

AKTENVERMERK

Stuttgart, den 22. Juni 2026

**Gemeinde Kressbronn a. B.
Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücks-
verkehr Kressbronn a. B.
Jahresabschluss 2025**

A. Jahresabschluss

I. Erstellungsauftrag Jahresabschluss

Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Kressbronn a. B. hat uns beauftragt, den Jahresabschluss des

Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Kressbronn a. B.
(im Folgenden auch „Betrieb“ genannt)

zum 31. Dezember 2025, bestehend aus

- Bilanz zum 31. Dezember 2025
- Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2025 und den
- Anhang

unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Eigenbetriebsgesetzes und der Satzung auf Grundlage der uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise sowie der uns erteilten Auskünfte ohne Prüfungshandlungen zu erstellen.

II. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

Jahresabschluss

Der Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Kressbronn a. B. hat die Aufgabe, Ein- oder Mehrfamilienhäuser zu errichten oder zu erwerben, Wohnraum zu schaffen und als Teil der kommunalen Aufgabenerfüllung zu verwalten. Darüber hinaus soll der Eigenbetrieb Grundstücke erwerben und auf eine Entwicklung zu Wohnbaufläche oder gewerblicher Baufläche hinwirken.

Der Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Kressbronn a. B. ist ein Eigenbetrieb gemäß § 1 EigBG in der Fassung vom 8. Januar 1992 (zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12. November 2024). Der Betrieb hat daher die Vorschriften des Eigenbetriebsrechts anzuwenden. Der Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang sowie Liquiditätsrechnung – ist deshalb um einen Lagebericht zu ergänzen. Die ursprüngliche Betriebssatzung war vom 20. Juni 2007, mit Datum vom 13. April 2016 wurde eine neue Betriebssatzung beschlossen. Mit Datum vom 13. November 2019 wurde eine neue Betriebssatzung beschlossen, die zum 1. Januar 2020 in Kraft trat. Mit Datum vom 24. März 2021 wurde eine neue Betriebssatzung beschlossen, die zum 1. Mai 2021 in Kraft trat. Darin wird festgelegt, dass die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen des Eigenbetriebs auf der Grundlage der Vorschriften des Handelsgesetzbuches zu erfolgen hat.

Der Jahresabschluss wurde aus der Sonderrechnung des Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr (Doppelte Buchhaltung) entwickelt. Die Abschlussunterlagen wurden der Verwaltung übergeben und die Abschlussbuchungen mitgeteilt.

Rechnungslegung

In Bereichen des Rechnungswesens (Finanzbuchhaltung, Anlagenbuchhaltung, Lohn- und Gehaltsabrechnung) wird durchgehend das System INFOMA über den Dienstleister Komm.ONE AdöR, Stuttgart eingesetzt. Die Lohn- und Gehaltsbuchhaltung für den Betrieb wird durch die Verwaltung der Gemeinde erledigt.

Die Debitorenbuchhaltung obliegt der Gemeindekasse; Kreditoren werden vom Eigenbetrieb selber bewirtschaftet. Sowohl Debitoren wie auch Kreditoren werden einzeln auf Personenkonten nachgehalten.

III. Erläuterungen zum Jahresabschluss

In der Gemeinderatssitzung vom 20.06.2007 wurde beschlossen, einen Eigenbetrieb "Kommunaler Wohnungsbau und Grundstücksverkehr der Gemeinde Kressbronn a. B." zum 1. Juli 2007 zu gründen. Die derzeitige Situation auf dem Wohnungsmarkt sowie die Wohnungsbedarfsstudie der Arbeitsgemeinschaft der baden-württembergischen Bausparkassen verdeutlichen die Notwendigkeit zum Bau oder Kauf von Wohnungen, die zu sozial vertretbaren Konditionen vermietet werden. Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde zu der Gründung eines Eigenbetriebes "Wohnbau" und zur

Ausgliederung des Wohnungsbaus aus dem Haushalt der Gemeinde entschlossen. In gleicher Sitzung stimmt der Gemeinderat der Übertragung des Grundstücks am Hirschbergweg auf den Eigenbetrieb gegen Einräumung von Eigenkapital und dem Erlass einer Betriebssatzung zu.

