

Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe
Anstalt des öffentlichen Rechts des Landkreises Karlsruhe

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr
vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021



LANDKREIS
KARLSRUHE
Kommunalanstalt
für Wohnraum AöR

Inhaltsverzeichnis

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021
3. Entwicklung des Anlagevermögens für 2021
4. Anhang für 2021
5. Lagebericht für 2021
6. Wirtschaftliche und rechtliche Grundlagen
7. Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen des Jahresabschlusses

Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe
Anstalt des öffentlichen Rechts des Landkreises Karlsruhe
Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR	PASSIVA	EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	20.400,16		244.267,08	II. Jahresfehlbetrag		0,00	0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.740,37		136.420,35			100.000,00	100.000,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00		0,00				
		103.140,53	380.687,43	B. VERBINDLICHKEITEN			
B. UMLAUFVERMÖGEN				1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.216.150,17		2.797.124,79
I. Vorräte				<i>davon gegenüber dem Anstaltsträger</i>	0,00		1.278.269,94
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	10.576,26		13.666,22	2. sonstige Verbindlichkeiten	54.829,88		29.395,91
2. fertige Erzeugnisse und Waren	175.416,08		189.967,45			1.270.980,05	2.826.520,70
		185.992,34	203.633,67	C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		23.710,20	5.040,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	242.691,03		993.445,46				
<i>davon gegen den Anstaltsträger</i>	218.980,83		988.404,90				
		242.691,03	993.445,46				
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		276.890,28	777.084,51				
		705.573,65	1.974.163,64				
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		585.976,07	576.710,19				
		<u>1.394.690,25</u>	<u>2.931.561,26</u>			<u>1.394.690,25</u>	<u>2.931.561,26</u>

Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe
Anstalt des öffentlichen Rechts des Landkreises Karlsruhe
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021



	2021		2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		9.679.864,56		16.358.037,54
2. sonstige betriebliche Erträge		<u>358.210,67</u>		<u>284.654,12</u>
		10.038.075,23		16.642.691,66
3. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	655.765,35		786.113,23	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>6.586.425,05</u>		<u>7.329.690,79</u>	
		7.242.190,40		8.115.804,02
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	5.400,00		5.400,00	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung (EUR 0,00)	<u>1.770,08</u>		<u>1.759,08</u>	
		7.170,08		7.159,08
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		273.400,34		1.031.615,93
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.515.314,41		7.488.112,63
7. Ergebnis vor Steuern		0,00		0,00
8. sonstige Steuern		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
9. Jahresfehlbetrag		0,00		0,00
10. Verlustvortrag		0,00		0,00
11. Bilanzverlust		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>

Anlage 3

Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe
Anstalt des öffentlichen Rechts des Landkreises Karlsruhe
Entwicklung des Anlagevermögens für 2021



	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2021 EUR	01.01.2021 EUR	Abschreibungen EUR	Zugänge Afa EUR	Abgänge Afa EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
SACHANLAGEN												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	9.814.424,32	0,00	0,00	-1.161,31	9.813.263,01	9.570.157,24	222.705,61	0,00	0,00	9.792.862,85	20.400,16	244.267,08
<i>davon aus dem Übergang vom Landkreis Karlsruhe</i>	<i>8.730.203,57</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>8.730.203,57</i>	<i>8.558.755,94</i>	<i>171.447,63</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>8.730.203,57</i>	<i>0,00</i>	<i>171.447,63</i>
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	631.765,67	641,91	0,00	-3.627,16	628.780,42	495.345,32	50.694,73	0,00	0,00	546.040,05	82.740,37	136.420,35
<i>davon aus dem Übergang vom Landkreis Karlsruhe</i>	<i>485.797,91</i>	<i>641,91</i>	<i>0,00</i>	<i>-3.404,62</i>	<i>483.035,20</i>	<i>325.719,35</i>	<i>34.537,64</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>360.256,99</i>	<i>61.843,75</i>	<i>99.144,10</i>
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>davon aus dem Übergang vom Landkreis Karlsruhe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	10.446.189,99	641,91	0,00	-4.788,47	10.442.043,43	10.065.502,56	273.400,34	0,00	0,00	10.338.902,90	103.140,53	380.687,43
<i>davon aus dem Übergang vom Landkreis Karlsruhe</i>	<i>9.216.001,48</i>	<i>641,91</i>	<i>0,00</i>	<i>-3.404,62</i>	<i>9.213.238,77</i>	<i>8.884.475,29</i>	<i>205.985,27</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>9.090.460,56</i>	<i>61.843,75</i>	<i>270.591,73</i>

Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe Anstalt des öffentlichen Rechts des Landkreises Karlsruhe Anhang für 2021

A. Allgemeine Hinweise

Die Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe, Anstalt des öffentlichen Rechts des Landkreises Karlsruhe (nachfolgend Kommunalanstalt genannt), mit Sitz in Karlsruhe, wurde mit Beschlussprotokoll des Kreistags vom 21.07.2016 gegründet. Die Wahl der Vorstandsvorsitzenden fand in der Sitzung des Kreistages vom 24.11.2016 statt. Die Kommunalanstalt nahm ihre Geschäftstätigkeit am 01.01.2017 auf. Die Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht Mannheim erfolgte am 24.03.2017 unter der Registernummer HRB 707446.

Bei Aufnahme der Geschäftstätigkeit am 01.01.2017 umfasste die Bilanz das Stammkapital in Höhe von 100 T€ sowie das entsprechend entstandene Bankguthaben.

Die Kommunalanstalt ist eine Anstalt des öffentlichen Rechts im Sinne des § 102a GemO i. V. m. § 48 LKrO. Nach § 102a Abs. 6 GemO gelten für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der Kommunalanstalt die Vorschriften des Handelsgesetzbuchs sinngemäß.

In sinngemäßer Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften ist für jedes Wirtschaftsjahr ein Wirtschaftsplan aufzustellen und der Wirtschaftsführung eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde zu legen. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Wirtschaftsplanes der Kommunalanstalt ist die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 in der Fassung vom 17.12.2015 in Verbindung mit dem Eigenbetriebsgesetz (EigBG) und der Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) in der jeweils geltenden Fassung.

Anlage 4

Der vorliegende Jahresabschluss und Lagebericht wurde gemäß § 11 der Anstaltsatzung vom 24.11.2016 nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (§ 267 Abs. 3 HGB) aufgestellt.

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie den Anhang. Die Bilanz ist nach § 266 HGB, die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach § 275 HGB gegliedert.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter der Annahme einer positiven Fortbestehens Prognose.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die auf den Jahresabschluss angewandten Ansatz- und Bewertungsmethoden wurden stetig berücksichtigt.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter der Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen, angesetzt. Bei den Anschaffungskosten werden Anschaffungsnebenkosten und Anschaffungskostenminderungen berücksichtigt. Die beweglichen Anlagegegenstände werden linear entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die im Geschäftsjahr angeschafften **geringwertigen Wirtschaftsgüter** bis zu einem Wert in Höhe von 250 € wurden in Übereinstimmung mit den steuerlichen Vorschriften gemäß § 6 Abs. 2 EStG in voller Höhe als Betriebsausgaben abgesetzt.

