

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

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr
vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018



LANDKREIS
KARLSRUHE
Kommunalanstalt
für Wohnraum AöR

Inhaltsverzeichnis

1. Bilanz zum 31. Dezember 2018
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018
3. Entwicklung des Anlagevermögens für 2018
4. Anhang für 2018
5. Lagebericht für 2018
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 2018

| AKTIVA | EUR | 31.12.2018 EUR | 01.01.2018 EUR | PASSIVA | EUR | 31.12.2018 EUR | 01.01.2018 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 | 3.325.024,23 | | 8.008.297,83 | II. Jahresfehlbetrag | | 0,00 | 0 |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 389.902,62 | | 695.265,31 | | | 100.000,00 | 100.000,00 |
| 3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 0,00 | | 333.945,83 | | | | |
| | | 3.714.926,85 | 9.037.508,97 | B. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | | 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 7.878.983,60 | | 3.491.327,10 |
| I. Vorräte | | | | 2. Verbindlichkeiten gegenüber dem Anstaltsträger | 9.785.701,70 | | 14.100.486,17 |
| 1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe | 15.465,16 | | 21.650,00 | 3. sonstige Verbindlichkeiten | 15.016,73 | | 876,91 |
| 2. fertige Erzeugnisse und Waren | 207.891,18 | | 133.744,73 | | | 17.679.702,03 | 17.592.690,18 |
| | | 223.356,34 | 155.394,73 | C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 8.873,76 | 33.003,70 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 8.873,76 | | 33.003,70 | | | | |
| 2. Forderungen gegen den Anstaltsträger | 9.478.906,46 | | 4.384.584,85 | | | | |
| | | 9.487.780,22 | 4.417.588,55 | | | | |
| III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 4.231.863,87 | 3.277.081,28 | | | | |
| | | 13.943.000,43 | 7.850.064,56 | | | | |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 130.648,51 | 838.120,35 | | | | |
| | | <u>17.788.575,79</u> | <u>17.725.693,88</u> | | | <u>17.788.575,79</u> | <u>17.725.693,88</u> |

Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe
Anstalt des öffentlichen Rechts des Landkreises Karlsruhe
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018



| | 2018 | | 2017 | |
|---|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 1. Umsatzerlöse | | 30.331.047,84 | | 27.624.447,56 |
| 2. sonstige betriebliche Erträge | | <u>258.547,14</u> | | <u>294.757,72</u> |
| | | 30.589.594,98 | | 27.919.205,28 |
| 3. Materialaufwand | | | | |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | 1.452.842,28 | | 2.481.364,59 | |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | <u>12.764.295,80</u> | | <u>14.223.681,27</u> | |
| | | 14.217.138,08 | | 16.705.045,86 |
| 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>1.632,96</u> | | <u>1.727,39</u> | |
| | | 7.032,96 | | 7.127,39 |
| 5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 3.059.535,61 | | 4.289.180,81 |
| 6. sonstige betriebliche Aufwendungen | | 13.305.888,33 | | 6.892.863,24 |
| 7. Ergebnis vor Steuern | | 0,00 | | 24.987,98 |
| 8. sonstige Steuern | | <u>0,00</u> | | <u>24.987,98</u> |
| 9. Jahresfehlbetrag | | 0,00 | | 0,00 |
| 10. Verlustvortrag | | 0,00 | | 0,00 |
| 11. Bilanzverlust | | <u><u>0,00</u></u> | | <u><u>0,00</u></u> |

Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe
Anstalt des öffentlichen Rechts des Landkreises Karlsruhe
Entwicklung des Anlagevermögens für 2018

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | Kumulierte Abschreibungen | | | | | Buchwerte | |
|---|--------------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01.01.2018 EUR | Zugänge EUR | Umbuchungen EUR | Abgänge EUR | 31.12.2018 EUR | 01.01.2018 EUR | Abschreibungen EUR | Zugänge AfA EUR | Abgänge AfA EUR | 31.12.2018 EUR | 31.12.2018 EUR | 31.12.2017 EUR |
| SACHANLAGEN | | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 12.087.302,51 | 565.069,23 | 39.207,44 | -2.358.885,49 | 10.332.693,69 | 4.079.004,68 | 2.928.664,78 | 0,00 | 0,00 | 7.007.669,46 | 3.325.024,23 | 8.008.297,83 |
| <i>davon aus dem Übergang vom Landkreis Karlsruhe</i> | <i>11.017.563,14</i> | <i>0,00</i> | <i>2.825,38</i> | <i>-2.017.759,43</i> | <i>9.002.629,09</i> | <i>3.714.459,41</i> | <i>2.547.007,06</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>6.261.466,47</i> | <i>2.741.162,62</i> | <i>7.303.103,73</i> |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 905.441,44 | 37.932,74 | -31.366,24 | -181.058,36 | 730.949,58 | 210.176,13 | 130.870,83 | 0,00 | 0,00 | 341.046,96 | 389.902,62 | 695.265,31 |
| <i>davon aus dem Übergang vom Landkreis Karlsruhe</i> | <i>612.646,68</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>-165.824,39</i> | <i>446.822,29</i> | <i>83.859,03</i> | <i>90.750,55</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>174.609,58</i> | <i>272.212,71</i> | <i>528.787,65</i> |
| 3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 333.945,83 | 243.907,18 | -7.841,20 | -570.011,81 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 333.945,83 |
| <i>davon aus dem Übergang vom Landkreis Karlsruhe</i> | <i>297.537,47</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>-297.537,47</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>297.537,47</i> |
| | <u>13.326.689,78</u> | <u>846.909,15</u> | <u>0,00</u> | <u>-3.109.955,66</u> | <u>11.063.643,27</u> | <u>4.289.180,81</u> | <u>3.059.535,61</u> | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> | <u>7.348.716,42</u> | <u>3.714.926,85</u> | <u>9.037.508,97</u> |
| <i>davon aus dem Übergang vom Landkreis Karlsruhe</i> | <i><u>11.927.747,29</u></i> | <i><u>0,00</u></i> | <i><u>2.825,38</u></i> | <i><u>-2.481.121,29</u></i> | <i><u>9.449.451,38</u></i> | <i><u>3.798.318,44</u></i> | <i><u>2.637.757,61</u></i> | <i><u>0,00</u></i> | <i><u>0,00</u></i> | <i><u>6.436.076,05</u></i> | <i><u>3.013.375,33</u></i> | <i><u>8.129.428,85</u></i> |

Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe Anstalt des öffentlichen Rechts des Landkreises Karlsruhe Anhang für 2018

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 12.07.2016 gegründet. 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 Fortbestehensprognose.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die auf den Jahresabschluss angewendeten 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 2019 erfasst und rückwirkend buchungstechnisch dem Geschäftsjahr 2018 zugeordnet wurden. Zum anderen aus Buchungen, die kurz vor dem Geschäftsjahreswechsel 2018 / 2019 erfasst wurden und erst 2019 zur Auszahlung gekommen sind. Weitergehende Erläuterungen sind in der Anlage 7 auf Seite 7 f. einzusehen.

Anlage 4

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

| | 2018 | Restlaufzeiten | | |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | Gesamt | bis 1 Jahr | 1 bis 6 Jahre | über 6 Jahre |
| Mieten und Pachten | 11.279.458,91 € | 7.871.528,08 € | 41.386.598,05 € | 61.810.268,90 € |
| Grundstücke (Reserveflächen) | 8.858,48 € | 300,00 € | 162,50 € | - € |
| Gesamt | 11.288.317,39 € | 7.871.828,08 € | 41.386.760,55 € | 61.810.268,90 € |

Die Verbindlichkeiten aus abgeschlossenen Mietverträgen haben in Höhe von rund 7,9 Mio. € eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Zum jetzigen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass, resultierend aus den abgeschlossenen Mietverträgen, die eine Restlaufzeit von mehr als sechs bis zu 20 Jahren haben, Verbindlichkeiten in Höhe von rund 62 Mio. € entstehen werden, wenn man die zukünftig anfallenden Mietzahlungen aufaddiert. Zudem werden aufgrund der Rückbaukonzeption weitere Mietobjekte aufgegeben, die insbesondere die finanziellen Verpflichtungen größer einem Jahr deutlich reduzieren werden.

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

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Anlage 4

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 sowie Erlöse aus dem Verkauf von Mobilien. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 262,2 T€ 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 1,6 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 angesetzt werden, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Die Kommunalanstalt hat von diesem Aktivierungswahlrecht keinen Gebrauch gemacht.

Anlage 4

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 beim Landkreis 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.

Verwaltungsrat

Dem Verwaltungsrat gehören an:

- Dr. Schnaudigel, Christoph (Landrat), Vorsitzender des Verwaltungsrates
Roß, Uli (CDU)
Schrempp, Sebastian (CDU)
Dr. Ehrlein, Matthias (CDU)

Anlage 4

Deckers, Heinz-Jürgen (Freie Wähler)
Hauser, Karl-Heinz (Freie Wähler)
Roser, Heinz E. (SPD)
Masino, Franz (SPD)
Seufert-Dittes, Dorothea (B`90/Die Grünen)

Im Jahr 2018 haben am 06.03.2018, 18.07.2018 und 07.11.2018 insgesamt drei 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.

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 2018. Zum Stichtag 31.12.2018 waren 16,0 Stellen durch Angestellte und 2,4 Stellen durch Beamte besetzt.

Anlage 4

Ergebnisverwendungsvorschlag

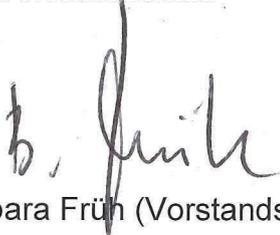
In der Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe (KWLK AöR) gibt es keine Ergebnisverwendung. Das Ergebnis zum 31.12.2018 beträgt 0,00 €.

Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ereignet, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.

