. Nr. 56180	631.871,21				631.871,21	39.491,21	18.956,00					58.447,21	573.424,00	592.380,00
90012	Hegele Hallen 1-3 Büro-, Technik- und Sozialflächen	33.426.793,94				33.426.793,94	2.089.174,94	1.002.804,00					3.091.978,94	30.334.815,00	31.337.619,00
90013	Hegele Hallen 4-5 Flst. Nr. 56180/1	16.014.148,70				16.014.148,70	1.000.883,70	480.424,00					1.481.307,70	14.532.841,00	15.013.265,00
90014	Pfizer Pforte / Pumpenhaus	1,00				1,00	0,00						0,00	1,00	1,00
90015	Kesselhaus / Werkstatt	1,00				1,00	0,00						0,00	1,00	1,00
90016	Pfizer Doppelgaragen Flst. Nr. 56180	56.733,67				56.733,67	3.545,67	1.702,00					5.247,67	51.486,00	53.188,00
90020	Gebäude Am Mühlburger Bahnhof	3.591.976,22				3.591.976,22	152.658,22	107.759,00					260.417,22	3.331.559,00	3.439.318,00
90021	Autopflegezentrum	438.831,23				438.831,23	18.650,23	13.165,00					31.815,23	407.016,00	420.181,00
90030	Verwaltungsgebäude Wikingerstraße 10 Produktionsgebäude Wikingerstraße 10		511.831,42			511.831,42		27.598,42					27.598,42	484.233,00	
90031	Produktionsgebäude Wikingerstraße 10		1.439.479,18			1.439.479,18		77.619,18					77.619,18	1.361.860,00	
90032	Nebengebäude Lager Wikingerstraße 10		30.661,11			30.661,11		1.653,11					1.653,11	29.008,00	
90033	Kaltlager (ohne Trafostation) Wikingerstraße 10		26.131,62			26.131,62		1.408,62					1.408,62	24.723,00	
90034	Kaltlager (Trafostation) Wikingerstraße 10		46.041,43			46.041,43		2.482,43					2.482,43	43.559,00	
90035	Nebengebäude Ausstellungsraum/Büro Winker		32.353,44			32.353,44		1.744,44					1.744,44	30.609,00	
90036	Nebengebäude Lager (überdacht) Wikingerstraße 10		34.344,42			34.344,42		1.851,42					1.851,42	32.493,00	
Summe	Geschäftsbauten	103.480.700,34	2.120.842,62			105.601.542,95	6.386.923,34	3.218.777,62					9.605.700,96	95.995.842,00	97.093.777,00

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2023
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Stadt Karlsruhe

		Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Abschreibungen					Buchwerte				
		Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Stand	Wirtschaftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Zuschreibung	Stand	
		01.01.2023	Ant. FK-Zinsen			31.12.2023						01.01.2023		31.12.2023	31.12.2023
111	Außenanlagen für Geschäfts-, Fabrik- und andere Bauten														
111001	Pfizer Straßenbeleuchtung	1,00				1,00		0,00				0,00		1,00	1,00
Summe	Außenanlagen für Geschäfts-, Fabrik- und andere Bauten	1,00				1,00		0,00				0,00		1,00	1,00
146	Außenanlagen														
146001	Pfizer 468 Parkplätze Flst 56180	1.327.567,80				1.327.567,80		145.566,80	69.872,00			215.438,80		1.112.129,00	1.182.001,00
146002	Hegele PKW Stellplätze Flst. Nr. 56180/1	971.670,89				971.670,89		106.543,89	51.141,00			157.684,89		813.986,00	865.127,00
146003	Hegele LKW-Stellplätze Flst. Nr. 56180/1	153.390,33				153.390,33		16.818,33	8.073,00			24.891,33		128.499,00	136.572,00
146004	Gebrauchtwagenausstellung überdacht	86.846,26				86.846,26		6.475,26	4.571,00			11.046,26		75.800,00	80.371,00
146005	Freiflächenstellplätze Autohaus	282.127,70				282.127,70		21.035,70	14.849,00			35.884,70		246.243,00	261.092,00
146006	Freiflächenstellplätze Autopflegezentrum	245.328,43				245.328,43		18.292,43	12.912,00			31.204,43		214.124,00	227.036,00
146007	Außenbeleuchtung Pfizer-Areal		260.711,34			260.711,34			6.860,34			6.860,34		253.851,00	
146008	Freilagerfläche Wikingerstraße 10		97.558,06			97.558,06			4.707,06			4.707,06		92.851,00	
Summe	Außenanlagen	3.066.931,41	358.269,40			3.425.200,81		314.732,41	172.985,40			487.717,81		2.937.483,00	2.752.199,00
Summe Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten		147.800.261,22	3.020.711,34		670.339,70	151.491.312,25		6.701.655,75	3.391.763,02			10.093.418,77		141.397.893,49	141.098.605,47
2. technische Anlagen und Maschinen															
240	Technische Anlagen														
240001	Pfizer Löschwassertanks Flst. Nr. 56180	1,00				1,00		0,00				0,00		1,00	1,00
240002	Entfeuchter Lufttrockner Remco	950,00				950,00		348,00	190,00			538,00		412,00	602,00
Summe	Technische Anlagen	951,00				951,00		348,00	190,00			538,00		413,00	603,00

