

- Anlage -

**Wirtschaftsplan 2026
und
mittelfristige Finanzplanung**

**Eigenbetrieb
Gewerbeflächen**

Eigenbetrieb Gewerbeflächen FESTSETZUNGSBESCHLUSS für das Geschäftsjahr 2026

Auf Grundlage von § 14 Eigenbetriebsgesetz (EigBG) hat der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe am 25. November 2025 folgenden Wirtschaftsplan beschlossen:

1 Erfolgsplan	
Erträge	10.393.006 €
Aufwendungen	8.612.977 €
Jahresüberschuss	1.780.029 €
2 Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen (Kreditemächtigung)	10.000.000 €
3 Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung	
Einzahlungen	15.185.029 €
Auszahlungen	14.950.000 €
4 Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen	10.000.000 €
5 Der Höchstbetrag der Kassenkredite	10.000.000 €

Karlsruhe, den 25. November 2025

Eigenbetriebsleitung

Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Erfolgsplan einschließlich Finanzplanung
für das Geschäftsjahr 2026

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2024 EUR	Ansatz 2025 EUR	Plan 2026 EUR	Planung 2027 EUR	Planung 2028 EUR	Planung 2029 EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Umsatzerlöse	10.178.277	10.095.040	10.353.006	10.887.655	10.315.562	10.453.568
2.	Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0	0
3.	aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
4.	sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0	0
5.	Betriebserträge	10.178.277	10.095.040	10.353.006	10.887.655	10.315.562	10.453.568
6.	Materialaufwand	600.000	0	0	0	0	0
	a) Aufw. für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0
	b) Aufw. für bezogene Leistungen (ab 2025: Umgliederung s.b.A.)	600.000	0	0	0	0	0
7.	Personalaufwand	13.520	10.400	16.800	16.800	16.800	16.800
	a) Löhne und Gehälter	13.520	10.400	16.800	16.800	16.800	16.800
	b) soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung	0	0	0	0	0	0
8.	Abschreibungen	3.393.920	3.528.920	3.405.000	3.405.000	3.405.000	3.405.000
9.	sonstige betriebliche Aufwendungen	3.034.882	3.567.965	3.742.171	3.857.355	3.703.840	3.717.494
10.	Betriebsaufwand	7.042.322	7.107.285	7.163.971	7.279.155	7.125.640	7.139.294
11.	Zinsen und ähnliche Erträge	160.000	30.000	40.000	40.000	40.000	40.000
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	699.275	395.975	486.475	768.175	964.875	1.161.575
13.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	779.004	786.534	822.768	864.097	679.514	657.810
14.	Ergebnis nach Steuern	1.817.676	1.835.246	1.919.792	2.016.227	1.585.533	1.534.890
15.	sonstige Steuern	235.992	245.992	139.763	139.763	139.763	139.763
16.	Jahresgewinn / Jahresverlust	1.581.684	1.589.255	1.780.029	1.876.465	1.445.770	1.395.127

