

Prüfungsbericht

Eigenbetrieb Gewerbeflächen

Prüfung des Jahresabschlusses 2024

Karlsruhe, den 18. August 2026

Mit der Prüfung beauftragt:

Rechnungsprüfungsamt
Abteilung Allgemeine Prüfung (AP)

Abteilungsleiter: Herr Freimüller

Prüfer: Herr Mergl

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Prüfungsauftrag	3
1.2	Berichterstattung	3
2	Prüfungsumfang, Prüfungsunterlagen.....	3
3	Rechtliche Grundlagen und Aufbau des Eigenbetriebs	4
3.1	Betriebssatzung, Stammkapital, Wirtschaftsführung.....	4
3.2	Organe.....	4
3.2.1	Gemeinderat der Stadt Karlsruhe.....	4
3.2.2	Hauptausschuss der Stadt Karlsruhe	5
3.2.3	Oberbürgermeister/-in der Stadt Karlsruhe	5
3.2.4	Betriebsleitung	5
3.3	Wichtige Verträge	5
4	Buchführung, Belegwesen, Zahlungsverkehr	6
5	Abwicklung des Vorjahresabschlusses (31.12.2023)	7
6	Jahresabschluss Geschäftsjahr 2024	7
6.1	Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024.....	7
6.2	Liquiditätsrechnung.....	8
6.3	Anhang.....	8
7	Lagebericht	8
8	Wirtschaftsplanung/Planvergleich.....	10
9	Wirtschaftliche Verhältnisse.....	11
9.1	Vermögens- und Kapitalstruktur, Liquidität	11
9.2	Ertragslage.....	14
10	Prüfungsergebnis	17

Anlagen

- 1 Bilanz
- 2 Gewinn- und Verlustrechnung
- 3 Liquiditätsrechnung
- 4 Anhang

1 Vorbemerkungen

1.1 Prüfungsauftrag

Das Rechnungsprüfungsamt (RPA) hat nach § 111 Abs. 1 Gemeindeordnung (GemO) den Jahresabschluss des Eigenbetriebs Gewerbeflächen vor der Feststellung durch den Gemeinderat aufgrund der Unterlagen der Stadt Karlsruhe und des Eigenbetriebs in entsprechender Anwendung des § 110 Abs. 1 GemO zu prüfen. Die Prüfung ist innerhalb von vier Monaten nach Aufstellung des Jahresabschlusses durchzuführen.

Das RPA hat den Jahresabschluss daraufhin zu prüfen, ob

- bei den Erträgen, Aufwendungen, Einzahlungen und Auszahlungen sowie bei der Vermögens- und Schuldenverwaltung nach dem Gesetz und den bestehenden Vorschriften verfahren worden ist,
- die einzelnen Rechnungsbeträge sachlich und rechnerisch in vorschriftsmäßiger Weise begründet und belegt sind,
- der Wirtschaftsplan eingehalten worden ist und
- das Vermögen sowie die Schulden und Rückstellungen richtig nachgewiesen worden sind.

1.2 Berichterstattung

Für die Berichterstattung über die Prüfung sind die gemeinderechtlichen Anforderungen maßgebend. Nach § 5 Gemeindeprüfungsordnung (GemPro) soll sich der Prüfungsbericht insbesondere auf die wesentlichen Sachverhalte, Feststellungen und Hinweise im Rahmen des Prüfungszwecks einschließlich der Darstellung der finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse beschränken. Deshalb werden Jahresabschlussposten nur erläutert, wenn dazu keine Angaben des Eigenbetriebs vorliegen oder zusätzliche Aussagen für erforderlich gehalten werden.

Entsprechend dieser Vorgaben ist die vorliegende Prüfung abgewickelt worden.

Die wesentlichen Prüfungsergebnisse/-feststellungen wurden am Rande mit F ... gekennzeichnet.

2 Prüfungsumfang, Prüfungsunterlagen

Formelle Buch- und Belegprüfungen wurden in dem Umfang durchgeführt, der nach pflichtgemäßem Ermessen zur Beurteilung der Buchführung notwendig erschien. Der Umfang der Prüfungshandlungen ist in den Unterlagen des RPA festgehalten.

Die für die Prüfung benötigten Unterlagen standen uneingeschränkt zur Verfügung. Auskünfte wurden darüber hinaus bereitwillig erteilt sowie erforderliche Nachweise erbracht.

Die vom Eigenbetriebsleiter abgegebene Vollständigkeitserklärung befindet sich in den Akten des RPA. Das Prüfungsergebnis machte eine förmliche Schlussbesprechung nicht erforderlich.

3 Rechtliche Grundlagen und Aufbau des Eigenbetriebs

3.1 Betriebssatzung, Stammkapital, Wirtschaftsführung

Der Gemeinderat hat am 20. Oktober 2020 die Gründung des Eigenbetriebs Gewerbeflächen beschlossen und eine Betriebssatzung erlassen. Sie trat zum 1. Dezember 2020 in Kraft. Mit Schreiben vom 21. Oktober 2020 hat die Stadtkämmerei die Satzung der Rechtsaufsichtsbehörde gemäß § 4 Abs. 3 GemO angezeigt.

Der Zweck des Eigenbetriebs ist die Bevorratung von Industrie- und Gewerbegrundstücken innerhalb des Stadtgebiets von Karlsruhe, dazu gehört nach § 1 Abs. 3 der Betriebssatzung insbesondere

- die Ausübung von Vorkaufsrechten sowie Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen,
- der Erwerb und die Entwicklung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
- die Vermietung und Verpachtung sowie die Bewirtschaftung von eingebrachten bzw. erworbenen Grundstücken,
- Verwaltung, Kauf und Verkauf von Erbbaurechten und anderen grundstücksgleichen Rechten.

Der Eigenbetrieb kann ergänzend gemischt genutzte Grundstücke erwerben, wenn diese überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden sowie alle seinen Betriebszweck fördernden oder ihn wirtschaftlich berührenden Geschäfte betreiben (§ 1 Abs. 4 Betriebssatzung).

Nach § 2 Abs. 1 der Betriebssatzung beträgt das Stammkapital des Eigenbetriebs zwei Millionen Euro.

Sowohl das Eigenbetriebsgesetz (EigBG) als auch die Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) wurden im Jahr 2020 überarbeitet. Aufgrund der Novellierung hat der Gesetzgeber eine Übergangsregelung (§ 19 Abs. 1 EigBG) bis zum 31. Dezember 2022 geschaffen. Während dieses Zeitraums konnte der Wirtschaftsplan nach dem bis zum Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Eigenbetriebsgesetzes, des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit und der GemO vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 401, 403) geltenden Recht aufgestellt werden. Von dieser Übergangsregelung hat der Eigenbetrieb bis zum Wirtschaftsjahr 2022 Gebrauch gemacht. Seit dem Wirtschaftsjahr 2023 wird die neue Rechtslage angewandt.