Das Wirtschaftsjahr 2025 schließt mit einem Gewinn von EUR 542.872,66 (Vj. TEUR 283) ab. Das Wirtschaftsjahr sowie die Gewinn- und Verlustrechnung sind geprägt von Sondersachverhalten. In dem neuen Baugebiet Bachtobel wurden die Erträge aus den Verkäufen von 33 Baugrundstücken realisiert, dies erfolgte mit einem Gewinn in Höhe TEUR 3.647, der unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wird. Des Weiteren wurden Grundstücke an die Gemeinde übertragen, wobei ein Aufwand in Höhe von TEUR 2.887 realisiert wurde, der unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wird. Bei den Grundstücken handelt es sich vor allem um Flächen, die für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, ein kommunales Archiv und für das neue Kinder- und Familienzentrum (KiFaZ) genutzt werden. Hinzu kommen Flächen für einen Kinderspielfeld, Straßen, Geh- und Radwege sowie Retentionsflächen. Des Weiteren sind in den Abschreibungen außerplanmäßige Abschreibungen für die Anschlussunterbringungen Zehntscheuer Straße und Hauptstraße mit TEUR 292 enthalten.

Darüber hinaus sind die Umsatzerlöse um TEUR 11 auf TEUR 1.036 angestiegen, der Materialaufwand hat sich um TEUR 42 auf TEUR 306 vermindert, im Wesentlichen bedingt durch geringere Gebäudeunterhaltungskosten.

Die Verwaltungskostenbeiträge und verrechnete Bauhofleistungen betragen TEUR 76 (Vj. TEUR 55). Seit 2018 verfügt der Eigenbetrieb über eine Stelle für die Sachgebietsleitung „Liegenschaften“ und seit 2024 eine technische Mitarbeiterin, die sich um die Instandhaltung und Verwaltung des zwischenzeitlich recht umfangreichen Immobilienbestands kümmern. Hinzu kommen einige Anteile der Beschäftigungsverhältnisse der Hausmeister, entsprechend entstand ein Personalaufwand in Höhe von TEUR 142. Leistungen gegenüber anderen Verwaltungsbereichen wurden in Höhe von TEUR 67 (Vj. TEUR 49) verrechnet.

Zum Jahresende 2025 verfügte der Eigenbetrieb Wohnungsbau über Kassenmittel von TEUR 1.350 (Vj. TEUR 4.231). Es bestand zwischen den langfristigen Finanzmitteln und dem Anlagevermögen ein Deckungsmittelfehlbetrag von TEUR 623 (Vj. Deckungsmittelüberhang TEUR 4.231). Finanziert wurden die Investitionen (EUR 9,9 Mio., nach Abzug ausstehender Erschließungsbeiträge) und Darlehenstilgungen (TEUR 321) im Wesentlichen durch erhaltene Zuschüsse,

Kassenmittel, den Deckungsmittelüberhang aus den Vorjahren, Abschreibungen und dem Jahresgewinn.

Zum Bilanzstichtag bestehen langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 1.258 und Trägerdarlehen in Höhe von TEUR 3.320.

Die Zugänge im Anlagevermögen betreffen im Wesentlichen weitere Erschließungs- und Entwicklungskosten für das Neubaugebiet im Gewann „Bachtobel“, den Grunderwerb samt Entwicklungskosten für das Baugebiet „Moos I“ sowie den Grunderwerb für das Baugebiet „Betznaun-Nord“ (TEUR 2.271). Des Weiteren wurde das Gebäude Hotel- und Restaurantgebäude "Zur Kapelle" an Ecke Kirchstraße/Hauptstraße erworben (TEUR 940). Das zu dem Gebäude zugehörige Grundstück befand sich bereits im Eigentum der Gemeinde Kressbronn a. B. und wurde bis zum Eigentumsübergang des Gebäudes per Erbbaurecht überlassen.