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2023
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Stadt Karlsruhe

		Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Abschreibungen					Buchwerte			
		Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand	Wirtschaftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Zuschreibung	Stand	Stand
		01.01.2023	Ant. FK-Zinsen		31.12.2023	01.01.2023					31.12.2023	Wirtschaftsjahr	31.12.2023	31.12.2022
280	Betriebsvorrichtungen													
280001	Pumpenhaus Flst. Nr. 56180	1,00			1,00	0,00				0,00		1,00	1,00	
280002	Trafostation Flst. Nr. 56180	1,00			1,00	0,00				0,00		1,00	1,00	
280003	Streugutbehälter 1:500 L BZ.	912,18			912,18	364,18	183,00			547,18		365,00	548,00	
280004	Ölabschneider Autopflegezentrum	54.390,96			54.390,96	906,96	5.439,00			6.345,96		48.045,00	53.484,00	
Summe	Betriebsvorrichtungen	55.305,14			55.305,14	1.271,14	5.622,00			6.893,14		48.412,00	54.034,00	
Summe technische Anlagen und Maschinen		56.256,14			56.256,14	1.619,14	5.812,00			7.431,14		48.825,00	54.637,00	
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung														
400	Betriebsausstattung													
400001	Sicherheitsstromversorgungsgesetz	12.772,98			12.772,98	223,98	672,00			895,98		11.877,00	12.549,00	
400002	Ausgussbecken mit Hebelanlage (Gebäude A)	2.990,93			2.990,93	273,93	299,00			572,93		2.418,00	2.717,00	
400003	Schranke Pforte Pfizer Areal	5.973,00			5.973,00	119,00	239,00			358,00		5.615,00	5.854,00	
400004	Reflex-Anlage Gebäude C Heizraum 4	3.320,28	2.741,29		6.061,57	110,28	615,29			725,57		5.336,00	3.210,00	
400005	Reflex-Anlage Gebäude C Heizraum 4	5.059,70	3.202,66		8.262,36	168,70	837,66			1.006,36		7.256,00	4.891,00	
400006	Reflex-Anlage Gebäude D	6.204,78	3.610,15		9.814,93	206,78	994,15			1.200,93		8.614,00	5.998,00	
400007	Reflex-Anlage Gebäude E	5.887,54	3.202,76		9.090,30	196,54	919,76			1.116,30		7.974,00	5.691,00	
400008	Reflex-Anlage Gebäude F	5.475,22	3.252,64		8.727,86	182,22	883,64			1.065,86		7.662,00	5.293,00	
400009	Reflex-anlage Gebäude F-Erweiterung	5.476,28	3.252,76		8.729,04	182,28	883,76			1.066,04		7.663,00	5.294,00	
400010	Reflex-Anlage Gebäude H	6.254,24	3.510,05		9.764,29	208,24	989,05			1.197,29		8.567,00	6.046,00	
400011	Reflex-Anlage Halle 7	3.321,84	3.202,75		6.524,59	110,84	663,75			774,59		5.750,00	3.211,00	
400012	Reflex-Anlage Kantine		5.951,40		5.951,40		496,40			496,40		5.455,00		
Summe	Betriebsausstattung	62.736,79	31.926,46		94.663,25	1.982,79	8.493,46			10.476,25		84.187,00	60.754,00	
480	Geringwertige Wirtschaftsgüter													
480001	Drehstuhl 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	
480005	Lenovo ThinkCentre m80q Tiny		719,00	719,00	0,00		719,00		719,00	0,00		0,00		
Summe	Geringwertige Wirtschaftsgüter	2.722,60	719,00	719,00	2.722,60	2.722,60	719,00		719,00	2.722,60		0,00	0,00	

