- Anlage -

Wirtschaftsplan 2027
und
mittelfristige Finanzplanung

Eigenbetrieb
Gewerbeflächen

Eigenbetrieb Gewerbeflächen

FESTSETZUNGSBESCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2027

Auf Grundlage von § 14 Eigenbetriebsgesetz (EigBG) hat der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe am 24. November 2026 folgenden Wirtschaftsplan beschlossen:

1	**Erfolgsplan**	
	Erträge	10.278.550 €
	Aufwendungen	8.783.350 €
	Jahresüberschuss	1.495.201 €
2	Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen **(Kreditermächtigung)**	10.000.000 €
3	**Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung**	
	Einzahlungen	14.905.201 €
	Auszahlungen	14.200.000 €
4	Gesamtbetrag der **Verpflichtungsermächtigungen**	10.000.000 €
5	Der Höchstbetrag der **Kassenkredite**	10.000.000 €

Karlsruhe, den 24. November 2026

Eigenbetriebsleitung

Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Erfolgsplan einschließlich Finanzplanung
für das Geschäftsjahr 2027

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2025 EUR	Ansatz 2026 EUR	Plan 2027 EUR	Planung 2028 EUR	Planung 2029 EUR	Planung 2030 EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Umsatzerlöse	10.095.040	10.353.006	10.153.550	9.732.928	9.866.814	9.940.821
2.	Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0	0
3.	aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
4.	sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0	0
5.	Betriebserträge	10.095.040	10.353.006	10.153.550	9.732.928	9.866.814	9.940.821
6.	Materialaufwand	0	0	0	0	0	0
	a) Aufw. für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0
	b) Aufw. für bezogene Leistungen (ab 2025: Umgliederung s.b.A.)	0	0	0	0	0	0
7.	Personalaufwand	10.400	16.800	18.000	18.000	18.000	18.000
	a) Löhne und Gehälter	10.400	16.800	18.000	18.000	18.000	18.000
	b) soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung	0	0	0	0	0	0
8.	Abschreibungen	3.528.920	3.405.000	3.410.000	3.410.000	3.410.000	3.410.000
9.	sonstige betriebliche Aufwendungen	3.567.965	3.742.171	3.720.919	3.549.436	3.563.090	3.571.917
10.	Betriebsaufwand	7.107.285	7.163.971	7.148.919	6.977.436	6.991.090	6.999.917
11.	Zinsen und ähnliche Erträge	30.000	40.000	125.000	125.000	125.000	125.000
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	395.975	486.475	789.245	1.078.779	1.367.646	1.660.048
13.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	786.534	822.768	702.116	540.514	489.923	421.757
14.	Ergebnis nach Steuern	1.835.246	1.919.792	1.638.271	1.261.199	1.143.154	984.099
15.	sonstige Steuern	245.992	139.763	143.070	143.070	143.070	143.070
16.	**Jahresgewinn / Jahresverlust**	**1.589.255**	**1.780.029**	**1.495.201**	**1.118.129**	**1.000.084**	**841.029**