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

3.2 Organe

3.2.1 Gemeinderat der Stadt Karlsruhe

Die Aufgaben des Gemeinderats ergeben sich insbesondere aus § 39 Abs. 2 GemO, § 9 EigBG sowie aus § 4 der Betriebssatzung.

3.2.2 Hauptausschuss der Stadt Karlsruhe

Aufgrund des seit Gründung noch überschaubaren Aufgabengebiets des Eigenbetriebs wurde lt. Beschlussvorlage (2020/0954 der Gemeinderatssitzung vom 20. Oktober 2020) vorerst auf die Einrichtung eines Betriebsausschusses verzichtet. Soweit Beschlüsse erforderlich sind, welche über die Befugnisse der Eigenbetriebsleitung hinausgehen, werden diese nach Zuständigkeit vom Hauptausschuss (§ 5 der Betriebssatzung) oder vom Gemeinderat (§ 4 der Betriebssatzung) getroffen. Inzwischen hat sich das Portfolio des Eigenbetriebs infolge mehrerer Zukäufe kontinuierlich erweitert. Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der im Rahmen der Prüfung getroffenen Feststellungen zum operativen Geschäft empfiehlt das Rechnungsprüfungsamt perspektivisch die Einrichtung eines Betriebsausschusses.

3.2.3 Oberbürgermeister/-in der Stadt Karlsruhe

Oberbürgermeister war im Berichtszeitraum Herr Dr. Frank Mentrup. Ihm obliegt die Kontrolle der Betriebsleitung (§ 10 EigBG). Er ist Dienstvorgesetzter und oberste Dienstbehörde der Betriebsleitung sowie aller beim Eigenbetrieb beschäftigten Bediensteten. Seine Aufgaben ergeben sich im Einzelnen aus den §§ 10 und 11 EigBG sowie aus § 6 der Betriebssatzung.

3.2.4 Betriebsleitung

Alleiniger Betriebsleiter war im Berichtszeitraum Herr Stadtkämmerer Torsten Dollinger. Seine Aufgaben bzw. Befugnisse sind geregelt in den §§ 5 und 6 EigBG sowie in den §§ 7 bis 9 der Betriebssatzung. Zu seinem Stellvertreter ist Herr Udo Bäuerlein bestellt. Der Eigenbetrieb wird von der Betriebsleitung selbständig geleitet, soweit nicht der Gemeinderat, der Hauptausschuss oder der Oberbürgermeister zuständig sind.

3.3 Wichtige Verträge

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 13. März 2020 wurde das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft ermächtigt, einen Vertrag über die kaufmännische Haus- und Mietverwaltung und die technische Verwaltung der Grundstücke

- „An der Tagweide 5/Pfizerstraße 1“ und
- „An der Tagweide 23“ in 76139 Karlsruhe

mit der Karlsruher Fächer GmbH (KFG) abzuschließen. Dies ist im April 2020 durch den Abschluss eines Treuhand- und Verwaltervertrags zwischen der Stadt Karlsruhe und der KFG erfolgt. Dieser Vertrag wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 20. Oktober 2020 mit Wirkung ab dem 1. Dezember 2020 auf den Eigenbetrieb Gewerbeflächen übertragen.

Im Berichtsjahr 2021 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 13. April 2021 nach Vorberatung im Hauptausschuss der Ausübung der Vorkaufsrechte an den auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstücken Nr. 24102/2 und Nr. 24102/3

- „Am Mühlburger Bahnhof 10“ in 76189 Karlsruhe

zugestimmt sowie der Eigenbetrieb Gewerbeflächen ermächtigt, einen Vertrag über die kaufmännische und technische Verwaltung des sog. Zschernitz-Areals mit der KFG abzuschließen. Der Treuhand- und Verwaltervertrag für das Objekt wurde im Mai 2022 von den Vertragsparteien rückwirkend zum 1. Januar 2022 abgeschlossen.

Im Berichtsjahr 2022 wurde nach Gemeinderatsbeschluss vom 25. Januar 2022 unter Ausübung eines dinglichen Vorkaufsrechts ein weiteres Objekt in der Wikingerstraße 10, 76189 Karlsruhe erworben. Ein Treuhand- und Verwaltervertrag mit Laufzeitbeginn zum 1. April 2023 liegt vor.

Im Geschäftsjahr 2024 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14. Mai 2024 den Erwerb von drei Gewerbegrundstücken auf der Gemarkung Karlsruhe beschlossen. Es handelt sich hierbei um die Grundstücke:

- „Greschbachstraße 5 b“ Flurstück 8545/48 in 76229 Karlsruhe,
- „An der Roßweid 3“ Flurstück 8545/10 in 76229 Karlsruhe und
- „An der Roßweid 5“ Flurstück 8545/11 in 76229 Karlsruhe.

Ein Treuhand- und Verwaltervertrag mit Laufzeitbeginn zum 01.10.2024 liegt vor.

4 Buchführung, Belegwesen, Zahlungsverkehr

Zwecks Erfüllung der Aufgaben aus den Treuhand- und Verwalterverträgen führt die KFG als Verwalterin im Auftrag der Eigentümerin Stadt Karlsruhe gesonderte Girokonten bei der Sparkasse Karlsruhe.

Die verbleibenden Buchführungs- und Kassengeschäfte mitsamt der laufenden Verwaltung (Abstimmungen mit der Mietverwalterin KFG, Erstellung von Gremienvorlagen u. a.) wurden vom Eigenbetrieb Gewerbeflächen über eine interne Dienstleistungsvereinbarung mit der Stadt Karlsruhe zum 1. Dezember 2020 auf die Stadtkämmerei übertragen. Für die Finanzbuchhaltung wurde das doppelte Buchhaltungsprogramm „Simba“ installiert. Die nach § 6 Gemeindekassenverordnung (GemKVO) erforderliche Programmfreigabe liegt vor (Beschluss vom 27. November 2020). Mit der Erstellung des Jahresabschlusses war die Steuerberatungskanzlei „Tritschler Pilz & Partner mbB“ mit Sitz in 76133 Karlsruhe beauftragt. Von ihr wurden im Übrigen ergänzende Buchungen sowie Um- und Abschlussbuchungen durchgeführt. Die volle Verantwortung der Betriebsleitung für den Jahresabschluss wird hierdurch nicht eingeschränkt.

Die Stadtkämmerei (Abt. Kasse) übernimmt auf Grundlage der o. g. internen Dienstleistungsvereinbarung die Kassengeschäfte des Eigenbetriebs als fremdes Kassengeschäft gemäß § 2 GemKVO. Die Kasse des Eigenbetriebs wird damit als eine mit der Gemeindekasse verbundene Sonderkasse geführt (§ 98 GemO i. V. m. § 12 Abs. 1 S. 1 EigBG). Für die Stadt und den Eigenbetrieb sind jeweils getrennte Girokonten eingerichtet. Die liquiden Mittel des Eigenbetriebs fließen nicht in die Vermögensrechnung (Bilanz) der Stadt ein, sondern in die Bilanz des Eigenbetriebs.