Anlagenabgänge erfolgten durch die Abwicklung des Verkaufs von Baugrundstücken im Baugebiet Bachtobel an Dritte sowie die Übertragung von Gemeinbedarfs- und Erschließungsgrundstücken im Baugebiet Bachtobel an den Kernhaushalt und den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung.

Übersicht der Investitionen

Der Eigenbetrieb hat bisher folgende Investitionen getätigt:

Betznauner Str. 16-18/Maräzweg 3

Aus dem Gemeindehaushalt wurden dem Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr zum 1. Juli 2016 14 Wohnungen der WEG Betznauer Str. 16-18/Maräzweg 3 übertragen. Der Einlagewert betrug inklusive Instandhaltungsrücklage EUR 1.756.782,00. In 2025 sind Kosten für Sanierungsarbeiten in Höhe von TEUR 41 angefallen.

Betznauner Str. 26

Das Wohngebäude Betznauer Str. 26 wurde aus dem Gemeindehaushalt an den Eigenbetrieb überführt. Der Übergang fand zum 1. Juli 2016 und erfolgte mit einem Wert von EUR 315.509. In 2022 und 2023 sind für die Dachsanierung insgesamt TEUR 134 aufgewendet worden.

Berger Str. 5

Nach Beschluss des Gemeinderats vom 18.11.2015 wurde das Wohnhaus Berger Str. 5 in 2016 erworben und anschließend modernisiert. Die Investition aus Anschaffung und Modernisierung des

Gebäudes belaufen sich auf TEUR 557. Das Gebäude wird für die Anschluss- und Obdachlosenunterbringung verwendet.

Friedhofweg 7

Nach Gemeinderatsbeschluss vom 20.01.2016 wurde das Wohnhaus Friedhofweg 7 für EUR 367.249,00 erworben. Es wird für die Anschluss- und Obdachunterbringung verwendet.

Hirschbergweg 1-7

Der Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr hat die achtzehn Wohnungen im Baugebiet Schlupfenbuch (Hirschbergweg 1-7) in voller Höhe aus Eigenkapitalmitteln finanziert. Das unbebaute Grundstück im Hirschbergweg (FIST-Nr. 6378) mit 3.163 m² wurde im Jahr 2007 zu einem Preis von EUR 250/m² und mit EUR 950.000 Eigenkapitalmittel (davon EUR 100.000 Stammkapital) der Gemeinde in den Eigenbetrieb eingelegt. Im Wirtschaftsjahr 2008 wurden weitere EUR 1,2 Mio. Eigenkapital und EUR 0,4 Mio. verzinsliches Trägerdarlehen dem Eigenbetrieb zur Bebauung des Grundstückes mit vier Wohnhäuser mit insgesamt achtzehn Wohneinheiten überlassen. Die Bebauung wurde mittels eines Generalunternehmens durchgeführt. Seit 01.05./01.07.2009 waren alle Wohnungen bezugsfertig. Die Gesamtinvestition betrug EUR 3,5 Mio.

Jahnweg 9

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 22.04.2009 wurde das Grundstück Jahnweg 9 (FIST-Nr. 1872/6) zum Verkehrswert von EUR 318.000 an den Eigenbetrieb übergeben. Der Eigenbetrieb leistet den Kaufpreis ab 2010 in fünf Jahresratenzahlungen von EUR 63.600, die letzte Jahresrate wurde in 2014 gezahlt.

In 2014 wurde der Rückbau der Gebäude Jahnweg 9/1-13 durchgeführt und mit dem Bau des Mehrfamilienwohnhauses mit Aufzug und Tiefgaragen begonnen. Die Gebäude waren im August 2016 bezugsfertig. Insgesamt wurden in die Gebäude TEUR 2.108 investiert.

