

B e r i c h t
über die Erstellung
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2024

Stadt Karlsruhe
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Karl-Friedrich-Str. 10
76133 Karlsruhe



Tritschler Pilz & Partner
Steuerberater

Mathystr. 14-16 · 76133 Karlsruhe
Tel. 0721 / 931100 · Fax 0721 / 93110 - 10

Inhaltsverzeichnis

Auftrag und Auftragsdurchführung	3
Rechtliche Verhältnisse / Wirtschaftliche Grundlagen	5
Entwicklung der Vermögenslage und Ertragslage.....	6
Vermögenslage	6
Entwicklung der Ertragslage	8
Erstellung des Jahresabschlusses, Bestandsnachweise, Gliederung und Bewertung	9
Rechnungswesen	9
Bestandsnachweise	9
Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsansätze	10
Gliederung	10
Bescheinigung	11
Bilanz zum 31. Dezember 2024	12
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024	13
Liquiditätsrechnung	14
Anhang für das Geschäftsjahr 2024	17
Anlagenspiegel vom 01.01.2024 bis 31.12.2024	23
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024	28
Fälligkeitsübersicht	38

Auftrag und Auftragsdurchführung

Die Eigenbetriebsleitung der

Stadt Karlsruhe
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Karl-Friedrich-Str. 10
76133 Karlsruhe

hat unsere Kanzlei beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 mit den entsprechenden Erläuterungen zu erstellen.

Die bei der Buchführung eingereichten Belege, die im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses vorgelegten Unterlagen und die für die Durchführung dieser Arbeit erhaltenen Auskünfte sowie die Bewertung der Posten des Jahresabschlusses haben wir auftragsgemäß nicht geprüft.

Der Auftrag zur Erstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 ergibt sich aus unserer Vereinbarung vom 26.11.2020.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde auf der Grundlage der uns vorgelegten Bücher und Bestandsnachweise nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches sowie des Gesetzes über die Eigenbetriebe der Gemeinden des Landes Baden-Württemberg (Eigenbetriebsgesetz) und ergänzenden Vorschriften erstellt.

Der Jahresabschluss wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Gliederungsvorschriften erstellt.

Darüberhinausgehende Ausweis-, Bewertungs- und Erläuterungsvorschriften wurden – soweit erforderlich – beachtet.

Weitere Erläuterungen zum Auftragsumfang befinden sich bei den einzelnen Positionen im Bericht.

Die Durchführung des Auftrages erfolgte in den Monaten März bis April 2026.

Eine Vollständigkeitserklärung, in der die Eigenbetriebsleitung versichert, dass alle zur Erstellung des Abschlusses erforderlichen Nachweise und Auskünfte zur Verfügung gestellt bzw. erteilt wurden, haben wir zu unseren Arbeitspapieren genommen. Ebenso sind nach dieser Erklärung nach Ablauf des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung aufgetreten.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht als Anlage beigefügten "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften" maßgebend.

Auskünfte erteilen uns die zuständigen Mitarbeiter der Stadt Karlsruhe für die Eigenbetriebsverwaltung.

Rechtliche Verhältnisse / Wirtschaftliche Grundlagen

Firma:	Stadt Karlsruhe Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Rechtsform:	Juristische Person des Öffentlichen Rechts
Sitz:	Karlsruhe
Ort der Geschäftsleitung:	Karl-Friedrich-Str. 10 76133 Karlsruhe
Gegenstand des Unternehmens:	Erwerb, Vermietung und Verpachtung bebauter und unbebauter Gewerbeflächen sowie die Bewirtschaftung Der Eigenbetrieb darf alle mit dem Gesellschaftszweck im Zusammenhang stehenden Geschäfte betreiben
Geschäftsjahr:	01.01.2024 bis 31.12.2024
Stammkapital:	EUR 2.000.000,00

Entwicklung der Vermögenslage und Ertragslage

Die nachfolgende Gliederung der Vermögenslage und der Ertragslage wurde im Vergleich zu den Schemen nach §§ 266 und 275 HGB abgeändert, so dass zusätzlich Informationen vermittelt werden können. Analoges gilt für die verbalen Erläuterungen zu den Tabellen.

Vermögenslage

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	<u>EUR</u>	<u>%</u>	<u>EUR</u>	<u>%</u>	<u>EUR</u>
Langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielles Anlagevermögen	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sachanlagen	142.573.125,49	95,19	141.530.905,49	94,23	1.042.220,00
Summe langfristig gebundenes Vermögen	142.573.126,49	95,19	141.530.906,49	94,23	1.042.220,00
Mittel- und kurzfristig gebundenes Vermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7.209.471,93	4,81	8.666.338,67	5,77	-1.456.866,74
Summe mittel- und kurzfristiges Vermögen	7.209.471,93	4,81	8.666.338,67	5,77	-1.456.866,74
Gesamtvermögen	149.782.598,42	100,00	150.197.245,16	100,00	-414.646,74

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2024
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Stadt Karlsruhe

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	<u>EUR</u>	%	<u>EUR</u>	%	<u>EUR</u>
Langfristig verfügbares Kapital					
Eigenkapital	10.016.764,66	6,69	9.041.961,75	6,02	974.802,91
Summe langfristig verfügbares Kapital	10.016.764,66	6,69	9.041.961,75	6,02	974.802,91
Mittel- und kurzfristig verfügbares Kapital					
Rückstellungen	60.000,00	0,04	1.074.550,84	0,72	-1.014.550,84
Kreditverbindlichkeiten	135.814.094,10	90,67	136.302.688,56	90,75	-488.594,46
Lieferverbindlichkeiten	203.974,44	0,14	439.815,50	0,29	-235.841,06
Verbundverbindlichkeiten	468.677,59	0,31	333.779,47	0,22	134.898,12
Sonstige Verbindlichkeiten	3.172.624,24	2,12	2.965.570,40	1,97	207.053,84
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	46.463,39	0,03	38.878,64	0,03	7.584,75
Summe mittel- und kurzfristiges Kapital	139.765.833,76	93,31	141.155.283,41	93,98	-1.389.449,65
Gesamtkapital	149.782.598,42	100,00	150.197.245,16	100,00	-414.646,74

Entwicklung der Ertragslage

	2024		2023		Veränderung
	EUR	%	EUR	%	EUR
Umsatzerlöse	10.149.953,19	96,07	10.850.972,54	100,00	-701.019,35
sonstige betriebliche Erträge	415.620,76	3,93	0,76	0,00	415.620,00
Rohergebnis	10.565.573,95	100,00	10.850.973,30	100,00	-285.399,35
Personalaufwand	-10.400,00	-0,10	-10.400,00	-0,10	0,00
Abschreibungen	-4.998.917,44	-47,31	-3.408.321,48	-31,41	-1.590.595,96
sonstige betriebliche Aufwendungen (incl. sonstige Steuern)	-4.265.935,57	-40,38	-4.181.987,14	-38,54	-83.948,43
Betriebsergebnis	1.290.320,94	12,21	3.250.264,68	29,95	-1.959.943,74
Zinsen und ähnliche Erträge	246.901,76	2,34	261.494,44	2,41	-14.592,68
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-113.666,96	-1,08	-102.618,00	-0,95	-11.048,96
Finanzergebnis	133.234,80	1,26	158.876,44	1,46	-25.641,64
Ertragssteuern	-448.752,83	-4,25	-1.074.181,98	-9,90	625.429,15
Jahresüberschuss	974.802,91	9,23	2.334.959,14	21,52	-1.360.156,23

Erstellung des Jahresabschlusses, Bestandsnachweise, Gliederung und Bewertung

Rechnungswesen

Für den Eigenbetrieb besteht nach § 238 HGB sowie den ergänzenden Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes und der Eigenbetriebsverordnung des Landes Baden-Württemberg Buchführungspflicht.

Das Unternehmen hat eine den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Buchführung erstellt.

Die Buchführung und das Belegwesen entsprechen nach unserer Feststellung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Die anfallenden Geschäftsvorfälle wurden vom Mandanten erfasst und unter Anwendung des EDV-Buchführungssystems der Simba Computer Systeme GmbH ausgewertet.

Bestandsnachweise

Das Inventar ist nach den Vorschriften des § 240 HGB aufgestellt worden.

Das Anlagevermögen ist durch ein Anlagenverzeichnis nachgewiesen.