Gemäß § 5 Abs. 1 der Dienstanweisung Kasse für den Eigenbetrieb Gewerbeflächen vom 1. Dezember 2020 (DA-Kasse) sind ein Kassenverwalter, ein stellvertretender Kassenverwalter sowie zwei weitere der Eigenbetriebskasse zugewiesene Bedienstete der Stadtkämmerei bestellt. Die Trennung von Buchführungsgeschäften und Zahlungsverkehr gemäß § 5 Abs. 2 GemKVO ist damit gewährleistet.

Der bargeldlose Zahlungsverkehr wurde über ein Girokonto bei der Sparkasse Karlsruhe sowie über ein Cashpoolkonto bei der Stadtkasse vorgenommen. Das Führen einer Barkasse ist entsprechend § 9 Abs. 2 der DA-Kasse beim Eigenbetrieb Gewerbeflächen nicht vorgesehen.

Das Cashpoolkonto wird zwischen der Stadtkasse und dem Eigenbetrieb fortlaufend abgestimmt. Die vorhandenen Salden werden taggerecht verzinst. Hierbei wird jeweils der Basiszinssatz der Deutschen

Bundesbank nach § 247 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zugrunde gelegt. Zusätzlich wird ein Zinsaufschlag auf den Basiszins von 1,0 % (Risikoaufschlag) berücksichtigt. Die Zinsberechnung wird von der Stadtkasse auf einem Arbeitsplatzrechner unter Einsatz eines ordnungsgemäß bei der Stadt freigegebenen DV-Programms vorgenommen.

Gemäß § 112 Absatz 1 Nr. 2 GemO i. V. m. § 11 der Betriebssatzung obliegt dem RPA u. a. die Vornahme der Kassenprüfungen beim Eigenbetrieb Gewerbeflächen. § 7 Absatz 1 Nr. 1 GemPrO sieht bei den Sonderkassen eine jährliche unvermutete Kassenprüfung vor. Diese wurde am 11.12.2024 durchgeführt, die Prüfung der Girobestände führte zu keinen Prüfungsfeststellungen. Die erweiterte Kassenprüfung bezog sich auf den rechtzeitigen und vollständigen Einzug der Mietpreisforderungen und auf die Vornahme von Mietpreisanpassungen.

F2

Die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung bzw. die zugrunde liegenden Rechtsvorschriften wurden insgesamt beachtet. Das Beleg- und Rechnungswesen ist in Ordnung. Die einzelnen Rechnungsbeträge sind sachlich und rechnerisch begründet und belegt. Bei den Erträgen, Aufwendungen, Einzahlungen und Auszahlungen sowie bei der Vermögens- und Schuldenverwaltung wurde nach dem Gesetz und den bestehenden Vorschriften verfahren.

5 Abwicklung des Vorjahresabschlusses (31.12.2023)

Aufgrund der Berichterstattung des RPA am 24.09.2025 hat der Hauptausschuss am 11.11.2025 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 vorberaten. Der Gemeinderat stellte in seiner Sitzung am 25.11.2025 den vom RPA der Stadt Karlsruhe geprüften und bestätigten Jahresabschluss 2023 gemäß § 16 Abs. 3 EigBG fest und erteilte der Betriebsleitung des Eigenbetriebs Entlastung. Gleichzeitig beschloss der Gemeinderat, den Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 2.334.959,14 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Den kommunalrechtlichen Bekanntmachungs- und Offenlegungsvorschriften (§ 16 Abs. 4 EigBG) für den Jahresabschluss und Lagebericht 2023 hat der Eigenbetrieb mit der ortsüblichen Bekanntmachung entsprochen. Seit 1. August 2023 erfolgen öffentliche Bekanntmachungen der Stadt Karlsruhe durch Bereitstellung im Internet auf der Homepage der Stadt Karlsruhe unter www.karlsruhe.de/bekanntmachungen. Der Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2023 wurden entsprechend der neuen Bekanntmachungssatzung der Stadt Karlsruhe auf der Homepage¹ am 27. November 2025 veröffentlicht und war anschließend sieben Werktage einsehbar.

6 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2024

6.1 Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind gemäß § 16 Abs. 2 EigBG innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen und dem Oberbürgermeister und alsdann dem RPA zur örtlichen Prüfung vorzulegen. Der vollständige auf den 13.05.2026 datierte Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht ging dem RPA am 28.05.2026 – versehen mit dem Sichtvermerk des Dezernats 1 – zu. Die oben genannte Aufstellungs- und Vorlagepflicht wurde wiederholt nicht eingehalten. Der Jahresabschlussband ist ordnungsgemäß erstellt und war zum Prüfungszeitpunkt unterzeichnet.

F3

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

Entsprechend der Vorgaben in § 7 EigBVO-HGB in Verbindung mit § 12 der Betriebssatzung wurde der Jahresabschluss sinngemäß nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuchs (HGB) erstellt, soweit sich aus der EigBVO-HGB nichts anderes ergibt.

Die Bilanz sowie die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellte Gewinn- und Verlustrechnung in der jeweils beigefügten Fassung (**Anlagen 1 und 2**) sind richtig aus der Buchführung abgeleitet. Die Ansatz-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften der §§ 6 ff. EigBVO mit Verweis auf die Vorschriften des HGB wurden beachtet. Das Vermögen sowie die Schulden und Rückstellungen sind nachgewiesen (auf F12 wird verwiesen). Die Bilanzkontinuität zum Vorjahr ist gewahrt.

Für die Untergliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind die Anlagen der EigBVO-HGB anzuwenden, auch wenn diese nicht mehr dem aktuellen Stand des HGB entsprechen. Die umfangreiche Bilanzgliederungsvorgabe der Anlage 6 zu § 8 Abs. 1 EigBVO-HGB ist erfüllt.

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

6.2 Liquiditätsrechnung

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

6.3 Anhang

Der als Bestandteil des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 erstellte Anhang ist als **Anlage 4** diesem Bericht beigefügt. Er enthält die nach § 11 EigBVO-HGB erforderlichen Angaben. Nach der neuen EigBVO-HGB ist im Anhang die Entwicklung der Liquidität entsprechend dem Muster in der Anlage 8 neu dargestellt. Die Entwicklung der Liquidität wurde nicht vertieft geprüft, da die Zahlungsfähigkeit des Eigenbetriebs im Wirtschaftsjahr 2024 durch die Teilnahme am Cash-Pooling gewährleistet war.

7 Lagebericht

Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebs dar.

Der Bericht enthält im Wesentlichen die nach § 12 EigBVO-HGB erforderlichen Angaben. Ergänzende Informationen ergeben sich aus den Vorbemerkungen zur Entwicklung der Ertragslage und der Umsatzerlöse sowie aus dem Anhang zur Entwicklung der Rückstellungen.

