

Prüfungsbericht

Eigenbetrieb Gewerbeflächen

Prüfung des Jahresabschlusses 2023

Karlsruhe, den 24. September 2025

Mit der Prüfung beauftragt:

Rechnungsprüfungsamt
Abteilung Unternehmensprüfung (UP)
Prüfungsbereich Kapitalgesellschaften
mit städtischer Beteiligung

Abteilungsleiter: Herr Schnetzke

Prüferin: Frau Grimm

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 3 |
| 1.1 | Prüfungsauftrag | 3 |
| 1.2 | Berichterstattung | 3 |
| 2 | Prüfungsumfang, Prüfungsunterlagen | 3 |
| 3 | Rechtliche Grundlagen und Aufbau des Eigenbetriebs | 4 |
| 3.1 | 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 |
| 4 | Buchführung, Belegwesen, Zahlungsverkehr | 6 |
| 5 | Abwicklung des Vorjahresabschlusses (31.12.2022) | 7 |
| 6 | Jahresabschluss Geschäftsjahr 2023 | 7 |
| 6.1 | Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 | 7 |
| 6.2 | Liquiditätsrechnung | 8 |
| 6.3 | Anhang | 8 |
| 7 | Lagebericht | 8 |
| 8 | Wirtschaftsplanung/Planvergleich | 9 |
| 9 | Wirtschaftliche Verhältnisse | 11 |
| 9.1 | Vermögens- und Kapitalstruktur, Liquidität | 11 |
| 9.2 | Ertragslage | 15 |
| 10 | Prüfungsergebnis | 17 |

Anlagen

- 1 Bilanz
- 2 Gewinn- und Verlustrechnung
- 3 Liquiditätsrechnung
- 4 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 konnte 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 musste der Jahresabschluss auf der Basis des gleichen Rechtsstands wie die Wirtschaftsplanung erfolgen. Bis zum Wirtschaftsjahr 2022 hat der Eigenbetrieb die Übergangsregelung genutzt und den Jahresabschluss nach alter Rechtslage aufgestellt; im vorliegenden Wirtschaftsjahr 2023 wurde erstmalig die neue Rechtslage angewandt.

Die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen des Eigenbetriebs richten sich nach den §§ 3 und 12 ff. EigBG mit Verweis auf Vorschriften der GemO sowie der Eigenbetriebsverordnung-HGB des Landes Baden-Württemberg in der neuen Fassung vom 1. Oktober 2020.

3.2 Organe

3.2.1 Gemeinderat der Stadt Karlsruhe

Die Aufgaben des Gemeinderats ergeben sich insbesondere aus § 39 Abs. 2 GemO, § 9 EigBG 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 Betriebsatzung) oder vom Gemeinderat (§ 4 der Betriebsatzung) 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). 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 sowie aus § 6 der Betriebsatzung.

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 sowie in den §§ 7 bis 9 der Betriebsatzung. 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). Für die Stadt und 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 Satzung 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 05.12.2023 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 (31.12.2022)

Aufgrund des unter dem 21.08.2024 erstatteten Berichts des RPA hat der Hauptausschuss am 08.10.2024 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 vorberaten. Der Gemeinderat stellte in seiner Sitzung am 22.10.2024 den vom RPA der Stadt Karlsruhe geprüften und bestätigten Jahresabschluss 2022 gemäß § 16 Abs. 3 EigBG fest und erteilte der Betriebsleitung des Eigenbetriebs Entlastung. Gleichzeitig beschloss der Gemeinderat, den Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 2.319.338,25 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Den kommunalrechtlichen Bekanntmachungs- und Offenlegungsvorschriften (§ 16 Abs. 4 EigBG) für den Jahresabschluss und Lagebericht 2022 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. Der Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2022 wurden entsprechend der neuen Bekanntmachungssatzung der Stadt Karlsruhe auf der Homepage¹ am 25. Oktober 2024 veröffentlicht und war anschließend sieben Werktagen einsehbar.

6 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2023

6.1 Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind gemäß § 16 Abs. 2 EigBG 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 28.05.2025 von der Stadtkämmerei per E-Mail übermittelt. Der vollständige auf den 14.05.2025 datierte Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht ging dem RPA am 28.05.2025 – 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-HGB in Verbindung mit § 12 der Satzung wurde der Jahresabschluss sinngemäß nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des

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

Dritten Buches des Handelsgesetzbuchs (HGB) erstellt, soweit sich aus der EigBVO-HGB nichts anderes ergibt.

