

Eigenbetrieb Gewerbeflächen

Eigenbetrieb Gewerbeflächen

Kurzbilanz in Euro¹⁾

Aktiva			Passiva		
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
Immaterielle Vermögensgegenstände		0	Stammkapital		2.000.000
Sachanlagen	144.078.559		Gewinnvortrag		7.041.962
Finanzanlagen		0	Jahresüberschuss		<u>1.581.684</u>
			Buchmäßiges Eigenkapital		10.623.646
B. Umlaufvermögen			B. Rückstellungen		1.074.551
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		5.253.066	C. Verbindlichkeiten		137.594.549
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>0</u>	D. Passive Rechnungsabgrenzung		<u>38.879</u>
		<u>149.331.625</u>			<u>149.331.625</u>

1) Vorläufige Zahlen

Gewinn- und Verlustrechnungen in TEuro

	2021	2022 ²⁾	2023 ²⁾	2024 ²⁾	Plan 2024 ¹⁾	Plan 2025 ¹⁾
1. Umsatzerlöse	+9.520	+9.285	+8.908	+10.178	+10.178	+10.095
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	+0	+0	+0	+0	+0	+0
3. Sonstige betriebliche Erträge	+0	+0	+0	+0	+0	+0
4. Materialaufwand	-0	-2.435	-420	-600	-600	-0
5. Personalaufwand	-11	-13	-0	-14	-13	-10
6. Abschreibungen	-3.244	-3.270	-3.330	-3.394	-3.394	-3.529
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.827	-892	-2.741	-3.034	-3.035	-3.568
8. Zinsen und ähnliche Erträge	+72	+20	+30	+160	+160	+30
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-110	-166	-403	-699	-699	-396
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-982	-759	-613	-779	-779	-787
11. Ergebnis nach Steuern	+2.418	+1.770	+1.431	+1.818	+1.818	+1.835
12. Sonstige Steuern	-211	-217	-226	-236	-236	-246
13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	+2.207	+1.553	+1.205	+1.582	+1.582	+1.589

1) Vom Beschlussgremium genehmigter „Urplan“ (das heißt nicht fortgeschrieben)

2) vorläufige Zahlen

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 (Kreditermächtigung)	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

Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Gesamtangabe zur Maßnahme - nachrichtlich -	bisher finanziert	Mittel-übertragung en aus Vorjahren	Ergebnis Vorvorjahr	Ansatz 2025	Ansatz 2026	Verpflichtungs-ermächtigungen 2026	Planung 2027	Planung 2028	Planung 2029	Finanzierungsbedarf weitere Jahre - nachrichtlich -
		1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12
für das Geschäftsjahr 2026												
1	Erwerb von Grundstücken und Gebäuden und nachträgliche Anschaffungskosten Pfizer-Areal					10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	
	Summe					10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	

