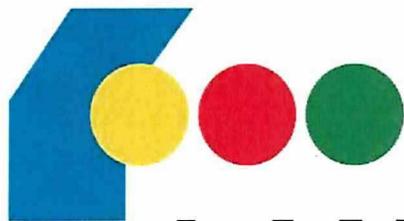


**Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe
Anstalt des öffentlichen Rechts des Landkreises Karlsruhe**

**Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr
vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020**



**LANDKREIS
KARLSRUHE
Kommunalanstalt
für Wohnraum AöR**

Inhaltsverzeichnis

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020
3. Entwicklung des Anlagevermögens für 2020
4. Anhang für 2020
5. Lagebericht für 2020
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 2020

AKTIVA	EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR	PASSIVA	EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 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	244.267,08		1.225.093,03	II. Jahresfehlbetrag		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.420,35		241.497,28			100.000,00	100.000,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>				
		380.687,43	1.466.590,31	B. VERBINDLICHKEITEN			
B. UMLAUFVERMÖGEN				1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.518.854,85		1.896.813,01
I. Vorräte				2. Verbindlichkeiten gegenüber dem Anstaltsträger	1.278.269,94		3.013.375,33
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	13.666,22		12.043,59	3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>29.395,91</u>		<u>28.324,16</u>
2. fertige Erzeugnisse und Waren	<u>189.967,45</u>		<u>135.669,45</u>			2.826.520,70	4.938.512,50
		203.633,67	147.713,04	C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		5.040,56	2.885,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.040,56		2.885,80				
2. Forderungen gegen den Anstaltsträger	<u>988.404,90</u>		<u>597.683,24</u>				
		993.445,46	600.569,04				
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		777.084,51	2.346.008,56				
		<u>1.974.163,64</u>	<u>3.094.290,64</u>				
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		576.710,19	480.517,35				
		<u>2.931.561,26</u>	<u>5.041.398,30</u>			<u>2.931.561,26</u>	<u>5.041.398,30</u>

Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe
Anstalt des öffentlichen Rechts des Landkreises Karlsruhe
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020



	2020		2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		16.358.037,54		15.527.574,64
2. sonstige betriebliche Erträge		<u>284.654,12</u>		<u>280.822,09</u>
		16.642.691,66		15.808.396,73
3. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	786.113,23		936.437,71	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>7.329.690,79</u>		<u>8.818.673,64</u>	
		8.115.804,02		9.755.111,35
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>1.759,08</u>		<u>1.866,20</u>	
		7.159,08		7.266,20
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.031.615,93		1.685.170,21
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		7.488.112,63		4.360.848,97
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><u>0,00</u></u>		<u><u>0,00</u></u>

Anlage 3

Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe
Anstalt des öffentlichen Rechts des Landkreises Karlsruhe
Entwicklung des Anlagevermögens für 2020



	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2020 EUR	01.01.2020 EUR	Abschreibungen EUR	Zugänge AfA EUR	Abgänge AfA EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
SACHANLAGEN												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	9.827.051,70	2.226,70	0,00	-14.854,08	9.814.424,32	8.601.958,67	968.198,57	0,00	0,00	9.570.157,24	244.267,08	1.225.093,03
davon aus dem Übergang vom Landkreis Karlsruhe	8.745.020,31	0,00	0,00	-14.816,74	8.730.203,57	7.649.868,69	908.887,25	0,00	0,00	8.558.755,94	171.447,63	1.095.151,62
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	673.425,24	2.008,88	0,00	-43.668,45	631.765,67	431.927,96	63.417,36	0,00	0,00	495.345,32	136.420,35	241.497,28
davon aus dem Übergang vom Landkreis Karlsruhe	523.193,12	0,00	0,00	-37.395,21	485.797,91	279.140,34	46.579,01	0,00	0,00	325.719,35	99.144,10	183.118,32
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
davon aus dem Übergang vom Landkreis Karlsruhe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<u>10.500.476,94</u>	<u>4.235,58</u>	<u>0,00</u>	<u>-58.522,53</u>	<u>10.446.189,99</u>	<u>9.033.886,63</u>	<u>1.031.615,93</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>10.065.502,56</u>	<u>380.687,43</u>	<u>1.466.590,31</u>
davon aus dem Übergang vom Landkreis Karlsruhe	<u>9.268.213,43</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-52.211,95</u>	<u>9.216.001,48</u>	<u>7.929.009,03</u>	<u>955.466,26</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>8.884.475,29</u>	<u>270.591,73</u>	<u>1.278.269,94</u>

Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe Anstalt des öffentlichen Rechts des Landkreises Karlsruhe Anhang für 2020

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 (Eig-BVO) 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 Anlagengegenstände 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 2021 erfasst und rückwirkend buchungstechnisch dem Geschäftsjahr 2020 zugeordnet wurden. Zum anderen aus Buchungen, die kurz vor dem Geschäftsjahreswechsel 2020 / 2021 erfasst wurden und erst 2021 zur Auszahlung gekommen sind. Weitergehende Erläuterungen sind in der Anlage 7 auf Seite 6 f. einzusehen.

Anlage 4

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	2020	Restlaufzeiten		
	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 6 Jahre	über 6 Jahre
Mieten und Pachten	6.444.002,81 €	5.701.015,86 €	33.888.820,56 €	51.320.367,99 €
Grundstücke (Reserveflächen)	300,00 €	- €	- €	- €
Gesamt	6.444.302,81 €	5.701.015,86 €	33.888.820,56 €	51.320.367,99 €

Die Verbindlichkeiten aus abgeschlossenen Mietverträgen haben in Höhe von rund 5,7 Mio. € eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Zum jetzigen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass, resultierend aus den abgeschlossenen Mietverträgen, die längerfristige Laufzeiten haben, Verbindlichkeiten in Höhe von rund 51,3 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 mehr als sechs bis maximal 16 Jahre. 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 Ge-

Anlage 4

samtkostenverfahren 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 Mobiliar. In den Umsatzerlösen und den sonstigen betrieblichen Erträgen sind rund 952 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 1,8 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 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 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 2020 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)

Dr. Keydel, Martin (FDP) – Gastmitglied –

Laitenberger, Andreas (AfD) – Gastmitglied –

Im Jahr 2020 haben am 21.07.2020 und 09.11.2020 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.

Angaben zu den Gesamtbezügen

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

Anlage 4

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 2020. Zum Stichtag 31.12.2020 verfügt die Kommunalanstalt über 13,00 (VZÄ) Stellen, hierunter 12,0 (VZÄ-)Stellen für Tarifbeschäftigte und 1,0 (VZÄ-) Stelle für Beamte. Diese Beamtenstelle ist aber ebenfalls mit einer tarifbeschäftigten Person besetzt.

Ergebnisverwendungsvorschlag

In der Kommunalanstalt gibt es keine Ergebnisverwendung. Das Ergebnis zum 31.12.2020 beträgt 0,00 €.

Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ereignet, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.

Anlage 4

Karlsruhe, den 31.03.2021

Die Vorstandschaft:



Barbara Früh (Vorstandsvorsitzende)



Ragnar Watteroth (Vorstand)

Kommunalanstalt für Wohnraum im Landkreis Karlsruhe Anstalt des öffentlichen Rechts des Landkreises Karlsruhe Lagebericht für 2020

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 2020 eine durchschnittliche Mindestauslastung der Gesamtunterbringungskapazitäten von 80 % zu gewährleisten. Diese Mindestauslastung konnte vom Landkreis Karlsruhe erfüllt werden. Im 1. Quartal 2020 wurde das Rückbaukonzept aufgrund der Flüchtlingssituation und der Corona-Pandemie neu betrachtet. An den Standorten wurden jeweils eigene Quarantänebereiche geschaffen.