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 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 Anlagen der EigBVO-HGB anzuwenden, auch wenn diese nicht mehr dem aktuellen Stand des HGB entsprechen. Die umfangreiche Bilanzgliederungsvorgabe der Anlage 6 zu § 8 Abs. 1 EigBVO-HGB ist erfüllt.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung (Erfolgsrechnung) ist unbeschadet einer weiteren Untergliederung mindestens wie der Erfolgsplan zu gliedern; die Gliederung richtet sich somit nach Anlage 1 zu §§ 9 und 1 Abs. 1 EigBVO-HGB.

6.2 Liquiditätsrechnung

Eine Liquiditätsrechnung in Form einer Kapitalflussrechnung wurde gemäß § 10 EigBVO-HGB sowie Anlage 7 hierzu aufgestellt. Die Liquiditätsrechnung liegt als **Anlage 3** diesem Bericht bei.

6.3 Anhang

Der als Bestandteil des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 erstellte Anhang ist als **Anlage 4** diesem Bericht beigefügt. Er enthält die nach § 11 EigBVO-HGB erforderlichen Angaben. Nach der neuen EigBVO-HGB ist im Anhang die Entwicklung der Liquidität entsprechend dem Muster in der Anlage 8 neu dargestellt. Die Entwicklung der Liquidität wurde nicht vertieft geprüft, da die Zahlungsfähigkeit des Eigenbetriebs im Wirtschaftsjahr 2023 durch die Teilnahme am Cash-Pooling gewährleistet war.

F7

7 Lagebericht

Im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 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 § 12 EigBVO-HGB 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 den 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 Konjunkturabhängigkeit) oder aus sonstigen Gründen (z. B. Trend zum Coworking und 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 15. November 2022 für das Wirtschaftsjahr 2023 einen Wirtschaftsplan (Erfolgsplan, Kreditermächtigung, Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung, 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 7. Dezember 2022 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe unter anderem die Gesetzmäßigkeit des Gemeinderatsbeschlusses über die Feststellung des Wirtschaftsplans 2023 bestätigt und gleichzeitig den festgesetzten Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen (15 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 2023 T€ | Ist 2023 T€ | Planabweichung +/- T€ |
|---|--------------------------|-------------------|--------------------------|
| Erträge | | | |
| Umsatzerlöse | 8.908 | 10.851 | 1.943 |
| Bestandsveränderungen | 0 | 0 | 0 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 0 | 0 | 0 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 30 | 261 | 231 |
| Erträge/Ertragsveränderungen | 8.938 | 11.112 | 2.174 |
| Aufwendungen | | | |
| Materialaufwand | 420 | 0 | -420 |
| Personalaufwand | 0 | 10 | 10 |
| Abschreibungen | 3.330 | 3.408 | 78 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 2.741 | 3.943 | 1.202 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 403 | 103 | -300 |
| Aufwendungen/Aufwandsveränderungen | 6.894 | 7.464 | 570 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 2.044 | 3.648 | 1.604 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 613 | 1.074 | 461 |
| Sonstige Steuern | 226 | 239 | 13 |
| Jahresergebnis | 1.205 | 2.335 | 1.130 |

Der Erfolgsplan 2023 wurde aufgrund der gegenseitigen Deckungsfähigkeit eingehalten. Im Vergleich zu dem geplanten Ergebnis von 1.205 T€ ergab sich damit ein tatsächliches Ergebnis von 2.335 T€ (+1.130 T€).

F11

Die Abweichung bei den **Erträgen** von insgesamt +2.174 T€ – dies entspricht +24,3 % – 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 +570 T€ (+8,3 %). Die Abweichungen bei einzelnen Positionen beruhen u. a. auf Verschiebungen zwischen den einzelnen Aufwandsarten. Eine Anpassung der Erfolgsplanung ist ab dem Wirtschaftsplan 2025 vorgesehen.

Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm

Ein Liquiditätsplan nach § 14 Abs 3 Nr. 2 EigBG für die laufende Geschäftstätigkeit und die Investitionstätigkeit wurde erstellt. Dieser wurde aus dem Erfolgsplan heraus ermittelt (indirekte Methode).

