

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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 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 2023 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; 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 Bauprojekt „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 restlichen 17 Eigentumswohnungen im „Quartier Schönblick“ wurden im Geschäftsjahr 2021 verkauft.

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

Die Bauvorhaben haben sich im Geschäftsjahr 2021 den Erwartungen entsprechend entwickelt und es konnte ein positives Ergebnis erzielt werden, das deutlich über der letztjährigen Prognose lag.

2.3 Wirtschaftliche Entwicklung

2.3.1 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme verringerte sich am 31. Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 1.024.764,18 € auf 5.184.943,07 € in erster Linie aufgrund des vollständigen Verkaufs von weiteren 17 Wohnungen im „Quartier Schönblick“.

Die Kommunalbau Mainhardt GmbH hält Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten für die Grundstücke „Wohnpark Stern“ und „Im Römerkastell 4“ in Höhe von 3.041.717,29 € (im Vorjahr 2.785.269,29 €). Im Gegenzug gingen die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau (Erwerb Grundstück Im Römerkastell 4) zurück und betragen 0,00 € nach 14.877,58 € im Vorjahr.

Das Umlaufvermögen beträgt 2.143.225,78 €. Es beinhaltet Forderungen aus dem Verkauf der Wohnungen in Höhe von 597.473,00 € und liquide Mittel von 1.542.319,12 €. Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen „Im Bau befindlichen Wohnungen“ wurden im Berichtszeitraum veräußert und betragen 0,00 € (VJ 3.278.977,97 €)

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 1.935.190,06 €; durch den Jahresüberschuss hat es sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich am Bilanzstichtag auf 2.279.175,11 € und konnten im Vergleich zum Vorjahr um 89.612,71 € zurückgeführt werden.

Vom Gesellschafter wurde, zur Sicherung der Liquidität, ein Kassenkredit in Höhe von 275.000 € zur Verfügung gestellt. Dieser wurde 2022 zurückbezahlt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021 ergibt einen Jahresüberschuss von 800.396,38 €. Das Jahresergebnis hat sich damit deutlich verbessert. Dies resultiert primär aus den Verkaufserlösen für die Wohnungen im „Quartier Schönblick“ in Höhe von 5.603.137,20 € sowie aus den Mieteinnahmen aus dem Sternareal in Höhe von 142.357,13 €. Gegenläufig belaufen sich die Bestandsverminderungen durch die vorstehend genannte Veräußerung in Höhe von 3.278.977,97 € und die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke auf 1.041.546,23 €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von 104.849,57 € im Vorjahr auf 163.614,57 € im Berichtszeitraum gestiegen.

3 Chancen, Risiken und Ausblick

Die Mietwohnungen im „Wohnpark Stern“ werden 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 verbliebenen liquiden Mittel aus dem Veräußerungserlös stellen eine gute Grundlage für zukünftige Bauvorhaben dar.

Im Baugebiet „Altenäcker“ wurde am 5. April 2022 ein Baugrundstück für eine Mehrfamilienhausbebauung erworben. Der Erwerb wurde aus den Veräußerungserlösen aus dem Projekt „Quartier Schönblick“ finanziert. Der für eine Bebauung erforderliche Bebauungsplan „Altenäcker, 2. Änderung“ befindet sich 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.

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.

Es ist allerdings davon auszugehen, dass die aktuelle Baupreisentwicklung, Material- und Handwerkerknappheit zukünftige Bauvorhaben erschweren.

Weitere neue Projekte sind in der Vorplanung. Für zwei Projekte müssen von der Gemeinde noch Bebauungspläne aufgestellt werden. Zum anderen erfolgt noch eine Nachhaltigkeitsprüfung, weshalb die Realisierung der Projekte noch nicht abschließend geklärt ist und ein Baufortschritt nicht prognostiziert werden kann. Die Gesellschaft rechnet mit einem Jahresverlust von ca. 50.000 €.

Mainhardt, 7. November 2022


Geschäftsführer