Langenargener Str. 48, Hauptstr. 9

In 2012 wurde ein Mehrfamilienwohnhaus in der Langenargener Str. 48, Gohren, für insgesamt EUR 270.925 und ein Wohnhaus in der Hauptstraße 9 für EUR 300.000, jeweils inklusive Nebenkosten erworben. Die Finanzierung erfolgte durch ein Bankdarlehen über TEUR 250 sowie über vorhandene Kassenmittel. Die Immobilie „Hauptstr. 9“ war bereits im Eigentum der Gemeinde Kressbronn a. B., die Übergabe an den Eigenbetrieb erfolgte gegen Entgelt.

Jahnweg 7/1

In 2013 wurde von der Gemeinde Kressbronn a. B. das Grundstück Jahnweg 7/1 für EUR 136.250 sowie das sich darauf befindliche Wohnhaus, welches bisher im Eigentum der Grundstückspächter war, für EUR 40.000 entgeltlich erworben.

Zehntscheuerstr. 9

In 2017 wurde das bebaute Grundstück Zehntscheuerstr. 9 inklusive nachträglicher Anschaffungskosten für TEUR 468 erworben. Das Gebäude wird als Anschlussunterbringung und die Freifläche als Parkplatz genutzt.

Zehntscheuerstr. 14

In 2017 wurde das bebaute Grundstück Zehntscheuerstr. 14 für TEUR 326 erworben. Das Gebäude wird als Anschlussunterbringung und die Freifläche als Parkplatz genutzt.

Hauptstr. 28

In 2017 wurde das bebaute Grundstück Hauptstr. 28 für TEUR 979 erworben. Das Gebäude wird als Anschlussunterbringung genutzt. Im Erdgeschoss befindet sich weiterhin ein Fachgeschäft bzw. Büroräume. Ein Geschäft wurde zwischenzeitlich aufgelöst und die Räume für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung gestellt.

Spitzgartenweg 16

Auf einem Teil des als Bauentwicklungsfläche gehaltenen Grundstücks wurde ein Mehrfamilienwohnhaus für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen neu gebaut und Ende 2017 fertiggestellt. Das Gebäude enthält 14 kleinere Wohneinheiten und ist für rund 40 Plätze vorgesehen. Die anteiligen Anschaffungskosten für das Grundstück betrugen TEUR 333, die Herstellungskosten für das Gebäude und die Außenanlagen belaufen sich auf TEUR 1.438. Ein Zuschuss des Landes erfolgte in 2018 bzw. 2019 mit TEUR 368. In 2020 wurde auf Grund der intensiven Nutzung des Gebäudes und der Einrichtungen eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 206 vorgenommen.

Maîcher Straße 19

Das vermietete Mietwohngrundstück Maîcher Straße 17 mit drei Wohneinheiten und einer Grundstücksfläche von 1.380 m², wurde zum 31. Dezember 2020 mit den fortgeführten Buchwerten in Höhe von TEUR 254 aus dem Kernhaushalt in den Eigenbetrieb eingelegt.

Schulweg 10

Das Wohngebäude Schulweg 10, mit sechs vermieteten Wohneinheiten, einem Carport, und Gartenhäuschen und mit einer Grundstücksfläche von 1.373 m², wurde zum 31. Dezember 2020 aus dem Kernhaushalt mit den fortgeführten Buchwerten in Höhe von TEUR 748 in den Eigenbetrieb eingelegt.

Argenstraße 17, Stellwerk

Im Rechnungsjahr 2020 wurde das Stellwerk in der Argenstraße 17 von der DB Netze AG für insgesamt TEUR 80 erworben. Das Stellwerkgebäude wird langfristig an den Narrenverein Haidachgeister e. V. vermietet.

Erbbaugrundstücke

Die mit Wohnbauten bebauten Erbbaugrundstücke Fallenbachweg 24, 28, 30 und Jahnweg 9/2 sowie 15/1 wurden aus dem Kernhaushalt mit Wirkung zum 31. Dezember 2020 in den Eigenbetrieb eingelegt. Der Einlagewert betrug TEUR 336.