Eigenbetrieb Gewerbeflächen

ERLÄUTERUNGEN

zum Erfolgsplan 2027

Lfd.		Bezeichnung	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1		2	4	5	6	7	8	8
1.		Umsatzerlöse	10.095.040	10.353.006	10.153.550	9.732.928	9.866.814	9.940.821
	a)	Miet- und Pachteinnahmen	7.667.454	7.811.127	7.580.713	7.273.731	7.340.688	7.347.767
	b)	Indexierung (1%) und vertragliche Mieterhöhungen	69.213	71.865	141.332	207.660	274.589	341.517
	c)	Betriebs- und Nebenkosten von Mietern (durchlaufend)	2.358.373	2.470.014	2.431.505	2.251.537	2.251.537	2.251.537
2.		Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0	0
3.		aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
4.		sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0	0
5.		Betriebserträge	10.095.040	10.353.006	10.153.550	9.732.928	9.866.814	9.940.821
6.		Materialaufwand	0	0	0	0	0	0
	a)	Aufw. für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0
	b)	Aufw. für bezogene Leistungen	0	0	0	0	0	0
		lfd. Instandhaltungskosten Gebäude + Anlagen (ab 2025: s.b.A)	0	0	0	0	0	0
		Sonstige Bewirtschaftungskosten (ab 2025: s.b.A.)	0	0	0	0	0	0
7.		Personalaufwand	10.400	16.800	18.000	18.000	18.000	18.000
	a)	Löhne und Gehälter	10.400	16.800	18.000	18.000	18.000	18.000
	b)	soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung	0	0	0	0	0	0
8.		Abschreibungen Gebäude und Außenanlagen	3.528.920	3.405.000	3.410.000	3.410.000	3.410.000	3.410.000
9.		sonstige betriebliche Aufwendungen	3.567.965	3.742.171	3.720.919	3.549.436	3.563.090	3.571.917
	a)	Immobilienverwaltung	414.310	415.910	424.228	432.713	441.367	450.194
	b)	Instandhaltungsaufwendungen (bis 2024: Materialaufwand)	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000
	c)	Steuerberaterkosten (Erstellung JA + Steuererklärung)	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
	d)	Prüfungskosten RPA (in ZGK)	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
	e)	Prüfungskosten GPA	0	0	0	0	5.000	5.000
	f)	Gemeinkostenverrechnung Stadt Karlsruhe	55.480	95.200	104.800	104.800	104.800	104.800
	g)	Wartungskosten Buchhaltungsprogramm + Schulungen	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
	h)	umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten ohne Grundsteuer	2.309.175	2.442.061	2.402.891	2.222.923	2.222.923	2.222.923
	i)	Sonstige Geschäftsaufwendungen	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
10.		Betriebsaufwand	7.107.285	7.163.971	7.148.919	6.977.436	6.991.090	6.999.917
11.		Zinsen und ähnliche Erträge	30.000	40.000	125.000	125.000	125.000	125.000
12.		Zinsen und ähnliche Aufwendungen	395.975	486.475	789.245	1.078.779	1.367.646	1.660.048
		Bestandsdarlehen Commerzbank (50 Mio. €, 0,22% Zins)	95.975	92.675	89.375	86.075	82.775	82.775
		Bestandsdarlehen LBBW (4 Mio. €, 2,72%, ab 2027: 3,5%)	0	108.800	131.600	131.600	131.600	131.600
		Bestandsdarlehen Deka-Bank (ca. 8,5 Mio. Euro, 3,21%)	0		268.270	261.104	253.271	245.673
		Zinsaufwand Neudarlehen (3% Zinsen)	300.000	285.000	300.000	600.000	900.000	1.200.000
13.		Steuern vom Einkommen und Ertrag	786.534	822.768	702.116	540.514	489.923	421.757
14.		Ergebnis nach Steuern	1.835.246	1.919.792	1.638.271	1.261.199	1.143.154	984.099
15.		sonstige Steuern	245.992	139.763	143.070	143.070	143.070	143.070
		Grundsteuer	245.992	139.763	143.070	143.070	143.070	143.070
16.		**Jahresgewinn / Jahresverlust**	**1.589.255**	**1.780.029**	**1.495.201**	**1.118.129**	**1.000.084**	**841.029**

Eigenbetrieb Gewerbeflächen
Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung
für das Geschäftsjahr 2027