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 31.12.2023 wie folgt dar:

| | 2021 | 2022 | 2023 | Veränderung gegenüber 2022 +/- T€ |
|---|----------------|----------------|----------------|-----------------------------------|
| | T€ | T€ | T€ | |
| Aktiva | | | | |
| Anlagevermögen | 144.369 | 141.886 | 141.531 | -355 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 3 | 2 | 0 | -2 |
| Sachanlagen | 144.366 | 141.884 | 141.531 | -353 |
| Umlaufvermögen | 15.497 | 16.830 | 8.666 | -8.164 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 15.309 | 16.754 | 8.666 | -8.088 |
| Flüssige Mittel | 188 | 76 | 0 | -76 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gesamtvermögen (Aktiva) | 159.866 | 158.716 | 150.197 | -8.519 |
| Passiva | | | | |
| Eigenkapital | 4.387 | 6.707 | 9.042 | 2.335 |
| Stammkapital | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 0 |
| Gewinn-/Verlustvortrag Vorjahr | 136 | 2.388 | 4.707 | 2.319 |
| Jahresgewinn/-verlust | 2.251 | 2.319 | 2.335 | 16 |
| Rückstellungen | 1.074 | 1.091 | 1.074 | -17 |
| Steuerrückstellungen | 1.003 | 1.010 | 1.014 | 4 |
| Sonstige Rückstellungen | 71 | 81 | 60 | -21 |
| Verbindlichkeiten | 154.138 | 150.763 | 140.042 | -10.721 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 145.280 | 140.791 | 136.302 | -4.489 |
| -davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr | 4.489 | 4.489 | 4.489 | 0 |
| -davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | 140.791 | 136.302 | 131.813 | -4.489 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 191 | 214 | 440 | 226 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 215 | 247 | 334 | 87 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 8.452 | 9.511 | 2.966 | -6.545 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 267 | 155 | 39 | -116 |
| Gesamtkapital (Passiva) | 159.866 | 158.716 | 150.197 | -8.519 |

Die **Bilanzsumme** zum 31.12.2023 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um -8.519 T€ verringert. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Umgliederung geleisteter Anzahlungen im Zusammenhang mit dem Grundstück in der Wikingerstraße 10, aus ratierlichen Abschreibungen auf das Anlagevermögen sowie aus der Reduktion der Verbindlichkeiten infolge der Zahlung der Kaufpreisverbindlichkeit für das Grundstück am Mühlburger Bahnhof.

Aktiva:

Das **Anlagevermögen** des Eigenbetriebs zum Stand 31.12.2023 beträgt insgesamt 141.531 T€. Das Anlagevermögen ist durch ein Anlagenverzeichnis nachgewiesen. Der Posten „Immaterielle Vermögensgegenstände“ enthält die Lizenz für die Buchhaltungssoftware „Simba“ mit einem Restbuchwert von 1 €. Das „Sachanlagevermögen“ besteht hauptsächlich aus vier inventarisierten Grundstücken inklusive Bauten 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 **Anlagezugang** im Berichtsjahr betrifft 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. Aufgrund der im Vorjahr aktivierten geleisteten Anzahlung in Höhe von 670 T€, beläuft sich der verbleibende Zugang zum Anlagevermögen zum 31.12.2023 auf 2.662 T€. Die korrekte Erfassung in der Anlagenbuchhaltung wurde durch Arbeitspapiere und Belege dokumentiert und nachgewiesen. Der Eigentumsübergang erfolgte im Geschäftsjahr am 27.01.2023. Weiterhin wurden Außenanlagen (358 T€) und Betriebsausstattung (33 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 (2.336 T€) auch „Forderungen an die Stadt Karlsruhe“ in Höhe von 5.587 T€, bestehend aus dem Guthaben auf dem Clearingkonto bei der Stadtkasse sowie „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ (1.073 T€). Bei den „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ handelt es sich um Forderungen gegenüber der KFG als Mietverwalterin. Im Zusammenhang mit Beanstandungen eines Mieters bezüglich der Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2022 und 2023 wurde in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen vorsorglich eine Einzelwertberichtigung in Höhe von 330 T€ vorgenommen.

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

Die **flüssigen Mittel** betreffen das bei der Sparkasse Karlsruhe vorgehaltene Girokonto. Zum Bilanzstichtag weisen die flüssigen Mittel einen negativen Saldo (< 1 T€) auf und sind daher auf der Passivseite unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auszuweisen. Der Bestand wurde anhand von Kontoauszügen belegt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten lagen im Berichtsjahr 2023 nicht vor.