Eigenbetrieb Gewerbeflächen
ERLÄUTERUNGEN
zum Erfolgsplan 2026

Lfd.	Bezeichnung	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	2	4	5	6	7	8	8
1.	Umsatzerlöse	10.178.277	10.095.040	10.353.006	10.887.655	10.315.562	10.453.568
	a) Miet- und Pachteinnahmen	7.683.038	7.667.454	7.811.127	8.163.587	7.683.045	7.750.003
	b) Indexierung (1%) und vertragliche Mieterhöhungen	0	69.213	71.865	147.188	217.637	288.686
	c) Betriebs- und Nebenkosten von Mietern (durchlaufend)	2.495.239	2.358.373	2.470.014	2.576.880	2.414.880	2.414.880
2.	Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0	0
3.	aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
4.	sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0	0
5.	Betriebserträge	10.178.277	10.095.040	10.353.006	10.887.655	10.315.562	10.453.568
6.	Materialaufwand	600.000	0	0	0	0	0
	a) Aufw. für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0
	b) Aufw. für bezogene Leistungen	600.000	0	0	0	0	0
	lfd. Instandhaltungskosten Gebäude + Anlagen (ab 2025: s.b.A)	540.000	0	0	0	0	0
	Sonstige Bewirtschaftungskosten (ab 2025: s.b.A.)	60.000	0	0	0	0	0
7.	Personalaufwand	13.520	10.400	16.800	16.800	16.800	16.800
	a) Löhne und Gehälter	10.400	10.400	16.800	16.800	16.800	16.800
	b) soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung	3.120	0	0	0	0	0
8.	Abschreibungen Gebäude und Außenanlagen	3.393.920	3.528.920	3.405.000	3.405.000	3.405.000	3.405.000
9.	sonstige betriebliche Aufwendungen	3.034.882	3.567.965	3.742.171	3.857.355	3.703.840	3.717.494
	a) Immobilienverwaltung	360.960	414.310	415.910	424.228	432.713	441.367
	b) Instandhaltungsaufwendungen (bis 2024: Materialaufwand)	0	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000
	c) Steuerberaterkosten (Erstellung JA + Steuererklärung)	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
	d) Prüfungskosten RPA	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
	e) Prüfungskosten GPA	5.000	0	0	0	0	5.000
	f) Gemeinkostenverrechnung Stadt Karlsruhe	55.480	55.480	95.200	95.200	95.200	95.200
	g) Wartungskosten Buchhaltungsprogramm + Schulungen	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
	h) umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten ohne Grundsteuer	2.424.442	2.309.175	2.442.061	2.548.927	2.386.927	2.386.927
	i) Sonstige Geschäftsaufwendungen	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
10.	Betriebsaufwand	7.042.322	7.107.285	7.163.971	7.279.155	7.125.640	7.139.294
11.	Zinsen und ähnliche Erträge	160.000	30.000	40.000	40.000	40.000	40.000
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	699.275	395.975	486.475	768.175	964.875	1.161.575
	Bestandsdarlehen Commerzbank (50 Mio. €, 0,22% Zins)	99.275	95.975	92.675	89.375	86.075	82.775
	Bestandsdarlehen LBBW (4 Mio. €, 2,72%)	0	0	108.800	108.800	108.800	108.800
	Zinsaufwand Neudarlehen (2,0% Zinsen)	600.000	300.000	285.000	570.000	770.000	970.000
13.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	779.004	786.534	822.768	864.097	679.514	657.810
14.	Ergebnis nach Steuern	1.817.676	1.835.246	1.919.792	2.016.227	1.585.533	1.534.890
15.	sonstige Steuern	235.992	245.992	139.763	139.763	139.763	139.763
	Grundsteuer	235.992	245.992	139.763	139.763	139.763	139.763
16.	Jahresgewinn / Jahresverlust	1.581.684	1.589.255	1.780.029	1.876.465	1.445.770	1.395.127

Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung
für das Geschäftsjahr 2026