Karlsruhe, den 29.03.2019

Die Vorstandschaft:



Barbara Fröh (Vorstandsvorsitzende)



Ragnar Watteroth (Vorstand)

Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe Anstalt des öffentlichen Rechts des Landkreises Karlsruhe Lagebericht für 2018

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 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

Kreisweit war im Jahr 2018 eine durchschnittliche Mindestauslastung der Gesamtunterbringungskapazitäten von 70 % zu gewährleisten. Diese Mindestauslastung ist unter Berücksichtigung eines degressiven Abbaus der überschüssigen Kapazitäten in jährlichen 5 %-Schritten bis zu einer Zielgröße von 80 % Mindestauslastung im Jahr 2020 zu erhöhen. Die für das Jahr 2018 ausgewiesene Mindestauslastung von 70 % konnte vom Landkreis Karlsruhe erfüllt werden.

Definition der Steuerungskennzahlen

Der Kreistag als Verwaltungsorgan des Landkreises Karlsruhe hat in seiner Sitzung vom 22.11.2018 (Vorlage Nr. KT/45/2018) die Fortschreibung des „Masterplan – Rückbaukonzept für Gemeinschaftsunterkünfte im Landkreis Karlsruhe“ einstimmig beschlossen. Im Masterplan spiegelt sich der zügig vorangetriebene Rückbau wider, der aufgrund der stetig rückläufigen Flüchtlingszahlen notwendig wird.

Anlage 5

Im Jahr 2018 konnten weitere 1.248 Plätze in Gemeinschaftsunterkünften abgebaut werden. Für das Jahr 2019 ist es geplant, weitere 1.003 Plätze aufzugeben, so dass, bedingt durch weitere anvisierte Rückbauten im Jahr 2020 (geplant: 764 Plätze), im Jahr 2021 lediglich sechs Gemeinschaftsunterkünfte mit 1.136 Plätzen, hiervon rund 400 Plätze im Rahmen des Kombimodells an Kommunen des Landkreises Karlsruhe untervermietet, langfristig im Bestand bleiben sollen. Eine Zielgröße von 600 - 800 Plätzen in der vorläufigen Unterbringung wird angestrebt. Das dem Regierungspräsidium Karlsruhe vorgelegte Rückbaukonzept ist mit Prüfbericht vom 14.02.2019 vollumfänglich genehmigt worden.

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.

Über die Spitzabrechnung, die der Landkreis Karlsruhe mit dem Land 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 Mitarbeitenden. Diese wurden bereits im Jahr 2017 im Rahmen einer Personalgestellung vom Landkreis abgeordnet bzw. beigestellt.

Zum Stichtag 31.12.2018 waren 16,0 Stellen durch Angestellte und 2,4 Stellen durch Beamte besetzt.

Anlage 5

2. Geschäftsverlauf

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

Der größte Umsatzanteil mit 88,0 % wird im Bereich Geschäftsbesorgung und Dienstleistung für den Landkreis Karlsruhe erzielt.

Die Mieterträge, die hauptsächlich aus den Kombimodellen resultieren, ergeben einen Umsatzanteil von 12,0 %.

Das Wirtschaftsjahr 2018 war durch den zügig vorangetriebenen Rückbau der Gemeinschaftsunterkünfte im Landkreis Karlsruhe geprägt.

Im Geschäftsjahr konnte insgesamt ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt werden.

3. Lage

3.1 Ertragslage

3.1.1 Umsatz- und Auftragsentwicklung

Der Umsatz in Höhe von 30,3 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 für 2018 wurde für diesen Bereich mit 25,2 Mio. € Umsatz gerechnet (Ist-Umsatz 2018: 30,6 Mio. €). Insbesondere der vermehrte Abschluss von Kombimodellverträgen durch die Kommunen führte bei der Kommunalanstalt zu dieser erheblichen Differenz.

Anlage 5

3.1.2 Kostenentwicklung

Die Kosten für die Personalgestellung in Höhe von 1,4 Mio. € wurden im Materialaufwand (Aufwendungen für bezogene Leistungen) verbucht und betragen, bezogen auf den Umsatz, 4,5 %.

Der Materialaufwand war, ohne die Kosten für die Personalgestellung, mit 12,9 Mio. € der größte Posten auf der Aufwandsseite.

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres betragen insgesamt 3,1 Mio. €.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 13,3 Mio. € betragen, bezogen auf den Umsatz, 43,5 %. Hierin enthalten sind unter anderem Aufwendungen aus Rückbaumaßnahmen (Rückbau in den Ursprungszustand und Abstandszahlungen durch vorzeitige Vertragsauflösungen) sowie Abgang Sachanlagen (aus Rückbaumaßnahmen).

3.2 Finanzlage

3.2.1 Investitionen

Der Landkreis Karlsruhe hat in den zurückliegenden Jahren die große Aufgabe der Flüchtlingsunterbringung bewältigt. Durch die weiterhin rückläufigen Flüchtlingszahlen gilt es nun aber, der Rückbauforderung des Landes Baden-Württemberg Rechnung zu tragen, um überschüssige Kapazitäten wieder abzubauen. Grundsätzlich ist eine maximale Auslastung der Einrichtungen der vorläufigen Unterbringung zu erreichen.