Übertragene Mietwohnungen

Mit Wirkung vom 1. Januar 2023 wurden die Mietwohnungen „Betzhofer Halde 14 (Alte Schule Betznau DGH)“ mit zwei Wohneinheiten, die Mietwohnungen in der „Seestr. 20 (Schlössle)“ mit zwei Wohneinheiten, die Mietwohnung in der „St.-Gallus-Str. 52 (Alte Schule Gattgau)“ mit einer Wohneinheit und die Wohnung oberhalb des Bauhofes „Säntisstr. 37“ mit einer Wohneinheit aus dem Kernhaushalt in den Eigenbetrieb Wohnungsbau in Höhe der festgestellten Restbuchwerte von TEUR 217 übertragen.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im Rechnungsjahr 2011 wurde in den Ankauf von rd. 7,2 ha landwirtschaftlichen Flächen in Nitzenweiler/Schleinsee zum Preis von EUR 232.847,31 und landwirtschaftliche Grundstücke in Kressbronn a. B. mit rd. 1,6 ha zum Preis von EUR 45.078 investiert. Die Hofstelle in Nitzenweiler wurde

mit einem Veräußerungsgewinn von TEUR 17 an einen Dritten weiterveräußert. Die Waldfläche mit rd. 2,6 ha und einem Wert vom EUR 48.610,84 verbleibt im Eigentum des Eigenbetriebs. Die landwirtschaftlichen Grundstücke sollen als Tausch- und Ausgleichsfläche im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung eingesetzt werden. Finanziert wurden 2011 die Investitionen über ein Bankdarlehen über TEUR 250, ein verzinsliches Trägerdarlehen vom Gemeindehaushalt über TEUR 500 und einer Eigenkapitalzuführung über TEUR 550.

In 2014 erfolgte im Rahmen einer Zwangsversteigerung der Ankauf landwirtschaftlicher Grundstücke am Grenzweg/Nonnenhorner Str. mit einer Fläche 8.960 m² in Höhe von TEUR 159. Auf diesem Grundstück soll zukünftig ein neuer Parkplatz „Ost/Grenzweg“ entstehen, der entgeltlich bewirtschaftet werden soll. In 2020 wurde das Grundstück zum Buchwert entnommen und in den Eigenbetrieb Gemeindewerke Bereich Parkraumbetrieb eingelegt.

In 2017 wurde ein landwirtschaftliches Grundstück mit 4,16 ha in Nitzenweiler für TEUR 256 gekauft.

Im Rechnungsjahr 2019 wurden vier weitere landwirtschaftliche Grundstücke erworben. Im Gewinn „Stauden“ konnte zwei benachbarte Flächen mit Intensivobstanlagen mit knapp 2,0 ha zum Preis von EUR 157.904,37 und im Ortsteil Hüttmannsberg konnte der Eigenbetrieb zwei Grundstücke mit 1,1 ha zum Preis von EUR 73.272,65 erwerben. Bei diesem Kaufvertrag wurde forstwirtschaftliche Grundstücke an der Schachhalde am Schleinsee eingetauscht. Die Buchwerte der Waldgrundstücke mit 0,48 ha samt Bewuchs mit EUR 9.922,34 wurden entsprechend in Abgang genommen und erhöhten entsprechend die Anschaffungskosten der Grundstücke im Ortsteil Hüttmannsberg auf EUR 83.194,99.

Im Rechnungsjahr 2023 wurden 31 landwirtschaftliche Grundstücke mit einem Buchwert von TEUR 354 und 16 Waldgrundstücke mit einem Buchwert von TEUR 17 aus dem Kernhaushalt in den Eigenbetrieb übertragen.