Lfd. Nr.		Ansatz	Ansatz	Verpflichtungsermächtigungen	Planung	Verpflichtungs-ermächtigungen	Planung	Planung
		2025	2026	2026	2027	2027	2028	2029
1	2	4	5	6				7
1	Einzahlungen von Kunden für den Verkauf von Erzeugnissen, Waren und Dienstleistungen	10.095.040	10.353.006		10.153.550		9.732.928	9.866.814
2	Sonstige Einzahlungen, die nicht der Investitions oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind.							
3	Ertragsteuerrückzahlungen							
4	**Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nr. 1 bis 3)**	10.095.040	10.353.006		10.153.550		9.732.928	9.866.814
5	Auszahlungen an Lieferanten und Beschäftigte	-3.578.365	-3.758.971		-3.738.919		-3.567.436	-3.581.090
6	Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-245.992	-139.763		-143.070		-143.070	-143.070
7	Ertragsteuerzahlungen	-786.534	-822.768		-702.116		-540.514	-489.923
8	**Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nr. 5 bis 7)**	-4.610.890	-4.721.502		-4.584.105		-4.251.020	-4.214.083
9	**Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit (Saldo aus Nummern 4 und 8)**	5.484.150	5.631.504		5.569.445		5.481.908	5.652.730
10	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens							
11	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens							
12	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens							
13	Einzahlungen aus der Rückzahlung geleisteter Investitionszuschüsse durch Dritte							
14	Erhaltene Zinsen	30.000	40.000		125.000		125.000	125.000
15	Erhaltene Dividenden							
16	**Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummern 10 bis 15)**	30.000	40.000		125.000		125.000	125.000
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
18	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.000.000	-10.000.000		-10.000.000		-10.000.000	-10.000.000
19	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen							
20	Auszahlungen für geleistete Investitionszuschüsse an Dritte							
21	**Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummern 17 bis 20)**	-10.000.000	-10.000.000		-10.000.000		-10.000.000	-10.000.000
22	**Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/- bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nummern 16 und 21)**	-9.970.000	-9.960.000		-9.875.000		-9.875.000	-9.875.000
23	**Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/- bedarf (Saldo aus Nummern 9 und 22)**	-4.485.850	-4.328.496		-4.305.555		-4.393.092	-4.222.270
24	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen							
25	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei der Gemeinde und							
26	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei Dritten	10.000.000	10.000.000		10.000.000		10.000.000	10.000.000
27	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen							
28	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen der Gemeinde							
29	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen Dritter							
30	**Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummern 24 bis 29)**	10.000.000	10.000.000		10.000.000		10.000.000	10.000.000
31	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen							
32	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben							
33	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber Dritten	-4.800.000	-4.800.000		-4.200.000		-4.500.000	-4.800.000
34	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionsbeiträgen							
35	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen der Gemeinden							
36	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen Dritter							
37	Gezahlte Zinsen	-395.975	-486.475		-789.245		-1.078.779	-1.367.646
38	**Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummern 31 bis 37)**	-5.195.975	-5.286.475		-4.989.245		-5.578.779	-6.167.646
39	**Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss-/ bedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus Nummern 30 und 38)**	4.804.025	4.713.525		5.010.755		4.421.221	3.832.354
40	**Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus Nummern 23 und 39)**	318.175	385.029		705.201		28.129	-389.916

Eigenbetrieb Gewerbeflächen

Voraussichtliche Entwicklung der Liquidität

für das Geschäftsjahr 2027

Lfd. Nr.		Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Liquiditätsplan		Finanzplanung		
			2025 EUR	2026 EUR	2027 EUR	2028 EUR	2029 EUR
1		2	4	5	6	7	8
1		Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn	1.840.207	2.158.382	2.543.411	3.248.612	3.276.741
2a	+	Sonstige Einlagen aus Kassenmitteln zum Jahresbeginn					
2b	+	Investmentzertifikate, Kapitalmarktpapiere, Geldmarktpapiere und sonstige Wertpapiere					
2c	+	Forderungen aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt , zu verbundenen Unternehemen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde (Cash-Pool)					
3a	-	Bestand an Kassenkrediten zum Jahresbeginn					
3b	-	Verbindlichkeiten aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehemen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde					
4	**=**	**liquide Eigenmittel zum Jahresbeginn**	1.840.207	2.158.382	2.543.411	3.248.612	3.276.741
5	-	Auszahlungen aufgrund von übertragenen Mitteln für einzelne Vorhaben der Vorvorjahre (§ 2 Abs. 4 EigBVO-HGB)					
6	+/-	Einzahlungen aus nicht in Anspruch genommenen Kreditermächtigungen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen aus Vorvorjahr [3)]					
7	+/-	Einzahlungen aufgrund von übertragenen Mitteln für einzelne Vorhaben der Vorvorjahre (§ 2 Abs. 4 EigBVO-HGB)					
8	+/-	veranschlagte Änderung des Finanzierungs-mittelbestands (§ 2 i. V. m. Anlage 2 Nummer 40 EigBVO-HGB) [4)]	318.175	385.029	705.201	28.129	-389.916
9	**=**	**voraussichtliche liquide Eigenmittel zum Jahresende**	2.158.382	2.543.411	3.248.612	3.276.741	2.886.825
10	-	davon für bestimmte Zwecke gebunden					
11	**=**	**vorraus. Liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel**	**2.158.382**	**2.543.411**	**3.248.612**	**3.276.741**	**2.886.825**

Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Gesamtangabe zur Maßnahme - nachrichtlich -	bisher finanziert	Mittel-übertragungen aus Vorjahren	Ergebnis Vorvorjahr	Ansatz 2026	Ansatz 2027	Verpflichtungs-ermächtigungen 2027	Planung 2028	Planung 2029	Planung 2030	Finanzierungsbedarf weitere Jahre - nachrichtlich -
		1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12
für das Geschäftsjahr 2027												
1	Erwerb von Grundstücken und Gebäuden und nachträgliche Anschaffungskosten Pfizer-Areal					10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	
	Summe					**10.000.000**	**10.000.000**	**10.000.000**	**10.000.000**	**10.000.000**	**10.000.000**	

I. Allgemeines

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

II. Erläuterungen zum Erfolgsplan

Umsatzerlöse

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

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

Nach der Verkleinerung eines Mieters auf dem Pfizer-Areals steht das Gebäude E seit Oktober 2022 leer. Der Eigenbetrieb ist mit der Mietverwalterin und einem Makler auf der Suche nach Nachmietern für dieses Gebäude. Der Eigenbetrieb geht derzeit davon aus, dass bis 2028 ein Nachmieter gefunden werden könnte. Der vorübergehende Leerstand belastet das Ergebnis des Eigenbetriebs mit monatlich ca. 60 TEUR.

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

Im Gebäude A steht seit Juli 2024 eine Bürofläche von 1.946 m² frei. Der Eigenbetrieb Gewerbeflächen versucht in Zusammenarbeit mit der Karlsruher Fächer GmbH und der Wirtschaftsförderung eine zeitnahe Nachvermietung zu erreichen. Für den Wirtschaftsplan 2027 wird aus Vorsichtsgründen mit einem Leerstand bis Ende 2027 gerechnet. Durch den Leerstand wird das Jahresergebnis des Eigenbetriebs mit ca. 250 TEUR belastet.

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

Bezüglich des 2023 erworbenen Grundstücks Wikingerstraße 10 im Rheinhafengebiet befindet sich der Eigenbetrieb in Verhandlungen mit dem aktuellen Mieter über ein längerfristiges Erbbaurecht. Hierdurch soll dem Unternehmen größere Investitionen am Standort ermöglicht werden. Der Gemeinderat hat einem Erbbaurecht in seiner Sitzung vom 30. September 2025 zugestimmt. Im vorliegenden Wirtschaftsplan wird unterstellt, dass diese Verhandlungen erfolgreich sein werden und ab 2027 jährlich 66 TEUR Erbbauzinsen vom Eigenbetrieb vereinnahmt werden.

Die drei in 2024 erworbenen Grundstücke im Gewerbegebiet von Grötzingen (Roßweid 3, 3a und 5) sind nur teilweise vermietet. Es wird mit jährlichen Mieterträgen in Höhe von ca. 175 TEUR gerechnet. Aufgrund der schlechten baulichen Substanz wird mit hohen Instandhaltungskosten für die Gebäude gerechnet. Das Gebäude Rossweid 5 soll aufgrund einer starken Schadstoffbelastung im Winter 2026/2027 abgerissen werden. Die Berücksichtigung des Abrisses soll im Jahresabschluss 2025 durch eine außerplanmäßige Abschreibung auf das Gebäude erfolgen.