Es besteht das Bestreben, bei den jeweiligen Vermietern einen vorzeitigen Vertragsausstieg zu erreichen bzw. landkreiseigene Objekte zu veräußern.

Anlage 5

Das Kerngeschäft der Kommunalanstalt konzentriert sich neben den genannten Rückbauabwicklungen darauf, laufende Unterhaltungs- sowie Erhaltungsmaßnahmen der angemieteten bzw. landkreiseigenen Liegenschaften durchzuführen.

Bereits durchgeführte Rückbauten 01.01.2018 bis 31.12.2018:

| Gemeinschaftsunterkunft | Plätze |
|---|---------------|
| Bretten, An der Schießmauer 2 c | -85 |
| Bretten, An der Schießmauer 6 | -132 |
| Dettenheim, Gewerbering 29 | -80 |
| Ettlingen, Englerstraße 22 | -30 |
| Forst, Werner-von-Siemens-Straße 25 | -100 |
| Gondelsheim, Neuer Weg 2 (Mobile Wohnanlagen) | -36 |
| Gondelsheim, Neuer Weg 2 (Festbau) | -5 |
| Hambrücken, Wittumstraße 4 | -52 |
| Karlsbad-Ittersbach, Im Stöckmädle 18 | -120 |
| Karlsbad-Langensteinbach, Boschstraße 5-7 | -48 |
| Karlsdorf-Neuthard, Am Zollstock 1 | -152 |
| Kronau, Obere Lußhardt 7 | Zwischenlager |
| Malsch, Daimlerstraße 47 | -30 |
| Marzell, Neuenbürger Straße 2 | -84 |
| Östringen, Industriestraße 1 | -210 |
| Weingarten, Winkelpfad 2 c | -42 |
| Weingarten, Dörnigstraße 1/1 | -42 |
| Summe gesamt | -1.248 |

Anlage 5

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 31.12.2018 17,8 Mio. € (31.12.2017: 17,7 Mio. €).

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Landkreis betragen 9,8 Mio. € (2017: 14,1 Mio. €). Hierbei handelt es sich um die Restschuld aus der Übernahme von Mietereinbauten und Sachanlagen.

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

Der Kassenbestand auf dem Girokonto hatte zum 31.12.2018 einen Bestand von rund 4,2 Mio. € (31.12.2017: 3,3 Mio. €).

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 auf-

Anlage 5

genommen 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.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1 Prognosebericht

Zum 31.12.2018 verfügt der Landkreis Karlsruhe unter Anwendung der gesetzlichen Vorgabe von 7 m² Wohnraum pro Flüchtling über rund 3.000 Unterbringungsplätze in 30 Einrichtungen.

Die monatliche Zuteilungsquote für die vorübergehende Unterbringung liegt derzeit bei bis zu 50 Personen.

Anlage 5

Der Landkreis Karlsruhe ist nach den Vorgaben des Landes Baden-Württemberg angehalten, die Rückbaumaßnahmen in den kommenden Monaten weiter zu intensivieren, da überschüssige Kapazitäten in der vorläufigen Unterbringung zwingend abgebaut werden müssen. Kreisweit ist im Jahr 2019 eine durchschnittliche Mindestauslastung der Gesamtunterbringungskapazitäten von 75 % zu gewährleisten. Diese Mindestauslastung ist unter Berücksichtigung eines degressiven Abbaus der überschüssigen Kapazitäten bis zu einer Zielgröße von 80 % Mindestauslastung im Jahr 2020 zu erhöhen.

Die Kommunalanstalt wird sich daher in den kommenden Monaten weiterhin intensiv mit dem Rückbau von Gemeinschaftsunterkünften im Landkreis Karlsruhe befassen. Hierbei wird sich die Kommunalanstalt auch mit der Nachnutzung von einigen Objekten beschäftigen und in Abstimmung mit den betroffenen Kommunen einvernehmliche Lösungen finden. Aber auch mit privaten Interessenten wird sich die Kommunalanstalt zukünftig verstärkt auseinandersetzen müssen, um alle Möglichkeiten eines Rückbaus ausschöpfen zu können.

Alle Baumaßnahmen wurden abgeschlossen; die Gemeinschaftsunterkünfte sind entweder in Betrieb oder befinden sich bereits im Rückbau. Auch sind alle geplanten, aber nicht mehr realisierten Maßnahmen (Bruchsal, Graben-Neudorf, Oberhausen-Rheinhausen, unter anderem) einvernehmlich mit den beteiligten Planern und Investoren, bzw. im Falle von Karlsdorf-Neuthard durch Abschluss eines gerichtlichen Vergleichs, der ebenfalls dem Grunde nach die Auffassung der Landkreisverwaltung aufgegriffen hat, abgerechnet worden.

Klares Ziel ist, bis zum Jahr 2020 die GU-Plätze auf rund 600 bis 800 in vier bis sechs Liegenschaften im Landkreis Karlsruhe zu reduzieren. Diese Plätze benötigt der Landkreis aufgrund der aktuellen Lage mittelfristig für die Aufgabenerfüllung der vorläufigen Unterbringung.

