

Kommunalbau Mainhardt GmbH

Geschäftsbericht 2018

Lagebericht und Jahresabschluss



Inhalt

Kurzportrait.....	3
Lagebericht.....	4
1. Grundlagen des Unternehmens	4
1.1. Gegenstand des Unternehmens.....	4
1.1.1. Betrauungsakt.....	4
1.2 Organe der Gesellschaft – Aufsichtsrat.....	4
1.2.1 Vorsitzender des Aufsichtsrats.....	5
1.2.2 Mitglieder seit der Gründung der Kommunalbau Mainhardt GmbH.....	5
1.2.3 Geschäftsführung.....	5
2. Wirtschaftsbericht.....	6
2.1 Projekte 2018	6
2.2 Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage	7
3. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	8
4. Chancen- und Risikobericht	8
Jahresabschluss zum 31.12.2018	9
1. Bilanz/ GuV	9
Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden- Damian Komor, Bürgermeister	10

Kurzportrait

Kommunalbau Mainhardt GmbH

Gründung 9. März 2018

Eigenkapital 31.12.2018 552.339,39 €

Bilanzsumme 31.12.2018 558.111,99 €

Wohnungen im Bau 12

Wohnungen projektiert
mit Baubeginn 2019 24

Vorsitzender des
Aufsichtsrates Damian Komor, Bürgermeister

Geschäftsführer Friedmar Wagenländer,
Kämmerer

Mitgliedschaften Verband baden-
württembergischer Wohnungs-
und Immobilienunternehmen
e.V.

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Gegenstand des Unternehmens

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 sowie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Soweit es zur Erfüllung der oben genannten Zwecke erforderlich ist, kann die Gesellschaft auch Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, sanieren, betreuen, bewirtschaften, veräußern und verwalten. Die Kommunalbau Mainhardt GmbH ist berechtigt, Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereit zu stellen, sowie sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind.

1.1.1. Betrauungsakt

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. Hierzu ist noch der formale Beschluss eines Betrauungsaktes erforderlich.

1.2 Organe der Gesellschaft – Aufsichtsrat

Laut des Gesellschaftsvertrages der Kommunalbau Mainhardt GmbH sind die Organe der Gesellschaft:

- ❖ der/die Geschäftsführer
- ❖ der Aufsichtsrat
- ❖ die Gesellschafterversammlung

Der Aufsichtsrat besteht aus sieben Mitgliedern. Der Aufsichtsrat wurde mit Gründung im Mai 2018 aus dem Gremium des Gemeinderates entsandt.

Er wurde im Geschäftsjahr 2018 über alle Aktivitäten, Projekte und Geschäfte der Kommunalbau GmbH unterrichtet. In sechs Sitzungen haben der Vorsitzende und der Geschäftsführer dem Aufsichtsrat und die nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag vorbehaltenen Entscheidungen zur Beschlussfassung unterbreitet. Der Aufsichtsrat hat die Ihm übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2018 verantwortungsbewusst wahrgenommen.

Im Jahr 2018 fanden 6 Aufsichtsratssitzungen statt und zwar am 11. Mai 2018, 24. Mai 2018, 4. Juli 2018, 21. August 2018, 5. Oktober 2018 (Spatenstich) und 28. November 2018.

Die Sitzungen wurden unter Ausschluss der Öffentlichkeit im Rathaus abgehalten. Bei den Sitzungsterminen war neben dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Mitglieder des Aufsichtsrates auch der Geschäftsführer sowie der Architekt anwesend.

Protokollführer bei den Sitzungen war Friedmar Wagenländer, Geschäftsführer der Kommunalbau GmbH.

1.2.1 Vorsitzender des Aufsichtsrats

Vorsitzender: Damian Komor, Bürgermeister

1.2.2 Mitglieder seit der Gründung der Kommunalbau Mainhardt GmbH

Tilman Schoch, Gemeinderat

Rüdiger Honold, Gemeinderat

Walter Mack, Gemeinderat

Wilfried Corell, Gemeinderat

Stephan Kemppel, Gemeinderat

Bernhard Schweizer, Gemeinderat

1.2.3 Geschäftsführung

Geschäftsführer: Friedmar Wagenländer

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Projekte 2018

Neubau „Wohnpark Stern“

Mit dem ersten Bauprojekt der Kommunalbau Mainhardt GmbH wurde im Oktober 2018 begonnen.

Im „Wohnpark Stern“ entstehen verteilt auf zwei Gebäude insgesamt 12 Miet-Wohnungen. Acht Wohnungen werden vom Land Baden-Württemberg gefördert und dürfen nur an Mieter vermietet werden, die für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheins berechtigt sind.

Die Gebäude werden im Besitz der Kommunalbau Mainhardt GmbH bleiben und vermietet.



Neubau Quartier Schönblick

Im „Quartier Schönblick“ ist der Baubeginn im Jahr 2019 geplant. Hier entstehen zwei Gebäude mit jeweils acht Wohneinheiten. Ein weiteres Gebäude mit sechs Eigentumswohnungen projiziert.

Der gesamte Komplex ist durch eine Tiefgarage und weitere Kellerräumen unterkellert. Die neuen Wohnungen sollen komplett als Eigentumswohnungen verkauft werden.