Passiva:

Das **Eigenkapital** hat sich aufgrund des Jahresüberschusses um weitere +2.335 T€ auf insgesamt 9.042 T€ erhöht. Das in der Betriebsatzung 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 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 1,8 Prozentpunkte auf nunmehr 6 % verbessert, die Vorgabe des § 12 Abs. 2 EigBG 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 2023 sowie in der Vorausschau im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung, welche die Geschäftsjahre 2023 bis 2026 umfasst, erfüllt. Der Planansatz geht von jährlichen Überschüssen von rund 1,2 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 2023 jederzeit gewährleistet.

F16

Rückstellungen mit insgesamt 1.074 T€ wurden gebildet für Steueransprüche (1.014 T€) und sonstige Rückstellungen (60 T€). Die sonstigen Rückstellungen umfassen 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 140.042 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 31.12.2023 beträgt 81.627 T€ bzw. 45.500 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 31.12.2023 beträgt 9.176 T€. Der Darlehensstand bei den zwei Kreditverträgen der Commerzbank wurde zum Bilanzstichtag mit einer Gesamtsumme von 127.127 T€ beleghaft nachgewiesen. Für das Darlehen bei der DekaBank lag zum 31.12.2023 keine Saldenbestätigung vor.

- **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 440 T€ sind durch eine Kreditorenbuchhaltung belegt.

- **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**

Die Position beinhaltet eine größere Verbindlichkeit gegenüber den Stadtwerken Karlsruhe GmbH über 334 T€ bezüglich Strom- und Erdgaslieferungen für das Pfizer-Areal.

▪ Sonstigen Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind im Vergleich zum Vorjahr um -6.545 T€ gesunken und betragen zum Stichtag zusammen 2.966 T€. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Zahlung der Kaufpreisverbindlichkeit für die in 2021 erworbenen Grundstücke in Karlsruhe-Mühlburg mit 7.455 T€ zurückzuführen. Aufgrund eines Insolvenzverfahrens auf der Verkäuferseite verzögerte sich die Kaufpreiszahlung in das Geschäftsjahr 2023. Weiterhin enthalten sind Steuerverbindlichkeiten (2.468 T€), erhaltene Mietkautionszahlungen (479 T€) sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kreditorischer Debitoren (19 T€).

Die **Passive Rechnungsabgrenzung** enthält Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die einen Ertrag für das neue Geschäftsjahr 2024 darstellen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um das aus dem Kreditvertrag mit der DekaBank resultierende Aufgeld (Agio), das im Umfang von 39 T€ periodisch abgegrenzt wird.

9.2 Ertragslage

Nachstehend wird das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung aufgezeigt:

| | 2021 | 2022 | 2023 | Veränderung gegenüber 2022 +/- T€ |
|---|--------------|---------------|---------------|-----------------------------------|
| | T€ | T€ | T€ | |
| Erträge | | | | |
| Umsatzerlöse | 9.520 | 10.167 | 10.851 | 684 |
| Bestandsveränderungen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 72 | 109 | 261 | 152 |
| Erträge/Ertragsveränderungen | 9.592 | 10.276 | 11.112 | 836 |
| Aufwendungen | | | | |
| Materialaufwand | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Personalaufwand | 10 | 10 | 10 | 0 |
| Abschreibungen | 3.181 | 3.271 | 3.408 | 137 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 2.827 | 3.269 | 3.943 | 674 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 110 | 109 | 103 | -6 |
| Aufwendungen/Aufwandsveränderungen | 6.128 | 6.659 | 7.464 | 805 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 3.464 | 3.617 | 3.648 | 31 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 1.002 | 1.070 | 1.074 | 4 |
| Sonstige Steuern | 211 | 228 | 239 | 11 |
| Jahresergebnis | 2.251 | 2.319 | 2.335 | 16 |

Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem **Jahresüberschuss** von 2.335 T€ (Vorjahr: 2.319 T€) ab.