Nach Auffassung des RPA ist besonders hervorzuheben, dass sich die Arbeitswelt zwischenzeitlich stark verändert hat und u.a. Homeoffice dazu führt, dass Unternehmen ihren Bedarf an Büroflächen perspektivisch eher reduzieren als erweitern. Dieser Entwicklung sollte bei zukünftigen

Immobilieninvestitionen mehr Bedeutung beigemessen werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich der zunehmende Online-Handel ebenfalls negativ auf die Vermietung gewerblicher Immobilien auswirkt und das Risiko von Leerständen erhöht.

Im Chancen- und Risikobericht werden aus Sicht des RPA nicht alle wesentlichen Risiken umfassend dargestellt. Insbesondere stellt die erforderliche Beseitigung der Schadstoffbelastung (Asbest) im Gebäude B des Pfizer-Areals ein nicht abzusehendes finanzielles Risiko dar.

F5

Die im o.g. Bericht vertretene Einschätzung, wonach eine mögliche Sanierung dieses Gebäudeteils mittel bis langfristig die Generierung von Mieterträgen ermöglichen könnte und daher als Chance auszuweisen sei, kann vom RPA -aus vorgenannten Gründen- nicht umfänglich nachvollzogen werden, da der künftige Sanierungsumfang sowie die finanziellen Belastungen, die sich hieraus ergeben, noch nicht bekannt sind.

Nach Auffassung der Betriebsleitung bestehen darüber hinaus die Risiken in möglichen Mietausfällen u. a. aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten der Mieter/-innen.

Durch die Verkleinerung der Mietflächen eines Mieters aus der IT-Branche steht auf dem Pfizer-Areal das Gebäude E leer. Hierdurch entsteht dem Eigenbetrieb seit Oktober 2022 ein monatlicher Mietausfall in Höhe von 60 T€. Ein weiterer Mieter im Gebäude A des selbigen Areals hat angekündigt, seinen Mietvertrag regulär zum 30. Juni 2024 auslaufen zu lassen. Für den auslaufenden Mietvertrag droht dem Eigenbetrieb ebenfalls ein Mietausfall in Höhe von monatlich 21 T€. Der Eigenbetrieb ist für beide Mieteinheiten gemeinsam mit der Mietverwalterin sowie einem Makler auf der Suche nach einem Nachmieter. Bis zum Zeitpunkt der Berichterstellung konnten die Flächen nicht vermietet werden. Der Mietausfall beläuft sich für das Geschäftsjahr 2024 in den Gebäudeteilen A und E auf ca. 850 T€.

F6

Insbesondere das Pfizer-Areal bietet nach Aussage der Eigenbetriebsleitung auch Chancen im Bereich der Nachverdichtung (zwei Baureserveflächen, große grundsätzlich bebaubare Parkplatzflächen, ein leerstehendes sanierungsbedürftiges Gebäude). Weiterhin beabsichtigt der Eigenbetrieb, mehrere Dachflächen für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Durch die Stromvermarktung bzw. die Eigennutzung können ggf. weitere Erträge erzielt und dabei ein Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz geleistet werden. Wie dem RPA von der Stk mitgeteilt wurde, ist hierfür eine kostenintensive Sanierung der genannten Dachflächen erforderlich. Darüber hinaus ist noch nicht abschließend geklärt, ob die Sanierung aufgrund der Statik sowie der Schadstoffbelastung überhaupt wirtschaftlich darstellbar ist. Etwaige Gutachten oder eine Einschätzung vor Sachverständigen, liegen dem Eigenbetrieb nicht vor.

F7

Auf Nachfrage des RPA wurde von der Stk mitgeteilt, dass die Leerstandsquote auf dem Pfizer-Areal bei ca. 23 % liegt. Bei den im Prüfungszeitraum 2024 erworbenen Grundstücken liegt die Leerstandsquote bei 15 % (An der Rossweid 3) bzw. 100 % (An der Rossweid 5). Das RPA, kann nur teilweise nachvollziehen, dass der Eigenbetrieb sukzessive Immobilien mit Entwicklungspotentialen erwirbt, diese aber nicht zeitnah weiterentwickelt bzw. vermietet, um zumindest einen Teil der anfallenden Kosten zu decken.

F8

Die Verwaltung erarbeitet derzeit eine Gesamtstrategie für die bestehenden Gewerbeflächen, deren Fertigstellung für die zweite Jahreshälfte 2026 vorgesehen ist (siehe GR-Vorlage Nr. 2026/0334). Aus Sicht des RPA ist nicht zwingend nachvollziehbar, dass der Eigenbetrieb für das bereits 2020 erworbene Pfizer-Areal, über kein strategisches Gesamtkonzept verfügt. Gerade in Anbetracht der auslaufenden Zinsbindungen und der aktuellen finanziellen Lage der Stadt wäre eine Ergebnisverschlechterung mit eventueller Verlustübernahme durch die Stadt sehr ungünstig.

F9

Der Lagebericht enthält zusätzlich Aussagen darüber, wie bestehenden Risiken durch gezielte Maßnahmen und Steuerungsmöglichkeiten entgegengewirkt werden soll (Versicherungen, Hinterlegung

von Kautionen, Bankbürgschaften, etc.). Aus Sicht des Eigenbetriebs wurden im Rahmen der Risikobewertung derzeit keine Risiken identifiziert, die den Fortbestand des Eigenbetriebs gefährden können.

8 Wirtschaftsplanung/Planvergleich

Der Gemeinderat hat am 28. November 2023 für das Wirtschaftsjahr 2024 einen Wirtschaftsplan (Erfolgsplan, Kreditermächtigung, Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung, Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen und Höchstbetrag der Kassenkredite) beschlossen. Nachdem der Eigenbetrieb über kein eigenes Personal verfügt ist die Aufstellung eines Stellenplans unterblieben.

Mit Schreiben vom 6. Dezember 2023 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe unter anderem die Gesetzmäßigkeit des Gemeinderatsbeschlusses über die Feststellung des Wirtschaftsplans 2024 bestätigt und gleichzeitig den festgesetzten Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen (15 Mio. €) sowie den Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen (10 Mio. €) genehmigt. Der festgesetzte Höchstbetrag der Kassenkredite war genehmigungsfrei.

Gegenüber der Planung stellt sich die Ergebnissituation wie folgt dar:

Erfolgsplan

	Planansatz 2024 T€	Ist 2024 T€	Planabweichung +/- T€
Erträge			
Umsatzerlöse	10.178	10.150	-28
Bestandsveränderungen (Erhöhungen/Verminderungen)	0	0	0
Aktiviert Eigenleistungen	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	0	416	416
Erträge/Ertragsveränderung	10.178	10.566	388
Aufwendungen			
Materialaufwand	600	0	-600
Personalaufwand	14	10	-4
Abschreibungen	3.394	5.000	1.606
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.035	4.032	997
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	699	0	-699
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-160	-133	27
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	779	449	-330
Aufwendungen/ Aufwandsveränderungen	8.361	9.358	997
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (ohne Betriebskostenzuschuss)	1.817	1.208	-609
Außerordentliches Ergebnis	0	0	0
Steuern	236	233	-3
Zwischenergebnis vor Verlustausgleich	1.581	975	606
Verlustausgleich als Betriebskostenzuschuss der Stadt KA	0	0	0
Jahresüberschuss	1.581	975	-606

Gegenüber dem Erfolgsplan hat sich das Ergebnis um 606 T€ verschlechtert.