Anlage 4

Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Wert 250 €, aber nicht 1 T€ übersteigt, wurde ein Sammelposten gemäß § 6 Abs. 2a EStG gebildet, der in Übereinstimmung mit den steuerlichen Vorschriften im Jahr der Anschaffung und in den folgenden vier Geschäftsjahren jeweils zu einem Fünftel gewinnmindernd aufgelöst wird. Für die Zugänge bei den geringwertigen Anlagegegenständen werden die steuerlichen Vorschriften zur Bildung eines Sammelpostens und zur Auflösung über fünf Jahre (§ 6 Abs. 2a EStG) auch in der Handelsbilanz angewendet, da diese Handhabung der tatsächlichen Nutzungsdauer nicht entgegensteht.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zum Nominalwert angesetzt.

Die **liquiden Mittel** werden mit dem Nennbetrag angesetzt.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, die Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

C. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt.

Anlage 4

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen den Anstaltsträger Landkreis Karlsruhe haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Das Stammkapital der Kommunalanstalt beläuft sich auf 100 T€ und ist in voller Höhe vom Landkreis Karlsruhe eingezahlt worden. Alleiniger Anstaltsträger ist der Landkreis Karlsruhe.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt und haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren zum einen aus Buchungen, die im Jahr 2022 erfasst und rückwirkend buchungstechnisch dem Geschäftsjahr 2021 zugeordnet wurden. Zum anderen aus Buchungen, die kurz vor dem Geschäftsjahreswechsel 2021 / 2022 erfasst wurden und erst 2022 zur Auszahlung gekommen sind. Weitergehende Erläuterungen sind in der Anlage 7 auf Seite 5 f. einzusehen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Nicht aus der Bilanz ersichtliche finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Anlage 4

	2021	Restlaufzeiten		
	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 6 Jahre	über 6 Jahre
Mieten und Pachten	5.636.330,15 €	5.577.900,00 €	35.280.112,97 €	45.746.758,98 €
Grundstücke (Reserveflächen)	- €	- €	- €	- €
Gesamt	5.636.330,15 €	5.577.900,00 €	35.280.112,97 €	45.746.758,98 €

Die Verbindlichkeiten aus abgeschlossenen Mietverträgen haben in Höhe von rund 5,6 Mio. € eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Zum Zeitpunkt 31.12.2021 kann davon ausgegangen werden, dass, resultierend aus den abgeschlossenen Mietverträgen, die längerfristige Laufzeiten haben, Verbindlichkeiten in Höhe von rund 45,7 Mio. € entstehen werden, wenn man die zukünftig anfallenden Mietzahlungen aufaddiert. Außer der GU Ubstadt-Weiher/Zeutern, deren Mietverhältnis noch bis zum Jahr 2042 vertraglich fixiert ist, haben die übrigen längerfristig angemieteten Liegenschaften eine Vertragslaufzeit von maximal 16 Jahren. Grundsätzliches Ziel bleibt es, aufgrund der Rückbaukonzeption weitere Mietobjekte aufzugeben, die insbesondere die finanziellen Verpflichtungen größer einem Jahr deutlich reduzieren werden. Auf Grund des Krieges in der Ukraine, der ab März 2022 die weitere Unterbringung prägen wird, musste allerdings im März 2022 entsprechend auf den Flüchtlingsstrom reagiert und einige Unterkünfte reaktiviert oder neu angemietet werden. Hier liegen die finanziellen Belastungen, die aus diesen Mietverträgen resultieren, maximal für 12 Monate bei der Kommunalanstalt. Die Mietverhältnisse gehen nach diesem Zeitraum auf die jeweilige Kommune im Landkreis Karlsruhe, in der sich die Liegenschaft befindet, über.

Aus diesen Vertragsverhältnissen sind keine besonderen Risiken erkennbar. Die Geschäfte wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

Anlage 4

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gliederungsschema für das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die **Umsatzerlöse** enthalten Erlöse aus der Übernahme der Besorgung aller Geschäfte des Landkreises im Zusammenhang mit den übernommenen Vertragsverhältnissen sowie Mieterlöse nebst Nebenkosten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten im Wesentlichen Erlöse aus Erstattungen und Erträge aus Möblierungsvereinbarungen sowie Erlöse aus dem Verkauf von Mobilien. In den Umsatzerlösen und den sonstigen betrieblichen Erträgen sind rund 1,4 Mio. € periodenfremde Erträge enthalten.

Der **Personalaufwand** enthält Löhne und Gehälter in Höhe von 5,4 T€ sowie soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung in Höhe von 1,8 T€ (davon für Altersversorgung 0,00 €).

Die **sonstigen Steuern** betreffen die angefallene Grundsteuer. Da die Kommunalanstalt aber keine eigenen Grundstücke besitzt, wurde die Grundsteuer im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf dem Sachkonto „Sonstige Bewirtschaftungskosten“ verbucht. Die sonstigen Steuern belaufen sich daher auf 0 €.

E. Einbeziehung von Fremdkapitalzinsen in die Herstellungskosten (§ 284 Abs. 2 Nr. 4 HGB)

Nach § 255 Abs. 3 S. 2 HGB dürfen Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung eines Vermögensgegenstandes verwendet wird, als Herstellungskosten

Anlage 4

ten angesetzt werden, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Die Kommunalanstalt hat von diesem Aktivierungswahlrecht keinen Gebrauch gemacht.

F. Sonstige Angaben

Angaben zu den Organen

Organe der Kommunalanstalt sind:

- der Vorstand und
- der Verwaltungsrat.

Geschäftsführung

Die Kommunalanstalt wird vertreten durch ihre Vorstandsmitglieder:

- Früh, Barbara, Amtsleitung Amt für Gebäudemanagement des Landkreises Karlsruhe, Karlsruhe: Vorstandsvorsitzende
- Watteroth, Ragnar Horst Heinrich, Kreiskämmerer des Landkreises Karlsruhe, Karlsbad: Vorstand

Die Vorstandsmitglieder sind einzelvertretungsberechtigt und sie vertreten die Kommunalanstalt gerichtlich und außergerichtlich. Für das Innenverhältnis gilt, dass der Vorstand den Vorstandsvorsitzenden nur im Verhinderungsfall vertritt.

Anlage 4

Verwaltungsrat

Dem Verwaltungsrat gehörten im Geschäftsjahr 2021 an:

Dr. Schnaudigel, Christoph (Landrat), Vorsitzender des Verwaltungsrates

Roß, Uli (CDU/Junge Liste)

Schrempp, Sebastian (CDU/Junge Liste)

Coenen, Hans-Gerd (CDU/Junge Liste)

Stober, Bernd (Freie Wähler)

Killinger, Bernd (Freie Wähler)

Masino, Franz (SPD)

Huge, Klaus Detlev (SPD) – Gastmitglied –

Seufert-Dittes, Dorothea † (B`90/Die Grünen)

Schneider, Heidi (B`90/Die Grünen)

Dr. Keydel, Martin (FDP) – Gastmitglied –

Laitenberger, Andreas (AfD) – Gastmitglied –

Im Jahr 2021 haben am 28.07.2021 und 09.11.2021 insgesamt zwei Sitzungen des Verwaltungsrates stattgefunden.

§ 7 Abs. 1 der Anstaltssatzung regelt i. V. m. § 5 Abs. 4 der Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat, die Zahlung eines Sitzungsgeldes (Aufwandsentschädigung) für die Mitglieder des Verwaltungsrates. Die Höhe des Sitzungsgeldes wurde in der ersten Sitzung des Verwaltungsrates vom 29.11.2016 auf 40 € pro Mitglied festgelegt.