Bauentwicklungsfläche Spitzgartenweg

In 2015 erfolgte im Bereich „Spitzgarten“ der Ankauf von Bauentwicklungsflächen mit einer Fläche von 5.863 m² zu Anschaffungskosten inklusive Nebenkosten in Höhe von TEUR 555. In 2016 wurde für den Erwerb von weiteren Grundflächen (1.802 m²) und für Erschließungskosten TEUR 381 und für Planungskosten TEUR 113 investiert. An die Gemeinde wurden Straßenflächen für TEUR 24

verkauft. Ein Teil des Grundstücks wurde 2017 mit einem Mehrfamilienwohnhaus für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen bebaut. Eine weitere Teilfläche steht für den späteren Aufbau von zwei Mehrfamilienwohnhäuser zur Verfügung. In 2018 erfolgte ein Verkauf eines Bauplatzes (FIST-Nr. 645/13 mit 567 m²) zu einem Verkaufspreis von TEUR 227, hierbei wurde ein Buchgewinn in Höhe von TEUR 121 erzielt. Die verbleibenden drei Einzelhausplätze wurden in 2020 im Rahmen eines Vergabeverfahrens an die Höchstbietenden verkauft. Die Gesamterlöse daraus betrugen EUR 1.361.453,67, der erzielte Buchgewinn beträgt EUR 963.636,68. Nach dem Beschluss des Gemeinderats werden die Veräußerungsgewinne, die über dem zunächst geplanten Verkaufspreis von 450,00 €/m² lagen, zur Senkung der Verkaufspreise im neuen Baugebiet „Bachtobel“ eingesetzt. Umgerechnet auf die Verkaufsfläche sind das rd. EUR 664.500.

Bauentwicklungsflächen „Bachtobel“ Friedrichshafener Straße/Tettlinger Straße

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist in der Gabelung Tettlinger Straße und Friedrichshafener Straße im Gewann Bachtobel die Schaffung eines neuen Baugebietes vorgesehen. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde die Flächen mit den Flurstücke Nr. 8050 (23.919 m²), 8049 (6.855 m²) und Teilstück von 8055/1 und 8047/2 (7.604 m²) von den bisherigen Eigentümern erworben. Die Anschaffungskosten betrugen TEUR 3.990. Die Finanzierung erfolgte durch vorhandene Deckungsmittel, durch eine Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 1.300 und der Aufnahme von Bankdarlehen in Höhe von TEUR 1.000. Der Gemeinderat hat sich dazu entschieden, auf der Gemeinbedarfsfläche im neuen Baugebiet Flächen für eine neue Kinderbetreuungseinrichtung, ein neues Feuerwehrgerätehaus, ein neues Gemeindearchiv, ein Ärztehaus, kommunalen Wohnungsbau sowie eine Reservefläche vorzusehen. Auf der größeren Wohnbaufläche soll ein Mix aus Bauplätzen, genossenschaftlichem Mietwohnungsbau und Sozialwohnungen entstehen.

Im Rechnungsjahr 2019 wurden für den städtebaulichen Wettbewerb und für diverse Planungen insgesamt TEUR 121 aufgebracht. Die Planungen wurden 2021 weiter fortgeführt, der Beginn der Erschließungsmaßnahmen erfolgte im Jahr 2022. Der Bebauungsplan für das gesamte Baugebiet wurde in der Gemeinderatssitzung vom 25. Mai 2022 als Satzung beschlossen.

Im Rechnungsjahr 2021 wurde noch mit mehreren Grundstückseigentümern über die Grundstücksflächen zur Anlegung eines Geh- und Radweges an der Ecke Friedrichshafener Straße/Tettlinger Straße verhandelt. Der Abschluss der notariellen Kauf- und Tauschverträge erfolgte noch 2021, so dass der Grunderwerb für das gesamte Baugebiet abgeschlossen ist. Im Jahr 2022 wurden Investitionen in Höhe von TEUR 704, im Jahr 2023 Investitionen von TEUR 2.258 und im Jahr 2024

Investitionen von TEUR 2.715 getätigt. Die Investitionen erfolgten unter anderem für den Bau eines Mehrfamilienwohnhauses, eines Wohn- und Geschäftshauses mit Café eines Spielplatzes sowie für weitere Erschließungsmaßnahmen. Im Jahr 2025 erfolgten weitere Investitionen sowie die Abwicklung des Verkaufs von 33 Baugrundstücken und die Übertragung von Gemeinbedarfs- und Erschließungsgrundstücken im Baugebiet Bachtobel an den Kernhaushalt.