Lfd. Nr.		Ansatz	Ansatz	Verpflichtungsermächtigungen	Planung	Verpflichtungsermächtigungen	Planung	Planung
		2024	2025	2025	2026	2026	2027	2028
1	2	4	5	6				7
1	Einzahlungen von Kunden für den Verkauf von Erzeugnissen, Waren und Dienstleistungen	10.178.277	10.095.040		10.353.006		10.887.655	10.315.562
2	Sonstige Einzahlungen, die nicht der Investitions oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind.							
3	Ertragsteuerrückzahlungen							
4	Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nr. 1 bis 3)	10.178.277	10.095.040		10.353.006		10.887.655	10.315.562
5	Auszahlungen an Lieferanten und Beschäftigte	-3.648.402	-3.578.365		-3.758.971		-3.874.155	-3.720.640
6	Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-235.992	-245.992		-139.763		-139.763	-139.763
7	Ertragsteuerzahlungen	-779.004	-786.534		-822.768		-864.097	-679.514
8	Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nr. 5 bis 7)	-4.663.398	-4.610.890		-4.721.502		-4.878.015	-4.539.917
9	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit (Saldo aus Nummern 4 und 8)	5.514.880	5.484.150		5.631.504		6.009.640	5.775.645
10	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens							
11	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens							
12	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens							
13	Einzahlungen aus der Rückzahlung geleisteter Investitionszuschüsse durch Dritte							
14	Erhaltene Zinsen	160.000	30.000		40.000		40.000	40.000
15	Erhaltene Dividenden							
16	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummern 10 bis 15)	160.000	30.000		40.000		40.000	40.000
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
18	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-15.000.000	-10.000.000		-10.000.000		-10.000.000	-10.000.000
19	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
20	Auszahlungen für geleistete Investitionszuschüsse an Dritte							
21	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummern 17 bis 20)	-15.000.000	-10.000.000		-10.000.000		-10.000.000	-10.000.000
22	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nummern 16 und 21)	-14.840.000	-9.970.000		-9.960.000		-9.960.000	-9.960.000
23	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Saldo aus Nummern 9 und 22)	-9.325.120	-4.485.850		-4.328.496		-3.950.360	-4.184.355
24	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen							
25	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei der Gemeinde und							
26	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei Dritten	15.000.000	10.000.000		10.000.000		10.000.000	10.000.000
27	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen							
28	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen der Gemeinde							
29	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen Dritter							
30	Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummern 24 bis 29)	15.000.000	10.000.000		10.000.000		10.000.000	10.000.000
31	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen							
32	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben							
33	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber Dritten	-4.950.000	-4.800.000		-4.950.000		-5.250.000	-5.550.000
34	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionsbeiträgen							
35	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen der Gemeinden							
36	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen Dritter							
37	Gezahlte Zinsen	-699.275	-395.975		-486.475		-768.175	-964.875
38	Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummern 31 bis 37)	-5.649.275	-5.195.975		-5.436.475		-6.018.175	-6.514.875
39	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus Nummern 30 und 38)	9.350.725	4.804.025		4.563.525		3.981.825	3.485.125
40	Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus Nummern 23 und 39)	25.605	318.175		235.029		31.465	-699.230

Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Voraussichtliche Entwicklung der Liquidität
für das Geschäftsjahr 2026

Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Liquiditätsplan		Finanzplanung		
		2024 EUR	2025 EUR	2026 EUR	2027 EUR	2028 EUR
1	2	4	5	6	7	8
1	Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn	5.793.803	5.819.408	6.137.582	6.372.612	6.404.076
2a	+ Sonstige Einlagen aus Kassenmitteln zum Jahresbeginn					
2b	+ Investmentzertifikate, Kapitalmarktpapiere, Geldmarktpapiere und sonstige Wertpapiere					
2c	+ Forderungen aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde (Cash-Pool)					
3a	- Bestand an Kassenkrediten zum Jahresbeginn					
3b	- Verbindlichkeiten aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde					
4	= liquide Eigenmittel zum Jahresbeginn	5.793.803	5.819.408	6.137.582	6.372.612	6.404.076
5	- Auszahlungen aufgrund von übertragenen Mitteln für einzelne Vorhaben der Vorvorjahre (§ 2 Abs. 4 EigBVO-HGB)					
6	+/- Einzahlungen aus nicht in Anspruch genommenen Kreditermächtigungen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen aus Vorvorjahr ³⁾					
7	+/- Einzahlungen aufgrund von übertragenen Mitteln für einzelne Vorhaben der Vorvorjahre (§ 2 Abs. 4 EigBVO-HGB)					
8	+/- veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands (§ 2 i. V. m. Anlage 2 Nummer 40 EigBVO-HGB) ⁴⁾	25.605	318.175	235.029	31.465	-699.230
9	= voraussichtliche liquide Eigenmittel zum Jahresende	5.819.408	6.137.582	6.372.612	6.404.076	5.704.847
10	- davon für bestimmte Zwecke gebunden					
11	= vorraus. liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel	5.819.408	6.137.582	6.372.612	6.404.076	5.704.847