Anlage 4

Angaben zu den Gesamtbezügen

Auf eine Angabe der Gesamtbezüge wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Mitarbeitende

Die Kommunalanstalt verfügt - mit Ausnahme der Vorstandsvorsitzenden auf geringfügiger Beschäftigungsbasis - über keine eigenen Mitarbeitenden. Diese wurden bereits im Wirtschaftsjahr 2017 im Rahmen einer Personalgestellung vom Landkreis abgeordnet bzw. beigestellt. Die Abrechnung dieser Personalgestellung erfolgt ganzjährig für das Jahr 2021. Zum Stichtag 31.12.2021 verfügt die Kommunalanstalt über 12,00 VZÄ Tarifbeschäftigten-Stellen und 2,00 VZÄ Stellen für Beamte. Tatsächlich besetzt sind hiervon 11,70 VZÄ Tarifbeschäftigte und 1,00 VZÄ Beamte, wobei diese 1,00 VZÄ auf der Beamten-Stelle ebenfalls mit einem Tarifbeschäftigten besetzt ist.

Ergebnisverwendungsvorschlag

In der Kommunalanstalt gibt es keine Ergebnisverwendung. Das Ergebnis zum 31.12.2021 beträgt 0,00 €.

Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 kam es auf Grund des Krieges in der Ukraine zu einem erneuten Flüchtlingsstrom, weshalb, wie eingangs erwähnt, der geplante weitere Rückbau gestoppt und weitere Unterkünfte aufgebaut werden mussten. Hier war es auf Grund der pandemiebedingten Entzerrung in den einzelnen Liegenschaften zunächst möglich, die Belegkapazität auf

Anlage 4

die ursprüngliche Maximalkapazität zu erhöhen. Weitere Liegenschaften mussten kurzfristig neu aufgebaut werden, wobei hier die sich daraus resultierenden Verpflichtungen der Kommunalanstalt bei maximal 12 Monaten liegen und hiernach auf die jeweilige Kommune übergehen. Die in den letzten Jahren anvisierten mittelfristigen 800 Plätze reichen nicht aus, die Kriegsflüchtlinge aufzunehmen. Daher werden auch Untermietverhältnisse, die mit Dritten, beispielsweise zur Unterbringung von Erntehelfern, Landwirten und Monteuren, abgeschlossen wurden, nicht weiter verlängert bzw. im gegenseitigen Einvernehmen aufgelöst.

Karlsruhe, den 31.03.2022

Die Vorstandschaft:



Barbara Früh (Vorstandsvorsitzende)



Ragnar Watteroth (Vorstand)

Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe Anstalt des öffentlichen Rechts des Landkreises Karlsruhe Lagebericht für 2021

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Um alle Aufgaben der Immobilienbewirtschaftung der im Landkreis Karlsruhe benötigten Flüchtlingsunterkünfte im Interesse einer flexiblen und effizienten operativen Aufgabenerfüllung zu bündeln, hat der Landkreis Karlsruhe auf der Grundlage von § 102a GemO i.V.m. § 48 LKrO eine Kommunalanstalt errichtet. Die Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe AöR (nachfolgend Kommunalanstalt genannt) wurde durch Beschluss des Kreistages vom 21.07.2016/24.11.2016 mit Wirkung zum 15.12.2016 gegründet. Aufgabe der Kommunalanstalt ist gemäß § 2 Abs. 1 der Anstaltssatzung vor allem die Bereitstellung von Wohnraum, insbesondere für die Unterbringung von Flüchtlingen im Landkreis Karlsruhe. Gemäß § 14 Abs. 2 der Anstaltssatzung hat die Kommunalanstalt ihre Geschäftstätigkeit zum 01.01.2017 aufgenommen.

Im Zuge der Errichtung der Kommunalanstalt und der Bündelung aller Aufgaben im Zusammenhang mit der Immobilienbewirtschaftung der im Landkreis Karlsruhe benötigten Flüchtlingsunterkünfte bei der Kommunalanstalt mussten sämtliche Vertragsverhältnisse bezüglich der für die Flüchtlingsunterbringung vom Landkreis Karlsruhe angemieteten Immobilien von der Kommunalanstalt übernommen werden. Die Zustimmung der jeweiligen Vermieter und Vertragspartner ist hierbei Voraussetzung und muss für jedes Vertragsverhältnis gesondert herbeigeführt werden. Sofern keine Vertragsumschreibung zustande kommen konnte, ist die Kommunalanstalt durch den mit dem Landkreis Karlsruhe abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag berechtigt, die Besorgung der Geschäfte hinsichtlich dieser Vertragsverhältnisse für den Landkreis Karlsruhe übernehmen zu dürfen. Danach hat die Kommunalanstalt nach den Weisungen des Landkreises Karlsruhe zu handeln und dessen Interessen zu wahren. Sämtliche Aufwendungen, die der Kommunalanstalt aus der Geschäftsbe-

Anlage 5

sorgung entstehen, hat der Landkreis Karlsruhe zu tragen bzw. der Kommunalanstalt zu ersetzen.

Über die Dienstleistungen, die der Landkreis Karlsruhe für die Kommunalanstalt erbringt, hat eine gesonderte Vereinbarung, nämlich die Dienstleistungsvereinbarung, geschlossen werden müssen. Hierin ist auch vertraglich fixiert, dass diese Dienstleistungen, die der Landkreis Karlsruhe erbringt, der Kommunalanstalt nicht in Rechnung gestellt werden, da der Landkreis diese direkt mit dem Land Baden-Württemberg abrechnen kann.

Finanzielle und nicht-finanzielle Steuerungsgrößen

Die Kommunalanstalt konnte in den vergangenen Jahren durch den zügig vorangehenden Rückbau den Forderungen des Landes Rechnung tragen, unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit den bis zur Corona-Pandemie vorgegebenen Auslastungsquoten von 75 % im Jahr 2019 sowie 80 % im Jahr 2020 zu entsprechen.

Seit der Corona-Pandemie ist die Einhaltung dieser Quote ausgesetzt. Die vom Ministerium für Soziales und Integration vorgegebene Entzerrung der Belegung in den Gemeinschaftsunterkünften wurde vom Landkreis Karlsruhe und seiner Kommunalanstalt stringent durchgeführt, Mehrbettzimmer wurden aufgelöst und unter sozialverträglichen Gesichtspunkten eine Maximalbelegung von zwei Personen pro Zimmer vorgenommen.

Auf Grund dieser durchgeführten Entzerrung musste die Gesamtkapazität der möglichen Belegung in den Gemeinschaftsunterkünften des Landkreises Karlsruhe vorübergehend nach unten angepasst werden. Zwischenzeitlich musste diese Entzerrung wegen des Flüchtlingsstroms, bedingt durch den Krieg in der Ukraine, aufgehoben und zur ursprünglichen maximal möglichen Belegungskapazität zurückgekehrt werden.