Das Anlagenverzeichnis wurde elektronisch mit dem Programm ADDISON Anlagenbuchhaltung erstellt.

Forderungen und Verbindlichkeiten sind durch Salden- und Nachtragslisten belegt.

Guthaben und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit den Kontoauszügen bzw. Saldenbestätigungen abgestimmt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände und sonstigen Verbindlichkeiten sind durch Einzelaufstellungen belegt.

Für die Rückstellungen liegen die erforderlichen Berechnungsunterlagen vor.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsansätze

Die geltenden handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften wurden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beachtet.

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Die Bewertung erfolgte entsprechend den Bewertungsgrundsätzen des § 252 HGB.

Im Übrigen wird auf die Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Eigenbetriebs im Anhang verwiesen.

Gliederung

Die Gliederung der Positionen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgten unter Anwendung der handelsrechtlichen Gliederungsvorschriften.

Die in § 266 HGB bezeichneten Posten sind gesondert und in der vorgeschriebenen Reihenfolge ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in § 275 HGB bezeichneten Posten sind gesondert und in der vorgeschriebenen Reihenfolge ausgewiesen.

Bescheinigung

Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung (sowie Anhang) – des Eigenbetrieb Gewerbeflächen der Stadt Karlsruhe für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Eigenbetriebsgesetzes sowie der Eigenbetriebsverordnung des Landes Baden-Württemberg erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die vom Mandanten geführten Bücher und vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Eigenbetriebsgesetzes sowie der Eigenbetriebsverordnung des Landes Baden-Württemberg liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Diese umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung (sowie des Anhangs) auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Karlsruhe, den 30.04.2026



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

André Krause
Tritschler Pilz & Partner mbB
Steuerberater

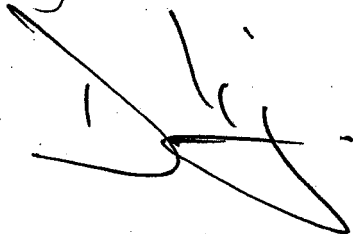
Bilanz zum 31. Dezember 2024

Karlsruhe, 30.04.2022

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024**

	<u>2024</u> <u>EUR</u>	<u>2024</u> <u>EUR</u>	<u>2023</u> <u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse		10.149.953,19	10.850.972,54
2. sonstige betriebliche Erträge			
a) andere sonstige betriebliche Erträge		415.620,76	0,76
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		-10.400,00	-10.400,00
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.998.917,44	-3.408.321,48
5. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	-2.761.410,95		-2.516.715,92
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	-40.991,48		-35.464,94
c) Reparaturen und Instandhaltungen	-413.227,92		-245.471,91
d) verschiedene betriebliche Kosten	-816.844,75		-815.393,03
e) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Pauschalwertberichtigung zu Forderungen	0,00	-4.032.475,10	-330.000,00
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	246.901,76		261.494,44
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-113.666,96	133.234,80	-102.618,00
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-448.752,83	-1.074.181,98
9. Ergebnis nach Steuern		1.208.263,38	2.573.900,48
10. sonstige Steuern		-233.460,47	-238.941,34
11. Jahresüberschuss		<u>974.802,91</u>	<u>2.334.959,14</u>

Karlsruhe, 30.04.2026



Liquiditätsrechnung

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

Nr.		Ergebnis 2023 EUR	Wirtschaftsplan 2024 EUR	Ergebnis 2024 EUR	Vergleich Ergebnis/ Planansatz (Spalten 3 - 2) EUR
		1	2	3	4
	Mindestgliederungsschema II (Indirekte Methode)				
1	Periodenergebnis (Jahresüberschuss)	2.334.959,14	1.581.684,00	974.802,91	-606.881,09
2	+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.408.321,48	3.393.920,00	4.998.917,44	1.604.997,44
3	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-16.310,23	0,00	-1.014.550,84	-1.014.550,84
4	+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge				
5	-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	87.232,57	0,00	-2.290.398,81	-1.456.866,74
6	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.348.761,46	0,00	113.695,65	-374.898,81
7	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens				
8	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	-158.876,44	539.275,00	-133.234,80	-672.509,80
9	- Sonstige Beteiligungserträge				
10	+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.120.992,44	0,00	0,00	4.290.346,89
11	-/+ Ertragsteuerzahlungen	-46.810,46	0,00	0,00	0,00
12	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit (Saldo aus den Nummern 1 bis 11)	693.434,94	5.514.879,00	2.649.231,55	2.865.647,45
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				

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2024
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Stadt Karlsruhe

17	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen der Gemeinde				
18	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen Dritter				
19	Einzahlungen aus der Rückzahlung geleisteter Investitionszuschüsse durch Dritte				
20	Erhaltene Zinsen	261.494,44	160.000,00	246.901,76	86.901,76
21	Erhaltene Dividenden				
22	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus den Nummern 13 bis 21)	261.494,44	160.000,00	246.901,76	86.901,76
23	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen				
24	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	3.053.356,80	15.000.000,00	6.041.137,44	-8.958.862,56
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)	3.053.356,80	15.000.000,00	6.041.137,44	-8.958.862,56
31	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus den Nummern 22 und 30)	-2.791.862,36	14.840.000,00	-5.794.235,68	9.045.764,32
32	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Saldo aus den Nummern 12 und 31)	-3.485.297,30	-9.325.121,00	-3.145.004,13	6.180.116,87
33	Einzahlungen Eigenkapitalzuführungen				
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	0,00	15.000.000,00	4.000.000,00	-11.000.000,00
36	Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus den Nummern 33 bis 35)	0,00	15.000.000,00	4.000.000,00	-11.000.000,00

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2024
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Stadt Karlsruhe

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	102.618,00	699.275,00	113.666,96	-585.608,04
41	Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus den Nummern 37 bis 40)	4.591.207,52	5.649.275,00	4.602.256,48	-1.047.018,52
42	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus den Nummern 36 und 41)	-4.591.207,52	9.350.725,00	-602.256,48	-9.952.981,48
43	Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus den Nummern 32 und 42)	-8.076.504,82	25.604,00	-3.747.260,61	-3.772.864,61
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	13.663.972,50		5.587.467,68	
48	Veränderung des Bestands an Zahlungsmitteln (Saldo aus den Nummern 43 und 46)	-8.076.504,82		-3.747.260,61	
49	Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus Nummern 47 und 48)	5.587.467,68		1.840.207,07	
50	nachrichtlich: Endbestand an liquiden Eigenmitteln zum Jahresende	5.587.467,68		1.840.207,07	
51	voraussichtlicher Bestand an inneren Darlehen zum Jahresende	0,00		0,00	

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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 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 aufgegliedert und erläutert.

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

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

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

Geringwertige bewegliche Anlagegüter mit einem Einzelanschaffungspreis bis zu € 800 Euro (netto) werden im Jahr des Zugangs vollständig abgeschrieben. Ihr sofortiger Abgang wird unterstellt.

Von dem Wahlrecht zur Aktivierung von Fremdkapitalzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB als Herstellungskosten wird kein Gebrauch gemacht.

Die Forderungen an die Stadt Karlsruhe (Kernhaushalt) werden separat ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken sind durch Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die flüssigen Mittel sind mit ihrem Nennwert angesetzt.

Bei Bildung der Rückstellungen ist den erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessen Rechnung getragen worden. Sie sind in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem jeweiligen Erfüllungsbetrag passiviert.

Angaben zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Der Gemeinderat hatte 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. Der Eigentumsübergang der Grundstücke An der Roßweid 3 und An der Roßweid 5 erfolgte noch in 2024. Der Eigentumsübergang am Grundstück Greschbachstr. 5b (neu: An der Roßweid 3a) erfolgte hingegen erst in 2025. Die Kaufpreiszahlung ist im Anlagevermögen unter der Position „geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau“ ausgewiesen.

Die Gebäude auf dem Grundstück Wikingerstraße 10 wurden zum 31.12.2024 außerplanmäßig in Höhe von 1.509.446 Euro abgeschrieben. Maßgeblich hierfür waren aufgetretene Mängel an der Gebäudesubstanz (insb. Produktionsgebäude). Ein neues Verkehrswertgutachten kommt für die vorhandenen Gebäude nur noch auf einen Verkehrswert von 460.000 Euro. Der bisherige Gebäudewert betrug zum 31.12.2024 (vor außerplanmäßiger Abschreibung) insgesamt 1.969.446,00 Euro und wurde durch die oben genannte außerplanmäßige Abschreibung entsprechend berichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen an die Stadt Karlsruhe sind in Höhe von 1.840.213,66 Euro Cash-poolguthaben enthalten (Vorjahr: 5.587.479,21 Euro).