Definition der Steuerungskennzahlen

Der Landkreis Karlsruhe verfügt zum 31.12.2020 auf der Grundlage einer Wohnfläche von 7 m²/Bewohner noch über 18 Einrichtungen mit 2.070 Unterbringungsplätzen. 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 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigten Rückbaukonzept vom 14.02.2019 soll der Landkreis Karlsruhe

Anlage 5

800 Plätze für die vorläufige Unterbringung vorhalten. Damit wird sichergestellt, dass er seiner Aufnahmeverpflichtung nachkommt.

Durch den zügig vorangetriebenen Rückbau konnte den Forderungen des Landes Rechnung getragen werden, unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit den bis zur Corona-Pandemie vorgegebenen Auslastungsquoten von 75 % im Jahr 2019 sowie 80 % im Jahr 2020 zu entsprechen. Durch die Corona-Pandemie ist die Einhaltung dieser Quote ausgesetzt. Vor dem Hintergrund steigender Infektionszahlen hat das Ministerium für Soziales und Integration auf Grundlage des Landeskonzeptes zum Umgang mit einer zweiten SARS-CoV-2-Infektionswelle die Pandemiestufe 2, die sog. „Anstiegsphase“, ausgerufen. Schnelles und zielgenaues Handeln hat hierbei zum Ziel, Infektionsketten weiter zu unterbrechen und Ausbrüche schnellstmöglich einzudämmen.

Der Landkreis Karlsruhe und seine Kommunalanstalt für Wohnraum AöR haben sich der zielgerichteten Haltung des Landes angeschlossen, das u.a. in den Erstaufnahmeeinrichtungen zusätzliche Maßnahmen ergriffen hat, um ein Infektionsgeschehen möglichst zu verhindern bzw. größtmöglich einzudämmen. Demzufolge ist man strikt der Empfehlung des Innenministeriums nachgekommen, zielfokussiert die Belegungsdichte in den Gemeinschaftsunterkünften zu reduzieren, um der Entwicklung des Infektionsgeschehens Rechnung zu tragen.

Die Kommunalanstalt hat ein Konzept entwickelt, um eine Unterbringung der Asylbewerber derart zu gewährleisten, dass eine physische Distanzierung und eine Kontaktreduzierung auch innerhalb der jeweiligen Unterkunft möglich sind. Dies bedeutet, dass Mehrbettzimmer aufgelöst wurden und eine Maximalbelegung von zwei Personen pro Zimmer unter sozialverträglichen Gesichtspunkten gegeben ist. Bei Personen innerhalb eines Familienverbandes ist diese Regelung außer Acht geblieben, hier konnte demnach je nach Konstellation auch weiterhin eine Dreier- oder Viererbelegung pro Zimmer, unter Berücksichtigung der Sozialverträglichkeit, bestehen bleiben.

Auf Grund dieser durchgeführten Entzerrung musste die Gesamtkapazität der möglichen Belegung in den Gemeinschaftsunterkünften des Landkreises Karlsruhe vo-

Anlage 5

rübergehend nach unten angepasst werden. Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat hiervon Kenntnis genommen.

Langfristiges Ziel bleibt es aber weiterhin, die Betreuung der Flüchtlinge auf wenige Standorte im Landkreis Karlsruhe zu fokussieren.

Zum 31.12.2020 waren im Kombimodell 677 Plätze für die Anschlussunterbringungen an die Städte und Gemeinden des Landkreises vermietet, darunter ein komplettes Gebäude an einem Standort mit insgesamt 46 Plätzen als reine Anschlussunterbringung.

Weitere fünf Objekte mit 247 Plätzen sind einer anderen Nutzung (unter anderem zur Unterbringung von Erntehelfern und Monteuren) zugeführt worden.

Durch den Verkauf der Mobilanlage in Eggenstein-Leopoldshafen, Am Schröcker Tor 2, an das Land Baden-Württemberg zum Zwecke der Einrichtung einer Landeserstaufnahmeeinrichtung (LEA), hat der Landkreis Karlsruhe ab Mai 2020 das LEA-Prinzip erhalten. Dies bedeutet, dass dem Landkreis Karlsruhe nur noch 50 % seiner rechnerischen Aufnahmequote zugeteilt wird.