Anlage 5

Definition der Steuerungskennzahlen

Der Landkreis Karlsruhe verfügt zum 31.12.2021 noch über 1.860 Unterbringungsplätze in 15 Einrichtungen, die teilweise untervermietet sind. Es zeigt sich, im Vergleich zu der dem Kreistag in seiner Sitzung vom 22.11.2018 (KT 45/2018) vorgelegten Fortschreibung des Masterplans (Stand 01.11.2018) mit damals 3.263 Plätzen in 33 Einrichtungen, dass der Landkreis Karlsruhe unter Hochdruck die Unterkünfte der vorläufigen Unterbringung abgebaut hat, um den Forderungen des Landes zur Wirtschaftlichkeit und der damit einhergehenden Auslastungsquote Genüge zu tun. Gemäß dem genehmigten Rückbaukonzept vom 14.02.2019 soll der Landkreis Karlsruhe 800 Plätze für die vorläufige Unterbringung vorhalten. Damit wird sichergestellt, dass er seiner Aufnahmeverpflichtung nachkommt.

Die monatliche Zuteilungsquote für die vorläufige Unterbringung liegt zum Jahresende bei rund 100 - 120 Personen, durch das LEA-Prinzip werden de facto aber ca. 50 - 60 Personen monatlich aufgenommen. Gleichzeitig finden aber monatliche Abgänge in die Anschlussunterbringung statt. Diese Zahl liegt zwischen 20 - 40 Personen, sodass insgesamt der Anstieg in der Belegung von GU-Plätzen bei 20 Personen liegt.

Der Landkreis Karlsruhe war nach den Vorgaben des Landes Baden-Württemberg angehalten, die Rückbaumaßnahmen zunächst auszusetzen. In den ersten Monaten 2020 konnte die durchschnittliche Mindestauslastung der Gesamtunterbringungs-kapazitäten von 80 % gewährleistet werden.

Zum 31.12.2021 sind im Kombimodell 587 Plätze für die Anschlussunterbringungen an die Städte und Gemeinden des Landkreises vermietet, darunter komplette Gebäude an einzelnen Standorten mit insgesamt 301 Plätzen als reine Anschlussunterbringung.

Weitere sechs Objekte mit 391 Plätzen sind einer anderen Nutzung (Unterbringung Erntehelfer und Monteure) zugeführt worden.

Eine vollständige Sanierung wurde in der GU Karlsdorf-Neuthard, An den Spiegelwiesen 1+2 durchgeführt. Die GU Waghäusel, Marie-Curie-Straße 11+11a, wurde

Anlage 5

teilweise saniert. Der Kommunalanstalt sind bei beiden Maßnahmen keine Kosten entstanden, da es sich hierbei um Gewährleistungs- bzw. Versicherungsleistungen handelt.

Bei den verbleibenden Gemeinschaftsunterkünften im Landkreis Karlsruhe werden die Unterhaltsmaßnahmen intensiver und beschäftigen zusehends die Kommunalanstalt. Durch die hohe Beanspruchung sind Sanierungsmaßnahmen in nächster Zukunft zu erwarten. Es sind Ertüchtigungen der Bestandsliegenschaften geplant. Diese sind mit erhöhtem Aufwand verbunden, da sie im laufenden Betrieb durchgeführt werden und oft kurzfristig anfallen und koordiniert werden müssen, beispielsweise bei Wasserschäden.

Das Mietverhältnis über die GU in Oberderdingen, Flehinger Straße 37 wurde vertragsgemäß zum 31.12.2021 beendet, wodurch sodann 35 Unterbringungsplätze abgebaut werden konnten. Der Standort Sulzfeld, Riegelstraße 1, konnte teilweise für AUB-Zwecke (Wohnhaus) und teilweise für Drittnutzungen (Modulbauanlage) untervermietet werden.

Mittelfristig werden somit die festgelegten 600 - 800 Plätze für die vorläufige Unterbringung weiterhin angestrebt.

Die Umsatzerlöse und das Jahresergebnis sind der Gewinn- und Verlustrechnung zu entnehmen.

Die Eigenkapitalquote errechnet sich aus dem Eigenkapital im Verhältnis zum Gesamtkapital. Die Eigenkapitalquote ist für eine angemessene Bonität für Finanzierungsmaßnahmen der Unternehmensführung und -entwicklung wichtig.

Die Kommunalanstalt hat die Mietereinbauten und Sachanlagen in den Gemeinschaftsunterkünften (außer Verwaltungsmobilien) des Landkreises zum Restbuchwert übernommen. Die Kommunalanstalt hat diesen Betrag in jährlichen Raten in Höhe der Abschreibungen abbezahlt und die Restschuld i. H. v. rund 1,3 Mio. € im Jahr 2021 getilgt. Über die Spitzabrechnung, die der Landkreis Karlsruhe mit dem Land

Anlage 5

Baden-Württemberg vornimmt und bei der alle abrechnungsfähigen Aufwendungen der Kommunalanstalt aufgeführt werden, findet eine Refinanzierung statt.

Die Kommunalanstalt verfügt - mit Ausnahme der Vorstandsvorsitzenden auf geringfügiger Beschäftigungsbasis - über keine eigenen Mitarbeiter. Diese wurden bereits im Jahr 2017 im Rahmen einer Personalgestellung vom Landkreis abgeordnet bzw. beigestellt. Hierüber ist ein separater Personalgestellungsvertrag zwischen dem Landkreis und der Kommunalanstalt abgeschlossen worden.

Zum Stichtag 31.12.2021 gibt es bei der Kommunalanstalt 12,00 VZÄ Tarifbeschäftigten-Stellen und 2,00 VZÄ Beamten-Stellen. Tatsächlich besetzt sind hiervon 11,70 VZÄ Tarifbeschäftigte und 1,00 VZÄ Beamte, wobei diese 1,00 VZÄ auf der Beamten-Stelle ebenfalls mit einem Tarifbeschäftigten besetzt ist.

2. Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse (Prozentangaben bezogen auf den Gesamtumsatz) gliedern sich im Wesentlichen in zwei Bereiche.

Der größte Umsatzanteil mit 68,3 % wird im Bereich Geschäftsbesorgung und Dienstleistung für den Landkreis Karlsruhe erzielt.

Die Mieterträge und Erträge aus Nebenkosten, die hauptsächlich aus den Kombimodellen resultieren, ergeben einen Umsatzanteil von 31,7 %.

Das Wirtschaftsjahr 2021 war weiterhin grundlegend durch die Corona-Pandemie und deren starke Auswirkungen gerade im Asylbereich geprägt.

Im Geschäftsjahr konnte insgesamt ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt werden.

Anlage 5

3. Lage

3.1 Ertragslage

3.1.1 Umsatz- und Auftragsentwicklung

Der Umsatz in Höhe von 9,7 Mio. € resultiert hauptsächlich aus Erlösen aus der Übernahme der Besorgung aller Geschäfte des Landkreises im Zusammenhang mit den übernommenen Vertragsverhältnissen sowie Mieterlösen nebst Nebenkosten.

Im Wirtschaftsplan 2021 wurde für die Umsatzerlöse und die sonstigen betrieblichen Erträge 10,4 Mio. € eingeplant. Tatsächlich konnten 10,0 Mio. € erzielt werden.

Gebrauchtes Inventar, das aus den Gemeinschaftsunterkünften im Zuge des Rückbaus in das Zentrallager verräumt wurde, wurde weiterhin zum Restwert in Höhe von 30 % intern und extern zum Verkauf angeboten, da die Lagerkapazitäten zwischen- durch bereits an ihre Auslastungsgrenze in Höhe von 95 % gelangt sind.