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

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

Materialaufwand / Aufwand für bezogene Leistungen

Instandhaltungsaufwendungen für die Gebäude werden seit 2025 unter den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ ausgewiesen.

Personalaufwand

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

Abschreibungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

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

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

Des Weiteren entstehen Aufwendungen für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen sowie für die Prüfung des Jahresabschlusses durch das städtische Rechnungsprüfungsamt. Daneben anfallende sonstige Verwaltungskosten werden ebenfalls in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen abgebildet.

Finanzergebnis

Die Bankdarlehen des Eigenbetriebs umfassen zum Stand Oktober 2026 eine Restschuld in Höhe von ca. 129 Mio. Euro. Diese Darlehen wurden zur Finanzierung der vom Eigenbetrieb erworbenen Grundstücke aufgenommen. Die Darlehen haben einen durchschnittlichen Zinssatz von ca. 0,36% und Zinsbindungsfristen zwischen ca. 2 und 20 Jahren. Der Eigenbetrieb rechnet für das Jahr 2027 sowie die Folgejahre mit steigenden Zinsen. Für die geplanten Darlehensaufnahmen der Jahre 2027ff wurde ein Zinssatz von 3% angenommen.

Die vorhandene Liquidität des Eigenbetriebs wird über den städtischen Cash-Pool dem Kernhaushalt der Stadt Karlsruhe und den teilnehmenden städtischen Gesellschaften zur Verfügung gestellt. Die Eigenbetriebsverwaltung geht für die Jahre 2027 ff von durchschnittlichen Zinserträgen in Höhe von ca. 2,5% p.a. bei einer durchschnittlichen Liquidität des Eigenbetriebs von ca. 5 Mio. Euro aus (125.000 Euro Zinserträge p.a.).

Steuern vom Einkommen und Ertrag

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

Sonstige Steuern

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

Jahresergebnis

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

Für das Geschäftsjahr 2027 rechnet der Eigenbetrieb Gewerbeflächen mit einem positiven Ergebnis in Höhe von knapp 1,5 Mio. Euro. Auch in der mittelfristigen Erfolgsrechnung wird mit positiven Ergebnissen gerechnet, welche jedoch aufgrund von steigenden Finanzierungskosten leicht sinken werden.

III. Erläuterungen zum Liquiditäts- und Finanzplan

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

1. Finanzierungsmittel

Die Finanzierung erfolgt im Jahr 2027 im Wesentlichen über eine Kreditaufnahme in Höhe der Investitionen von voraussichtlich ca. 10 Mio. Euro und durch den Jahresgewinn in Höhe von ca. 1,5 Mio. Euro sowie über die nicht zahlungswirksamen Abschreibungen auf die Gebäude des Eigenbetriebs in Höhe von ca. 3,4 Mio. Euro.

2. Finanzierungsbedarf

Für das Jahr 2027 sind Investitionen in weitere Grundstücke, insbesondere aus der Ausübung von Vorkaufsrechten, in Höhe von 10 Mio. Euro vorgesehen. Die Investitionen werden in 2027 voraussichtlich vollständig durch Darlehensaufnahmen (10 Mio. Euro) fremdfinanziert.

Es verbleibt ein Finanzierungsbedarf in Höhe der Tilgung der Darlehen in Höhe von voraussichtlich 4,2 Mio. Euro (3 % jährliche Tilgung auf voraussichtlich ca. 140 Mio. Euro Darlehen). Hierfür stehen die erwirtschafteten Abschreibungen (ca. 3,4 Mio. Euro) sowie die liquiden Mittel aus dem voraussichtlichen Jahresüberschuss (ca. 1,5 Mio. Euro) mithin in Summe ca. 4,9 Mio. Euro zur Verfügung. Der Finanzbedarf kann somit vollständig aus den Einnahmen des Eigenbetriebes abgedeckt werden.

IV. Stellenplan

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