Durch den Verkauf der Baugrundstücke (Abgang von Buchwerten in Höhe von TEUR 4.575, bei Veräußerungspreisen von TEUR 8.223) wurden Erträge in Höhe von TEUR 3.647 erzielt. Bei der Übertragung von Flächen an den Kernhaushalt (Abgang von Buchwerten in Höhe von TEUR 4.168) wurde ein Aufwand in Höhe von TEUR 2.887 realisiert.

Bauentwicklungsflächen Moos I

Um weitere Flächen für Wohnraum zu schaffen, hat die Gemeinde in 2022 mit der Entwicklung des Baugebiets Moos I im Rahmen des § 13 b BauGB begonnen. Hier soll auch eine Anschlussunterkunft für Flüchtlinge gebaut werden. Für den Grunderwerb wurden in 2022 TEUR 1.918 aufgewendet, des Weiteren sind für Erschließungs- und Planungskosten TEUR 12 aufgewendet worden. In 2023 wurden für weiteren Grunderwerb, Bau- und Erschließungsmaßnahmen TEUR 142, in 2024 TEUR 130 und in 2025 TEUR 614 investiert. Die Bauleitplanung wurde zwischenzeitlich auf das Regelverfahren umgestellt, da Teilregelungen des § 13 b für unwirksam erklärt wurden.

Anwesen Schleinsee 1

In 2024 wurde das Anwesen Schleinsee 1 samt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit insgesamt 101.940 m² erworben, die Anschaffungskosten betrugen TEUR 1.414.

Betznau-Nord

In 2025 wurde eine Hofstelle und weitere landwirtschaftliche Flächen in Betznau erworben, mit dem Ziel der Entwicklung eines kleineren Baugebietes am nördlichen Ortsrand. Die Anschaffungskosten betrugen TEUR 2.271.

Hotel-Restaurant „Zur Kapelle“

Zum 1. August 2025 wurde das Gebäude Hotel-Restaurant „Zur Kapelle“ von der Stiftung Liebenau erworben. Die Anschaffungskosten betrugen TEUR 940. Das bisher im Kernhaushalt bilanzierte zugehörige Grundstück Hauptstraße 13-15 (FSt.-Nr. 947; 905 m²) soll zum 1. Januar 2026 mit dem Restbuchwert von TEUR 412 an den Eigenbetrieb übertragen werden.

Ökokontoflächen

In 2018 wurden für Ökokontoflächen (Bepflanzung) Investitionen in Höhe von TEUR 45 getätigt. In 2021 wurden weitere Investitionen in Höhe von TEUR 6 getätigt. Die Ökopunkte wurden zwischenzeitlich alle in Anspruch genommen, so dass die Anlagen auf den Erinnerungswert abgewertet wurden.

IV. Ergebnis und Bescheinigung

Der von uns auf der Grundlage der uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie der uns erteilten Auskünfte erstellte Jahresabschluss ist einem Bericht über die Erstellung des Jahresabschlusses dargestellt. Über unsere Erstellung dieses Jahresabschlusses haben wir eine Bescheinigung erteilt.

B. Steuerliche Rahmenbedingungen

Da es sich bei dem Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr der Gemeinde Kressbronn a. B. um eine reine Vermögensverwaltung handelt, unterliegt der Eigenbetrieb weder der Körperschaftsteuer noch der Umsatzsteuer.

C. Sonstige Besprechungspunkte

Wir empfehlen, im Hinblick auf die in den Folgejahren zu tätigenden Investitionen, den Jahresgewinn 2025 auf neue Rechnung vorzutragen.

Anlagen

- Beschlussvorlage Feststellung Jahresabschluss
- Darlehensübersicht