Betriebliche Erträge:

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von 10.851 T€ (Vorjahr: 10.167 T€) konnten um 684 T€ gesteigert werden und resultieren ausschließlich aus Miet- und Pächterträgen sowie Betriebskostenzahlungen der Mieter der Grundstücke in Karlsruhe-Hagsfeld (Pfizer-Areal), Karlsruhe-Mühlburg (Zschernitz-Areal) sowie dem im Berichtsjahr neu erworbenen Gewerbegrundstück in der Nähe des Karlsruher Rheinhafens.

Im Geschäftsjahr wurden 261 T€ an **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** erzielt, die vollständig aus Zinserträgen des Clearingkontos bei der Stadt resultieren. Die Verzinsung des Clearingkontos erfolgt quartalsweise. Da das Schreiben über Verzinsung des vierten Quartals dem Eigenbetrieb erst zu Beginn des Folgejahres zugegangen ist, wurde der entsprechende Zinsertrag über 80 T€ im Geschäftsjahr nicht berücksichtigt. Gemäß handelsrechtlichen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung (GoB) ist der Zinsertrag jedoch in dem Geschäftsjahr zu erfassen, in dem er wirtschaftlich entstanden ist. Eine Anpassung im Berichtsjahr ist nicht erfolgt. Nach Abstimmung mit dem Eigenbetrieb wird das Buchungsvorgehen für zukünftige Abschlüsse entsprechend angepasst, um eine periodengerechte Erfassung sicherzustellen.

F18

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 3.408 T€ (Vorjahr: 3.271 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 (3.269 T€) – im Wesentlichen aufgrund steigender Energiepreise sowie einer im Berichtsjahr gebildeten Einzelwertberichtigung – um 674 T€ auf 3.943 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 1.074 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 239 T€ (Vorjahr: 228 T€) betreffen die zu entrichtende Grundsteuer für die Liegenschaften in Karlsruhe-Hagsfeld (Pfizer-Areal), Karlsruhe-Mühlburg (Zschernitz-Areal) sowie dem neu erworbenen Gewerbegrundstück in der Nähe des Karlsruher Rheinhafens.

10 Prüfungsergebnis

- Die rechtlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs Gewerbeflächen entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und der Betriebsatzung.
- Der Jahresabschluss für den Eigenbetrieb für das Wirtschaftsjahr 2023 ist nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung sowie nach den gesetzlichen Bestimmungen erstellt. Bewertung und Gliederung entsprechen den geltenden Vorschriften.
- Die wirtschaftlichen Verhältnisse werden als geordnet beurteilt. Zur Eigenkapitalquote ist allerdings anzumerken, dass diese mit 6 % unter dem als angemessen betrachteten Wert von 30 % liegt. Die Vorgabe des § 12 Abs. 2 EigBG 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 2023 sowie in der Vorausschau im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung, welche die Geschäftsjahre 2023 bis 2026 umfasst, erfüllt. Der Planansatz geht von jährlichen Überschüssen von rund 1,2 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 2023 jederzeit gewährleistet.
- Der als Bestandteil des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 erstellte Anhang ist als Anlage 4 diesem Bericht beigelegt. Er enthält die nach § 11 EigBVO-HGB erforderlichen Angaben.
- Im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 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 § 12 EigBVO-HGB 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 den 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 Konjunkturabhängigkeit) oder aus sonstigen Gründen (z. B. Trend zum Coworking und 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 Kautionen, 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 2023 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 31.12.2023 und gegen die Entlastung der Betriebsleitung keine Bedenken.

STADT KARLSRUHE
Rechnungsprüfungsamt


Bettendorf


Grimm

Anlagen

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2023
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Stadt Karlsruhe

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 (9.064.498,72) | | | |
| | | | | - 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> |

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2023
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Stadt Karlsruhe

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 | | -238.941,34 | -227.486,96 |
| 11. Jahresüberschuss | | <u>2.334.959,14</u> | <u>2.319.338,25</u> |

Karlsruhe, den 14.05.2025



JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2023
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Stadt Karlsruhe
Liquiditätsrechnung