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2023
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Stadt Karlsruhe

	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Abschreibungen					Buchwerte				
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Stand	Wirtschaftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Zuschreibung	Stand	Stand
	01.01.2023	Ant. FK-Zinsen			31.12.2023	01.01.2023					31.12.2023	Wirtschaftsjahr	31.12.2023	31.12.2022
Summe andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.459,39	32.645,46	719,00		97.385,85	4.705,39	9.212,46		719,00		13.198,85		84.187,00	60.754,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau														
79 Anzahlungen auf Grund und Boden														
79001 Anzahlung Winkingerstraße 10, Karlsruhe	670.339,70			-670.339,70	0,00	0,00					0,00		0,00	670.339,70
Summe Anzahlungen auf Grund und Boden	670.339,70			-670.339,70	0,00	0,00					0,00		0,00	670.339,70
Summe geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	670.339,70			-670.339,70	0,00	0,00					0,00		0,00	670.339,70
Summe Sachanlagen	148.592.316,44	3.053.356,80	719,00		151.644.954,25	6.707.980,28	3.406.787,48		719,00		10.114.048,76		141.530.905,49	141.884.336,16
Gesamtsumme Anlagevermögen	148.597.341,44	3.053.356,80	719,00		151.649.979,25	6.711.470,28	3.408.321,48		719,00		10.119.072,76		141.530.906,49	141.885.871,16

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Eigenbetrieb Gewerbeflächen der Stadt Karlsruhe

I. Grundlagen des Unternehmens

Aufgaben des Eigenbetriebs / Satzungszweck

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

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

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

Mit Gründung des Eigenbetriebs wurden diesem zwei zuvor von der Stadt Karlsruhe (Kernhaushalt) erworbenen Grundstücke gegen Übernahme einer Verbindlichkeit in Höhe des Buchwerts der Grundstücke übertragen. Die Stadt Karlsruhe hatte in ihrer Sitzung am 13. März 2020 die Ausübung des Vorkaufsrechts für die auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstücke Nr. 56180 und Nr. 56180/1 (ehemaliges Pfizer-Areal in Hagsfeld) zu einem vereinbarten Kaufpreis von 132.425.00,00 Euro zuzügliche 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

Im Jahr 2023 haben die Auswirkungen des Russland-Ukraine-Konflikts das Wirtschaftswachstum negativ beeinflusst. Die stark gestiegenen Energiepreise führten auch im Jahr 2023 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. Die Wachstumsprognosen für die Folgejahre haben sich in der Folge des Russland-Ukraine-Konflikts insgesamt deutlich verschlechtert.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um ca. 0,3 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Der Russland-Ukraine-Konflikt führte zu einem verlangsamten Wirtschaftswachstum im Jahr 2023 und voraussichtlich auch in den Folgejahren. Aus heutiger Sicht dürfte die Inflation und der Leitzins der EZB im Herbst 2023 mit einem Wert von 4,0 % ihren Höchststand erreicht haben. Ab Sommer 2024 erfolgten erste Leitzinssenkungen durch die Zentralbanken.

Laut Statistischem Bundesamt ist der Verbraucherpreisindex (VPI) im Jahr 2023 um 5,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dies entspricht einem leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr, stellt jedoch immer noch einer der höchsten Inflationswerte der Vergangenheit dar. Insbesondere Energie und Nahrungsmittel wurden hierbei deutlich teurer.

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen haben auch im Jahr 2023 zu einem deutlichen Rückgang des Transaktionsvolumen im Immobiliensektor geführt. Auch die Investitionen im Bausektor gingen aufgrund der schlechten Rahmenbedingungen im Jahr 2023 zurück und werden wohl auch in den Folgejahren zunächst auf einem niedrigen Niveau verbleiben.

