Sitzungsvorlage - öffentlich

Gemeinderat am 23.09.2026

Vorlagen-Nr. 077/2026

Aktenzeichen: 022.31

Sachbearbeiter: Frau Kübler

Beteiligungsbericht 2024

Beschlussantrag:

Der Beteiligungsbericht wird zur Kenntnis genommen und die Verwaltung wird beauftragt den Beteiligungsbericht 2024 ortsüblich bekannt zu geben.

Sachverhalt:

Beteiligung der Gemeinde Mainhardt an Unternehmen des privaten Rechts -Beteiligungsbericht 2024-

I. Allgemeines

1. Rechtliche Grundlagen

Nach § 105 Abs. 2 der Gemeindeordnung (GemO) wird von der Gemeinde die jährliche Erstellung eines Beteiligungsberichts gefordert, in dem sie dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit Rechenschaft über die Entwicklung der Unternehmen in privater Rechtsform gibt, an denen die Gemeinde beteiligt ist. Mit dem Beteiligungsbericht soll ein Beitrag zur größeren Transparenz der Gemeindeverwaltung hinsichtlich ihrer ausgegliederten Aufgabenerfüllung in Privatrechtsform geleistet werden.

Der Beteiligungsbericht ist bei unmittelbaren Beteiligungen unabhängig von der Höhe der Beteiligung zu erstellen, bei mittelbaren Beteiligungen nur, wenn deren Höhe mehr als 50 % beträgt. Bei unmittelbaren Beteiligungen mit weniger als 25 % können die Angaben im Beteiligungsbericht auf wenige Eckdaten beschränkt werden. Im Beteiligungsbericht sind für jedes Unternehmen mindestens darzustellen:

1. der Gegenstand des Unternehmens
2. die Beteiligungsverhältnisse des Unternehmens
3. die Besetzung der Organe
4. die Beteiligungen des Unternehmens
5. der Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks des Unternehmens
6. für das jeweilige letzte Geschäftsjahr
   - die Grundzüge des Geschäftsverlaufs
   - die Lage des Unternehmens
   - die Kapitalzuführungen und Entnahmen durch die Gemeinde

Im Vergleich mit den Werten des vorangegangenen Geschäftsjahres
- die durchschnittliche Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer getrennt nach Gruppen
- die wichtigsten Kennzahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Bei unmittelbaren Beteiligungen mit weniger als 25 % kann sich die Darstellung im Beteiligungsbericht beschränken auf:
1. den Gegenstand des Unternehmens
2. das Beteiligungsverhältnis
3. den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

2. Allgemeine Feststellungen zu den Beteiligungsverhältnissen

I. Beteiligungen der Gemeinde Mainhardt an Unternehmen des privaten Rechts mit 100%

Kommunalbau Mainhardt GmbH

Die am 17.05.2018 gegründete Kommunalbau Mainhardt GmbH hat ihren Sitz in Mainhardt. Zweck der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur sowie Wirtschaftsförderung zu unterstützen und städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführer:
Friedmar Wagenländer, Fachbeamter für das Finanzwesen der Gemeinde Mainhardt

Aufsichtsrat:

Vorsitzender:
Damian Komor, Bürgermeister der Gemeinde Mainhardt
Mitglieder:
Bernhard Schweizer, Bankbetriebswirt (bis 24.07.2024)
Thomas Koppenhöfer, Elektroinstallateurmeister (bis 24.07.2024)
Tilman Schoch, Sozialpädagoge
Karina Röger, Groß- und Außenhandelskauffrau
Wolfgang Truckenmüller, Vertriebsleiter
Joshua Schoch, Teamleiter Vertriebssteuerung
Simon Müller, Bankkaufmann (ab 24.07.2024)
Bernd Schanzenbach, Konstrukteur Produktentwicklung (ab 24.07.2024)

Gesellschafterversammlung: Alle Gesellschafter
Beteiligungsverhältnis: 100 %
Stammkapital: 100.000 €

Grundzüge des Geschäftsverlaufes und Lage des Unternehmens:

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 2026 soll ein Wirtschaftsplan erstellt

werden.

Wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen

Auf dem Wohnungsmarkt in Mainhardt besteht eine 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.

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.

Die Eigentumswohnungen im „Quartier Schönblick“ wurden im Geschäftsjahr 2021 vollständig verkauft.

Das Gebäude „Im Römerkastell 4“ in Mainhardt wurde erworben und diente als Unterkunft für Flüchtlinge. Es bestand ein sehr hoher Renovierungsbedarf. Die Renovierung erfolgte zusammen mit dem neuen Mieter.