(Indirekte Methode zu § 10 i.V.m. § 16 Abs. 1 EigBG)

| Nr. | | Ergebnis 2022* EUR | Wirtschafts- plan 2023 EUR | Ergebnis 2023 EUR | Vergleich Ergebnis/ Planansatz (Spalten 3 - 2) EUR |
|-----|--|--------------------------|----------------------------------|-------------------------|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| | Mindestgliederungsschema II (Indirekte Methode) | | | | |
| 1 | Periodenergebnis (Jahresüberschuss/-fehlbetrag) | 2.319.338,52 | 1.204.830,00 | 2.334.959,14 | 1.130.129,14 |
| 2 | +/- Abschreibungen /Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 3.270.774,75 | 3.330.000,00 | 3.408.321,48 | 78.321,48 |
| 3 | +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen | * | 0,00 | -16.310,23 | -16.310,23 |
| 4 | +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendun- gen /Erträge | | | | |
| 5 | -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forde- rungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | * | 0,00 | 87.232,57 | 87.232,57 |
| 6 | +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanze- rungstätigkeit zuzuordnen sind | * | 0,00 | -6.348.761,46 | -6.348.761,46 |
| 7 | -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | | | | |
| 8 | +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge | * | 372.575,00 | -158.876,44 | -531.451,44 |
| 9 | - Sonstige Beteiligungserträge | | | | |
| 10 | +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag | | | | |
| 11 | -/+ Ertragsteuerzahlungen | | | | |
| 12 | Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit (Saldo aus den Nummern 1 bis 11) | 5.590.113,27 | 4.907.405,00 | -693.434,94 | -5.600.839,94 |
| 13 | Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens | | | | |
| 14 | Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | | | | |
| 15 | Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | | | | |
| 16 | Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen | | | | |
| 17 | Einzahlungen aus Investitionszuweisungen der Gemeinde | | | | |
| 18 | Einzahlungen aus Investitionszuweisungen Dritter | | | | |
| 19 | Einzahlungen aus der Rückzahlung geleisteter Investitionszuschüsse durch Dritte | | | | |
| 20 | Erhaltene Zinsen | 108.673,05 | 30.000,00 | 261.494,44 | 231.494,44 |

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2023
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Stadt Karlsruhe

| Nr. | | Ergebnis 2022* EUR | Wirtschaftsplan 2023 EUR | Ergebnis 2023 EUR | Vergleich Ergebnis/ Planansatz (Spalten 3 - 2) EUR |
|-----------|---|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 21 | Erhaltene Dividenden | | | | |
| 22 | Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus den Nummern 13 bis 21) | 108.673,05 | 30.000,00 | 261.494,44 | 231.494,44 |
| 23 | Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | | | | |
| 24 | Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | 787.467,45 | 15.000.000,00 | 3.053.356,80 | -11.946.643,20 |
| 25 | Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | | | | |
| 26 | Auszahlungen für geleistete Investitionszuschüsse an Dritte | | | | |
| 27 | Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionsbeiträgen | | | | |
| 28 | Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen der Gemeinde | | | | |
| 29 | Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen Dritter | | | | |
| 30 | Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus den Nummern 23 bis 29) | 787.467,45 | 15.000.000,00 | 3.053.356,80 | -11.946.643,20 |
| 31 | Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus den Nummern 22 und 30) | -678.794,40 | -14.970.000,00 | -2.791.862,36 | 12.178.137,64 |
| 32 | Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Saldo aus den Nummern 12 und 31) | 4.911.318,87 | -10.062.595,00 | -3.485.297,30 | 6.577.297,70 |
| 33 | Einzahlungen Eigenkapitalzuführungen ¹ | | | | |
| 34 | Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben | | | | |
| 35 | Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei Dritten | | 15.000.000,00 | | -15.000.000,00 |
| 36 | Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus den Nummern 33 bis 35) | 0,00 | 15.000.000,00 | 0,00 | -15.000.000,00 |
| 37 | Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen | | | | |
| 38 | Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben | | | | |
| 39 | Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber Dritten | 4.488.589,52 | 4.950.000,00 | 4.488.589,52 | -461.410,48 |
| 40 | Gezahlte Zinsen | 108.630,00 | 402.575,00 | 102.618,00 | -299.957,00 |
| 41 | Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus den Nummern 37 bis 40) | 4.597.219,52 | 5.352.575,00 | 4.591.207,52 | -761.367,48 |