Es wird allgemein damit gerechnet, dass der Immobilienmarkt auch zukünftig wachsen wird. Allerdings werden sich die Auswirkungen der höheren Zinsen kurz- bis 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 wirkte sich die hohe Inflation negativ auf das Konsumverhalten der Verbraucher aus, was zu einer Zunahme von Zahlungsausfällen der Mieter führen konnte.

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 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,3 Mio. Euro aus. Der Jahresüberschuss befindet sich damit auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr. Der Jahresüberschuss 2023 resultiert im Wesentlichen aus den Mieterträgen der Vermietung der Grundstücke des sogenannten Pfizer-Areals in Karlsruhe-Hagsfeld. Seit August 2021 vermietet der Eigenbetrieb ein Gewerbegrundstück in Karlsruhe-Mühlburg, welches vom Mieter als Autohaus genutzt wird. Seit Mai 2023 wird zudem ein Gewerbegrundstück in der Nähe des Karlsruher Rheinhafens an ein Handelsunternehmen für elektrische Geräte (u.a. Wärmepumpen, PV-Anlagen) vermietet.

Ertragslage

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von ca. 10,9 Mio. Euro haben sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 684 TEuro erhöht und bestehen ausschließlich aus Miet- und Pachterträgen sowie Betriebskostenzahlungen der Mieter der Grundstücke in Hagsfeld (Pfizer-Areal) und Mühlburg (Zschernitz-Areal). Es existieren zum Bilanzstichtag insgesamt acht Mietverträge.

Ein Mieter des Pfizer-Areals aus dem IT-Bereichs 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 oder Staffelmiete) 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 2023 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 resultieren im Geschäftsjahr 2023 Abschreibungen in Höhe von ca. 3,4 Mio. Euro (im Vorjahr: 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** in Höhe von ca. 103 TEuro sind im Vergleich zum Vorjahr um ca. 6 TEuro gesunken. Aus der Überlassung der überschüssigen Liquidität des Eigenbetriebs an den städtischen Cash-Pool resultiert im Geschäftsjahr 2023 ein **Zinsertrag** in Höhe von ca. 246 TEuro und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 153 TEuro erhöht. Aus der zeitanteiligen Auflösung des Aufgelds (Agio) aus dem oben genannten Darlehen resultiert ein weiterer Zinsertrag in Höhe von ca. 16 TEuro (im Vorjahr: 16 TEuro). Insgesamt ergibt sich im Jahr 2023 für den Eigenbetrieb somit ein positives Zinsergebnis in Höhe von ca. 159 TEuro (im Vorjahr: 0 TEuro).

Der Eigenbetrieb unterliegt der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatz Stadt Karlsruhe: 450 %) mit einer Gesamtsteuerbelastung in Höhe von ca. 31,6 %. Für das Geschäftsjahr 2023 beträgt der Aufwand aus den gebildeten Steuerrückstellungen insgesamt rd. 1.014 TEuro (im Vorjahr: 1.010 TEuro)

Vergleich zum Wirtschaftsplan 2023

Der Jahresüberschuss in Höhe von ca. 2,3 Mio. Euro liegt deutlich über dem im Wirtschaftsplan 2023 prognostizierten Jahresüberschuss in Höhe von 1.204.830 Euro.

Die **Umsatzerlöse** liegen mit ca. 10,9 Mio. Euro um rund 22 % über dem im Wirtschaftsplan prognostizierten Wert von ca. 8,9 Mio. Euro. Gründe hierfür liegen insbesondere in den Mieterhöhungen aufgrund der gestiegenen Inflation (Indexierungen) sowie den stark gestiegenen Nebenkostenerträgen aufgrund der gestiegenen Strom- und Gaspreise.