I. Allgemeines

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

II. Erläuterungen zum Erfolgsplan

Umsatzerlöse

Die geplanten Umsatzerlöse bestehen aus Miet- und Pachteinnahmen sowie umlagefähigen Betriebskosten der eingelegten Grundstücke in Karlsruhe-Hagsfeld (Pfizer-Areal), in Karlsruhe-Mühlburg (Zschernitz-Areal) und in Grötzingen (Roßweid 3, 3a und 5) sowie den Erbbauzinsen aus dem Objekt Wikingerstr. 10 im Rheinhafen.

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

Nach der Verkleinerung eines Mieters auf dem Pfizer-Areal steht das Gebäude E seit Oktober 2022 leer. Der Eigenbetrieb ist mit der Mietverwalterin und einem Makler auf der Suche nach Nachmietern für dieses Gebäude. Der Eigenbetrieb geht derzeit davon aus, dass bis Ende 2026 ein Nachmieter gefunden werden könnte. Der vorübergehende Leerstand belastet das Ergebnis des Eigenbetriebs mit monatlich ca. 60 TEUR.

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

Im Gebäude A steht seit Juli 2024 eine Bürofläche von 1.946 m² frei. Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen versucht in Zusammenarbeit mit der Karlsruher Fächer GmbH und der Wirtschaftsförderung eine zeitnahe Nachvermietung zu erreichen. Für den Wirtschaftsplan 2026 wird aus Vorsichtsgründen mit einem Leerstand bis Ende 2026 gerechnet. Durch den Leerstand wird das Jahresergebnis des Eigenbetriebs mit ca. 250 TEUR belastet.

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

Bezüglich des 2023 erworbenen Grundstücks Wikingerstraße 10 im Rheinhafengebiet befindet sich der Eigenbetrieb derzeit in Verhandlungen mit dem aktuellen Mieter über ein längerfristiges Erbbaurecht. Hierdurch soll dem Unternehmen größere Investitionen am Standort ermöglicht werden. Der Gemeinderat hat einem Erbbaurecht in der Sitzung am 30. September 2025 zugestimmt. Im vorliegenden Wirtschaftsplan wird unterstellt, dass diese Verhandlungen erfolgreich sein werden und ab 2026 jährlich 66 TEUR Erbbauzinsen vom Eigenbetrieb vereinnahmt werden können.

Die drei in 2024 erworbenen Grundstücke im Gewerbegebiet von Grötzingen (Roßweid 3, 3a und 5) sind nur teilweise vermietet. Aktuell wird mit jährlichen Mieterträgen in Höhe von ca. 175 TEUR gerechnet. Aufgrund der schlechten baulichen Substanz wird mit hohen Instandhaltungskosten für die Gebäude gerechnet. Nach einer ersten Schätzung wird hierdurch das Ergebnis des Eigenbetriebs jährlich mit ca. 200 TEUR belastet.

Die angesetzten Umsatzerlöse entsprechen den aktuellen Miethöhen und Nebenkosten laut den vorliegenden Mietverträgen. Die Mietverträge haben Festmietzeiten, welche je nach Vertrag in den Jahren 2027 bis 2031 enden. Für die Anschlusszeit bestehen größtenteils Verlängerungsoptionen seitens der Mieter oder Regelungen zur automatischen Verlängerung. Die meisten Mietverträge beinhalten eine Regelung zur Inflationsanpassung der Miete (Indexierung) in regelmäßigen Zeitabständen oder es sind vertragliche Mieterhöhungen vorgesehen. Die Erhöhung der indexierten Mieterträge wurde mit jährlich 1% berücksichtigt.