3.1.2 Kostenentwicklung

Die Kosten für die Personalgestellung in Höhe von rund 840 T€ wurden im Materialaufwand (Aufwendungen für bezogene Leistungen) verbucht und betragen, bezogen auf den Umsatz, 8,4 %. Für das vom Landkreis Karlsruhe überlassene Personal werden dabei die direkten Personalkosten zuzüglich der für die erbrachten Dienstleistungen entstandenen Verwaltungs- und Gemeinkosten dem Landkreis Karlsruhe erstattet.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 2,5 Mio. € betragen, bezogen auf den Umsatz 25,1 %. Hierin enthalten sind unter anderem Aufwendungen aus Rückbaumaßnahmen (Rückbau in den Ursprungszustand) sowie Abgang Sachanlagen (aus Rückbaumaßnahmen). Diese Ausgaben sind im Vergleich zum Vorjahr 2020 (7,5 Mio. €) rückläufig und bedingt dadurch, dass weniger Rückbaumaßnahmen durchgeführt wurden und auf Grund der pandemiebedingten Entzerrung in den

Anlage 5

Liegenschaften weniger Kosten u. a. für einen quarantänebedingten Sicherheitsdienst entstanden sind.

Der Materialaufwand war, ohne die Kosten für die Personalgestellung, mit 6,4 Mio. € der zweitgrößte Posten auf der Aufwandsseite.

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres betragen insgesamt 275 T€.

3.2 Finanzlage

3.2.1 Investitionen

Der Landkreis Karlsruhe hat in den zurückliegenden Jahren die große Aufgabe der Flüchtlingsunterbringung bewältigt. Durch die bis zum 31.12.2021 rückläufigen Flüchtlingszahlen galt es, der Rückbauforderung des Landes Baden-Württemberg Rechnung zu tragen, um überschüssige Kapazitäten wieder abzubauen. Grundsätzlich sollte eine maximale Auslastung der Einrichtungen der vorläufigen Unterbringung erreicht werden. Auf Grund der Corona-Pandemie musste aber die Belegung in den einzelnen Liegenschaften, wie eingangs erwähnt, entzerrt werden, um eine weitere Ausbreitung des Virus möglichst zu minimieren.

Das Kerngeschäft der Kommunalanstalt konzentriert sich neben den Rückbauabwicklungen, die auf Grund der beschriebenen Entzerrung nur eingeschränkt möglich war, darauf, laufende Unterhaltungs- sowie Erhaltungsmaßnahmen der angemieteten bzw. landkreiseigenen Liegenschaften durchzuführen.

Anlage 5

Bereits durchgeführte Rückbauten 01.01.2021 bis 31.12.2021:

Gemeinschaftsunterkunft	Plätze
Oberderdingen, Flehinger Straße 37	-35
Stutensee-Blankenloch, Lorenzstraße 27	-15
Karlsbad-Ittersbach, Im Stöckmädle 18 (Quarantäne-Station)	-120
Summe gesamt	-170

3.2.2 Liquidität

Die Liquidität der Kommunalanstalt ist durch die Finanzierung vom Landkreis Karlsruhe sichergestellt. Die anfallenden finanziellen Verpflichtungen wurden stets durch schnelle Zahlung erfüllt.

3.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt am Bilanzstichtag 31.12.2021 1,4 Mio. € (31.12.2020: 2,9 Mio. €).

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Landkreis, die aus der Übernahme der Mieter-einbauten und Sachanlagen resultieren und in jährlichen Raten in Höhe der jährlichen Abschreibung abbezahlt wurden, konnten, wie eingangs erwähnt, im Jahr 2021 vollständig getilgt werden (2020: 1,3 Mio. €).

Das Eigenkapital bleibt aufgrund des ausgeglichenen Ergebnisses unverändert (100 T€).

Der Kassenbestand auf dem Girokonto hatte zum 31.12.2021 einen Bestand von rund 280 T€ (31.12.2020: 780 T€).

Anlage 5

3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

3.4.1 Personal- und Sozialbereich

Die Aufgabe der Bereitstellung von Wohnraum für die Unterbringung von Flüchtlingen im Landkreis Karlsruhe wurde, wie eingangs erwähnt, vom Landkreis Karlsruhe auf die Kommunalanstalt übertragen, die am 01.01.2017 ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen hat. Die Aufgabenerfüllung erfolgt durch Personal des Landkreises Karlsruhe, das im Rahmen einer Personalgestellung gemäß § 4 Abs. 3 TVÖD bei den tariflich Beschäftigten, sowie durch Abordnung gemäß Landesbeamtengesetz (LBG) bei den Beamten, zur Arbeitsleistung der Kommunalanstalt überlassen wurde.

Diese Personalgestellung war aufgrund der Änderung des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes (AÜG) rechtlich möglich. Das AÜG regelt die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Zeit-/Leiharbeit. Demnach unterlagen bislang Arbeitnehmerüberlassungen zwischen kommunalen Arbeitgebern der Erlaubnispflicht durch die Agentur für Arbeit. Zum 01.04.2017 wurde das AÜG auch mit Auswirkungen für die kommunalen Arbeitgeber geändert. Durch das Einfügen einer neuen Ziffer 2b in § 1 Abs. 3 AÜG wurde nunmehr geregelt, dass die Vorgaben des AÜG in weiten Teilen nicht auf die im TVÖD vorgesehenen Personalgestellung anwendbar sind (§ 4 Abs. 3 TVÖD). Des Weiteren wurde durch die neue Ziffer 2c in § 1 Abs. 3 AÜG geregelt, dass das AÜG keine Anwendung bei Arbeitnehmerüberlassung zwischen Arbeitgebern findet, wenn diese juristischen Personen des öffentlichen Rechts sind und Tarifverträge des öffentlichen Dienstes anwenden. Damit wurden Personalgestellungen gemäß § 4 Abs. 3 TVÖD erlaubnisfrei.

Der Kreistag hatte ursprünglich in seiner Sitzung am 20.07.2017 (Vorlage Nr. KT/34/2017) unter anderem beschlossen, dass Neueinstellungen von Personal für Aufgaben der Kommunalanstalt direkt durch die Kommunalanstalt als eigener Arbeitgeber erfolgen müssen. Das Landratsamt übernimmt dafür die personellen Dienstleistungen im Auftrag der Kommunalanstalt.

Anlage 5

Die Praxis hat mittlerweile gezeigt, dass durch die schwankende Arbeitsbelastung und die enge Verflechtung der Kommunalanstalt mit dem Landkreis Karlsruhe auch bei Neueinstellungen eine Abordnung dieses neuen Personals zielführender ist.

In Abänderung des Beschlusses des Kreistags vom 20.07.2017 erfolgt die Neueinstellung von Personal für die Kommunalanstalt daher weiterhin über das Landratsamt Karlsruhe mit anschließender Abordnung, und nicht per Direkteinstellung bei der Kommunalanstalt.

Hierüber hat der Kreistag in seiner Sitzung vom 21.01.2021 einstimmig Beschluss gefasst; der Verwaltungsrat der Kommunalanstalt hat diesen Beschluss zur Kenntnis genommen.

Der hierfür notwendige Personalgestellungsvertrag zwischen dem Landkreis Karlsruhe und seiner Kommunalanstalt wurde rückwirkend mit Wirkung zum 15.09.2017 abgeschlossen.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1 Prognosebericht

Zum 31.12.2021 verfügt der Landkreis Karlsruhe unter Anwendung der gesetzlichen Vorgabe von 7 m² Wohnraum pro Flüchtling über rund 1.860 Unterbringungsplätze in 15 Einrichtungen, die aber teilweise untervermietet sind.