Die gegenüber dem Planansatz höheren **Erträge** von insgesamt 388 T€, sind im Wesentlichen auf höhere Nebenkostenabrechnung zurückzuführen, die sich durch gestiegene Strom- und Gaspreise ergeben haben. Die im Geschäftsjahr 2024 vorgenommenen inflationsbedingten Mietanpassungen (Indexierungen) konnten die aus einer Vertragsbeendigung resultierenden Mietausfälle nicht vollständig ausgleichen.

Die Planabweichung bei den **Aufwendungen** betrugen insgesamt +997 T€.

Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm

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

9 Wirtschaftliche Verhältnisse

9.1 Vermögens- und Kapitalstruktur, Liquidität

Die nachstehende Übersicht zeigt die Bilanzposten in der üblichen Weise zu größeren Gruppen zusammengefasst und gerundet. Im Einzelfall auftretende geringe Rundungsdifferenzen wurden in Kauf genommen.

Die Kapitalstruktur des Eigenbetriebs Gewerbeflächen stellt sich zum 31.12.2024 wie folgt dar:

		2023	2024	Ab- weichungen
		T€	T€	T€
Aktiva		150.197	149.783	-414
Anlagevermögen		141.531	142.574	1.043
	Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0
	Sachanlagen	141.531	142.573	1.042
Umlaufvermögen		8.666	7.209	-1.457
	Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	8.666	7.209	-1.457
	Schecks, Kassenbestand, Bank	0	0	0
Rechnungsabgrenzung		0	0	0
Passiva		150.197	149.783	-414
Eigenkapital		9.042	10.016	974
	Stammkapital	2.000	2.000	0
	Gewinnvortrag	4.707	7.042	2.335
	Jahresüberschuss	2.335	974	-1.361
Rückstellungen		1.074	60	-1.014
	Steuerrückstellungen	1.014	0	-1.014
	Sonstige Rückstellungen	60	60	0
Verbindlichkeiten		140.042	139.660	-382

	Verbindlichkeiten Kreditinstitute	136.302	135.814	-488
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	4.609	4.489	-120
	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	131.813	131.205	-608
	Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistung	440	204	-236
	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	334	469	135
	Sonstige Verbindlichkeiten	2.966	3.173	207
Rechnungsabgrenzung		39	47	8

Die **Bilanzsumme** zum 31.12.2024 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 414 T€ verringert. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Reduktion der Forderungen sowie der Rückstellungen.

Aktiva:

Das **Anlagevermögen** des Eigenbetriebs zum Stand 31.12.2024 beträgt insgesamt 142.574 T€. Das Anlagevermögen ist durch ein Anlagenverzeichnis nachgewiesen. Der Posten „Immaterielle Vermögensgegenstände“ enthält die Lizenz für die Buchhaltungssoftware „Simba“ mit einem Restbuchwert von 1 €. Das „Sachanlagevermögen“ besteht hauptsächlich aus inventarisierten Grundstücken inklusive Bauten unter den Anschriften:

- „An der Tagweide 5/Pfizerstraße 1“ in 76139 Karlsruhe0
- „An der Tagweide 23“ in 76139 Karlsruhe
- „Am Mühlburger Bahnhof 10“ in 76189 Karlsruhe
- „Wikingerstr. 10“ in 76189 Karlsruhe
- „An der Rossweid 3“ in 76229 Karlsruhe
- „An der Rossweid 5“ in 76229 Karlsruhe

Hervorzuheben ist die außerplanmäßige Abschreibung bei dem erst 2023 erworbenen Grundstück „Wikingerstraße 3“ (1.509 T€). Siehe hierzu die getroffenen Feststellungen unter F15.

Die wichtigsten **Anlagenzugänge** im Berichtsjahr betreffen die Erwerbe der auf der Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstücke mit der Flurstück-Nr. 8545/10 „An der Rossweid 3“, Flurstück- Nr. 8545/11 „An der Rossweid 5“ sowie Flurstück-Nr. 8545/48 – „Greschbachstraße 5“.

Mit Beschlussvorlage 2024/0417 entschied der Gemeinderat die oben genannten Grundstücke zu einem Gesamtkaufpreis von 5.775 T€ (zzgl. Nebenkosten) zu erwerben. Dabei wurde ein Kaufpreis von 5 % über dem Verkehrswert von 5.480 T€ akzeptiert. Als Begründung wurde ein städtischer Interessenzuschlag (295 T€) angeführt. Auf das Risiko eines Wasserschadens im Bereich der Dachkonstruktion wurde in der Beschlussvorlage nicht hingewiesen. Ob dieser Schaden bereits bekannt war geht weder aus dem Jahresabschluss noch aus der Beschlussvorlage hervor. Bis zur Mängelbeseitigung wird beim letztgenannten Objekt ein Teil des Kaufpreises einbehalten (295 T€).

F10

Details zur Entwicklung des Anlagevermögens können dem Jahresabschlussband – speziell dem „Anlagenpiegel“ ab Seite 23 – entnommen werden.

Der durch Saldenlisten belegte **Forderungsbestand** beinhaltet neben „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ gegen Mieter (2.521 T€) auch „Forderungen an die Stadt Karlsruhe“ in Höhe von 1.840 T€, bestehend aus dem Guthaben auf dem Cashpool bei der Stadtkasse sowie „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ (2.223 T€). Bei den „Forderungen gegen verbundene

Unternehmen“ handelt es sich um Forderungen gegenüber der KFG als Mietverwalterin. Im Zusammenhang mit Beanstandungen eines Mieters bezüglich der Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2022 und 2023 wurde in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen vorsorglich eine Einzelwertberichtigung in Höhe von 330 T€ vorgenommen.

Die „**sonstigen Vermögensgegenstände**“ wurden mit 625 T€ ausgewiesen. Diese setzen sich zusammen aus Gewerbesteuerüberzahlungen (288 T€), Vorsteuer die in den Folgejahren abzugsfähig sind (25 T€) sowie Körperschaftsteuerrückforderungen (312 T€).

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten lagen im Berichtsjahr 2024 nicht vor.

Passiva:

Das **Eigenkapital** hat sich aufgrund des Jahresüberschusses um weitere +975 T€ auf insgesamt 10.016 T€ erhöht. Das in der Betriebssatzung festgelegte Stammkapital von 2.000 T€ ist in voller Höhe einbezahlt.