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

Materialaufwand / Aufwand für bezogene Leistungen

Im Jahr 2024 wurden die Instandhaltungsaufwendungen noch unter dem Materialaufwand gezeigt. Seit dem Wirtschaftsplan 2025 erfolgt der Ausweis unter den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“. Hierdurch wird die Darstellung des Wirtschaftsplans an die Darstellung des Jahresabschlusses angepasst.

Personalaufwand

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

Abschreibungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Es wurden Aufwendungen für nicht umlegbare Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von insgesamt 50.000 € pro Monat eingeplant.

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

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

Des Weiteren entstehen Aufwendungen für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen sowie für die Prüfung des Jahresabschlusses durch das städtische

Rechnungsprüfungsamt. Daneben anfallende sonstige Verwaltungskosten werden ebenfalls in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen abgebildet.

Finanzergebnis

Der Eigenbetrieb hat zum Stand Oktober 2025 bereits Darlehen in Höhe von knapp 154 Mio. Euro zur Finanzierung von erworbenen Grundstücken aufgenommen. Die Darlehen haben einen durchschnittlichen Zinssatz von ca. 0,13% und Zinsbindungsfristen zwischen 2 und 20 Jahren. Der Eigenbetrieb rechnet für das Jahr 2026 sowie die Folgejahre mit deutlich höheren Zinsen. Für die geplanten Darlehensaufnahmen der Jahre 2026ff wurde vereinfachend ein einheitlicher Zinssatz von 2% angenommen.

Die vorhandene Liquidität des Eigenbetriebs wird über den städtischen Cash-Pool dem Kernhaushalt der Stadt Karlsruhe und den teilnehmenden städtischen Gesellschaften zur Verfügung gestellt. Die Eigenbetriebsverwaltung geht für die Jahre 2026 ff von durchschnittlichen Zinserträgen in Höhe von ca. 2% p.a. bei einer durchschnittlichen Liquidität des Eigenbetriebs von ca. 2 Mio. Euro aus (40.000 Euro Zinserträge p.a.).

Steuern vom Einkommen und Ertrag

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

Sonstige Steuern

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

Jahresergebnis

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

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnet der Eigenbetrieb Gewerbeflächen mit einem positiven Ergebnis in Höhe von knapp 1,8 Mio. Euro. Auch in der mittelfristigen Erfolgsrechnung wird mit positiven Ergebnissen gerechnet, welche jedoch aufgrund von steigenden Finanzierungskosten leicht sinken werden.

III. Erläuterungen zum Liquiditäts- und Finanzplan

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

1. Finanzierungsmittel

Die Finanzierung erfolgt im Jahr 2026 im Wesentlichen über eine Kreditaufnahme in Höhe der Investitionen von voraussichtlich ca. 10 Mio. Euro und durch den Jahresgewinn in Höhe von

ca. 1,8 Mio. Euro sowie über die nicht zahlungswirksamen Abschreibungen auf die Gebäude des Eigenbetriebs in Höhe von ca. 3,4 Mio. Euro.

2. Finanzierungsbedarf

Für das Jahr 2026 sind Investitionen in weitere Grundstücke, insbesondere aus der Ausübung von Vorkaufsrechten, in Höhe von 10 Mio. Euro vorgesehen. Die Investitionen werden in 2026 voraussichtlich vollständig durch Darlehensaufnahmen (10 Mio. Euro) fremdfinanziert.

Es verbleibt ein Finanzierungsbedarf in Höhe der Tilgung der Darlehen in Höhe von voraussichtlich 4,95 Mio. Euro (3 % jährliche Tilgung auf voraussichtlich ca. 165 Mio. Euro Darlehen). Hierfür stehen die erwirtschafteten Abschreibungen (ca. 3,4 Mio. Euro) sowie die liquiden Mittel aus dem voraussichtlichen Jahresüberschuss (ca. 1,8 Mio. Euro) mithin in Summe ca. 5,2 Mio. Euro zur Verfügung. Der Finanzbedarf kann somit vollständig aus den Einnahmen des Eigenbetriebes abgedeckt werden.

IV. Stellenplan

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