Die monatliche Zuteilungsquote für die vorübergehende Unterbringung liegt, wie eingangs erwähnt, zum 31.12.2021 bei rund 100 - 120 Personen, durch das LEA-Prinzip werden dem Landkreis Karlsruhe tatsächlich aber nur rund 50 - 60 Personen monatlich zugewiesen. Gleichzeitig finden aber monatliche Abgänge in die Anschlussunterbringung statt. Diese Zahl liegt zwischen 20 - 40 Personen, sodass insgesamt der Anstieg in der Belegung von GU-Plätzen bei 20 Personen liegt.

Anlage 5

Klares Ziel bleibt weiterhin, die vorhandenen GU-Plätze langfristig auf rund 600 - 800 Plätze in vier bis sechs Liegenschaften im Landkreis Karlsruhe zu konzentrieren. Diese Plätze benötigt der Landkreis mittelfristig für die Aufgabenerfüllung der vorläufigen Unterbringung.

Aktuell musste aber hinsichtlich des Krieges in der Ukraine auf den Flüchtlingsstrom reagiert werden und, im Gegensatz zur Zielsetzung, weitere Unterbringungsplätze schnell zur Verfügung gestellt werden. Diese in Betrieb genommenen Liegenschaften sollen aber nur 6 – 12 Monate als Gemeinschaftsunterkunft genutzt werden.

Mittelfristig wird sich die Kommunalanstalt wieder mit möglichen Nachnutzungen von Objekten - durch Kommunen oder durch Dritte - beschäftigen, um, soweit möglich, alle Möglichkeiten eines Rückbaus ausschöpfen zu können.

Langfristiges Ziel sollen, wie eingangs erwähnt, die 600 – 800 Plätze in der vorläufigen Unterbringung nach den aktuellen Vorgaben des Regierungspräsidiums Karlsruhe noch bleiben. Das Kombimodell mit den Städten und Gemeinden zeigt aber insbesondere in diesen Tagen die Stärke in der hohen Flexibilität und Verfügbarkeit von Plätzen.

4.2 Chancen- und Risikobericht

Es besteht die gesetzliche Verpflichtung, auf wesentliche Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung, die bestandsgefährdende oder wesentliche Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage haben können, hinzuweisen.

Die Kommunalanstalt hat für das Erkennen wesentlicher Risiken ein umfassendes Kontroll- und Risikomanagement als Bestandteil der Unternehmensplanung implementiert. Die eingesetzten Steuerungs- und Überwachungssysteme werden fortlaufend weiterentwickelt, um noch besser das Maß der Risiken bewerten und handhaben zu können.

Anlage 5

Es ist weiterhin möglich, dass die Kommunalanstalt einige Gemeinschaftsunterkünfte ganz oder teilweise den kreisangehörigen Städten und Gemeinden für die gemeindliche Anschlussunterbringung zur Verfügung stellen kann. Derzeit sind im Kombimodell knapp 600 Unterbringungsplätze an die Städte und Gemeinden vermietet. Geht man von einem Drei- bis Vierpersonenhaushalt aus, entspricht dies einer Anzahl von rund 150 - 200 Wohnungen, mit deren Bereitstellung der freie Wohnungsmarkt in den Städten und Gemeinden nicht zusätzlich durch die Zuteilung von Flüchtlingen in der Anschlussunterbringung belastet wurde. Auch wurde durch die Vereinbarung der Zahlung der ortsüblichen Miete kein Mietpreisanstieg in den einzelnen Kommunen verursacht.

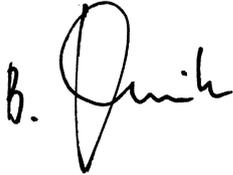
Die Preisspanne bei einer Wohnraumvermietung ist je nach Kommune unterschiedlich. Da die Kommunalanstalt sich im Bereich des Anbietens von bezahlbarem Wohnraum sieht, werden m²-Kaltmieten zwischen 6,00 € und 8,00 € weiterhin erwartet.

Für 2022 wurde ursprünglich von einem nochmaligen Rückgang der Kosten und Erträge ausgegangen. Aktuell muss die Situation aber, wie erwähnt, auf den kriegsbedingten Flüchtlingsstrom angepasst und weitere Unterbringungsplätze kurzfristig geschaffen werden. Dabei kann auf die Erfahrung der Vergangenheit zurückgegriffen werden.

Anlage 5

Karlsruhe, 31.03.2022

Die Vorstandschaft:



Barbara Früh (Vorstandsvorsitzende)



Ragnar Watteroth (Vorstand)

Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe Anstalt des öffentlichen Rechts des Landkreises Karlsruhe Wirtschaftliche und rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen

Satzung

Gültige Fassung

Die Satzung gilt in der Fassung vom 24.11.2016, die mit Beschlussprotokoll über die 13. Sitzung des Kreistages am 24.11.2016 beschlossen wurde.

Die öffentliche Bekanntmachung der Anstaltssatzung gemäß § 48 LKrO i. V. m. § 102a Abs. 4 GemO erfolgte am 10.12.2016 unter der Rubrik „Amtliche Bekanntmachungen“ der im Landkreis Karlsruhe erscheinenden Ausgaben der „Badische Neueste Nachrichten“.

Sitz

Karlsruhe

Stammkapital

100 T€

Als Anstaltsträger wird der Landkreis Karlsruhe die Kommunalanstalt mit den zur Aufgabenerfüllung notwendigen Mitteln ausstatten und für die Dauer ihres Bestehens funktionsfähig halten.

Anstaltsträger

Landkreis Karlsruhe, Karlsruhe

Anlage 6

Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Handelsregister	Amtsgericht Mannheim, Nummer HRB 707446. Letzter Auszug vom 12.01.2018 mit erster Eintragung vom 24.03.2017.

Wirtschaftliche Grundlagen

Gegenstand der Kommunalanstalt ist die Bereitstellung von Wohnraum, insbesondere für die Unterbringung von Flüchtlingen im Landkreis Karlsruhe. Weitere Aufgabe der Kommunalanstalt ist die Beratung und Unterstützung von kreisangehörigen Städten und Gemeinden bei der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen.

Sofern es dem Zweck der Kommunalanstalt dienlich ist, kann sich die Kommunalanstalt mit Zustimmung des Landkreises Karlsruhe gemäß § 105a GemO i. V. m. § 48 LkrO an anderen Unternehmen beteiligen.

Organe

Organe der Kommunalanstalt	Vorstand Verwaltungsrat Hinsichtlich der Zusammensetzung verweisen wir auf den Anhang (Anlage 4).
----------------------------	---

Anlage 6

Steuerliche Grundlagen

Allgemeine Angaben

Zuständiges Finanzamt: Karlsruhe

Steuernummer: 35002/01878

Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe Anstalt des öffentlichen Rechts des Landkreises Karlsruhe Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen des Jahresabschlusses

BILANZ

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN

Die nachfolgenden Erläuterungen basieren auf den Buchwerten des Anlagevermögens (siehe Anlagenspiegel Anlage 3).