Im Jahr 2023 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 ca. 3,4 Mio. Euro geringfügig über dem Planansatz von 3,3 Mio Euro. Die Abweichung resultiert hauptsächlich aus der zum Zeitpunkt der Wirtschaftsplanung noch nicht bekannten Aufteilung des Kaufpreises für das neue Grundstück Wikingerstr. 10 auf Grundstück und Gebäude.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** liegen mit ca. 3,9 Mio. Euro deutlich über dem Planansatz von 2,7 Mio. Euro. Hierfür sind hauptsächlich die stark gestiegenen Nebenkosten für Strom und Gas ursächlich, welche jedoch im Wesentlichen an die Mieter weitergereicht werden (vgl. auch Ausführungen zu den Umsatzerlösen). Aufgrund von Beanstandungen eines Mieters an seinen Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2022 und 2023 wurde aus Vorsichtsgründen eine Einzelwertberichtigung in Höhe von insgesamt 330 TEuro gebildet. Diese ist in der Position „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ wertmindernd berücksichtigt und stellt einen sonstigen betrieblichen Aufwand dar.

Im Gegenzug liegt der **Materialaufwand** mit 0 Euro deutlich unter dem Planansatz von 420 TEuro. Entsprechende Aufwendungen für Wartung und Kleinreparaturen wurden abweichend von der ursprünglichen Planung unter dem sonstigen betrieblichen Aufwand erfasst.

Das **Zinsergebnis** fällt in der Summe besser aus als ursprünglich prognostiziert. Im Wirtschaftsplan 2023 wurde mit einer weiteren Darlehensaufnahme in Höhe von 10 Mio. Euro gerechnet, welche jedoch mangels weiterer Erwerbe nicht benötigt wurde. Die Zinsaufwendungen 2023 liegen deshalb mit ca. 103 TEuro deutlich niedriger als der Planansatz in Höhe von 403 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 246 TEuro führte (Planansatz: 30 TEuro). Die zeitanteilige Auflösung eines Agios führte in 2023 zu weiteren Erträgen in Höhe von rund 16 TEuro. Insgesamt ergibt sich hierdurch eine Verbesserung des Zinsergebnisses von geplant -373 TEuro auf das vorliegende positive Zinsergebnis in Höhe von ca. + 159 TEuro.

Die **sonstigen Steuern** liegen mit ca. 239 TEuro etwas über dem Planansatz von 226 TEuro, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplans 2023 die genaue Höhe der Grundsteuer für das neue Grundstück im Karlsruher Rheinhafen noch nicht bekannt war.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** liegen mit ca. 1.074 TEuro über dem Ansatz des Wirtschaftsplans von ca. 613 TEuro. Die höheren Steueraufwendungen sind Folge des gegenüber dem Planansatz deutlich verbesserten Jahresergebnisses.

Investitionen

Der Eigenbetrieb hat im Januar 2023 das auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstück Nr. 14590 (Wikingerstraße 10) zum Kaufpreis von 3.260 TEuro (zzgl. Erwerbsnebenkosten) erworben. Die Anschaffungskosten für dieses Grundstück haben inklusive Nebenkosten 3.430 TEuro betragen. Der Planansatz von 10 Mio. Euro Investitionen in Grundstücke wurde somit nicht vollständig ausgeschöpft. Das Grundstück in der Wikingerstr. 10 wird seit Mai 2023 kostendeckend vermietet.

Darüber hinaus wurde die Außenbeleuchtung auf dem Pfizer-Areal im Jahr 2023 größtenteils erneuert. Hierfür sind Anschaffungskosten in Höhe von ca. 261 TEuro angefallen. Die eingeplante Photovoltaikanlage konnte bisher aufgrund technischer Schwierigkeiten (Dachstatik, Dämmung, Zustand Dachfolie) noch nicht realisiert werden.

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

Vermögens- und Finanzlage

Die Sachanlagenquote des Eigenbetriebs beträgt ca. 94,2 %. Das Vermögen des Eigenbetriebs zum Bilanzstichtag besteht im Wesentlichen aus den Grundstücken und Gebäuden der erworbenen Flächen in Karlsruhe-Hagsfeld, Karlsruhe-Mühlburg und Karlsruhe Rheinhafen sowie kleineren Mietforderungen und liquider Mittel, welche größtenteils dem städtischen Cash-Pool zur Verfügung gestellt wurden.

Im April 2023 trat die Fälligkeit für den Kaufpreis des Grundstücks in Karlsruhe-Mühlburg ein. Dadurch hat sich die Liquidität des Eigenbetriebs (Forderungen gegenüber der Stadt Karlsruhe/Cash-Pool) gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert.

