

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

1 Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Im Rahmen der 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.

1.2 Steuerungssystem

Die Gesellschaft befindet sich aufgrund der erst im Vorjahr umfassend aufgenommenen Bautätigkeit noch im Aufbau bzw. Ausbau der internen Strukturen. Die wesentlichen regelmäßig überwachten finanziellen Leistungsindikatoren sind der Fortschritt des Bauvorhabens sowie das Jahresergebnis. Für das Geschäftsjahr 2022 soll ein Wirtschaftsplan erstellt werden.

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. Hierzu ist grundsätzlich der formale Beschluss eines Betrauungsaktes erforderlich; bisher wurde noch kein Beschluss gefasst, und es wurden keine Zuwendungen zur Unterstützung der Geschäftstätigkeit beantragt.

2.2 Geschäftsverlauf

Das Bauprojekt „Mietwohnungen Sternareal“ wurde im Frühjahr 2020 fertiggestellt. Acht der zwölf Wohnungen werden durch das Land Baden- Württemberg gefördert und dürfen nur an Mieter vermietet werden, die für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheins berechtigt sind.

Sieben Eigentumswohnungen im „Quartier Schönblick“ wurden verkauft, zwei Wohnungen sind fertiggestellt und fünfzehn Wohnungen befinden sich in der Erstellung.

Das Gebäude „Im Römerkastell 4“ in Mainhardt wurde erworben.

Die Bauvorhaben haben sich im Geschäftsjahr 2021 den Erwartungen entsprechend entwickelt und es konnte ein leicht positives Ergebnis erzielt werden.

2.3 Wirtschaftliche Entwicklung

2.3.1 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich am 31. Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 1.587.387,24 € auf 6.209.707,25 € aufgrund der planmäßigen weiteren Bautätigkeit.

Die Kommunalbau Mainhardt GmbH hält Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten für das Grundstück „Wohnpark Stern“ in Höhe von 2.785.269,29 € (im Vorjahr 187.840,29 €). Im Gegenzug gingen die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau (Erwerb Grundstück Im Römerkastell 4) deutlich zurück und

betragen 14.877,58 € nach 2.057.873,39 im Vorjahr aufgrund der Fertigstellung des im Vorjahr begonnenen Bauvorhabens.

Das Umlaufvermögen beinhaltet in Höhe von € 3.278.977,97 im Bau befindliche Wohnungen und geleistete Anzahlungen. Die im Vorjahr im Bau befindlichen Wohnungen in Höhe von 1.986.892,34 wurden teilweise im Berichtszeitraum veräußert.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 1.134.793,68 €; durch den Jahresüberschuss hat es sich leicht gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich am Bilanzstichtag auf 2.368.787,82 € und konnten im Vergleich zum Vorjahr um 1.075.758,00 € zurückgeführt werden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2020 ergibt einen Jahresüberschuss von 65.655,09 €. Das Jahresergebnis hat sich damit nach dem Jahresfehlbetrag im Vorjahr in Höhe von 36.685,80 deutlich verbessert. Dies resultiert primär aus den Verkaufserlösen für sieben Wohnungen des Gebäudes Schönblick 57 in Höhe von 2.263.499,73 € sowie aus den Mieteinnahmen aus dem Sternareal in Höhe von 93.316,29 €. Gegenläufig belaufen sich die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke auf 3.359.843,05 €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von 9.919,86 € im Vorjahr auf 12.425,26 € im Berichtszeitraum gestiegen.

3 Chancen, Risiken und Ausblick

Die Mietwohnungen im „Wohnpark Stern“ wurden bereits im ersten Quartal 2020 fertiggestellt und werden seither vermietet. Weiter wurde das Gebäude „Im Römerkastell 4“ im Jahr 2021 erworben und wird nun ebenfalls vermietet. Beide Objekte stellen eine solide Basis dar, um zukünftig nachhaltig Mieteinnahmen zu erzielen.

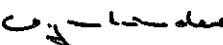
Die restlichen Wohnungen des „Quartier Schönblick“ wurden im Geschäftsjahr 2021 verkauft, die erzielten Verkaufserlöse stellen eine gute Grundlage für zukünftige Bauvorhaben dar.

Da durch die Gemeinde Mainhardt schon mehrere Jahre keine neuen Objekte angeboten wurden und sich keine Entspannung am Wohnungsmarkt abzeichnen 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 nachhaltige Mieteinnahmen in Aussicht.

Ein neues Projekt ist in der Vorplanung. Hierfür muss zum einen 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 Baufortschritt nicht prognostiziert werden kann. Die Gesellschaft rechnet mit einem Jahresüberschuss auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2020.

Mainhardt, 17. Dezember 2021

Ort, Datum


Geschäftsführer