Die Zugänge werden mit ihren Anschaffungskosten aktiviert, die auch die zugehörigen Nebenkosten umfassen. Die im Rahmen des Kaufvertrages vom 20.07.2017 zwischen dem Landkreis Karlsruhe und der Kommunalanstalt veräußerten Sachanlagen an die Kommunalanstalt wurden mit dem Restbuchwert zum 01.01.2017 aktiviert.

Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken

Der Gesamtwert umfasst zum einen Mietereinbauten aus dem Übergang vom Landkreis Karlsruhe, die mit Gründung der Kommunalanstalt zum 01.01.2017 auf diese übergegangen sind und zum 01.01.2021 einen Restbuchwert in Höhe von 250 T€ verzeichnen. Die Kommunalanstalt hat diesen Betrag in jährlichen Raten in Höhe der Abschreibungen abbezahlt und die Restschuld i. H. v. rd. 1,3 Mio. € im Jahr 2021 zinslos getilgt.

Anlage 7

	2021 EUR	2020 EUR
Restbuchwert zum 01.01.	244.267,08	1.225.093,03
Zugänge inklusive Umbuchungen, Nachaktivierung	0,00	2.226,70
Abgänge	-1.161,31	-14.854,08
Abschreibungen	-222.705,61	-968.198,57
Restbuchwert zum 31.12.	20.400,16	244.267,08

Die Nutzungsdauer für Mietereinbauten ist einheitlich auf fünf Jahre festgelegt. Endet die Mietlaufzeit eines Objekts vor Ablauf der fünf Jahre, wird dies entsprechend berücksichtigt. Die Vorgehensweise ist mit dem Landesrechnungshof wie auch mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe entsprechend kommuniziert und von diesen genehmigt worden. Wurde zu den vom Landkreis übernommenen Mietereinbauten noch ein weiterer Mietereinbau für dasselbe Objekt benötigt, so enden die Nutzungsdauern gleichzeitig.

Die Abgänge in 2021 betreffen folgende Gemeinschaftsunterkünfte:

	EUR
GU Oberderdingen, Flehinger Straße 37	1.161,31
	1.161,31

2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Der Gesamtwert zum 31.12.2021 in Höhe von 83 T€ (31.12.2020: 136 T€) umfasst den Wert sämtlicher beweglicher Vermögensgegenstände im Zusammenhang mit den Ausstattungen der Gemeinschaftsunterkünfte. Die Zugänge im Geschäftsjahr belaufen sich auf 1 T€ (2020: 2 T€) und die Abgänge auf 4 T€ (2020: 44 T€).

Anlage 7

3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

Der Gesamtwert der Anlagen auf fremdem Grund und Boden, die sich zum Stichtag noch im Bau befanden, beträgt, wie auch schon im Jahr 2020, 0 € (2019: 0 €).

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Vorräte

1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe

Der Gesamtwert setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Heizöl	1.479,77	2.848,86
Flüssiggas	3.130,17	1.755,37
Pellets	5.966,32	9.061,99
	<u>10.576,26</u>	<u>13.666,22</u>

2. fertige Erzeugnisse und Waren

Der Gesamtwert in Höhe von 175 T€ (2020: 190 T€) stellt den Bestand aus Inventar und Bedarfsartikeln im Zentrallager in Ettlingenweier dar. Die Reduzierung um 15 T€ ergibt sich aus der Wiederverwendung des eingelagerten Inventars sowie der Bedarfsartikel in den Gemeinschaftsunterkünften sowie dem stetigen Abverkauf an Städte und Gemeinden.

Anlage 7

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<u>23.710,20</u>	<u>5.040,56</u>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen aus dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten, der sowohl Mieterträge als auch Erträge aus Nebenkostenabrechnungen diverser Untervermietungen enthält. Nicht bilanziert sind die Forderungen gegenüber Kommunen aus Möblierungsvereinbarungen (vgl. Seite 7 dieser Anlage), die über den Zeitraum des laufenden Jahres hinausgehen. Die Vereinbarungen wurden mit monatlicher Zahlungsweise über einen Zeitraum von bis zu vier Jahren geschlossen. Die Forderungen werden jahresweise verbucht und betragen für die Restlaufzeit der Vereinbarungen insgesamt 6.375,88 € zum Stand 01.01.2022.

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
2. Forderungen gegen den Anstaltsträger	<u>218.980,83</u>	<u>988.404,90</u>

Bei den Forderungen handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen gegen Kommunen aus Erträgen aus Miet- und Nebenkosten von Kombimodellverträgen oder weiteren Untermietverhältnissen, sowie Erstattungen aus Schäden im Zuge des Kombimodells. Des Weiteren bestehen Forderungen gegen den Landkreis Karlsruhe durch die Weiterberechnung des Verlustausgleichs 2021.

Anlage 7

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>276.890,28</u>	<u>777.084,51</u>

Die Bankguthaben stimmen mit den in den Kontoauszügen zum Stichtag ausgewiesenen Beträgen überein.

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>585.976,07</u>	<u>576.710,19</u>

Es handelt sich im Wesentlichen um diverse vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten, Wartungspauschalen für Feuerwehranschlüsse und Brandmeldeanlagen sowie Kosten für Gebäudeversicherungen für das Jahr 2022.

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL

I. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt wie im Vorjahr 100 T€.

II. Jahresfehlbetrag

Der Jahresfehlbetrag beträgt analog zu 2020 ebenfalls 0 €.

B. VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>1.216.150,17</u>	<u>1.518.854,85</u>

Anlage 7

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen unter anderem aus Aufwendungen, die im Rahmen der Bewirtschaftung der Gemeinschaftsunterkünfte und des Zentrallagers angefallen sind. Für die eingekauften Personaldienstleistungen des Anstaltsträgers wurden der Kommunalanstalt rund 840 T€ in Rechnung gestellt.

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
2. Verbindlichkeiten gegenüber dem Anstaltsträger	<u>0,00</u>	<u>1.278.269,94</u>

Die Kommunalanstalt hat die Mietereinbauten und Sachanlagen in den Gemeinschaftsunterkünften (außer Verwaltungsmobiliar) des Landkreises zum Restbuchwert übernommen. Die Kommunalanstalt hat diesen Betrag in jährlichen Raten in Höhe der Abschreibungen abbezahlt und die Restschuld i. H. v. rund 1,3 Mio. € im Jahr 2021 getilgt.

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>54.829,88</u>	<u>29.395,91</u>

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich aus Sicherheitsleistungen in Verbindung mit Mietverhältnissen in Höhe von 53 T€ und Akontozahlungen in Höhe von 2 T€ zusammen.

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>23.710,20</u>	<u>5.040,56</u>

Es handelt sich um diverse im Voraus erhaltene Mieten und Nebenkosten für das Jahr 2022.

Anlage 7

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

	2021 EUR	2020 EUR
Vereinbarung mit dem Landkreis Karlsruhe	6.611.370,84	12.852.097,15
Mieterträge	1.775.812,06	2.010.176,92
Erträge aus Nebenkostenabrechnung	1.292.681,66	1.495.763,47
	<u>9.679.864,56</u>	<u>16.358.037,54</u>

Die Umsätze gegenüber dem Landkreis Karlsruhe resultieren aus der Übernahme der Besorgung aller Geschäfte des Landkreises im Zusammenhang mit den übernommenen Vertragsverhältnissen wie Miet- und Pachtverträge, Dienstleistungs- und Wartungsverträge sowie Verträge über die Gas-, Wasser- und Stromversorgung der Objekte.