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

In TEuro	Geschäftsjahr 31.12.2024	davon mit Rest- laufzeit mehr als 1 Jahr	Vorjahr 31.12.2023	davon mit Rest- laufzeit mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Liefere- rungen und Leistungen	2.521	0	2.006	0
Forderungen an die Stadt Karlsruhe	1.840	0	5.587	0
Forderungen gegen ver- bundene Unternehmen	2.223	0	1.073	0
Sonstige Vermögensge- genstände	625	0	0	0
Summe	7.209	0	8.666	0

Eigenkapital

Das voll eingezahlte Stammkapital in Höhe von 2.000.000,00 Euro ist mit dem Nennwert an-
gesetzt. Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde durch Gemeinderatsbeschluss auf neue
Rechnung vorgetragen.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

In TEuro	Stand 01.01.2024	Zuführung	Verbrauch/ Auflösung/ Umbuchung	Stand 31.12.2024
Gewerbesteuer	506	0	506	0
Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag	508	0	508	0
Summe	1.014	0	1.014	0

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

In TEuro	Stand 01.01.2024	Zuführung	Verbrauch/ Auflösung/ Umbuchung	Stand 31.12.2024
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	60	0	0	60
Summe	60	0	0	60

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

In TEuro	Geschäftsjahr 31.12.2024	davon Restlauf- zeit bis 1 Jahr	davon Restlauf- zeit über 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	135.814 (Vorjahr: 136.303)	4.609 (Vorjahr: 4.489)	29.224 (Vorjahr: 25.642)	101.981 (Vorjahr: 106.172)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	204 (Vorjahr: 440)	204 (Vorjahr: 440)	0 (Vorjahr: 0)	0 (Vorjahr: 0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbun- denen Unterneh- men	469 (Vorjahr: 334)	469 (Vorjahr: 334)	0 (Vorjahr: 0)	0 (Vorjahr: 0)
Sonstige Verbind- lichkeiten	3.173 (Vorjahr: 2.966)	2.676 (Vorjahr: 2.487)	497 (Vorjahr: 479)	0 (Vorjahr: 0)
Summe	139.660 (Vorjahr: 140.043)	7.958 (Vorjahr: 7.750)	29.721 (Vorjahr: 26.121)	101.981 (Vorjahr: 106.172)

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 612 (Vorjahr: TEuro 1.003), die im Jahr 2025 fällig werden.

Entwicklung der Liquidität zum Jahresabschluss

Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Liquiditätsrechnung	
		2024 EUR	2023 EUR
1	Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn ²⁾	-11,53	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)	2.649.231,55	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)	-5.794.235,68	-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)	-602.256,48	-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)	-3.747.260,61	-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	5.587.467,68	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	1.840.207,07	5.587.467,68

	-	Übertrag	1.840.207,07	5.587.467,68
10	-	mittelübertragungsbedingter Liquiditätsbedarf (§ 2 Absatz 4 EigBVO-HGB)	0,00	0,00
11	=	bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende	1.840.207,07	5.587.467,68
12	-	für bestimmte Zwecke gebunden ⁴⁾	0,00	0,00
13	=	bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel	1.840.207,07	5.587.467,68

Nachtragsbericht

Vorgänge von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach dem Bilanzstichtag 31.12.2024 liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

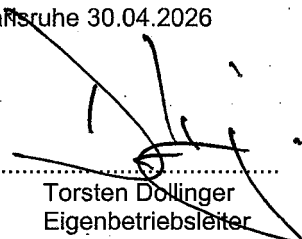
Organe

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 30.04.2026


Torsten Dollinger
Eigenbetriebsleiter

A. Anlagevermögen

1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

27001 Simba Buchhaltungs-
software

Anschaffungskosten/ Herstellungskosten					Abschreibungen						Buchwerte		
Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Wirtschaftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Zuschreibung Wirtschaftsjahr	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023
5.025,00				5.025,00	5.024,00					5.024,00		1,00	1,00
5.025,00				5.025,00	5.024,00					5.024,00		1,00	1,00

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten

50001 Flst. 56180/1 Grund-
stück Hegele

50002 Flst. 56180 Grund-
stück Pfizer

50003 Flst. 24102/2 Grund-
stück Am Mühlberger

50004 Flst 24102/3 Grund-

stück Am Mühlburger
Bahn

50005	Flst14590 Grundstück Wickingerstraße 10
50006	Grundstück Flurstück

50006	Grundstück Flurstück
	8545/10 Rossweid 3
50007	Grundstück Flurstück

50007 Grundstück Flurstück
8545/11 Rossweid 5

Summe : Grundstücke,

**grundstücksglei-
che Rechte und**

Bauten

Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte					
Stand 01.01.2024	Zugänge Ant. FK-Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Wirtschaftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Zuschreibung Wirtschaftsjahr	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023
5.025,00				5.025,00	5.024,00					5.024,00		1,00	1,00
5.025,00				5.025,00	5.024,00					5.024,00		1,00	1,00
16.352.831,34				16.352.831,34	0,00					0,00		16.352.831,34	16.352.831,34
21.655.652,95				21.655.652,95	0,00					0,00		21.655.652,95	21.655.652,95
2.278.598,62				2.278.598,62	0,00					0,00		2.278.598,62	2.278.598,62
965.545,56				965.545,56	0,00					0,00		965.545,56	965.545,56
1.211.939,02				1.211.939,02	0,00					0,00		1.211.939,02	1.211.939,02
	603.447,65			603.447,65						0,00		603.447,65	
	738.929,20			738.929,20						0,00		738.929,20	
42.464.567,49	1.342.376,85			43.806.944,34	0,00					0,00		43.806.944,34	42.464.567,49

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2024
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Stadt Karlsruhe

		Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte			
		Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Stand	Wirtschaftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Zuschreibung
		01.01.2024	Ant. FK-Zinsen			31.12.2024	01.01.2024					31.12.2024	Wirtschaftsjahr
													Stand
													31.12.2023
90	Geschäftsbauten												
90001	Pfizer Gebäude A Flst. 56180	5.236.091,93				5.236.091,93	484.338,93	157.083,00				641.421,93	4.594.670,00
90002	Pfizer Gebäude B Flst. 56180 Pfizer Areal	2.728.883,37				2.728.883,37	252.420,37	81.866,00				334.286,37	2.394.597,00
90003	Pfizer Gebäude C Flst. 56180	4.648.756,65				4.648.756,65	430.010,65	139.463,00				569.473,65	4.079.283,00
90004	Pfizer Gebäude D Flst. 56180	10.353.326,83				10.353.326,83	957.682,83	310.800,00				1.268.282,83	9.085.044,00
90005	Pfizer Gebäude H Hochregallager	1.075.883,07				1.075.883,07	99.518,07	32.276,00				131.794,07	944.089,00
90006	Pfizer Lager 7 Flst. 56180	340.402,00				340.402,00	31.487,00	10.212,00				41.699,00	298.703,00
90007	Lager 9 Flst. Nr. 56180	72.335,43				72.335,43	6.690,43	2.170,00				8.860,43	63.475,00
90008	Pfizer Gebäude E Flst. Nr. 56180	7.876.689,53				7.876.689,53	728.594,53	236.301,00				964.895,53	6.911.794,00
90009	Pfizer Gebäude F Flst. Nr. 56180	10.602.033,04				10.602.033,04	980.688,04	318.061,00				1.298.749,04	9.303.284,00
90010	Pfizer Gebäude F Erweiterung Flst Nr. 56180	6.385.941,52				6.385.941,52	590.698,52	191.578,00				782.276,52	5.603.665,00
90011	Pfizer Kantine Flst. Nr. 56180	631.871,21				631.871,21	58.447,21	18.956,00				77.403,21	554.468,00
90012	Hegele Hallen 1-3 Büro-, Technik- und Sozialflächen	33.426.793,94				33.426.793,94	3.091.978,94	1.002.804,00				4.094.782,94	29.332.011,00
90013	Hegele Hallen 4-5 Flst. Nr. 56180/1	16.014.148,70				16.014.148,70	1.481.307,70	480.424,00				1.961.731,70	14.052.417,00
90014	Pfizer Pforte / Pumpenhaus	1,00				1,00	0,00					0,00	1,00
90015	Kesselhaus / Werkstatt	1,00				1,00	0,00					0,00	1,00
90016	Pfizer Doppelgaragen Flst. Nr. 56180	56.733,67				56.733,67	5.247,67	1.702,00				6.949,67	49.784,00
90020	Gebäude Am Mühlburger Bahnhof	3.591.976,22				3.591.976,22	260.417,22	107.759,00				368.176,22	3.223.800,00
90021	Autopflegezentrum	438.831,23				438.831,23	31.815,23	13.165,00				44.980,23	393.851,00
90030	Verwaltungsgebäude Wikingstraße 10	511.831,42				511.831,42	27.596,42	378.164,00				405.762,42	106.069,00
90031	Produktionsgebäude Wikingstraße 10	1.439.479,18				1.439.479,18	77.619,18	1.063.550,00				1.141.169,18	298.310,00
90032	Nebengebäude Lager Wikingstraße 10	30.661,11				30.661,11	1.653,11	22.854,00				24.307,11	6.354,00
90033	Kalllager Wikingstraße 10	26.131,62				26.131,62	1.408,62	19.308,00				20.716,62	5.415,00
90034	Kalllager (Trafostation) Wikingstraße 10	46.041,43				46.041,43	2.482,43	34.018,00				36.500,43	9.541,00
90035	Nebengebäude Ausstellungsraum /Büro Winker	32.353,44				32.353,44	1.744,44	23.904,00				25.648,44	6.705,00
90036	Nebengebäude Lager (überdacht) Wikingstraße 10	34.344,42				34.344,42	1.851,42	25.376,00				27.227,42	7.117,00
90040	Gebäude Rosswald 3		1.431.102,74			1.431.102,74		29.814,74				29.814,74	1.401.286,00
90041	Gebäude Rosswald 5		1.344.322,01			1.344.322,01		31.119,01				31.119,01	1.313.203,00
Summe	Geschäftsbauten	105.601.542,95	2.775.424,75			108.376.967,70	9.605.700,96	4.732.327,75				14.338.028,71	94.038.939,00
													95.995.842,00

