

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

### 1 Grundlagen des Unternehmens

#### 1.1 Geschäftsmodell

Im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung ist vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur sowie Wirtschaftsförderung zu unterstützen sowie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

#### 1.2 Steuerungssystem

Die Gesellschaft hat die in 2019 begonnene Bau- bzw. Geschäftstätigkeit inzwischen vollständig aufgenommen. Dagegen befindet sich der Auf- bzw. Ausbau der internen Strukturen aufgrund des überschaubaren Bauvolumens noch in der Entwicklung. Der Geschäftsführer übt die Geschäftsführertätigkeit nebenberuflich aus, verwaltende Arbeiten werden durch Mitarbeiter der Gemeinde Mainhardt ausgeführt, die Buchführung erfolgt durch einen Dienstleister. Die wesentlichen regelmäßig überwachten finanziellen Leistungsindikatoren sind der Fortschritt des Bauvorhabens sowie das Jahresergebnis. Für das Geschäftsjahr 2024 wird aktuell ein Wirtschaftsplan erstellt.

### 2 Wirtschaftsbericht

#### 2.1 Wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen

Auf dem Wohnungsmarkt in Mainhardt besteht eine sehr große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Die Kommunalbau Mainhardt GmbH nimmt gemeinwohlorientierte Leistungen wahr, die im Beihilferecht eine Sonderstellung einnehmen. Die EU-Kommission hat eine Richtlinie erlassen, in der die Voraussetzungen definiert werden, bei welchen öffentlichen Unterstützungen für Gemeinwohlaufgaben mit dem Beihilferecht im Einklang stehen; bisher ist nicht geplant hierüber Fördermittel zu beantragen. Daneben besteht noch die Möglichkeit, zinsverbilligte KfW-Darlehen zu beantragen, was bei Bedarf in Erwägung gezogen wird.

#### 2.2 Geschäftsverlauf

Vom Objekt „Mietwohnungen Sternareal“ werden acht der zwölf Wohnungen durch das Land Baden-Württemberg gefördert und dürfen nur an Mieter vermietet werden, die für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheins berechtigt sind. Daneben wird das Wohngebäude „Im Römerkastell 4“ vermietet.

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich die Geschäftstätigkeit auf Restarbeiten bei der Baumaßnahme „Quartier Schönblick“ und die Verwaltung der Mietobjekte beschränkt. Daneben wurde das Grundstück „Altenäcker“ erworben, was aus den Veräußerungserlösen aus dem Projekt „Quartier Schönblick“ finanziert wurde. Es handelt sich um ein Baugrundstück für eine Mehrfamilienhausbebauung.

#### 2.3 Wirtschaftliche Entwicklung

##### 2.3.1 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme verringerte sich am 31. Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 487.350,29 € auf 4.697.592,78 € in erster Linie, weil im Berichtszeitraum keine weiteren Wohnungserwerbe bzw. -bautätigkeiten und Weiterveräußerungen erfolgt sind.

Die Kommunalbau Mainhardt GmbH hält Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten für die Grundstücke „Wohnpark Stern“ und „Im Römerkastell 4“ in Höhe von 3.108.488,85 € (im Vorjahr 3.041.717,29 €). Mit dem Erwerb des unbebauten Grundstücks im Baugebiet „Altenäcker“ erfolgte ein Zugang in Höhe von 132.635,56 €.

Das Umlaufvermögen beträgt 1.585.327,10 € nach 2.139.792,12 € im Vorjahr. Es beinhaltet im Wesentlichen liquide Mittel mit 1.313.241,96 € sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit 230.779,93 €, die

größtenteils die Schlussabrechnungen aus den Wohnungsverkäufen im Vorjahr enthalten. Zum Zeitpunkt der Abschlussstellung sind 80.491,69 € noch offen; der Geldeingang zu einer Forderung in Höhe von 71.273,38 € wird im Januar 2024 erwartet.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 1.893.461,58 €; durch den Jahresfehlbetrag hat es sich gegenüber dem Vorjahr leicht verringert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich am Bilanzstichtag auf 2.406.671,07 € und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 127.495,96 € erhöht.