Angesichts der angespannten finanziellen Haushaltslage empfiehlt das RPA, den Jahresüberschuss 2024 nicht auf neue Rechnung vorzutragen, sondern zumindest teilweise zur Konsolidierung des städtischen Haushalts zu verwenden. Zudem sollte der Gemeinderat darüber entscheiden, ob zumindest ein Teil der bisherigen Gewinnvorträge in Höhe von 7.042 T€ ebenfalls zur Stärkung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Haushalts eingesetzt werden kann. Auf § 102 Abs. 3 GemO wird hiermit verwiesen, wonach wirtschaftliche Unternehmen so zu führen sind, dass sie einen Ertrag für den Haushalt der Gemeinde abwerfen sollen.

F11

Fristenkongruenz im weiteren Sinne lag durch Deckung der langfristig gebundenen Vermögenswerte (Anlagevermögen) durch langfristige Finanzierungsmittel wie Eigenkapital und Bankdarlehen mit Laufzeiten von mehr als einem Jahr vor. Die Vorgabe einer angemessenen Stammkapitalausstattung laut § 12 Abs. 2 EigBG meint im betriebswirtschaftlichen Sinne eine angemessene Eigenkapitalausstattung. Ein Eigenkapitalanteil von 30 % der Bilanzsumme wird grundsätzlich als angemessen betrachtet. Die Vorgabe des § 12 Abs. 2 EigBG ist damit zum Bilanzstichtag nicht erfüllt.

Nach der Neuregelung des § 12 Abs. 2 EigBG sollen Eigen- und Fremdkapital in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Auch diese Sollvorschrift ist angesichts des niedrigen Eigenkapitalanteils nicht erfüllt. Die Gemeinde ist verpflichtet, den Eigenbetrieb mit den zur Aufgabenerledigung notwendigen Finanz- und Sachmitteln auszustatten und für die Dauer seines Bestehens funktionsfähig zu erhalten. Dieses Kriterium war 2024 sowie in der Vorausschau im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung, welche die Geschäftsjahre 2024 bis 2027 umfasst, erfüllt. Der Planansatz geht von jährlichen Überschüssen von rund 1,0 Mio. € aus.

Die Liquidität des Eigenbetriebs war durch das Cashpooling mit der Stadt Karlsruhe im Wirtschaftsjahr 2024 jederzeit gewährleistet.

Rückstellungen wurden in Form sonstiger Rückstellungen (60 T€) gebildet. Diese umfassen Abschluss- und Prüfungskosten. Eine Übersicht über die Entwicklung der Rückstellungen beim Eigenbetrieb findet sich im Jahresabschlussband auf Seite 19.

Die **Summe der Verbindlichkeiten** beträgt 139.660 T€. Sie setzt sich zusammen aus:

- **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Der Posten beinhaltet zwei Festsatzdarlehen der Commerzbank von ursprünglich 139.700 T€ (89.700 T€ sowie 50.000 T€) zur Finanzierung des Grundstück- und Gebäudeerwerbs des sog. „Pfizer-Areals“. Die beiden Darlehen werden mit einem jährlichen Sollzinssatz von 0,00 % bzw. 0,22 % verzinst und sind zum 15.12.2030 bzw. 15.12.2040 endfällig. Der Darlehensstand zum 31.12.2024 beträgt 78.936 T€ bzw. 44.000 T€. Weiterhin enthalten ist ein Festsatzdarlehen der DekaBank über 8.878 T€ zwecks Finanzierung des Erwerbs der auf Gemarkung Karlsruhe gelegenen Grundstücke Nr. 24102/2 und Nr. 24102/3 – beide mit Anschrift „Am Mühlburger Bahnhof 10“ in 76189 Karlsruhe sowie ein Darlehen bei der LBBW über 4.000 T€ für den Erwerb der Grundstücke in Karlsruhe-Grötzingen „An der Rossweid 3 und 5“. Der jeweilige Darlehensstand zum 31.12.2024 der Kreditverträgen wurde zum Bilanzstichtag beleg haft nachgewiesen. Auf F17 wird verwiesen.

- **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 204 T€ sind durch die Kreditorenbuchhaltung belegt.

- **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**

Der Position liegt eine Verbindlichkeit gegenüber den Stadtwerken Karlsruhe GmbH über 469 T€ bezüglich Strom- und Erdgaslieferungen für das Pfizer-Areal zugrunde.

- **Sonstigen Verbindlichkeiten**

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind im Vergleich zum Vorjahr um 207 T€ gestiegen und betragen zum Stichtag insgesamt 3.173 T€. Diese setzen sich insbesondere aus Steuerverbindlichkeiten (2.676 T€) und erhaltenen Mietkautionszahlungen (497 T€) zusammen.

Die **Passive Rechnungsabgrenzung** enthält Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die einen Ertrag für das neue Geschäftsjahr 2025 darstellen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um das aus dem Kreditvertrag mit der DekaBank resultierende Aufgeld (Agio), das im Umfang von 47 T€ periodisch abgegrenzt wird.

9.2 Ertragslage

Nachstehend wird das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung aufgezeigt:

	2023	2024	Verbesserung/Verschlechterung gegenüber 2023
	T€	T€	T€
Erträge			
Umsatzerlöse	10.851	10.150	-701
Bestandsveränderungen (Erhöhungen/Verminderungen)	0	0	0
Aktiviert Eigenleistungen	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	0	416	416
Erträge/Ertragsveränderung	10.851	10.566	-285
Aufwendungen			
Materialaufwand	0	0	0

Personalaufwand	10	10	0
Abschreibungen	3.408	5.000	1.592
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.943	4.032	89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-158	-133	25
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.074	449	-625
Aufwendungen/ Aufwandsveränderungen	8.277	9.358	1.081
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.574	1.208	-1.366
(ohne Betriebskostenzuschuss)			
Außerordentliches Ergebnis	0	0	0
Steuern	239	233	-6
Zwischenergebnis vor Verlustausgleich	2.335	975	-1.360
Verlustausgleich als Betriebskostenzuschuss der Stadt KA	0	0	0
Jahresüberschuss	2.335	975	-1.360

Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem **Jahresüberschuss** von 975 T€ (Vorjahr: 2.335 T€) ab.

Betriebliche Erträge:

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von 10.150 T€ (Vorjahr: 10.851 T€) verringerten sich um 701 T€ und resultieren ausschließlich aus Miet- und Pächterträgen sowie Betriebskostenzahlungen der Mieter der Grundstücke in Karlsruhe-Hagsfeld (Pfizer-Areal), Karlsruhe-Mühlburg (Zschernitz-Areal), im Rheinhafen (Wikingerstraße 10) sowie dem im Berichtsjahr erworbenen Grundstück in Karlsruhe-Grötzingen (An der Roßweid 3). Aufgrund von Leerständen haben sich die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduziert. Trotz eingeleiteter Maßnahmen (Beauftragung Makler und Einschaltung der Mietverwalterin) konnten die Leerstände bis zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht vermietet werden. Diese führten 2024 zu Mindereinnahmen von 850 T€ (Pfizer Areal Gebäude E: 720 T€ sowie Pfizer Areal Gebäude A: 126 T€).