Anlage 5

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.

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 22 Mietverträge (rund 1.200 Plätze) mit Städten und Gemeinden abgeschlossen. Geht man von einem Drei- bis Vierpersonenhaushalt aus, entspricht dies einer Anzahl von rund 300 bis 400 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 7,50 € erwartet.

Die ersten Mietangebote der Kommunalanstalt, um der Leerstandsminimierung Rechnung zu tragen, sind positiv angenommen worden.

Anlage 5

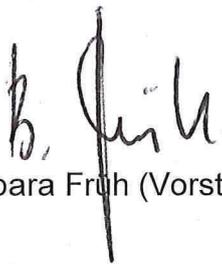
Für 2019 wird von einem deutlichen Rückgang der Kosten und Erträge ausgegangen. Der Geschäftsverlauf wird dominiert von den tatsächlichen Rückbauten einzelner Projekte. Hier ist die Kommunalanstalt abhängig von den konkreten Verhandlungsergebnissen und der vorhandenen Marktnachfrage nach entsprechenden Objekten.

Chancen bei den langfristig angemieteten Objekten bestehen aufgrund des sich verändernden Wohnungsmarktes.

Aufgrund der angespannten Situation, kann mit steigenden Mieten gerechnet werden, was die Differenz zwischen erzielbarer ortsüblicher und zu zahlender Miete reduziert. Somit wird der Ausgleichsbetrag des Landkreises zurückgehen.

Karlsruhe, 29.03.2019

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 für Wohnraum 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 für Wohnraum 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 auf die Kommunalanstalt übergegangen sind und zum 01.01.2018 einen Restbuchwert in Höhe von 8,0 Mio. € verzeichnen. Die übergegangenen Anlagen werden in Höhe der Abschreibungen, die einmal jährlich fällig werden, zinslos getilgt. Zum anderen sind Zugänge in Höhe von 0,6 Mio. € enthalten.

Anlage 7

| | 2018 EUR | 2017 EUR |
|--|---------------|---------------|
| Restbuchwert zum 01.01. | 8.008.297,83 | 12.646.255,23 |
| Zugänge inklusive Umbuchungen, Nachaktivierung | 604.276,67 | 1.069.739,37 |
| Abgänge | -2.358.885,49 | -1.628.692,09 |
| Abschreibungen | -2.928.664,78 | -4.079.004,68 |
| Restbuchwert zum 31.12. | 3.325.024,23 | 8.008.297,83 |

Die Zugänge inklusive Umbuchungen und Nachaktivierung für das Jahr 2018 betreffen:

| | EUR |
|---|-------------------|
| GU Bretten, An der Schießmauer 1 | 40.142,60 |
| GU Gondelsheim, Neuer Weg 2 | 65.265,08 |
| GU Graben-Neudorf, Schloßstraße 8-10 | 68.049,10 |
| GU Forst, Werner-von-Siemens-Straße 25 | 63.598,17 |
| GU Hambrücken, Wittumstraße 4 | 38.114,17 |
| GU Karlsdorf-Neuthard, An den Spiegelwiesen 1+2 | 18.927,17 |
| GU Kronau, Obere Lußhardt 7 | 190.135,19 |
| GU Malsch, Daimlerstraße 47 | 5.406,46 |
| GU Oberderdingen, Flehinger Straße 37 | 12.309,89 |
| GU Oberhausen-Rheinhausen, Weiherweg 35 | -4.248,28 |
| GU Stutensee-Blankenloch, Lorenzstraße 19 | -562,25 |
| GU Waldbronn-Neurod, Fabrikstraße 14 a-e | 90.231,37 |
| GU Weingarten, Buchenweg 42/2 | 13.292,30 |
| GU Weingarten, Jöhlinger Straße 112/1 | 3.615,70 |
| | <u>604.276,67</u> |

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.

Anlage 7

Aufgrund der deutlich zurückgegangenen Flüchtlingszahlen wurden einige Unterkünfte, gemäß dem „Masterplan für Gemeinschaftsunterkünfte im Landkreis Karlsruhe - Maßnahmen 2017 ff.“, im Geschäftsjahr rückgebaut.

Die Abgänge in 2018 betreffen folgende Gemeinschaftsunterkünfte:

| | EUR |
|--|--------------|
| GU Bretten, An der Schießmauer 6 | 11.408,57 |
| GU Dettenheim, Gewerbering 29 | 14.513,58 |
| GU Gondelsheim, Neuer Weg 2 | 304.375,99 |
| GU Hambrücken, Wittumstraße 4 (mobile Wohnanlagen) | 59.701,27 |
| GU Karlsbad-Ittersbach, Im Stöckmädle 18 | 6.165,67 |
| GU Karlsbad-Langensteinbach, Boschstraße 5-7 | 136.981,13 |
| GU Karlsdorf-Neuthard, Am Zollstock 1 | 168.441,11 |
| GU Kronau, Obere Lußhardt 7 | 150.523,69 |
| GU Malsch, Daimlerstraße 47 | 32.428,06 |
| GU Marzell, Neuenbürger Straße 2 | 241.568,06 |
| GU Östringen, Industriestraße 1 | 962.669,28 |
| GU Waldbronn-Neurod, Fabrikstraße 14 a-e | 49.594,58 |
| GU Weingarten, Winkelpfad 2 c | 220.514,50 |
| | 2.358.885,49 |
| | 2.358.885,49 |

Die GU Waldbronn-Neurod, Fabrikstraße 14 a-e wurde nicht rückgebaut, der Abgang kam systemseitig durch eine Umbuchung in den konsumtiven Bereich zustande.