Erworben wurden 2023, im Hinblick auf ein späteres Sanierungsgebiet, das Anwesen Hauptstraße 14. Im EG sind die Räumlichkeiten gewerblich vermietet. Das OG wird zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt.

Zur Sicherung der ärztlichen Versorgung wurde im August 2023 eine Teileigentumseinheit im Gebäude Schulstraße 6 erworben. Der Praxisteil wird weiterhin an die dort ansässigen Hausärzte vermietet. Der bisher leerstehende Teil wurde im Frühjahr 2025 umgebaut und ist an eine Fußpflegepraxis und als Appartmentanlage vermietet.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde, nach Abschluss der archäologischen Prospektion, mit den Rohbauarbeiten und der Vermarktung für das „Vivendi Quartier“ (Marktplatz 5) begonnen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme erhöht sich am 31. Dezember 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 816.929 € auf 6.113.245 €.

Die Kommunalbau Mainhardt GmbH hält Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten für die Grundstücke „Wohnpark Stern“, Hauptstraße 14, Teileigentum Schulstraße 6 und „Im Römerkastell 4“ in Höhe von 3.839.466,58 € (im Vorjahr 3.922.963,58 €). Im Baugebiet „Altenäcker“ ein unbebautes Grundstück in Höhe von 132.635,56 € (im Vorjahr 132.635,56 €).

Das Umlaufvermögen beträgt 2.033.409,75 €. Es beinhaltet neben zum Verkauf

bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten in Höhe von 1.819.608,92 €, Forderungen aus Vermietung und Wohnungsverkäufen, sonstigen Vermögensgegenständen und liquiden Mitteln.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 2.148.820,09 €; durch den Jahresfehlbetrag 2024 hat es sich gegenüber dem Vorjahr um 94.681,65 € verringert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich am Bilanzstichtag auf 3.547.257,87 € und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 640.796,09 € erhöht.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2024 ergibt einen Jahresfehlbetrag von 94.681,65 €. Das Jahresergebnis hat sich damit deutlich verschlechtert. Der Jahresfehlbetrag resultiert, wie im Vorjahr, primär daraus, dass keine Verkaufserlöse erzielt werden konnten und aus den Mieteinnahmen die laufenden Kosten, wie Versicherungen, Mitgliedsbeiträge, Zinsen (+36.360 € durch die Neuaufnahme eines Darlehens zur Finanzierung von Erwerb und Umbau Teileigentum Schulstraße 6) und Abschreibungen (+13.900 €) etc. nicht ausgeglichen werden können.

II. Beteiligungen der Gemeinde Mainhardt an Unternehmen des privaten Rechts mit mehr als 25 %

Energieversorgung Mainhardt Wüstenrot GmbH & Co.KG (EMW)

	Festkapital	
	T€	**in %**
Komplementärin		
EMW Energieversorgung Mainhardt Wüstenrot Verwaltungs-GmbH	6,5	26,20
Kommanditisten		
Stadtwerke Schwäbisch-Hall GmbH	1.082,90	47,60
Gemeinde Mainhardt	596,05	26,20
Davon einbezahlt: 550,2 T€		
Gemeinde Wüstenrot	596,05	26,20
Summe	**2.275,00**	**100,00**

Die am 27.05.2009 gegründete EMW Energieversorgung Mainhardt Wüstenrot GmbH & Co.KG hat ihren Sitz in Mainhardt. Zweck des Unternehmens ist die Übernahme und der Betrieb der Strom- und Gasversorgungsanlagen sowie der Wasser- und Fernwärmeversorgung, insbesondere in den Gemeindegebieten Mainhardt und Wüstenrot und ferner die Erbringung von Vertriebsleistungen jeweils im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung.

Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführung

- Timo Wolf, Bürgermeister, Wüstenrot
- Christian Leidig, Stadtwerke Schwäbisch Hall

Aufsichtsrat
Vorsitzender:
Damian Komor, Bürgermeister, Mainhardt
Stellvertretender Vorsitzender:
Ute Wolf, Gemeinderätin Wüstenrot
Mitglieder:
Friedrich Waller, Stadtrat SHA
Jutta Niemann, Stadträtin SHA
Andrea Härterich, Stadträtin SHA
Wolfgang Feuchter, Gemeinderat Mainhardt
Jochen Scholl, Gemeinderat Wüstenrot