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2024
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Stadt Karlsruhe

		Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Abschreibungen					Buchwerte				
		Stand 01.01.2024	Zugänge Ant. FK-Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Wirtschaftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Zuschreibung Wirtschaftsjahr	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023
111	Außenanlagen für Geschäfts-, Fab- rik- und andere Bauten														
111001	Pfizer Straßen- beleutung	1,00				1,00	0,00					0,00		1,00	1,00
Summe	Außenanlagen für Geschäfts-, Fab- rik- und andere Bauten	1,00				1,00	0,00					0,00		1,00	1,00
146	Außenanlagen														
146001	Pfizer 468 Parkplätze Flst 56180	1.327.567,80				1.327.567,80	215.438,80	69.872,00				285.310,80		1.042.257,00	1.112.129,00
146002	Hegele PKW Stellplät- ze Flst. Nr. 56180/1	971.670,89				971.670,89	157.684,89	51.140,00				208.824,89		762.846,00	813.986,00
146003	Hegele LKW- Stellplätze Flst. Nr. 56180/1	153.390,33				153.390,33	24.891,33	8.073,00				32.964,33		120.426,00	128.499,00
146004	Gebrauchtwagen- ausstellung überdacht	86.846,26				86.846,26	11.046,26	4.571,00				15.617,26		71.229,00	75.800,00
146005	Freiflächenstellplätze Autohaus	282.127,70				282.127,70	35.884,70	14.849,00				50.733,70		231.394,00	246.243,00
146006	Freiflächenstellplätze Autopflegezentrum	245.328,43				245.328,43	31.204,43	12.912,00				44.116,43		201.212,00	214.124,00
146007	Außenbeleuchtung Pfizer-Areal	260.711,34	86.697,69			347.409,03	6.860,34	18.407,69				25.268,03		322.141,00	253.851,00
146008	Freilagerfläche Wilkin- gerstraße 10	97.558,06				97.558,06	4.707,06	72.363,00				77.070,06		20.488,00	92.851,00
Summe	Außenanlagen	3.425.200,81	86.697,69			3.511.898,50	487.717,81	252.187,69				739.905,50		2.771.993,00	2.937.483,00
Summe Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten		151.491.312,25	4.204.499,29			155.695.811,55	10.093.418,77	4.984.515,44				15.077.934,21		140.617.877,34	141.397.893,49
2. technische Anlagen und Maschinen															
240	Technische Anla- gen														
240001	Pfizer Löschwässer- tanks Flst. Nr. 56180	1,00				1,00	0,00					0,00		1,00	1,00
240002	Entfeuchter Luftrock- ner Remco	950,00				950,00	538,00	190,00				728,00		222,00	412,00
Summe	Technische Anlagen	951,00				951,00	538,00	190,00				728,00		223,00	413,00

JAHRESABSCHLUSS zum 31. Dezember 2024
Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Stadt Karlsruhe

		Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Abschreibungen					Buchwerte				
		Stand 01.01.2024	Zugänge Ant. FK-Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Wirtschaftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Zuschreibung Wirtschaftsjahr	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023
280	Betriebsvorrich- tungen														
280001	Pumpenhaus Flst. Nr. 56180	1,00				1,00	0,00					0,00		1,00	1,00
280002	Trafostation Flst. Nr. 56180	1,00				1,00	0,00					0,00		1,00	1,00
280003	Streugutbehälter 1:500 L BZ. 5.7500.007	912,18				912,18	547,18	182,00				729,18		183,00	365,00
280004	Ölabschneider Au- topflegezentrum	54.390,96				54.390,96	6.345,96	5.439,00				11.784,96		42.606,00	48.045,00
Summe	Betriebsvorrich- tungen	55.305,14				55.305,14	6.893,14	5.621,00				12.514,14		42.791,00	48.412,00
Summe technische Anlagen und Ma- schinen		56.256,14				56.256,14	7.431,14	5.811,00				13.242,14		43.014,00	48.825,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung															
400	Betriebsaus- stattung														
400001	Sicherheitsstromver- sorgungsgerät	12.772,98				12.772,98	895,98	672,00				1.567,98		11.205,00	11.877,00
400002	Ausgussbecken mit Hebelanlage (Gebäude A)	2.990,93				2.990,93	572,93	299,00				871,93		2.119,00	2.418,00
400003	Schranke Pforte Pfizer Areal	5.973,00				5.973,00	358,00	239,00				597,00		5.376,00	5.615,00
400004	Reflex-Anlage Gebäude C	6.061,57				6.061,57	725,57	616,00				1.341,57		4.720,00	5.336,00
400005	Reflex-Anlage Gebäude C	8.262,36				8.262,36	1.006,36	837,00				1.843,36		6.419,00	7.256,00
400006	Reflex-Anlage Gebäu- de D	9.814,93				9.814,93	1.200,93	994,00				2.194,93		7.620,00	8.614,00
400007	Reflex-Anlage Gebäude E	9.090,30				9.090,30	1.116,30	920,00				2.036,30		7.054,00	7.974,00
400008	Reflex-Anlage Gebäude F	8.727,86				8.727,86	1.065,86	884,00				1.949,86		6.778,00	7.662,00
400009	Reflex-Anlage Gebäude F- Erweiterung	8.729,04				8.729,04	1.066,04	884,00				1.950,04		6.779,00	7.663,00
400010	Reflex-Anlage Gebäude H	9.764,29				9.764,29	1.197,29	988,00				2.185,29		7.579,00	8.567,00
400011	Reflex-Anlage Halle 7	6.524,59				6.524,59	774,59	663,00				1.437,59		5.087,00	5.750,00
400012	Reflex-Anlage Kantine	5.951,40				5.951,40	496,40	595,00				1.091,40		4.860,00	5.455,00
Summe	Betriebsaus- stattung	94.663,25				94.663,25	10.476,25	8.591,00				19.067,25		75.596,00	84.187,00
480	Geringwertige Wirtschaftsgüter														
480001	Drehstuhl Pforte	1.782,90				1.782,90	1.782,90					1.782,90		0,00	0,00
480002	Laubbläser	529,20				529,20	529,20					529,20		0,00	0,00
480003	Rauchmelder Pfizer Areal	410,50				410,50	410,50					410,50		0,00	0,00
Summe	Geringwertige Wirtschaftsgüter	2.722,60				2.722,60	2.722,60					2.722,60		0,00	0,00