2.2 Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich seit Gründung im Mai von 100.000,00 EUR auf 558.111,99 EUR.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gibt es zum 31.12.2018 keine.

Die Kommunalbau Mainhardt GmbH hält Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten für das Grundstück „Wohnpark Stern“ in Höhe von 187.432,00 EUR. Die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau im „Wohnpark Stern“ betragen 252.998,74 EUR.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2018 ergibt einen Fehlbetrag von 19.195,61 EUR. Dieser Fehlbetrag ist begründet, durch Verwaltungskosten, die mit der Gründung und Start des ersten Bauprojektes entstanden sind. Mieteinnahmen sind im Jahr 2018 noch keine zu verzeichnen.

Zum 31.12.2018 beträgt das Eigenkapital 552.339,39 EUR.

3. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Es besteht auf dem Wohnungsmarkt und in unserer Gemeinde eine sehr hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Der Mangel an geeigneten Objekten macht sich auch durch Anfragen aus den Nachbargemeinden und Städten bemerkbar. Der Bedarf kann in der Gemeinde Mainhardt in diesem Umfang nicht gedeckt werden.

Da die Gemeinde Ihrer Verpflichtung der Daseinsvorsorge mit den bestehenden Objekten nicht nachkommen kann, wurde zum 9. März 2018 die Kommunalbau Mainhardt GmbH als 100-Prozenttochter gegründet. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 17. Mai 2018.

Mit dem Baubeginn des ersten Projektes „Wohnpark Stern“ versucht die Gemeinde angemessen auf den Miet-Bedarf zu reagieren. Da insbesondere auch günstige Wohnungen für Bürger und Bürgerinnen mit geringem Einkommen fehlen, werden diese in den geplanten zwei Gebäuden realisiert. Acht der zwölf Wohnungen werden durch das Land Baden-Württemberg gefördert.

Im projektierten „Quartier Schönblick“ können dann die Interessenten für Eigentumswohnungen zum Zuge kommen. Eine Fertigstellung ist Ende 2020 geplant.

Die Kommunalbau Mainhardt GmbH befindet sich im Spannungsfeld zwischen Daseinsvorsorge und wirtschaftlichem Unternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht. Bei den ersten Bauprojekten können allerdings Fehlbeträge in der Anfangszeit nicht vermieden werden.

Die neu gegründete Gesellschaft trägt durch die am Bau entstehenden Gewerke zudem dazu bei, die Arbeitsplätze bei örtlichen und regionalen Firmen zu erhalten.

4. Chancen- und Risikobericht

Im Geschäftsjahr 2018 wurde mit dem Bau des „Wohnpark Stern“ begonnen. Es gibt bereits sehr viele Interessenten für die darin entstehenden Wohnungen. Die Kommunalbau Mainhardt GmbH rechnet mit einer Vollvermietung nach Fertigstellung der Gebäude.

Im Jahr 2019 wird der Neubau der Eigentumswohnungen im „Quartier Schönblick“ auf den Weg gebracht. Auch hier haben sich bereits einige Interessenten gemeldet.

Der angespannte Immobilienmarkt in den letzten Jahren hat zu einem Anstieg der Preise geführt.

Da durch die Gemeinde Mainhardt schon mehrere Jahre keine neuen Objekte angeboten wurden, könnten die aktuellen Marktpreise eine Herausforderung für Interessenten aus der Region darstellen.

Jahresabschluss zum 31.12.2018

1. Bilanz/ GuV

	31.12.2018	01.05.2018
Bilanzsumme	558.111,99 €	100.000,00 €
Anlagevermögen	440.431,03 €	0,00 €
Umlaufvermögen	115.913,81 €	100.000,00 €
Eigenkapital	552.339,39 €	100.000,00 €
Rückstellungen	3.500,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten	2.272,60 €	0,00 €
Umsatzerlöse	0,00 €	0,00 €
Jahresüberschuss/- Fehlbetrag	- 19.195,61 €	0,00 €
Wohnungen vermietet	0	0
Eigentumswohnungen	0	0
Wohnungen im Bau	12	0

Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden- Damian Komor, Bürgermeister

Der Aufsichtsrat hat in seinem ersten Geschäftsjahr 2018 die ihm durch Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Gemeinsam mit der Geschäftsleitung wurde zügig nach der Gründung der Kommunalbau Mainhardt GmbH das erste Projekt auf den Weg gebracht. So stand relativ schnell klar, dass die Mietwohnungen im Sternareal schnell umgesetzt werden müssen, dass der Bedarf in der Gemeinde spürbar ist.

Über die Lage und die Entwicklung hat sich das Gremium in 6 Sitzungen und bei 2 Vor-Ort-Terminen informiert und wurde über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung unterrichtet. Hierzu wurden auch die durch den Aufsichtsrat erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Mein besonderer Dank gilt unserem Kämmerer und Geschäftsführer Friedmar Wagenländer für das außerordentliche Engagement für dieses Unternehmen, sowie dem gesamten Aufsichtsrat für die gute und konstruktive Zusammenarbeit und Unterstützung vom ersten Projekt.

Mainhardt, 16.08.2019



Damian Komor
Aufsichtsratsvorsitzender und Bürgermeister