2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Der Gesamtwert zum 31.12.2018 in Höhe von 390 T€ (31.12.2017: 695 T€) umfasst den Wert sämtlicher beweglicher Vermögensgegenstände im Zusammenhang mit den Ausstattungen der Gemeinschaftsunterkünfte. Die Zugänge im Geschäftsjahr belaufen sich abzüglich Umbuchungen auf 6 T€ (2017: 293 T€) und die Abgänge auf 385 T€ (2017: 28 T€).

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 0 € (2017: 334 T€).

Anlage 7

Der Umbau des Mietobjekts GU Kronau, Obere Lußhardt 7 wurde in 2018 aufgrund der rückläufigen Flüchtlingszahlen nicht weiter verfolgt und wegen des Rückbaus wurde die Anlage im Bau mit einem Wert von 298 T€ in Abgang genommen.

In der GU Oberderdingen, Flehinger Straße 37 wurde der Umbau abgeschlossen und die Anlage im Bau daher auf den Mietereinbau mit einem Betrag von 8 T€ aktiviert.

Bei der GU Waldbronn-Neurod, Fabrikstraße 14 a-e wurde ein Zugang von 244 T€ verbucht. Die daraus resultierenden Anschaffungs- und Herstellungskosten von 272 T€ wurden in Abgang genommen und auf dem entsprechenden Aufwandskonto verbucht, da es sich hierbei um konsumtive Vorgänge handelt.

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Vorräte

1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe

Der Gesamtwert setzt sich wie folgt zusammen:

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|------------|------------------|------------------|
| | EUR | EUR |
| Heizöl | 7.545,61 | 18.050,00 |
| Flüssiggas | 545,02 | 1.600,00 |
| Pellets | 7.374,53 | 2.000,00 |
| | <u>15.465,16</u> | <u>21.650,00</u> |

2. fertige Erzeugnisse und Waren

Der Gesamtwert in Höhe von 208 T€ (2017: 134 T€) stellt den Bestand aus Inventar und Bedarfsartikeln im Zentrallager in Ettlingenweier dar. Die Erhöhung um 74 T€ ergibt sich aus der Rückholung des in 2018 nicht mehr in den Unterkünften benötigten Inventars so-

Anlage 7

wie der entsprechenden Bedarfsartikel aufgrund der rückläufigen Flüchtlingszahlen sowie der geringeren Auslastung in den Unterkünften.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|-----------------|------------------|
| | EUR | EUR |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | <u>8.873,76</u> | <u>33.003,70</u> |

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen besteht aus dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten, der sowohl Mieterträge als auch Erträge aus Nebenkostenabrechnungen des Kombimodells sowie weiterer Untervermietungen enthält. Nicht bilanziert sind die Forderungen gegenüber Kommunen aus Möblierungsvereinbarungen (vgl. Seite 9 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 359.477,32 € zum Stand 01.01.2019.

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|---------------------|---------------------|
| | EUR | EUR |
| 2. Forderungen gegen den Anstaltsträger | <u>9.478.906,46</u> | <u>4.384.584,85</u> |

Bei den Forderungen handelt es sich im Wesentlichen um Weiterberechnungen des Verlustausgleichs 2018 an den Landkreis Karlsruhe. Des Weiteren bestehen Forderungen gegen Kommunen aus Erträgen aus Miet- und Nebenkosten aufgrund von Kombimodellverträgen.

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|---------------------|---------------------|
| | EUR | EUR |
| II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | <u>4.231.863,87</u> | <u>3.277.081,28</u> |

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

Anlage 7

| | 31.12.2018 EUR | 01.01.2018 EUR |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | <u>130.648,51</u> | <u>838.120,35</u> |

Es handelt sich im Wesentlichen um diverse vorausbezahlte Mieten, Entgelte für Wartungsverträge, Mietentgelte für Feuerwehranschlüsse sowie Versicherungsbeiträge für das Jahr 2019.

Anlage 7

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL

I. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt wie im Vorjahr 100 T€.

II. Jahresfehlbetrag

Der Jahresfehlbetrag beträgt analog zu 2017 ebenfalls 0 €.