		Anschaffungskosten/ Herstellungskosten				Abschreibungen						Buchwerte			
		Stand 01.01.2024	Zugänge Ant. FK-Zinsen	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Wirtschaftsjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Zuschreibung Wirtschaftsjahr	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023
Summe andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		97.385,85				97.385,85	13.198,85	8.591,00				21.789,85		75.596,00	84.187,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau															
79	Anzahlungen auf Grund und Boden														
79002	Anzahlung Greschbachstr. 5		1.836.638,15			1.836.638,15						0,00		1.836.638,15	
Summe	Anzahlungen auf Grund und Boden		1.836.638,15			1.836.638,15						0,00		1.836.638,15	
Summe geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau			1.836.638,15			1.836.638,15						0,00		1.836.638,15	
Summe Sachanlagen		151.644.954,25	6.041.137,44			157.686.091,69	10.114.048,76	4.998.917,44				15.112.966,20		142.573.125,49	141.530.905,49
Gesamtsumme Anlagevermögen		151.649.979,25	6.041.137,44			157.691.116,69	10.119.072,76	4.998.917,44				15.117.990,20		142.573.126,49	141.530.906,49

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Eigenbetrieb Gewerbeflächen der Stadt Karlsruhe

I. Grundlagen des Unternehmens

Aufgaben des Eigenbetriebs / Satzungszweck

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

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

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

Mit Gründung des Eigenbetriebs wurden diesem zwei zuvor von der Stadt Karlsruhe (Kernhaushalt) erworbenen Grundstücke gegen Übernahme einer Verbindlichkeit in Höhe des Buchwerts der Grundstücke übertragen. Die Stadt Karlsruhe hatte in ihrer Sitzung am 13. März 2020 die Ausübung des Vorkaufsrechts für die auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstücke Nr. 56180 und Nr. 56180/1 (ehemaliges Pfizer-Areal in Hagsfeld) zu einem vereinbarten Kaufpreis von 132.425.000 Euro zuzüglich Nebenkosten beschlossen. Bereits im Erwerbszeitpunkt war hierbei beabsichtigt, diese Grundstücke noch im Jahr 2020 an eine Personengesellschaft oder einen Eigenbetrieb weiter zu übertragen. Dies ist mit Gründung des Eigenbetriebs Gewerbeflächen zum 1. Dezember 2020 erfolgt.

II. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2024 haben sich insbesondere die hohen Energiepreise negativ auf das Wirtschaftswachstum ausgewirkt. Die stark gestiegenen Energiepreise, Löhne und Lebensmittelpreise führten in 2024 zu einer Inflationsrate von durchschnittlich 2,2%. Das Jahr 2024 startete mit hohen Leitzinsen (4,0%), welche jedoch im Jahresverlauf in mehreren Schritten wieder etwas auf 3,0% gesenkt wurden.

Die hohen Zinsen belasten insbesondere die Baubranche. Die Wachstumsprognosen für die Folgejahre haben sich in der Folge deutlich verschlechtert.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um ca. 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Laut Statistischem Bundesamt ist der Verbraucherpreisindex (VPI) im Jahr 2024 um 2,2% gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dies ist ein deutlicher Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert von 5,9%. Die Inflation befand sich damit allerdings weiterhin über dem Zielwert der Europäischen Zentralbank von 2,0%.

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen haben auch im Jahr 2024 zu einem deutlichen Rückgang des Transaktionsvolumen im Immobiliensektor geführt. Die hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Die Modernisierung und der Neubau von Straßen, Bahnverkehrsstrecken und Leitungen führten dagegen zu einem Plus im Tiefbau. Für die Folgejahre wird wieder mit einem leichten Anstieg der Investitionen gerechnet.

Es wird allgemein damit gerechnet, dass der Immobilienmarkt auch zukünftig wachsen wird. Allerdings werden sich die Auswirkungen der höheren Zinsen kurz- bis mittelfristig negativ auf das Wachstum der Branche auswirken.

Der verstärkte Trend zum Home-Office führt zusätzlich dazu, dass Unternehmen ihre angemieteten Büroflächen langfristig reduzieren.

Bei gewerblichen Vermietungen im Bereich des Einzelhandels und der Gastronomie wirkte sich sowohl die Inflation als auch der Trend zum Online-Handel negativ auf die Nachfrage der Verbraucher aus. Die privaten Haushalte gaben im Jahr 2024 deutlich weniger für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen aus als im Vorjahr. Insgesamt führte dies zu einem verstärkten Trend zu Leerständen in den Innenstädten.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren des Eigenbetriebs bilden die Erträge aus den bestehenden Mietverträgen, welche im Berichtsjahr die Aufwendungen für den Unterhalt der Grundstücke, Gebäude und Anlagen deutlich übersteigen.

Geschäftsverlauf

Der Eigenbetrieb weist im Jahresabschluss des Geschäftsjahrs 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von 0,9 Mio. Euro aus. Die deutliche Ergebnisverschlechterung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen auf einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von ca. 1,5 Mio. Euro auf die Gebäude auf dem Grundstück Wikingerstr. 10.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2024 sind am Mietobjekt Wikingerstraße 10 zunehmend Mängel aufgetreten bzw. offenkundig geworden. Untersuchungen zum Lager- und Produktionsgebäude haben ergeben, dass sich das Gebäude in einem sehr schlechten Zustand befindet. Für eine Erneuerung wären kurzfristig erhebliche Investitionen erforderlich. Aufgrund von personellen und finanziellen Restriktionen hat sich der Eigenbetrieb Gewerbeflächen zur Einräumung eines Erbbaurechts am Grundstück sowie zu einem Verkauf der Bestandsgebäude an den bisherigen Mieter entschlossen. Der bisherige Mieter plant den vollständigen Abriss der Produktions- und Lagerhalle, welche durch einen modernen Neubau ersetzt werden soll. Im Zuge der Verhandlungen hat der Eigenbetrieb die Fortschreibung über den Wert der baulichen Anlagen beim Gutachterausschuss beauftragt. Das fortgeschriebene Gutachten kommt für die vorhandenen Gebäude nur noch auf einen Verkehrswert von 460.000 Euro. Im Rahmen des Jahresabschlusses 2024 wurde dies durch eine außerplanmäßige Abschreibung der Gebäude auf dem Grundstück Wikingerstr. 10 in Höhe von 1.509.446 Euro berücksichtigt.

Der verbleibende Jahresüberschuss 2024 resultiert im Wesentlichen aus den Mieterträgen der Vermietung der Grundstücke des sogenannten Pfizer-Areals in Karlsruhe-Hagsfeld sowie von Gewerbegrundstücken in Karlsruhe-Mühlburg, Karlsruhe-Rheinhafen und aus den im Jahr 2024 erworbenen Grundstücken Roßweid 3 und 5 in Karlsruhe-Grötzingen.

Ertragslage

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von ca. 10,1 Mio. Euro bestehen ausschließlich aus Miet- und Pächterträgen sowie Betriebskostenzahlungen der Mieter der Grundstücke in Hagsfeld (Pfizer-Areal) und Mühlburg (Zschernitz-Areal), im Rheinhafen (Wikingerstr. 10) sowie in Grötzingen (Roßweid 3 und 5). Es existieren zum Bilanzstichtag insgesamt zehn Mietverträge.

Ein Mieter des Pfizer-Areals aus dem IT-Bereichs hat seine Mietfläche zum 1. Oktober 2022 deutlich verkleinert. In der Folge steht das Gebäude E seit Oktober 2022 leer. Der Eigenbetrieb sucht gemeinsam mit einem beauftragten Makler nach passenden Nachmietern für das Gebäude E. Der Leerstand belastet das Ergebnis des Eigenbetriebs durch einen Mietausfall in Höhe von ca. 60 TEuro monatlich.

Ein weiterer Mieter des Pfizer-Areals hat seinen Mietvertrag regulär zum 30.06.2024 beendet. Dieser Mieter hatte bisher im Gebäude A eine Fläche von 1.946 qm gemietet und hierfür eine monatliche Kaltmiete von zuletzt monatlich ca. 21 TEuro gezahlt. Der Eigenbetrieb ist auch bei diesem Gebäudeteil gemeinsam mit der Mietverwalterin sowie einem Makler auf der Suche nach Nachmietern.