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2023
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Stadt Karlsruhe

| Nr. | | Ergebnis 2022* | Wirtschaftsplan 2023 | Ergebnis 2023 | Vergleich Ergebnis/ Planansatz (Spalten 3 - 2) |
|-----|--|-------------------|-------------------------|------------------|---|
| | | EUR | EUR | EUR | EUR |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 42 | Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus den Nummern 36 und 41) | -4.597.219,52 | 9.647.425,00 | -4.591.207,52 | -14.238.632,52 |
| 43 | Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus den Nummern 32 und 42) | 314.099,35 | -415.170,00 | -8.076.504,82 | -7.661.334,82 |
| 44 | Wirtschaftsplanunwirksame Einzahlungen (unter anderem durchlaufende Finanzmittel, Rückzahlungen von angelegten Kassenmitteln, Aufnahme von Kassenkrediten) | | | | |
| 45 | Wirtschaftsplanunwirksame Auszahlungen (unter anderem durchlaufende Finanzmittel, Anlegung von Kassenmitteln, Rückzahlungen von Kassenkrediten) | | | | |
| 46 | Überschuss/Bedarf aus wirtschaftsplanunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen (Saldo aus den Nummern 44 und 45) | 0,00 | | 0,00 | |
| 47 | Anfangsbestand an Zahlungsmitteln | 5.298.341,96 | | 13.663.972,50 | |
| 48 | Veränderung des Bestands an Zahlungsmitteln (Saldo aus den Nummern 43 und 46) | 314.099,35 | | -8.076.504,82 | |
| 49 | Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus Nummern 47 und 48) | 5.612.441,31 | | 5.587.467,68 | |
| 50 | nachrichtlich: Endbestand an liquiden Eigenmitteln zum Jahresende | 13.663.972,50 | | 5.587.467,68 | |
| 51 | voraussichtlicher Bestand an inneren Darlehen zum Jahresende | 0,00 | | 0,00 | |

*= Bis zum Jahresabschluss 2022 wurde im Rahmen der Übergangsregelung noch das alte Eigenbetriebsrecht angewandt. Für den Vorjahresvergleich wurde beim Ergebnis 2022 die Berechnungslogik der damaligen Vermögensplanabrechnung hinterlegt.

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-HGB 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, die Liquiditätsrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rückstellungsspiegel, 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.

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2023
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Stadt Karlsruhe

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 |

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2023
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Stadt Karlsruhe

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 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 | 1.014 | 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 |

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2023
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Stadt Karlsruhe

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 | 136.302 <i>(Vorjahr: 140.791)</i> | 4.489 <i>(Vorjahr: 4.488)</i> | 25.641 <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 | 140.042 <i>(Vorjahr: 150.763)</i> | 7.750 <i>(Vorjahr: 14.014)</i> | 26.120 <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.

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2023
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Stadt Karlsruhe

Entwicklung der Liquidität zum Jahresabschluss

| Nr. | Einzahlungs- und Auszahlungsarten | Liquiditätsrechnung | |
|-----|---|----------------------|---------------------|
| | | 2022 EUR | 2023 EUR |
| 1 | Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn ²⁾ | 187.498,87 | 76.366,49 |
| 2 | +/- Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit (§ 10 i. V. m. Anlage 7 Nr. 9 direkte Methode bzw. Nr. 13 indirekte Methode EigBVO-HGB) | 5.132.763,54 | 7.378.627,01 |
| 3 | +/- Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (§ 10 i. V. m. Anlage 7 Nr. 22 direkte Methode bzw. Nr. 26 indirekte Methode EigBVO-HGB) | -787.467,45 | -3.053.356,80 |
| 4 | +/- Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (§ 10 i. V. m. Anlage 7 Nr. 39 direkte Methode bzw. Nr. 43 indirekte Methode EigBVO-HGB) | -4.456.428,47 | -4.401.648,23 |
| 5 | +/- Überschuss oder Bedarf aus wirtschaftsplanunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen (§ 10 i. V. m. Anlage 7 Nr. 45 direkte Methode bzw. Nr. 49 indirekte Methode EigBVO-HGB) | 0,00 | 0,00 |
| 6 | = Endbestand an Zahlungsmitteln am Jahresende (§ 10 i. V. m. Anlage 7 Nr. 48 direkte Methode bzw. Nr. 52 indirekte Methode EigBVO-HGB) | 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 ³⁾ | 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 (§ 2 Absatz 4 EigBVO-HGB) | 0,00 | 0,00 |
| 11 | = bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende | 13.663.972,50 | 5.587.467,68 |
| 12 | - für bestimmte Zwecke gebunden ⁴⁾ | 0,00 | 0,00 |
| 13 | = bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel | 13.663.972,50 | 5.587.467,68 |

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.

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