Das ausgewiesene Eigenkapital des Eigenbetriebs besteht im Wesentlichen aus dem Stammkapital in Höhe von 2 Mio. Euro sowie den Jahresüberschüssen der Vorjahre (Gewinnvortrag: insgesamt 4.707.002,61 Euro) sowie 2023 (Jahresüberschuss 2.334.959,14 Euro). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 6,0 %. 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 60 TEuro kaum ins Gewicht. Die Rückstellungen beinhalten insbesondere die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag ca. 136,3 Mio. Euro und machen den wesentlichen Teil der Passivseite der Bilanz aus. Sie resultieren aus drei Darlehensaufnahmen bei Banken zur Finanzierung des Erwerbs der Grundstücke und Gebäude in Karlsruhe-Hagsfeld und Karlsruhe-Mühlburg. Die Fremdkapitalquote beträgt ca. 94 %.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten resultiert aus dem abgegrenzten Aufgeld (Agio) aus einem Darlehen mit negativer Verzinsung zur Finanzierung des Erwerbs des Gewerbegrundstücks in Karlsruhe-Mühlburg (39 TEuro).

Der Eigenbetrieb nimmt am städtischen Cash-Pool teil. Die Zahlungsfähigkeit des Eigenbetriebs war hierdurch zu jeder Zeit im Geschäftsjahr 2023 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 Dachflächen für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Teilweise müssen diese Dachflächen jedoch vorher noch saniert werden. Durch die Verpachtung dieser Dachflächen bzw. PV-Stromvermarktung können ggf. weitere Erträge erzielt und ein Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz geleistet werden.

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

Prognosebericht

Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen rechnet in seinem Wirtschaftsplan 2024 für das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.581.684 Euro. Hierbei werden sich die Umsatzerlöse aufgrund von Leerständen und sinkenden Strom- und Gaspreisen auf einem etwas niedrigeren Niveau befinden als im Geschäftsjahr 2023. Aufgrund der gestiegenen Zinsen wurde im Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 mit einem deutlich höheren Zinsaufwand gerechnet, welcher sich aus heutiger Sicht jedoch voraussichtlich erst in den Jahren 2025ff spürbar auswirken wird. Bei den übrigen Ergebnispositionen werden sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2023 voraussichtlich nur geringe Änderungen ergeben.

Ein Mieter des Pfizer-Areals hat seinen Mietvertrag regulär zum 30.06.2024 gekündigt (Mietfläche: 1.946 qm, Kaltmiete ca. 21.400 Euro/Monat). Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen erwartet, dass alle anderen bestehenden Mietverhältnisse mindestens bis zum 31.12.2024 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 oder Staffelmiete) 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 14. Mai 2024 den Erwerb von drei auf der Gemarkung Karlsruhe gelegenen Gewerbegrundstücken zu einem Kaufpreis von 5.775.000 Euro (zzgl. Erwerbsnebenkosten) 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). Der Eigentumsübergang ist bei zwei Grundstücken im Oktober 2024 erfolgt. Aufgrund von Gebäudemängeln am dritten Grundstück wird hier der Eigentumsübergang voraussichtlich erst in 2025 erfolgen, ein Kaufpreiseinbehalt in Höhe von 295.000 Euro wurde bis zur Beseitigung der Mängel durch den Verkäufer vereinbart.

Nachtragsbericht

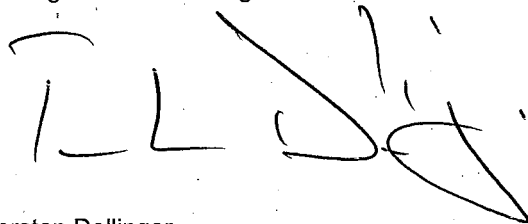
Ein Mieter des Pfizer-Areals wird seinen Mietvertrag regulär zum 30.06.2024 beenden. Dieser Mieter hatte bisher im Gebäude A eine Fläche von 1.946 qm gemietet und hierfür eine monatliche Kaltmiete von zuletzt monatlich ca. 21.400 Euro gezahlt.