Die Hauptmieter sind in den Bereichen Pharma / IT / Logistik / Verwaltung und Autohandel tätig. Die Mietverträge haben Festmietzeiten, welche je nach Vertrag in den Jahren 2027 bis 2031 enden. Für die Anschlusszeit bestehen größtenteils Verlängerungsoptionen seitens der Mieter. Die meisten Mietverträge beinhalten eine Regelung zur Inflationsanpassung der Miete (Indexierung oder Staffelmiete) in regelmäßigen Zeitabständen. Die Betriebs- und Nebenkosten sowie die Grundsteuer können nahezu vollständig auf die Mieter umgelegt werden, so dass es sich hierbei größtenteils um durchlaufende Posten handelt.

Im Geschäftsjahr 2024 waren keine Mietausfälle zu verzeichnen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten insbesondere einen Ertrag aus der Herabsetzung der Einzelwertberichtigung aus dem Vorjahr in Höhe von 330 TEuro. Hier wurde eine Einigung mit dem Mieter bzgl. der Forderungen aus den Nebenkostenabrechnungen 2022 und 2023 gefunden, welche in der Buchhaltung 2024 bereits berücksichtigt wurde. Daher ist die Einzelwertberichtigung im Jahresabschluss 2024 nicht mehr erforderlich. Darüber hinaus wurde eine Umsatzsteuerverbindlichkeit aus dem Jahre 2020 im Zuge der Abgrenzungsthematik zum Kernhaushalt korrigiert. Hieraus resultiert ein weiterer Ertrag in Höhe von rund 83 TEuro.

Die **Abschreibung** der Gebäude auf den Grundstücken des Eigenbetriebs erfolgt grundsätzlich nach den wirtschaftlichen Restnutzungsdauern lt. Verkehrswertgutachten, mindestens jedoch mit 3% p.a. Die Parkplätze werden über eine Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben. Hieraus resultiert im Geschäftsjahr 2024 ein Aufwand aus Abschreibungen in Höhe von ca. 3,5 Mio. Euro. Hinzu kommt die bereits erläuterte außerplanmäßige Abschreibung auf die Gebäude des Grundstücks Wikingerstr. 10 in Höhe von ca. 1,5 Mio. Euro. Insgesamt ergibt sich ein Abschreibungsaufwand in Höhe von ca. 5,0 Mio. Euro.

Die in der GuV ausgewiesenen **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (u.a. Strom, Gas, Wasser, Wachdienst, Mietverwaltung etc.) sowie die Grundsteuer (GuV-Position „sonstige Steuern“) können größtenteils auf die Mieter umgelegt werden und belasten das Ergebnis des Eigenbetriebs im Endeffekt nicht.

Der Eigenbetrieb konnte den Erwerb der Grundstücke des Pfizer-Areals durch die Aufnahme von zwei langfristigen Darlehen über 89,7 Mio. Euro (10 Jahre Zinsbindung, Zinssatz 0,00%) und 50,0 Mio. Euro (20 Jahre Zinsbindung, Zinssatz 0,22%) günstig refinanzieren. Für das im Jahr 2021 erworbene Grundstück in Karlsruhe-Mühlburg wurde ein Darlehen mit einer 5-jährigen Zinsbindung und einem rechnerischen Zinssatz von -0,16% aufgenommen. Der negative Zins wird durch ein sogenanntes Aufgeld (Agio) in Höhe von 80.349,17 Euro beim Darlehen berücksichtigt. Dieses Aufgeld wird als passiver Rechnungsabgrenzungsposten über die Zinsbindungsfrist des Darlehens verteilt aufgelöst. Für die im Jahr 2024 erworbenen Grundstücke in Grötzingen (An der Roßweid 3 und 5) wurde im Dezember 2024 ein Darlehen über 4 Mio. Euro mit 2-jähriger Zinsbindung zu 2,72% aufgenommen.

Die **Zinsaufwendungen** für die aufgenommenen Darlehen fallen mit ca. 100 TEuro im Geschäftsjahr kaum ins Gewicht. Hinzu kommen Zinsaufwendungen aus der kurzfristigen Inanspruchnahme des städtischen Cash-Pools in Höhe von ca. 14 TEuro. Aus der Überlassung der überschüssigen Liquidität des Eigenbetriebs an den städtischen Cash-Pool resultiert im Geschäftsjahr 2024 ein **Zinsertrag** in Höhe von ca. 231 TEuro. Aus der zeitanteiligen Auflösung des Aufgelds (Agio) aus dem Darlehen zum Erwerb des Grundstücks in Karlsruhe-Mühlburg resultiert ein weiterer Zinsertrag in Höhe von ca. 16 TEuro. Insgesamt ergibt sich im Jahr 2024 für den Eigenbetrieb ein positives Zinsergebnis in Höhe von ca. 133 TEuro.

Der Eigenbetrieb unterliegt der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatz Stadt Karlsruhe: 450%) mit einer Gesamtsteuerbelastung in Höhe von ca. 31,6%. Für das Geschäftsjahr 2024 betragen die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** rd. 449 TEuro. Aus dem Geschäftsjahr 2024 ist mit einer Rückforderung aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer in Höhe von ca. 599 TEuro zu rechnen.

Vergleich zum Wirtschaftsplan 2024

Der Jahresüberschuss in Höhe von rd. 974.803 Euro liegt deutlich unter dem im Wirtschaftsplan 2024 prognostizierten Jahresüberschuss in Höhe von 1.581.684 Euro. Hauptgrund hierfür ist die außerplanmäßige Abschreibung auf die Gebäude des Grundstücks Wikingstraße 10:

Die **Umsatzerlöse** liegen mit ca. 10,1 Mio. Euro in etwa auf dem im Wirtschaftsplan prognostizierten Wert von ca. 10,2 Mio. Euro. Aufgrund der nachlassenden Inflation haben sich die Mieterhöhungen auf einem niedrigeren Niveau stabilisiert.

Im Jahr 2024 sind als **Personalaufwendungen** lediglich die Zulagen der Eigenbetriebsleitung angefallen. Der hierdurch entstandene Aufwand wird an die Stadtkämmerei erstattet. Die Verwaltung des Eigenbetriebs erfolgt durch Mitarbeitende der Stadtkämmerei.

Die **Abschreibungen** liegen mit insgesamt ca. 5,0 Mio. Euro deutlich über dem Planansatz von 3.393.920 Euro. Die Abweichung resultiert aus der außerplanmäßigen Abschreibung auf die Gebäude des Grundstücks Wikingstr. 10 (1,5 Mio. Euro) sowie der zum Zeitpunkt der Wirtschaftsplanung noch nicht bekannten Aufteilung der Kaufpreise für die Objekte „An der Roßweid 3 und 5“ auf Grundstück und Gebäude.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** liegen mit ca. 4,03 Mio. Euro deutlich über dem Planansatz von 3.034.882 Euro. Hierfür sind hauptsächlich die gestiegenen Nebenkosten für Mietverwaltung, Wachdienst, Hausmeister sowie Strom und Gas ursächlich, welche jedoch im Wesentlichen an die Mieter weitergereicht werden.

Im Gegenzug liegt der **Materialaufwand** mit 0 Euro deutlich unter dem Planansatz von 600 TEuro. Entsprechende Aufwendungen für Wartung und Kleinreparaturen wurden abweichend von der ursprünglichen Planung unter dem sonstigen betrieblichen Aufwand erfasst.

Das **Zinsergebnis** fällt in der Summe deutlich besser aus als ursprünglich prognostiziert. Im Wirtschaftsplan 2024 wurde mit einer Darlehensaufnahme in Höhe von 10 Mio. Euro gerechnet, welche jedoch nur in Höhe von 4 Mio. Euro im Dezember 2024 realisiert wurde. Die Zinsaufwendungen aus dieser Darlehensaufnahme werden sich erst in den Folgejahren stärker auswirken. Die Zinsaufwendungen 2024 liegen deshalb mit insgesamt ca. 114 TEuro deutlich niedriger als der Planansatz in Höhe von 699 TEuro.