In den Mieterträgen sind im Wesentlichen Umsätze aus den Kombimodellverträgen enthalten. Dieses Modell sieht die Unterbringung von Flüchtlingen in einer Gemeinschaftsunterkunft vor, in der parallel hierzu Kommunen im Landkreis für gemeindliche Anschlussunterbringung Wohnraum anmieten. Zudem sind Erträge aus weiteren Untermietverhältnissen enthalten.

2. Sonstige betriebliche Erträge

	2021 EUR	2020 EUR
Erträge aus Möblierungsvereinbarungen	100.981,68	124.409,88
Erträge aus Verwertung GU Möbel	29.291,50	44.690,92
Erträge aus Nachaktivierung	641,91	0,00
Erstattungen	227.275,74	114.650,27
Sonstige betriebliche Erträge	19,84	903,05
	<u>358.210,67</u>	<u>284.654,12</u>

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen in Summe rund 358 T€ (2020: rund 285 T€). Hierbei stellen die Erstattungen mit rund 227 T€, resultierend aus Nebenkostenabrechnungen, Versicherungen sowie von privaten Unternehmen und Kommunen, und die Erträge aus Möblierungsvereinbarungen mit rund 101 T€ die größte Position dar. Im Rahmen

Anlage 7

dieser Vereinbarungen wird in den Anschlussunterbringungen kreisangehöriger Kommunen Mobiliar zur Verfügung gestellt.

3. Materialaufwand

a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren

	2021 EUR	2020 EUR
Heizung und Brennstoffe	39.546,63	44.746,58
Öl, Gas und Wärme	124.284,43	160.805,73
Holzbrennstoffe	34.575,71	36.668,04
Strom	310.329,71	368.240,05
Wasser, Frischwasser, Abwasser und Niederschlagswasser	147.028,87	175.652,83
Möbelkauf für AUB	0,00	0,00
	<u>655.765,35</u>	<u>786.113,23</u>

Die Aufwendungen in diesem Bereich konnten durch die gesunkenen Flüchtlingszahlen und den voranschreitenden Rückbau der Gemeinschaftsunterkünfte um rund 130 T€ auf rund 655 T€ (2020: rund 786 T€) reduziert werden.

b) Aufwendungen für bezogene Leistungen

	2021 EUR	2020 EUR
Personalgestellung	843.620,66	803.198,60
Mieten und Pachten	5.742.804,39	6.526.492,19
	<u>6.586.425,05</u>	<u>7.329.690,79</u>

Der Aufwand für bezogene Leistungen umfasst die Kosten für die Arbeitsleistung der Mitarbeitenden des Landkreises Karlsruhe, die die Kommunalanstalt im Rahmen der Abordnung (1,0 (VZÄ-Stelle) Beamte zum 31.12.2021) sowie der Personalgestellung (11,70 (VZÄ-Stellen) Tarifbeschäftigte zum 31.12.2021) seit dem 15.09.2017 in Anspruch nimmt. Die Beamtenstelle ist aber ebenfalls mit einer tarifbeschäftigten Person besetzt. Diese Dienstleistung stellte der Landkreis Karlsruhe der Kommunalanstalt in 2021 mit rund 840

Anlage 7

T€ (2020: rund 800 T€) in Rechnung. Diese Personalgestellung zwischen dem Landkreis Karlsruhe und der Kommunalanstalt wurde in einem separaten Vertrag fixiert.

4. Personalaufwand

	2021 EUR	2020 EUR
a) Löhne und Gehälter	<u>5.400,00</u>	<u>5.400,00</u>
Gehalt
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>1.770,08</u>	<u>1.759,08</u>

	<u><u>7.170,08</u></u>	<u><u>7.159,08</u></u>

Der Personalaufwand umfasst die Aufwendungen im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung.

5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	2021 EUR	2020 EUR
Mietereinbauten	<u>222.705,61</u>	<u>968.198,57</u>
Anlagen-, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>50.694,73</u>	<u>63.417,36</u>

	<u><u>273.400,34</u></u>	<u><u>1.031.615,93</u></u>

Der Gesamtbetrag der Abschreibungen beträgt rund 275 T€ (2020: rund 1,0 Mio. €).

Anlage 7

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2021 EUR	2020 EUR
Rückbaumaßnahmen (Rückbau in den Ursprungszustand)	31.297,53	3.478.658,64
Planung und Begleitung durch Externe	5.536,33	0,00
Bewirtschaftungskosten von Grundstücken und Anlagen	387.291,62	473.046,33
Abgang Sachanlagen (aus Rückbaumaßnahmen)	4.406,45	23.442,49
Aufwand aus Veräußerung von Sachanlagen	82,02	719,01
Sicherheitsdienst, Brandwache, Feuerwehreinsatz	513.880,02	1.537.559,77
Gebäudeversicherungen und sonstige Versicherungen	240.130,90	207.385,19
Unterhaltung und Wartung der technischen Anlagen	259.299,83	443.807,51
Unterhaltung der baulichen Anlagen	60.295,60	96.994,56
Müll und Straßenreinigung	116.097,90	167.131,14
Ausstattung der Gemeinschaftsunterkünfte	45.306,55	76.980,39
EDV-Kosten	96.003,71	120.780,07
Telefonkosten	16.760,04	46.966,72
Schädlingsbekämpfung	24.478,93	43.841,80
Unterhaltung der gärtnerischen Anlagen	60.009,81	60.119,89
Miete für Geräte (Kopierer)	6.384,83	12.592,80
Prüfung elektrischer Geräte	70.930,88	10.151,57
Gebäudereinigung	245.641,55	289.927,44
Rechts- und Beratungskosten	7.995,86	3.647,79
Dienstleistungsvereinbarungen	235.620,00	338.400,00
Bedarfsartikel in den Gemeinschaftsunterkünften	68.395,00	40.274,64
Mieten Brandmeldeanlagen	0,00	-136,26
Übrige Aufwendungen	19.469,05	15.821,14
	<u>2.515.314,41</u>	<u>7.488.112,63</u>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen rund 2,5 Mio. € (2020: rund 7,5 Mio. €). Davon ist die größte Position mit rund 515 T€ (2020: rund 1,5 Mio. €) für Sicherheitsdienst, Brandwache, Feuerwehreinsatz aufgewendet worden.

Die Bewirtschaftungskosten von Grundstücken und baulichen Anlagen betragen rund 390 T€ (2020: rund 475 T€) und stellt die zweitgrößte Position bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen dar. In den übrigen Aufwendungen sind vor allem sonstige Geschäftsaufwendungen, Aufwendungen für Aus- und Fortbildungen, die Dienst- und Schutzkleidung sowie Schornsteinfegergebühren enthalten.

Anlage 7

	2021	2020
	EUR	EUR
7. Ergebnis vor Steuern	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

	2021	2020
	EUR	EUR
8. Sonstige Steuern	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

In 2017 wurden unter dieser Positionen noch die Aufwendungen für Grundsteuer verbucht. Da die Kommunalanstalt jedoch keine eigenen Grundstücke besitzt, werden diese Aufwendungen bei den Bewirtschaftungskosten von Grundstücken und Anlagen verortet.

	2021	2020
	EUR	EUR
9. Jahresfehlbetrag	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>