Die Mobilanlagen am Standort Bad Schönborn, Kislauer Straße 2, wurden rückgebaut. Das durch Gestattungsvertrag von Vermögen & Bau überlassene Grundstück ist vom Land an die Gemeinde Bad Schönborn für einen P & R Parkplatz am Haltepunkt weiter verpachtet worden. Damit konnte diese vom Landkreis Karlsruhe hergerichtete Fläche weiterverwendet werden.

Der Vertrag für die Liegenschaft Bruchsal, Schnabel-Henning-Straße 34, die als Interim für die Karl-Berberich-Schule genutzt wurde, ist zum 30.09.2020 beendet worden. Die Liegenschaft wurde hiernach von der Stadt Bruchsal direkt vom Eigentümer angemietet. Am Standort Bruchsal, Eisenbahnstraße 5, wurde der Vertrag ebenfalls zum 30.09.2020 aufgelöst.

Im Jahr 2020 konnten somit weitere 540 Plätze (2019: 476 Plätze) in Gemeinschaftsunterkünften abgebaut werden.

Anlage 5

Daher werden mittelfristig die festgelegten 800 Plätze für die vorläufige Unterbringung weiterhin angestrebt. Außerdem wurden während der Corona-Pandemie in Karlsbad-Ittersbach in der ehemaligen Gemeinschaftsunterkunft Im Stöckmädle 18, 70 temporäre Plätze geschaffen, die aber nur bei notwendigen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie, die nicht an den betroffenen Standorten möglich sind, unentgeltlich genutzt werden können. Sie wird zum 31.03.2021 geschlossen, da zukünftig die Fläche in der noch angemieteten Gemeinschaftsunterkunft in Waghäusel, Marie-Curie-Straße 11, ausgewiesen werden kann.

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 31.12.2020 sind in der Kommunalanstalt 13,00 (VZÄ) Stellen, hierunter 12,0 (VZÄ-)Stellen für Tarifbeschäftigte und 1,0 (VZÄ-) Stelle für Beamte besetzt. Die Beamtenstelle ist aber ebenfalls mit einer tarifbeschäftigten Person besetzt.

2. Geschäftsverlauf

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

Anlage 5

Der größte Umsatzanteil mit 78,6 % 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 21,4 %.

Das Wirtschaftsjahr 2020 war durch den weiter vorangetriebenen Rückbau der Gemeinschaftsunterkünfte im Landkreis Karlsruhe sowie grundlegend durch die Corona-Pandemie und deren starke Auswirkungen gerade im Asylbereich geprägt. In bestimmten Bereichen, wie z. B. bei Sicherheitsdienst/Brandwache/Feuerwehreinsatz, Gebäudereinigung und Müll/Straßenreinigung, ist hierdurch ein höherer Aufwand als geplant entstanden. Auch im Bereich der Rückbaumaßnahmen ist der tatsächliche Aufwand, bedingt durch die sehr hohen Abnutzungen bzw. auch Schäden deutlich höher ausgefallen als erwartet.

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 16,4 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 2020 wurde für die Umsatzerlöse und die sonstigen betrieblichen Erträge 14,1 Mio. € eingeplant. Tatsächlich konnten allerdings 16,6 Mio. € erzielt werden.

Anlage 5

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

3.1.2 Kostenentwicklung

Die Kosten für die Personalgestellung in Höhe von 800 T€ wurden im Materialaufwand (Aufwendungen für bezogene Leistungen) verbucht und betragen, bezogen auf den Umsatz, 4,8 %. 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 7,8 Mio. € betragen, bezogen auf den Umsatz 45,0 %. Hierin enthalten sind unter anderem Aufwendungen aus Rückbaumaßnahmen (Rückbau in den Ursprungszustand und Abstandszahlungen durch vorzeitige Vertragsauflösungen) sowie Abgang Sachanlagen (aus Rückbaumaßnahmen). Die Erhöhung ergibt sich aber hauptsächlich aus den pandemiebedingten Mehraufwendungen für Sicherheitsdienst/Brandwache/Feuerwehreinsatz, Gebäudereinigung und Müll/Straßenreinigung.