Der vom Gesellschafter zur Stützung der Liquidität im Vorjahr gewährte Kassenkredit in Höhe von 275.000,00 € wurde in 2022 zurückbezahlt. Ein im März 2022 gewährter Kassenkredit in Höhe von 20.000,00 € besteht zum Bilanzstichtag noch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2022 ergibt einen Jahresfehlbetrag von 41.728,48 €. Das Jahresergebnis hat sich damit deutlich verschlechtert, nachdem im Vorjahr primär durch die Veräußerungen von Wohnungen des „Quartier Schönblick“ ein Jahresüberschuss in Höhe von 800.396,38 € erzielt wurde. Im Berichtszeitraum konnten die Mieteinnahmen die laufenden Kosten wie Versicherungen, Mitgliedsbeiträge etc. nicht ausgleichen.

### 3 Chancen, Risiken und Ausblick

Die Mietwohnungen im „Wohnpark Stern“ sowie „Im Römerkastell 4“ werden vermietet und stellen eine solide Basis dar, um nachhaltige Mieteinnahmen zu erzielen.

Daneben stellen die verbliebenen liquiden Mittel aus dem Veräußerungserlös der restlichen Wohnungen des „Quartier Schönblick“ im Vorjahr eine gute Grundlage für zukünftige Bauvorhaben dar.

Für das im April des Berichtszeitraums erworbene Grundstück „Altenäcker“ befindet sich der für die Bebauung erforderliche Bebauungsplan „Altenäcker, 2. Änderung“ derzeit noch in der Aufstellungsphase. Ein Zeitpunkt für die Bebauung ist somit noch nicht in Planung, folglich wurden auch noch keine Maßnahmen für die Finanzierung des Bauvorhabens ergriffen.

Im Ortszentrum von Mainhardt wurde 2023 ein Gebäude in der Hauptstraße und Teileigentum in der Schulstraße erworben. Beide Objekte sind teilweise vermietet, eine Vollvermietung ist beabsichtigt. Hierzu sind noch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Beim Objekt „Hauptstraße 14“ erfolgt die Finanzierung aus liquiden Mittel, beim „Teileigentum Schulstraße 6“ wurden ebenso erste Angebote für eine Finanzierung von Kreditinstituten eingeholt.

Im August 2023 wurden drei zum „Marktplatz“ gehörende Grundstücke durch die Gemeinde Mainhardt in die Gesellschaft eingebracht. Es ist geplant, bis zum Sommer 2025 ein Wohn- und Geschäftshaus mit zweistöckiger Tiefgarage zu errichten. Die Baukostenschätzung nach DIN 276 beträgt rund 8 Mio.€. Das Gebäude wird eine Wohn- und Nutzfläche von 3.340 m<sup>2</sup> haben. Es entstehen 7 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten, 42 Tiefgaragenplätze und bis zu 46 Stellplätze im Freien. Die Finanzierung erfolgt durch Verkaufserlöse und es sollen Bankdarlehen aufgenommen werden; hierzu werden bereits Gespräche geführt.

Daneben ist ein weiteres neues Projekt in der Vorplanung („Hanfsee“). Hierzu muss von der Gemeinde noch ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Zum anderen erfolgt noch eine Nachhaltigkeitsprüfung, weshalb die Realisierung des Projektes noch nicht abschließend geklärt ist und ein Baubeginn nicht prognostiziert werden kann.

Aufgrund der steigenden Zinsen und einer nur leichten Entspannung bei den Baupreisen könnten die aktuellen Marktpreise eine Herausforderung für Interessenten aus der Region darstellen. Die Entwicklung der Baupreise unterstützt im Gegenzug die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und stellt Verkaufserlöse bzw. nachhaltige Mieteinnahmen in Aussicht.

Da die Geschäftstätigkeit für 2023 damit auf die Vermietung und die Planung und die Aufnahme von Bautätigkeiten begrenzt sein rechnet die Gesellschaft mit einem Jahresfehlbetrag, der etwas unter dem des Geschäftsjahres 2022 liegt.

Mainhardt, 21. Dezember 2023

  
Geschäftsführer