Gesellschafterversammlung: alle Gesellschafter

III. Beteiligungen der Gemeinde Mainhardt an Unternehmen des Privaten Rechts mit weniger als 25 %

1. Grundstückseigentümergemeinschaft Kommunales Rechenzentrum Franken GbR (KRZ Franken GbR)

   Gegenstand des Unternehmens:
   1. Zweck der Gesellschaft ist die Vorhaltung eines jederzeit betriebsbereiten, im Eigentum der Gesellschaft stehenden Betriebs- und Verwaltungsgebäudes in Heilbronn, Im Zukunftspark 6, mit allen für den Betrieb eines Rechenzentrums erforderlichen Sondereinrichtungen. Das Gebäude und sein Inventar dienen zur Vermietung an die Komm-ONE AöR (bis 30.06.2020: ITEOS AöR) den Zweckverband 4IT sowie deren Unternehmen und Einrichtungen. Diese Regelung gilt auch für Unternehmen und Einrichtungen an denen die Komm.ONE AöR (bis 30.06.2020: ITEOS Aör) und der Zweckverband 4IT beteiligt sind. Eine Vermietung an Dritte ist möglich.
   2. Die Gesellschaft ist darüber hinaus zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die den Gesellschaftszweck fördern.
   3. Geschäfte die der Komm.ONE Aör (bis 30.06.2020: ITEOS AöR) und dem Zweckverband 4IT, deren Unternehmen oder Einrichtungen oder Unternehmen und Einrichtungen an denen Komm.ONE AöR (bis 30.06.2020: ITEOS AöR) und der Zweckverband 4IT beteiligt sind, obliegen, darf die Gesellschaft nicht übernehmen.

Beteiligungsverhältnisse:	10.226,53 €. Dies entspricht 0,43% aller eingezahlten Eigenvermögensumlagen.
Gesellschafter des Unternehmens:	1 Stadtkreis: Stadt Heilbronn 4 Landkreise: mit 44 Gemeinden und Städten Heilbronn mit 12 Gemeinden und Städten Hohenlohekreis mit 12 Gemeinden und Städten Main-Tauber-Kreis mit 17 Gemeinden und Städten Schwäbisch Hall mit 29 Gemeinden und Städte
Geschäftsführer:	William Schmitt, Dipl. Wirtschaftsingenieur
Verwaltungsratsvorsitzender:	Herr EBM Martin Diepgen
Gesellschafterversammlung:	Vertreter aller Gesellschafter

3. VR – Bank Schwäbisch Hall – Crailsheim e.G.

Geschäftsanteil:	2.250,00 €

IV. Beteiligungen der Gemeinde Mainhardt an Zweckverbänden, Eigenbetrieben, etc.

Zweckverbände, Eigenbetriebe i.S. des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) bzw. des Eigenbetriebsgesetzes (EigBG) oder Beteiligungen daran sind keine Unternehmen des privaten Rechts und bedürfen keiner Darstellung im Bericht. Um trotz allem einen Überblick über alle weiteren Beteiligungen der Gemeinde Mainhardt zu haben, sind diese der Vollständigkeit halber wie folgt aufgelistet:

1. Wasserversorgung Mainhardt
2. Wasserverband Fichtenberger Rot
3. Zweckverband Biberwasserversorgung
4. Zweckverband Breitband Landkreis Schwäbisch Hall

5. Zweckverband 4 IT

Unternehmensgegenstand
Komm.ONE ist eine Anstalt des öffentlichen Rechts in gemeinsamer Trägerschaft des Landes (12%) und der Kommunen in Baden-Württemberg durch den Gesamtzweckverband 4 IT (88%). Dieser Gesamtzweckverband entstand durch die Verschmelzung der 4 bisherigen Rechenzentren in Baden-Württemberg, darunter auch unser bisheriges, der KIVBF.
Die Komm.ONE AöR beschafft, entwickelt und betreibt Verfahren der automatisierten Datenverarbeitung für kommunale Körperschaften, deren Zusammenschlüsse und deren Unternehmen im Land. Der Pflege von Anlagen und Programmen sowie von Rechnern und Rechnersystemen. Die Komm.ONE AöR erbringt ferner unterstützende Dienstleistungen der Personalverwaltung sowie Beratungs- und Schulungsleistungen in Angelegenheiten der automatisierten Datenverarbeitung für die in Satz 1 genannten Stellen. Eine Pflicht zur Nutzung der Leistungen der Komm.ONE AöR besteht nicht.

Aufgrund eines Namensstreiks mit einer Telekom-Tochter wurde aus ITEOS ab dem 01.07.2020 Komm.ONE.

Beteiligungsverhältnisse:
Anteil am Gesamtzweckverband 4IT zum 31.12.2024 26.061,07 €

Dies entspricht einem Anteil an dem Gesamtvermögen 4IT von 0,0389 %.

<u>Finanzielle Auswirkungen:</u>