Der Materialaufwand war, ohne die Kosten für die Personalgestellung, mit 7,3 Mio. € der zweitgrößte Posten auf der Aufwandsseite.

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres betragen insgesamt 1,0 Mio. €.

Anlage 5

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. 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.

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

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

Bereits durchgeführte Rückbauten 01.01.2020 bis 31.12.2020:

Gemeinschaftsunterkunft	Plätze
Bad Schönborn, Kislauer Straße 2 (Mobile Wohnanlagen)	-130
Bruchsal, Schnabel-Henning-Straße 34	-78
Bruchsal, Eisenbahnstraße 5	-135
Eggenstein-Leopoldshafen, Am Schröcker Tor 2 (Mobile Wohnanlagen)	-192
Bretten, An der Schießmauer 1	-0
Rheinstetten, Kutschenweg 32 (Grundstück)	-0
Gondelsheim, Neuer Weg 2 (Nutzung Ehrenamt)	-5
Summe gesamt	-540

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 31.12.2020 2,9 Mio. € (31.12.2019: 5,0 Mio. €).

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Landkreis betragen 1,3 Mio. € (2019: 3,0 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 31.12.2020 einen Bestand von rund 780 T€ (31.12.2019: 2,3 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 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.

Anlage 5

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.

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.

Anlage 5

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1 Prognosebericht

Zum 31.12.2020 verfügt der Landkreis Karlsruhe unter Anwendung der gesetzlichen Vorgabe von 7 m² Wohnraum pro Flüchtling über rund 2.070 Unterbringungsplätze in 18 Einrichtungen (inklusive der vom Eigentümer unentgeltlich zur Verfügung gestellten Corona-Quarantänestation in Karlsbad-Iltersbach), die aber teilweise untervermietet sind. Zum Ende des 1. Quartals 2021 wird die Einrichtung Karlsbad-Iltersbach vollständig geschlossen und die Corona-Quarantänemöglichkeiten in der Bestandsliegenschaft in Waghäusel, Marie-Curie-Straße 11, sichergestellt, die dann, wie es sich bereits in Karlsbad-Iltersbach bewährt hat, ausschließlich zu diesem Zweck zur Verfügung gehalten wird. Damit soll auch zukünftig ein schneller Eingriff bei einer Infektionslage in einer Liegenschaft sichergestellt werden.

Die monatliche Zuteilungsquote für die vorübergehende Unterbringung liegt derzeit bei 25 Personen.

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.

Die Kommunalanstalt ist seit wenigen Monaten wieder intensiv dabei, den Rückbau verstärkt voranzubringen bzw. die Möglichkeiten von alternativen Nutzungen zu finden.

Bei den verbleibenden Gemeinschaftsunterkünften im Landkreis Karlsruhe werden die Unterhaltsmaßnahmen intensiver und beschäftigen zusehends die Kommunalanstalt. Durch die hohe Nutzung sind bereits Sanierungsmaßnahmen in nächster Zukunft zu erwarten.

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 knapp 700 Unterbringungsplätze an die Städte und Gemeinden vermietet. Geht man von einem Drei- bis Vierpersonenhaushalt aus, entspricht dies einer Anzahl von rund 200 - 250 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 2021 wird von einem nochmaligen Rückgang der Kosten und Erträge ausgegangen. Der Geschäftsverlauf wird dominiert von den tatsächlichen Rückbauten und der Unterhaltung der verbliebenen Gemeinschaftsunterkünfte.