Im Geschäftsjahr wurden 246 T€ an **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** erzielt, die vollständig aus Zinserträgen des Cashpooling mit der Stadt resultieren. Die Verzinsung erfolgt quartalsweise.

Betriebliche Aufwendungen:

Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen verfügt über kein eigenes Personal. Die anfallenden Aufgaben wie Kassenverwaltung, Buchhaltung, Vorbereitung des Jahresabschlusses sowie die laufende Verwaltung wurden über eine interne Dienstleistungsvereinbarung auf die Stadtkämmerei der Stadt Karlsruhe übertragen. Mit der internen Dienstleistungsvereinbarung zwischen Eigenbetrieb und Stadt Karlsruhe wurde zum 01.12.2020 die Aufgaben der Kassenverwaltung, Buchhaltung und Vorbereitung des Jahresabschlusses sowie die laufende Verwaltung geregelt. Für die Erledigung der übertragenen Aufgaben wurde eine monatliche Vergütung von 1.500 € (18 T€ pro Jahr) vereinbart. Nach Auffassung des RPA sollte die Vergütung in Folge der deutlich gestiegenen Personal- und Sachkosten entsprechend angepasst werden.

Der **Personalaufwand** betrifft daher ausschließlich die Vergütung der Eigenbetriebsleitung und deren Stellvertretung in Form einer Aufwandsentschädigung (10 T€).

Unter dem Posten **Abschreibungen** mit 5.000 T€ (Vorjahr: 3.408 T€) sind überwiegend die Gebäudeabschreibungen (Büroflächen, Hochregallager, Kantine, Autohaus Zschernitz, etc.) enthalten. Die Abschreibung der Gebäude erfolgt einheitlich mit jährlich 3 %. Die Parkplätze werden mit einer Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben. Details zu den planmäßigen Abschreibungen im Berichtsjahr können dem Jahresabschlussband – speziell dem „Anlagenspiegel“ ab Seite 23 – entnommen werden.

Für das RPA ist die **außerplanmäßige Abschreibung** in Höhe von rund 1.500 T€ für das erst im Jahr 2023 erworbene Gewerbeobjekt „Wikingerstraße 10“ nur bedingt nachvollziehbar.

Nach Auskunft der Stk waren bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs Mängel an der Gebäudesubstanz, insbesondere an der Dachkonstruktion, bekannt. Ob und in welcher Höhe diese Mängel bei der Ermittlung des Kaufpreises im Rahmen des von der Grundstücksbewertungsstelle erstellten Verkehrswertgutachtens (Verkehrswert: 3.260 T€ zuzüglich Kaufpreisnebenkosten) berücksichtigt wurden, ist dem RPA nicht bekannt. Unabhängig davon hält es das RPA bei künftigen Ankäufen von Gewerbeimmobilien, bei denen bereits bauliche Mängel bekannt sind, für erforderlich bzw. sachgerecht, zusätzlich zum Verkehrswertgutachten ein Bauschadengutachten einzuholen. Nur durch eine fachkundige Ermittlung der erforderlichen Sanierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen können die mit den festgestellten Mängeln verbundenen finanziellen Auswirkungen angemessen in die Kaufpreisermittlung einbezogen werden. Vor diesem Hintergrund kann nicht ausgeschlossen werden, dass im vorliegenden Fall ein überhöhter Kaufpreis entrichtet wurde und dem Eigenbetrieb hierdurch ein finanzieller Nachteil entstanden ist. Das RPA empfiehlt daher, bei künftigen Ankäufen von Gewerbeimmobilien neben einem Verkehrswertgutachten grundsätzlich eine zusätzliche bautechnische Begutachtung, beispielsweise durch die HGW, durchführen zu lassen, sofern bereits vor dem Erwerb wesentliche bauliche Mängel bekannt sind. Dadurch sollen vorhandene Mängel frühzeitig festgestellt, deren finanzielle Auswirkungen belastbar ermittelt und bei der Kaufpreisverhandlung angemessen berücksichtigt werden.

F13

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind gegenüber dem Vorjahr (3.943 T€) u. a. aufgrund steigender Energiepreise sowie einer im Berichtsjahr gebildeten Einzelwertberichtigung um 89 T€ auf 4.032 T€ gestiegen. Hierin enthalten sind u. a. die als Aufwand gebuchten Auslagen für Strom, Gas, Wasser, Wachdienst und Mietverwaltung, welche größtenteils auf die Mieter umgelegt werden können.

Die Aufwendungen für den Wachdienst belaufen sich auf rund 640 T€ jährlich. Der Vertrag mit dem Sicherheitsunternehmen wurde im Zuge der Übernahme der Immobilie vom bisherigen Eigentümer übernommen und besteht bereits seit dem Jahr 2011. Das RPA hält es für erforderlich, das bestehende Vertragsverhältnis zu beenden und die Leistungen unter Beachtung der geltenden städtischen Vorgaben (VergDA) im Wettbewerb neu zu vergeben.

F14

Der Eigenbetrieb ist steuerpflichtig und unterliegt sowohl der Einkommen- als auch der Gewerbesteuer. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellungen für **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beträgt im Berichtsjahr 449 T€. Im Übrigen wird der Eigenbetrieb umsatzsteuerlich wie eine Organgesellschaft der Stadt Karlsruhe behandelt. Rechtswirkung der umsatzsteuerlichen Organschaft ist, dass alle Umsätze, die der Eigenbetrieb mit Dritten tätigt, dem Organträger Stadt zuzurechnen sind.

Die bisher erfolgten Grundstückskäufe konnten ausschließlich durch die Aufnahme von (teils langfristigen) Krediten finanziert werden. Insbesondere für den Erwerb des Pfizer-Areals konnten äußerst günstige Darlehenskonditionen mit Zinssätzen von 0,00 % bzw. 0,22 % vereinbart werden. Für den Erwerb des Objekts in Karlsruhe-Mühlburg (Zschernitz-Areal) wurde sogar ein Darlehen mit einem negativen Zinssatz von -0,16 % aufgenommen. Die jährlichen Zinsaufwendungen fallen mit insgesamt rund 100 T€ derzeit vergleichsweise gering aus. Das RPA weist jedoch darauf hin, dass mit dem Auslaufen der Zinsbindungsfristen (beginnend ab 2030) sowie vor dem Hintergrund der aktuellen Zinsentwicklung künftig mit steigenden Zinsaufwendungen zu rechnen ist. Dies birgt das Risiko, dass sich das

F15

derzeit positive Ergebnis in ein von der Stadt auszugleichenden Verlust wandelt, der den städtischen Haushalt weiter belasten würde. Vor diesem Hintergrund und angesichts des nunmehr sechsjährigen Bestehens des Eigenbetriebs hält das RPA die Entwicklung eines Flächen- und Vermarktungskonzepts für geboten. Dieses sollte aufzeigen, welche Entwicklungspotenziale die einzelnen Liegenschaften bieten, welche Nutzungsstrategien verfolgt werden, welche Teilflächen ggf. zur Gewerbeansiedlung genutzt und mit welchen zusätzlichen Mieterträgen künftig gerechnet werden kann.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen **sonstigen Steuern** mit 233 T€ (Vorjahr: 239 T€) betreffen die zu entrichtende Grundsteuer für die Liegenschaften in Karlsruhe-Hagsfeld (Pfizer-Areal), Karlsruhe-Mühlburg (Zschernitz-Areal), Karlsruhe-Rheinhafen (Wikingerstraße 10) sowie Karlsruhe-Grötzingen (Rossweid 3 und 5).