Hinzu kommen Zinserträge aus der Überlassung von kurzfristig nicht benötigter Liquidität an den Cash-Pool der Stadt Karlsruhe, welcher zu Zinserträgen in Höhe von rund 231 TEuro führte (Planansatz: 160 TEuro). Die zeitanteilige Auflösung eines Agios führte im Jahr 2024 zu weiteren Erträgen in Höhe von rund 16 TEuro. Insgesamt ergibt sich hierdurch eine Verbesserung des Zinsergebnisses von geplant -539 TEuro auf das vorliegende positive Zinsergebnis in Höhe von ca. + 133 TEuro.

Die **sonstigen Steuern** liegen mit ca. 233 TEuro leicht unter dem Planansatz von 236 TEuro. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplans 2024 war die genaue Höhe der Grundsteuer für die neuen Grundstücke in Grötzingen noch nicht bekannt.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** liegen mit ca. 449 TEuro deutlich unter dem Ansatz des Wirtschaftsplans von ca. 779 TEuro. Die niedrigeren Steueraufwendungen sind Folge des gegenüber dem Planansatz deutlich verschlechterten Jahresergebnisses.

Investitionen

Der Eigenbetrieb hat im Jahr 2024 Kaufverträge über die Gewerbegrundstücke An der Roßweid 3 (Flurstück Nr. 8545/10), An der Roßweid 5 (Flurstück Nr. 8545/11) sowie Greschbachstraße 5 b (Flurstück 8545/48) abgeschlossen. Der Eigentumsübergang ist bei den Grundstücken An der Roßweid 3 und 5 bereits im Herbst 2024 erfolgt. Aufgrund von Gebäudemängeln am Grundstück Greschbachstr. 5b ist der Eigentumsübergang hier erst Ende 2025 erfolgt. Ein Betrag in Höhe von 295.000 Euro wurde bis zur Beseitigung der Mängel am Dach (Wasserschaden) durch den Verkäufer gemäß der vertraglichen Regelung einbehalten.

Ansonsten erfolgten noch Investitionen in die Außenanlagen (Außenbeleuchtung).

Vermögens- und Finanzlage

Die Sachanlagenquote des Eigenbetriebs beträgt ca. 95,6%. Das Vermögen des Eigenbetriebs zum Bilanzstichtag besteht im Wesentlichen aus den Grundstücken und Gebäuden der erworbenen Flächen in Karlsruhe-Hagsfeld, Karlsruhe-Mühlburg, Karlsruhe Rheinhafen sowie in Karlsruhe-Grötzingen sowie kleineren Mietforderungen und liquider Mittel, welche dem städtischen Cash-Pool zur Verfügung gestellt wurden.

Das ausgewiesene Eigenkapital des Eigenbetriebs besteht im Wesentlichen aus dem Stammkapital in Höhe von 2 Mio. Euro sowie den Jahresüberschüssen der Vorjahre (Gewinnvortrag: insgesamt 7.041.961,75 Euro) sowie 2024 (Jahresüberschuss 974.802,91 Euro). Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag ca. 6 %. Um die Eigenkapitalquote des Eigenbetriebs zu verbessern, ist die Einbehaltung der Jahresüberschüsse der Folgejahre vorgesehen.

Die sonstigen Rückstellungen des Eigenbetriebs fallen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 60 TEuro kaum ins Gewicht. Die Rückstellungen beinhalten insbesondere die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag ca. 135,8 Mio. Euro und machen den wesentlichen Teil der Passivseite der Bilanz aus. Sie resultieren aus vier Darlehensaufnahmen bei Banken zur Finanzierung des Erwerbs der Grundstücke und Gebäude in Karlsruhe-Hagsfeld, Karlsruhe-Mühlburg und Karlsruhe-Grötzingen. Die Fremdkapitalquote beträgt ca. 93,2%.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind auch zum 31.12.2024 bereits fällige, jedoch von der Bank noch nicht abgebuchte Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von insgesamt 2.144.725 Euro enthalten.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält ein Agio aus dem abgegrenzten Aufgeld eines Darlehens mit negativer Verzinsung in Höhe von 23 TEuro.

Der Eigenbetrieb nimmt am städtischen Cash-Pool teil. Die Zahlungsfähigkeit des Eigenbetriebs war hierdurch zu jeder Zeit im Geschäftsjahr 2024 gesichert.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Chancen- und Risikobericht

Die kurzfristigen Hauptrisiken des Eigenbetriebs bestehen in möglichen Mietausfällen aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten der Mieter. Die Mieter sind überwiegend in den Bereichen Logistik, Pharma, IT, Autohandel und öffentliche Verwaltung tätig. Die Hauptmieter waren nur in geringerem Maße von der Corona-Pandemie und der Energiekrise betroffen.

Die langfristigen Hauptrisiken bestehen in einem Rückgang der Nachfrage nach Gewerbe- und Büroflächen, welcher zu einem weiteren Leerstand von Gebäuden führen könnte sowie in sinkenden Mietpreisen aufgrund einer gesunkenen Nachfrage. Bei den Mietern im Bereich Pharma/Logistik/Autohandel dürfte sich der Trend zum Home-Office kaum auf die Nachfrage an Gewerbeflächen auswirken. In den Bereichen IT und Öffentliche Verwaltung könnte sich hingegen langfristig ein Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen ergeben. Hier bleibt die weitere Entwicklung abzuwarten.

Ein weiteres langfristiges Risiko stellen steigende Zinsen nach Ende der jeweiligen Zinsbindungsfristen der Darlehen dar. Insbesondere bei den beiden Hauptdarlehen des Eigenbetriebs könnte ein starker Anstieg der Zinsen nach Auslaufen der Zinsbindungsfristen am 15.12.2030 (Restschuld ca. 64 Mio. Euro) bzw. 15.12.2040 (Restschuld ca. 20 Mio. Euro) das Ergebnis stark belasten.

Identifizierte Risiken werden durch gezielte Maßnahmen gesteuert. Für die Gebäude des Eigenbetriebs bestehen Versicherungen, welche die Risiken aus Feuer- und Elementarschäden sowie Unwetter (Sturm/Hagel) abdecken. Gegen Mietausfälle ist der Eigenbetrieb größtenteils durch Kauttionen oder Bankbürgschaften abgesichert. Im Rahmen der Risikobewertung werden derzeit keine Risiken identifiziert, die den Fortbestand des Eigenbetriebs kurzfristig gefährden könnten.

Das Pfizer-Areal bietet Chancen im Bereich der Nachverdichtung. So bestehen auf dem Gelände zwei Baureserve-Flächen, auf denen grundsätzlich weitere Gebäude errichtet werden könnten. Des Weiteren bestehen auf dem Areal große Parkplatzflächen, welche (z.B. nach Errichtung eines Parkhauses) ebenfalls bebaut werden könnten. Des Weiteren steht ein Gebäudeteil (Gebäude B) seit mehreren Jahren leer. Hier prüft der Eigenbetrieb, ob das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten saniert werden kann. Sollte dies der Fall sein, so besteht hier die Chance mittel- bis langfristig weitere Mieterträge zu erzielen.

Darüber hinaus beabsichtigt der Eigenbetrieb Dachflächen für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Teilweise müssen diese Dachflächen jedoch vorher noch saniert werden. Durch die Verpachtung dieser Dachflächen bzw. PV-Stromvermarktung besteht die Chance weitere Erträge zu erzielen und einen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz zu leisten.

Prognosebericht

Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen rechnet in seinem Wirtschaftsplan 2025 für das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.589.255 Euro. Hierbei werden sich die Umsatzerlöse aufgrund vorhandener Leerstände und sinkenden Strom- und Gaspreisen auf einem leicht niedrigeren Niveau befinden als im Geschäftsjahr 2024.

Aufgrund gestiegener Zinsen wird im Wirtschaftsplan 2025 mit einem deutlich höheren Zinsaufwand gerechnet. Bei den übrigen Ergebnispositionen werden sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2024 voraussichtlich nur geringe Änderungen ergeben.

Die bestehenden Mietverträge haben größtenteils Festmietzeiten, welche je nach Vertrag in den Jahren 2027 bis 2031 enden. Für die Anschlusszeit bestehen in den meisten Fällen Verlängerungsoptionen der Mieter oder es ergibt sich eine automatische Verlängerung um einen bestimmten Zeitraum (z.B. ein Jahr). Die meisten Mietverträge beinhalten eine Regelung zur Inflationsanpassung der Miete (Indexierung oder Staffelmiete) in regelmäßigen Zeitabständen. Aufgrund der vorliegenden Informationen rechnet die Eigenbetriebsleitung nicht mit weiteren Leerständen oder Mietausfällen für die zum Bilanzstichtag vorhandenen Grundstücke und Gebäude.