Anlage 5

Weiterhin kann aufgrund der angespannten Situation, mit steigenden Mieten gerechnet werden, was die Differenz zwischen erzielbarer ortsüblicher und zu zahlender Miete reduziert. Auch tragen dazu die Dynamisierung der Mieten in den Untermietverträgen bei. Somit wird der Ausgleichsbetrag des Landkreises zusätzlich zurückgehen und damit verbunden auch die Kosten, die der Landkreis Karlsruhe bei der Spitzabrechnung geltend machen kann

Derzeit wird davon ausgegangen, dass die Spitzabrechnung mit dem Land Baden-Württemberg frühestens im Jahr 2022 von einer anderen Abrechnungsmodalität abgelöst werden könnte.

Karlsruhe, 31.03.2021

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 auf die Kommunalanstalt übergegangen sind und zum 01.01.2020 einen Restbuchwert in Höhe von 1,2 Mio. € verzeichnen. Die übergegangenen Anlagen werden in Höhe der Abschreibungen, die einmal jährlich fällig werden, zinslos getilgt. Zum anderen sind Zugänge in Höhe von 2 T€ enthalten.

Anlage 7

	2020 EUR	2019 EUR
Restbuchwert zum 01.01.	1.225.093,03	3.325.024,23
Zugänge inklusive Umbuchungen, Nachaktivierung	2.226,70	4.332,13
Abgänge	-14.854,08	-509.974,12
Abschreibungen	-968.198,57	-1.594.289,21
Restbuchwert zum 31.12.	244.267,08	1.225.093,03

Die Zugänge inklusive Umbuchungen und Nachaktivierung für das Jahr 2020 betreffen:

	EUR
GU Forst, Werner-von-Siemens-Straße 25	2.226,70
	<u>2.226,70</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.

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 2020 betreffen folgende Gemeinschaftsunterkünfte:

	EUR
GU Bad Schönborn, Kislauer Straße 2	14.854,08
	<u>14.854,08</u>

Anlage 7

2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Der Gesamtwert zum 31.12.2020 in Höhe von 136 T€ (31.12.2019: 241 T€) umfasst den Wert sämtlicher beweglicher Vermögensgegenstände im Zusammenhang mit den Ausstattungen der Gemeinschaftsunterkünfte. Die Zugänge im Geschäftsjahr belaufen sich auf 2 T€ (2019: 7 T€) und die Abgänge auf 44 T€ (2019: 65 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 wie auch schon im Jahr 2019 0 € (2018: 0 €).

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Vorräte

1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe

Der Gesamtwert setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Heizöl	2.848,86	3.921,00
Flüssiggas	1.755,37	2.053,01
Pellets	9.061,99	6.069,58
	<u>13.666,22</u>	<u>12.043,59</u>

Anlage 7

2. fertige Erzeugnisse und Waren

Der Gesamtwert in Höhe von 190 T€ (2019: 136 T€) stellt den Bestand aus Inventar und Bedarfsartikeln im Zentrallager in Ettlingenweier dar. Die Erhöhung um 54 T€ ergibt sich aus der Einlagerung des Inventars sowie der Bedarfsartikel aus den zurückgebauten Liegenschaften.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<u>5.040,56</u>	<u>2.885,80</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 8 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 107.867,14 € zum Stand 01.01.2021.

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
2. Forderungen gegen den Anstaltsträger	<u>988.404,90</u>	<u>597.683,24</u>

Bei den Forderungen handelt es sich im Wesentlichen um Weiterberechnungen des Verlustausgleichs 2020 an den Landkreis Karlsruhe. Des Weiteren bestehen Forderungen gegen Kommunen aus Erträgen aus Miet- und Nebenkosten aufgrund von Kombimodellverträgen oder weiteren Untermietverhältnissen.

Anlage 7

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>777.084,51</u>	<u>2.346.008,56</u>

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

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>576.710,19</u>	<u>480.517,35</u>

Es handelt sich im Wesentlichen um diverse vorausbezahlte Mieten und Nebenkosten, Wartungspauschalen sowie Kosten für Gebäudeversicherungen für das Jahr 2021.