B. VERBINDLICHKEITEN

| | 31.12.2018 EUR | 31.12.2017 EUR |
|--|---------------------|---------------------|
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | <u>7.878.983,60</u> | <u>3.491.327,10</u> |

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen unter anderem aus Aufwendungen, die im Rahmen der Bewirtschaftung der Gemeinschaftsunterkünfte und des Zentrallagers angefallen sind. Rund 5,3 Mio. € für Abstandszahlungen aus der Auflösung von Mietverhältnissen kamen in 2019 zur Auszahlung, wurden jedoch rückwirkend im Geschäftsjahr 2018 verbucht. Für die eingekauften Personaldienstleistungen des Anstaltsträgers wurden der Kommunalanstalt rund 1,4 Mio. € in Rechnung gestellt.

| | 31.12.2018 EUR | 31.12.2017 EUR |
|---|---------------------|----------------------|
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber dem Anstalts-träger | <u>9.785.701,70</u> | <u>14.100.486,17</u> |

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Anstaltsträger bestehen gegenüber dem Landkreis Karlsruhe. Diese resultieren aus den übergegangenen Mietereinbauten, Sachanlagen und Anlagen im Bau an die Kommunalanstalt und stehen in Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen in den Gemeinschaftsunterkünften.

Anlage 7

Die Bezahlung des Kaufpreises der übergebenen Mietereinbauten, Anlagen im Bau, sowie Sachanlagen seitens der Kommunalanstalt wurde erstmalig am 14.06.2018 analog in Höhe der jährlichen Abschreibung von 4,3 Mio. € vorgenommen.

| | 31.12.2018 EUR | 31.12.2017 EUR |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten | <u>15.016,73</u> | <u>876,91</u> |

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich aus Sicherheitsleistungen in Verbindung mit Mietverhältnissen in Höhe von 12 T€ und Akontozahlungen in Höhe von 3 T€ zusammen.

| | 31.12.2018 EUR | 01.01.2018 EUR |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | <u>8.873,76</u> | <u>33.003,70</u> |

Es handelt sich um diverse im Voraus erhaltene Mieten für das Jahr 2019.

Anlage 7

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

| | 2018 EUR | 2017 EUR |
|--|----------------------|----------------------|
| Vereinbarung mit dem Landkreis Karlsruhe | 26.705.732,17 | 26.022.098,70 |
| Mieterträge | 2.269.601,20 | 1.287.908,16 |
| Erträge aus Nebenkostenabrechnung | 1.355.714,47 | 314.440,70 |
| | <u>30.331.047,84</u> | <u>27.624.447,56</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

| | 2018 EUR | 2017 EUR |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Erträge aus Möblierungsvereinbarungen | 121.641,92 | 23.060,28 |
| Erträge aus Verwertung GU Möbel | 57.451,22 | 3.648,78 |
| Erträge aus Nachaktivierung | 7.479,58 | 113.077,35 |
| Erstattungen | 71.330,40 | 154.967,31 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 644,02 | 4,00 |
| | <u>258.547,14</u> | <u>294.757,72</u> |

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen in Summe rund 259 T€ (2017: rund 295 T€). Hierbei stellen die Erträge aus Möblierungsvereinbarungen mit 122 T€ (2017: 23 T€) die größte Position dar. Im Rahmen dieser Vereinbarungen wird in den Anschlussunterbringungen kreisangehöriger Kommunen Mobiliar zur Verfügung gestellt. Aus dem Verkauf

Anlage 7

von nicht mehr benötigtem Mobiliar aus Gemeinschaftsunterkünften konnten rund 57 T€ (2017: 4 T€) eingenommen werden. Durch die Nachaktivierung von Waschmaschinen und Trocknern entstanden Erträge in Höhe von 7 T€. (2017: 113 T€). Erstattungen wurden in Höhe von 71 T€ (2017: 155 T€) vereinnahmt für Nebenkostenabrechnungen, Versicherungen sowie von privaten Unternehmen und Kommunen, auch durch Kombimodellverträge.

3. Materialaufwand

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

| | 2018 EUR | 2017 EUR |
|---|---------------------|---------------------|
| Heizung und Brennstoffe | 2.221,85 | 497.552,46 |
| Öl, Gas und Wärme | 379.483,41 | 174.384,07 |
| Holzbrennstoffe | 30.438,29 | 16.163,43 |
| Strom | 681.172,29 | 1.069.040,22 |
| Wasser, Frischwasser, Abwasser und Niederschlagswasser | 350.047,99 | 638.786,57 |
| Möbelkauf für AUB | 9.478,45 | 85.437,84 |
| | <u>1.452.842,28</u> | <u>2.481.364,59</u> |

Die Aufwendungen in diesem Bereich konnten durch die gesunkenen Flüchtlingszahlen und den voranschreitenden Rückbau der Gemeinschaftsunterkünfte um 1 Mio. € auf rund 1,5 Mio. € (2017: rund 2,5 Mio. €) reduziert werden.

b) Aufwendungen für bezogene Leistungen

| | 2018 EUR | 2017 EUR |
|--------------------|---------------------|----------------------|
| Personalgestellung | 1.362.990,24 | 1.535.993,55 |
| Mieten und Pachten | 11.401.305,56 | 12.687.687,72 |
| | <u>12.764.295,8</u> | <u>14.223.681,27</u> |

Anlage 7

Der Aufwand für bezogene Leistungen umfasst die Kosten für die Arbeitsleistung der Mitarbeitenden des Landkreises Karlsruhe, die die Kommunalanstalt im Rahmen der Abordnung (2,4 Beamte zum 31.12.2018) sowie der Personalgestellung (16 Angestellte zum 31.12.2018) seit dem 15.09.2017 in Anspruch nimmt. Diese Dienstleistung stellte der Landkreis Karlsruhe der Kommunalanstalt in 2018 mit 1,4 Mio. € (2017: 1,5 Mio. €) in Rechnung.