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 31.12.2023 liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Karlsruhe, den 14.05.2025

Die Eigenbetriebsleitung



Torsten Dollinger

Entwicklung der Liquidität zum Jahresabschluss

(Indirekte Methode nach § 10 i.V.m. § 16 Abs. 1 EigBVO-HGB)

Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten		Liquiditätsrechnung	
			2022 EUR	2023 EUR
1		Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn	187.498,87	76.366,49
2	+/-	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit	5.132.763,54	7.378.627,01
3	+/-	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit	-787.467,45	-3.053.356,80
4	+/-	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit	-4.456.428,47	-4.401.648,23
5	+/-	Überschuss oder Bedarf aus wirtschaftsplanunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen	0,00	0,00
6	=	Endbestand an Zahlungsmitteln am Jahresende)	76.366,49	-11,53
7a	+	Sonstige Einlagen aus Kassenmitteln zum Jahresende	0,00	0,00
7b	+	Investmentzertifikate, Kapitalmarktpapiere, Geldmarktpapiere und sonstige Wertpapiere	0,00	0,00
7c	+	Forderungen aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde	13.587.606,01	5.587.479,21
8a	-	Bestand an Kassenkrediten zum Jahresende	0,00	0,00
8b	-	Verbindlichkeiten aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde	0,00	0,00
9	=	liquide Eigenmittel zum Jahresende	13.663.972,50	5.587.467,68
10	-	mittelübertragungsbedingter Liquiditätsbedarf	0,00	0,00
11	=	bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende	13.663.972,50	5.587.467,68
12	-	für bestimmte Zwecke gebunden	0,00	0,00
13	=	bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel	13.663.972,50	5.587.467,68

Fälligkeitsübersicht

	Gesamt	≤ 1 Jahr	> 1 Jahr und ≤ 5 Jahre	> 5 Jahre
Forderungen	EUR	EUR	EUR	EUR
aus Lieferungen und Leistungen	2.005.820,99	2.005.820,99	0,00	0,00
an die Stadt Karlsruhe	5.587.479,21	5.587.479,21	0,00	0,00
gegen verbundene Unternehmen	1.073.038,47	1.073.038,47	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Forderungen	8.666.338,67	8.666.338,67	0,00	0,00
Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	136.302.688,56	4.488.601,05	25.642.087,51	106.172.000,00
aus Lieferungen und Leistungen	439.815,50	439.815,50	0,00	0,00
gegenüber verbundenen Unternehmen	333.779,47	333.779,47	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	2.965.570,40	2.486.679,11	478.891,29	0,00
Summe Verbindlichkeiten	140.041.853,93	7.748.875,13	26.120.978,80	106.172.000,00

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 räumlichen Bereich des Mandanten Hard- und Software ein – wozu er befugt ist –, hat der Mandant den diesbezüglichen Anweisungen des Beraters im Hinblick auf die Bedienung, Nutzung und Beachtung von Rechten Dritter uneingeschränkt Folge zu leisten. Der Mandant ist nach Vertragsbeendigung zur weiteren Nutzung der Hard- und Software zur Vermeidung schwerwiegender Nachteile – unter Beachtung der Anweisungen des Beraters – berechtigt, wenn der Nutzungszeitraum unter Vereinbarung einer angemessenen Vergütung festgelegt wird.
- (6) Der Mandant wird für die Einlegung von Rechtsbehelfen aller Art und seine Vertretung vor Behörden und Gerichten dem Berater einen gesonderten Auftrag und eine gesonderte schriftliche Vollmacht erteilen. Insbesondere der Auftrag zur Klageerhebung ist nur wirksam, wenn diesem eine schriftliche Prozessvollmacht beigelegt ist.

§ 3 Unterlassene Mitwirkung und anderer Verzug des Mandanten

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

§ 4 Mitwirkung Dritter

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

§ 5 Pflicht zur Verschwiegenheit

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

§ 6 Beseitigung von Mängeln

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

§ 7 Haftung

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

§ 8 Verjährung

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

§ 9 Vergütung

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

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

§ 10 Aufbewahrung von Unterlagen

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

§ 11 Urheberrechtsschutz

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

§ 12 Vertragsbeendigung

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

§ 13 Vergütung bei vorzeitiger Vertragsbeendigung

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

§ 14 Schriftformerfordernis

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

§ 15 Anzuwendendes Recht und Erfüllungsort

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

§ 16 Gerichtsstand und außergerichtliche Streitbeilegung

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

§ 17 Salvatorische Klausel

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