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL

I. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt wie im Vorjahr 100 T€.

II. Jahresfehlbetrag

Der Jahresfehlbetrag beträgt analog zu 2019 ebenfalls 0 €.

B. VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>1.518.854,85</u>	<u>1.896.813,01</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 800 T€ in Rechnung gestellt.

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
2. Verbindlichkeiten gegenüber dem Anstaltsträger	<u>1.278.269,94</u>	<u>3.013.375,33</u>

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

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.

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>29.395,91</u>	<u>28.324,16</u>

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich aus Sicherheitsleistungen in Verbindung mit Mietverhältnissen in Höhe von 23 T€ und Akontozahlungen in Höhe von 7 T€ zusammen.

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>5.040,56</u>	<u>2.885,80</u>

Es handelt sich um diverse im Voraus erhaltene Mieten und Nebenkosten für das Jahr 2021.

Anlage 7

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

	2020 EUR	2019 EUR
Vereinbarung mit dem Landkreis Karlsruhe	12.852.097,15	10.905.692,32
Mieterträge	2.010.176,92	2.211.170,61
Erträge aus Nebenkostenabrechnung	1.495.763,47	2.410.711,71
	<u>16.358.037,54</u>	<u>15.527.574,64</u>

Die Umsätze gegenüber dem Landkreis Karlsruhe resultieren aus der Übernahme der Versorgung 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

	2020 EUR	2019 EUR
Erträge aus Möblierungsvereinbarungen	124.409,88	127.200,30
Erträge aus Verwertung GU Möbel	44.690,92	38.959,15
Erträge aus Nachaktivierung	0,00	914,43
Erstattungen	114.650,27	110.941,32
Sonstige betriebliche Erträge	903,05	2.806,89
	<u>284.654,12</u>	<u>280.822,09</u>

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen in Summe rund 285 T€ (2019: rund 281 T€). Hierbei stellen die Erträge aus Möblierungsvereinbarungen mit 124 T€ (2019: 127 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 45 T€ (2019: 39 T€) eingenommen werden. Erstattungen wurden in Höhe von 115 T€ (2019: 111 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

	2020 EUR	2019 EUR
Heizung und Brennstoffe	44.746,58	36.432,30
Öl, Gas und Wärme	160.805,73	232.329,75
Holzbrennstoffe	36.668,04	30.516,92
Strom	368.240,05	425.921,00
Wasser, Frischwasser, Abwasser und Niederschlagswasser	175.652,83	210.237,74
Möbelkauf für AUB	0,00	1.000,00
	<u>786.113,23</u>	<u>936.437,71</u>

Die Aufwendungen in diesem Bereich konnten durch die gesunkenen Flüchtlingszahlen und den voranschreitenden Rückbau der Gemeinschaftsunterkünfte um 150 T€ auf rund 786 T€ (2018: rund 1,5 Mio. €) reduziert werden.

b) Aufwendungen für bezogene Leistungen

	2020 EUR	2019 EUR
Personalgestellung	803.198,60	990.718,90
Mieten und Pachten	6.526.492,19	7.827.954,74
	<u>7.329.690,79</u>	<u>8.818.673,64</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 31.12.2020) sowie der Personalgestellung (12,0 (VZÄ-Stellen) Tarifbeschäftigte zum 31.12.2020) seit dem 15.09.2017 in Anspruch nimmt. Die Beamtenstelle ist aber ebenfalls mit einer tarifbeschäftigten Person besetzt. Diese

Anlage 7

Dienstleistung stellte der Landkreis Karlsruhe der Kommunalanstalt in 2020 mit 800 T€ (2019: 990 T€) in Rechnung.

4. Personalaufwand

	2020 EUR	2019 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>1.759,08</u>	<u>1.866,20</u>
	<u>7.159,08</u>	<u>7.266,20</u>

Der Personalaufwand umfasst die Aufwendungen im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung.