4. Personalaufwand

| | 2018 EUR | 2017 EUR |
|---|-----------------|-----------------|
| a) Löhne und Gehälter | | |
| Gehalt | 5.400,00 | 5.400,00 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 1.632,96 | 1.727,39 |
| | <u>7.032,96</u> | <u>7.127,39</u> |

Der Personalaufwand umfasst die Aufwendungen im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung.

5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

| | 2018 EUR | 2017 EUR |
|--|---------------------|---------------------|
| Mietereinbauten | 2.928.664,78 | 4.079.004,68 |
| Anlagen-, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 118.376,07 | 210.176,13 |
| | <u>3.059.535,61</u> | <u>4.289.180,81</u> |

Der Gesamtbetrag der Abschreibungen beträgt 3,1 Mio. € (2017: 4,3 Mio. €).

Anlage 7

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

| | 2018 EUR | 2017 EUR |
|---|----------------------|---------------------|
| Rückbaumaßnahmen (Rückbau in den Ursprungszustand) | 6.871.165,50 | 983.870,94 |
| Planung und Begleitung durch Externe | 15.058,22 | 114.932,16 |
| Bewirtschaftungskosten von Grundstücken und Anlagen | 897.401,72 | 1.009.288,77 |
| Abgang Sachanlagen (aus Rückbaumaßnahmen) | 2.656.002,20 | 2.351.063,33 |
| Aufwand aus Veräußerung von Sachanlagen | 93.899,08 | 0,00 |
| Sicherheitsdienst, Brandwache, Feuerwehreinsatz | 209.974,30 | 379.767,44 |
| Gebäudeversicherungen und sonstige Versicherungen | 265.455,21 | 378.736,42 |
| Unterhaltung und Wartung der technischen Anlagen | 486.508,94 | 496.236,82 |
| Unterhaltung der baulichen Anlagen | 471.716,09 | 186.269,52 |
| Müll und Straßenreinigung | 163.085,54 | 208.041,17 |
| Ausstattung der Gemeinschaftsunterkünfte | 8.838,75 | 58.271,85 |
| EDV-Kosten | 192.902,31 | 192.485,24 |
| Telefonkosten | 95.498,96 | 95.972,41 |
| Schädlingsbekämpfung | 58.574,12 | 84.836,50 |
| Unterhaltung der gärtnerischen Anlagen | 66.889,32 | 78.748,92 |
| Miete für Geräte (Kopierer) | 26.392,96 | 70.882,63 |
| Prüfung elektrischer Geräte | 37.386,91 | 29.232,26 |
| Gebäudereinigung | 143.591,91 | 28.915,74 |
| Rechts- und Beratungskosten | 48.953,73 | 26.948,59 |
| Dienstleistungsvereinbarungen | 342.720,00 | 0,00 |
| Bedarfsartikel in den Gemeinschaftsunterkünften | 39.234,08 | 36.678,56 |
| Mieten Brandmeldeanlagen | 59.639,85 | 12.917,27 |
| Übrige Aufwendungen | 54.998,63 | 68.766,70 |
| | <u>13.305.888,33</u> | <u>6.892.863,24</u> |

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 13,3 Mio. € (2017: 6,9 Mio. €). Davon ist die größte Position mit 6,9 Mio. € (2017: 1,0 Mio. €) für die Durchführung von Rückbaumaßnahmen aufgewendet worden. Hierbei sind neben den baulichen Maßnahmen auch Abstandszahlungen beinhaltet, die im Rahmen von Vertragsauflösungen festgelegt wurden. Bei den Aufwendungen für den Abgang von Sachanlagen sind 2,7 Mio. € (2017: 2,4 Mio. €) verbucht worden, die durch den Rückbau von Mietobjekten entstanden sind. Die Bewirtschaftungskosten von Grundstücken und baulichen Anlagen betragen 900 T€ (2017: 1,0 Mio. €). In den übrigen Aufwendungen sind vor allem sonstige Geschäftsaufwendungen (2018: 30 T€, 2017: 45 T€), Aufwendungen für Aus- und Fortbildungen (2018: 14 T€, 2017: 9 T€), die Dienst- und Schutzkleidung (2018: 5 T€, 2017: 6 T€) sowie Schornsteinfegergebühren (2018: 2 T€, 2017: 1 T€) enthalten.

Anlage 7

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| | EUR | EUR |
| 7. Ergebnis vor Steuern | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> |

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------|-------------|------------------|
| | EUR | EUR |
| 8. Sonstige Steuern | <u>0,00</u> | <u>24.987,98</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.

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| | EUR | EUR |
| 9. Jahresfehlbetrag | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> |