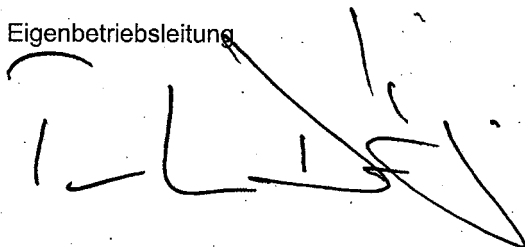
Nachtragsbericht

Der bisherige Mieter im Bereich Pharma hat seinen Logistik-Bereich im Herbst 2025 größtenteils an ein externes Logistikunternehmen übergeben. Die bisherigen Mitarbeitenden des Pharma-Unternehmens in diesem Bereich sind hierbei vom Logistikunternehmen übernommen worden und es wurde ein Untermietvertrag zwischen dem Pharma-Unternehmen und dem Logistik-Dienstleister abgeschlossen. Es ist beabsichtigt, dass der Logistik-Dienstleister den Mietvertrag des Pharma-Unternehmens übernimmt und die Mietvertragslaufzeit bis voraussichtlich Ende 2035 verlängert wird.

Weitere Vorgänge von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach dem Bilanzstichtag 31.12.2024 liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Karlsruhe, den 30.04.2026

Die Eigenbetriebsleitung



Torsten Dollinger

Fälligkeitsübersicht

Forderungen	Gesamt EUR	≤ 1 Jahr EUR	> 1 Jahr und ≤ 5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR
aus Lieferungen und Leistungen	2.521.103,66	2.521.103,66	0,00	0,00
an die Stadt Karlsruhe	1.840.213,66	1.840.213,66	0,00	0,00
gegen verbundene Unternehmen	2.223.442,10	2.223.442,10	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	624.712,51	624.712,51	0,00	0,00
Summe Forderungen	7.209.471,93	7.209.471,93	0,00	0,00

Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	135.814.094,10	4.608.596,11	29.224.497,99	101.981.000,00
aus Lieferungen und Leistungen	203.974,44	203.974,44	0,00	0,00
gegenüber verbundenen Unternehmen	468.677,59	468.677,59	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	3.172.624,24	2.675.178,71	497.445,53	0,00
Summe Verbindlichkeiten	139.659.370,37	7.956.426,85	29.721.943,52	101.981.006,59

Allgemeine Auftragsbedingungen (AAB)
für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften

Stand: Mai 2018

Die folgenden AAB gelten für Verträge zwischen zur unbeschränkten Hilfeleistung in Steuersachen Befugten – im Nachfolgenden auch „Berater“ genannt – und ihrem Auftraggeber – im Nachfolgenden auch „Mandant“ genannt –, sowie für Ansprüche Dritter aus dem Steuerberatungsvertrag, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

§ 1 Auftragsumfang

- (1) Für den Umfang der vom Berater zu erbringenden Leistungen ist der schriftlich oder mündlich erteilte Auftrag maßgebend.
- (2) Sofern ausländisches Recht zu berücksichtigen ist, bedarf dies der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.
- (3) Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung durchgeführt.
- (4) Kann der Berater den Mandanten zwecks Abstimmung über die Einlegung von Rechtsmitteln bzw. Rechtsbehelfen nicht erreichen, ist der Berater befugt und verpflichtet, fristwahrende Handlungen vorzunehmen.
- (5) Der Berater wird die vom Mandanten übermittelten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben und Belege, als richtig zu Grunde legen. Sofern der Berater Unrichtigkeiten oder Widersprüche feststellt, ist er verpflichtet, den Mandanten darauf hinzuweisen. Im Übrigen besteht keine Pflicht des Beraters, ihm bei Gelegenheit bekannt gewordene Sachverhalte auf ihre steuerliche Relevanz hin zu überprüfen.
- (6) Die Überprüfung überlassener Unterlagen und Belege, insbesondere Buchführung und Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung, auf Vollständigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Richtigkeit obliegt dem Berater nur, wenn dies gesondert schriftlich vereinbart ist.
- (7) Der Berater ist nicht verpflichtet, den Mandanten auf Änderungen der Rechtslage oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen, wenn die berufliche Äußerung abschließend erfolgt ist.
- (8) Eine Offenlegung nach § 325 HGB im elektronischen Bundesanzeiger obliegt ausschließlich dem Mandanten, sofern nicht eine gesonderte Beauftragung schriftlich erfolgt ist.

§ 2 Pflichten des Mandanten

- (1) Der Mandant ist verpflichtet mitzuwirken, soweit dies zur ordnungsgemäßen Erledigung des Auftrags erforderlich ist. Er hat insbesondere dem Berater unaufgefordert alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen und erforderlichen Unterlagen und Informationen vollständig und rechtzeitig zu übergeben. Hierzu gehört insbesondere die schriftliche Einwilligung, dass der Mandant mit der Erhebung und Speicherung seiner personenbezogenen Daten einverstanden ist, um ihn eindeutig zu identifizieren, angemessen des zu beraten und zu vertreten, sowie zur Führung der Korrespondenz und Abwicklung eventueller Haftungsansprüche und Geltendmachung von Ansprüchen gegen den Mandanten. Die Unterlagen sind so rechtzeitig zu übergeben, dass dem Berater noch eine angemessene Zeit für die Bearbeitung verbleibt. Entsprechendes gilt für die Unterrichtung des Beraters über alle Vorgänge und Umstände, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können.
- (2) Der Mandant hat alle schriftlichen, mündlichen oder elektronisch übermittelten Mitteilungen des Beraters zur Kenntnis zu nehmen. In der Art der Übermittlung ist der Berater grundsätzlich frei. Sollte der Mandant Fragen zu den Mitteilungen haben oder deren Relevanz nicht nachvollziehen können, hat er unverzüglich mit dem Berater Rücksprache zu nehmen.
- (3) Der Mandant wird alles unterlassen, was auf die Unabhängigkeit des Beraters oder seiner Erfüllungsgehilfen Einfluss nehmen könnte.
- (4) Der Mandant wird Arbeitsergebnisse des Beraters nur mit dessen schriftlicher Einwilligung Dritten zugänglich machen, soweit sich diese Einwilligung nicht bereits aus dem Auftragsinhalt ergibt. Er wird auch die Urheberrechte des Beraters beachten.
- (5) Setzt der Berater im räumlichen Bereich des Mandanten Hard- und Software ein – wozu er befugt ist –, hat der Mandant den diesbezüglichen Anweisungen des Beraters im Hinblick auf die Bedienung, Nutzung und Beachtung von Rechten Dritter uneingeschränkt Folge zu leisten. Der Mandant ist nach Vertragsbeendigung zur weiteren Nutzung der Hard- und Software zur Vermeidung schwerwiegender Nachteile – unter Beachtung der Anweisungen des Beraters – berechtigt, wenn der Nutzungszeitraum unter Vereinbarung einer angemessenen Vergütung festgelegt wird.
- (6) Der Mandant wird für die Einlegung von Rechtsbehelfen aller Art und seine Vertretung vor Behörden und Gerichten dem Berater einen gesonderten Auftrag und eine gesonderte schriftliche Vollmacht erteilen. Insbesondere der Auftrag zur Klageerhebung ist nur wirksam, wenn diesem eine schriftliche Prozessvollmacht beigelegt ist.

§ 3 Unterlassene Mitwirkung und anderer Verzug des Mandanten

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

§ 4 Mitwirkung Dritter

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

§ 5 Pflicht zur Verschwiegenheit

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

§ 6 Beseitigung von Mängeln

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

§ 7 Haftung

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

§ 8 Verjährung

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

§ 9 Vergütung

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

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

§ 10 Aufbewahrung von Unterlagen

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

§ 11 Urheberrechtsschutz

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

§ 12 Vertragsbeendigung

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

§ 13 Vergütung bei vorzeitiger Vertragsbeendigung

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

§ 14 Schriftformerfordernis

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

§ 15 Anzuwendendes Recht und Erfüllungsort

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

§ 16 Gerichtsstand und außergerichtliche Streitbeilegung

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

§ 17 Salvatorische Klausel

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