5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	2020 EUR	2019 EUR
Mietereinbauten	968.198,57	1.594.289,21
Anlagen-, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>63.417,36</u>	<u>90.881,00</u>
	<u>1.031.615,93</u>	<u>1.685.170,21</u>

Der Gesamtbetrag der Abschreibungen beträgt 1,0 Mio. € (2019: 1,7 Mio. €).

Anlage 7

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2020 EUR	2019 EUR
Rückbaumaßnahmen (Rückbau in den Ursprungszustand)	3.478.658,64	1.094.244,13
Planung und Begleitung durch Externe	0,00	4.184,65
Bewirtschaftungskosten von Grundstücken und Anlagen	473.046,33	453.235,85
Abgang Sachanlagen (aus Rückbaumaßnahmen)	23.442,49	532.319,29
Aufwand aus Veräußerung von Sachanlagen	719,01	12.068,84
Sicherheitsdienst, Brandwache, Feuerwehreinsatz	1.537.559,77	57.463,91
Gebäudeversicherungen und sonstige Versicherungen	207.385,19	284.890,80
Unterhaltung und Wartung der technischen Anlagen	443.807,51	475.921,95
Unterhaltung der baulichen Anlagen	96.994,56	137.735,47
Müll und Straßenreinigung	167.131,14	121.622,75
Ausstattung der Gemeinschaftsunterkünfte	76.980,39	108.422,89
EDV-Kosten	120.780,07	152.348,08
Telefonkosten	46.966,72	55.898,91
Schädlingsbekämpfung	43.841,80	41.160,44
Unterhaltung der gärtnerischen Anlagen	60.119,89	82.447,33
Miete für Geräte (Kopierer)	12.592,80	15.241,15
Prüfung elektrischer Geräte	10.151,57	73.695,47
Gebäudereinigung	289.927,44	223.817,39
Rechts- und Beratungskosten	3.647,79	8.034,28
Dienstleistungsvereinbarungen	338.400,00	342.720,00
Bedarfsartikel in den Gemeinschaftsunterkünften	40.274,64	49.087,79
Mieten Brandmeldeanlagen	-136,26	10.682,03
Übrige Aufwendungen	15.821,14	23.605,57
	<u>7.488.112,63</u>	<u>4.360.848,97</u>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 7,5 Mio. € (2019: 4,4 Mio. €). Davon ist die größte Position mit 3,5 Mio. € (2019: 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. Auch ist der tatsächliche Aufwand, bedingt durch die sehr hohen Abnutzungen bzw. auch Schäden deutlicher höher ausgefallen als erwartet. Bedingt durch die Coronapandemie und deren starke Auswirkungen, die gerade im Asylbereich prägnant waren, ist in bestimmten Bereichen, wie z.B. bei Sicherheitsdienst/Brandwache/Feuerwehreinsatz (2020: 1,5 Mio. €, 2019: 58 T€), Gebäudereinigung (2020: 290 T€, 2019: 224 T€) und Müll/Straßenreinigung (2020: 167 T€, 2019: 122 T€) trotz zurückgehender Belegung ein höherer Aufwand als geplant entstanden.

Anlage 7

Bei den Aufwendungen für den Abgang von Sachanlagen sind 24 T€ (2019: 532 T€) verbucht worden, die durch den Rückbau von Mietobjekten entstanden sind. Die Bewirtschaftungskosten von Grundstücken und baulichen Anlagen betragen 473 T€ (2019: 453 T€). In den übrigen Aufwendungen sind vor allem sonstige Geschäftsaufwendungen (2020: 12 T€, 2019: 11 T€), Aufwendungen für Aus- und Fortbildungen (2020: 300 €, 2019: 9 T€), die Dienst- und Schutzkleidung (2020: 500 €, 2019: 1 T€) sowie Schornsteinfegergebühren (2020: 1 T€, 2019: 1 T€) enthalten.

	2020	2019
	EUR	EUR
7. Ergebnis vor Steuern	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

	2020	2019
	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.

	2020	2019
	EUR	EUR
9. Jahresfehlbetrag	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>