10 Prüfungsergebnis

- Die rechtlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs Gewerbeflächen entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und der Betriebssatzung.
- Der Jahresabschluss 2024 für den Eigenbetrieb und die Gliederung entsprechen den geltenden Vorschriften.
- Die wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet. Zur Eigenkapitalquote ist allerdings anzumerken, dass diese unter dem als angemessen betrachteten Wert von 30 % liegt. Die Vorgabe des § 12 Abs. 2 EigBG einer angemessenen Stammkapital- oder Eigenkapitalausstattung ist damit zum Bilanzstichtag nicht erfüllt.
- Nach der Neuregelung des § 12 Abs. 2 EigBG sollen Eigen- und Fremdkapital in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Auch diese Sollvorschrift ist angesichts des niedrigen Eigenkapitalanteils nicht erfüllt.
- Die Gemeinde ist des Weiteren verpflichtet, den Eigenbetrieb mit den zur Aufgabenerledigung notwendigen Finanz- und Sachmitteln auszustatten und für die Dauer seines Bestehens funktionsfähig zu erhalten. Dieses Kriterium war 2024 sowie in der Vorausschau im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung, welche die Geschäftsjahre 2024 bis 2027 umfasst, erfüllt. Der Planansatz geht von jährlichen Überschüssen von rund 1,0 Mio. € aus, welche zukünftig zur Erhöhung der Eigenkapitalquote dem Eigenkapital (Rücklage) zugeführt werden sollen.
- Die Liquidität des Eigenbetriebs war durch den Cashpool mit der Stadt Karlsruhe im Wirtschaftsjahr 2024 jederzeit gewährleistet.
- Der als Bestandteil des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 erstellte Anhang und Lagebericht ist als Anlage diesem Bericht beigelegt.
- Im Chancen- und Risikobericht geht der Eigenbetrieb auf bestehende Risiken ein.
- Bei den Erträgen, Aufwendungen, Einzahlungen und Auszahlungen sowie bei der Vermögens- und Schuldenverwaltung ist nach dem Gesetz und den bestehenden Vorschriften verfahren worden.
- Die einzelnen Rechnungsbeträge sind sachlich und rechnerisch in vorschriftsmäßiger Weise begründet und belegt.

- Der Wirtschaftsplan ist eingehalten worden.
- Das Vermögen sowie die Schulden und Rückstellungen wurden zutreffend nachgewiesen.

Aufgrund der stichprobenweise durchgeführten örtlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2024 des Eigenbetriebs Gewerbeflächen nach §§ 111 Abs. 1 und 110 Abs. 1 GemO waren nachstehende Feststellungen zu treffen:

- Vor dem Hintergrund der gewachsenen Aufgaben und Zuständigkeiten des Eigenbetriebs empfiehlt das Rechnungsprüfungsamt, die Einrichtung eines Betriebsausschusses zu prüfen (F1).
- Die erweiterte Kassenprüfung erfolgte am 11.12.2024 ohne Prüfungsfeststellung (F2).
- Die gesetzlichen Aufstellungs- und Vorlagepflichten (§ 16 Abs. 2 EigBG) wurden wiederholt nicht eingehalten (F3).
- Der anhaltende Trend zum Home-Office führt zu einem Rückgang an benötigten Büroflächen. Darüber hinaus kann sich der fortsetzende Trend hin zum Online-Handel negativ auf die Vermietung gewerblicher Immobilien auswirken (F4).
- Der Chancen- und Risikobericht beleuchtet nicht alle wesentlichen Risiken des Eigenbetriebs. Insbesondere die Schadstoffbelastung (Pfizer-Areal) wird nicht thematisiert (F5).
- Aufgrund von Leerständen auf dem Pfizer-Areal (Gebäude A und E) belaufen sich die Mindereinnahmen 2024 auf ca. 850 T€ (F6).
- Die Wirtschaftlichkeit einer Nutzung der Dachflächen auf dem Pfizer-Areal für Photovoltaikanlagen wäre durch ein Gutachten zu belegen (F7).
- Der hohen Leerstandsquote ist durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Alternativ wäre ein Verkauf zu prüfen (F8).
- Trotz hoher Investitionen von über 150.000 T€ war für das Berichtsjahr 2024 keine Gesamtstrategie hinsichtlich der Entwicklung der erworbenen Immobilien zu erkennen (F9).
- Aufgrund von vorhandenen Gebäudemängeln wurde der Kaufpreis für das Objekt „Greschbachstraße 5“ nicht vollständig bezahlt. Der Eigentumsübergang erfolgte erst 2025 (F10).
- Das RPA empfiehlt den Jahresüberschuss 2024 (975 T€) nicht auf neue Rechnung vorzutragen, sondern diesen zumindest teilweise zur Haushaltskonsolidierung einzusetzen. Zudem sollte der Gemeinderat über die Verwendung der bestehenden Gewinnvorräte in Höhe von 7.042 T€ entscheiden (F11).

- Die Interne Dienstleistungsvereinbarung zwischen Eigenbetrieb und Stadt Karlsruhe ist aufgrund der gestiegenen Personal- und Sachkosten anzupassen (F12).
- Das RPA hält es für erforderlich, bei Ankäufen von bebauten Grundstücken die Gebäude hinsichtlich Mängel zu untersuchen und diese beim Kaufpreis ggf. entsprechend zu berücksichtigen. (F13).
- Die Leistung für den Wachdienst auf dem Pfizer-Areal (ca. 640 T€) ist im Wettbewerb zu vergeben (F14).
- Mit Ablauf der Zinsbindungsfristen (beginnend ab 2030) ist mit steigenden Zinsaufwendungen zu rechnen (F15).
- Das RPA sieht die Notwendigkeit eines Entwicklungskonzeptes für das bestehende Immobilien-Portfolio. Dieses wurde zwischenzeitlich beauftragt (F16).

Aufgrund des Prüfungsergebnisses bestehen gegen die Feststellung des Jahresabschlusses 2024 und gegen die Entlastung der Betriebsleitung keine Bedenken.

STADT KARLSRUHE
Rechnungsprüfungsamt

Freimüller

Mergl

Anlagen