

Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Kressbronn a. B.

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2025

I. Darstellung der Grundlage des Betriebs

Die Gemeinde Kressbronn am Bodensee ist nach dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben auf Eigenentwicklung beschränkt. Der Gemeinde ist es daher nur in begrenztem Umfang möglich, neue Baugebiete auszuweisen, um dem hohen örtlichen Bedarf nach Wohnraum zu entsprechen. Als wirtschaftsstarke Gemeinde unterliegt Kressbronn a. B. zudem einem faktischen Zuzug aus anderen Gemeinden. Dem privaten Wohnungsmarkt gelingt es nicht, die Wohnraumbedürfnisse der Bevölkerung hinreichend zu decken. Durch die große Nachfrage steigen die Grundstückspreise und die Mietpreise in der Gemeinde stark an. Die Gemeinde Kressbronn a. B. hat es sich daher zum Ziel gesetzt, einerseits Baugrundstücke durch eine nachhaltige Baulandentwicklung zu einem angemessenen Preis an Familien mit Kindern abzugeben, andererseits Mietwohnraum für diejenigen zu angemessenen Preisen anzubieten, die auf dem privaten Wohnungsmarkt nicht berücksichtigt werden oder den hohen Marktpreisen nicht entsprechen können. Mietwohnraum soll daher insbesondere angeboten werden für Familien mit Kindern, Senioren, Behinderte, Menschen mit geringem Einkommen, Personen in der Anschlussunterbringung nach dem FlüAG sowie Menschen, die in eine unfreiwillige Obdachlosigkeit geraten sind.

Der Eigenbetrieb 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 kann darüber hinaus für Gemeinbedarfszwecke Grundstücke erwerben oder Gebäude errichten.

Um diese Zwecke zu erreichen, hat die Gemeinde Kressbronn a. B. den Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr eingerichtet.

II. Wirtschaftliches Umfeld

Die positive Dynamik der wirtschaftlichen Entwicklung hat durch den Konjunktureinbruch im Automobil- und Maschinenbau merklich nachgelassen. Deshalb werden voraussichtlich auch weniger Fachkräfte wegen der Aufnahme einer beruflichen Tätigkeit in Bodenseeregion ziehen. Diesem Trend entgegengesetzt werden Fachkräfte in den Unternehmen gesucht, die sich schwerpunktmäßig auf der Herstellung von Rüstungsgütern eingerichtet haben. Bezogen auf den Wohnungsbau spielen jedoch andere Parameter eine verstärkte Rolle. Bei der Vermietung von Wohnraum besteht ein erheblicher Nachfrageüberhang, der sich auf Grund der geringeren Zuzugs noch nicht merklich entspannt hat.

III. Darstellung des Geschäftsverlaufs und der Lage

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 Feuerwehr, Archiv und Kinder- und Familienzentrum (KiFaZ) genutzt werden. Darüber hinaus wurden Flächen für einen Kinderspielplatz, Straßen, Geh- und Radwege und Retentionsflächen im Baugebiet geschaffen, die an den Kernhaushalt oder den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung durch Gemeinderatsbeschluss übertragen wurden. 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 niedrigere Gebäudeunterhaltungskosten.

Die Verwaltungskostenbeiträge und verrechnete Bauhofleistungen betragen TEUR 76 (Vj. TEUR 55). Seit 2018 verfügt der Eigenbetrieb über eine Stelle für die Sachgebietsleitung „Liegenschaften“, seit 2024 über eine Mitarbeiterin für das technische Liegenschaftsmanage-

ment und einige Anteile der Beschäftigungsverhältnisse der Hausmeister, entsprechend entstand ein Personalaufwand in Höhe von TEUR 142. Leistungen gegenüber anderen Bereichen 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 neue Baugebiet im Gewinn „Bachtobel“, den Grunderwerb samt Entwicklungskosten für das Baugebiet „Moos I“ sowie den Grunderwerb im Baugebiet „Betznaunord“ (TEUR 2.271). Des Weiteren wurde das Gebäude Hotel- und Restaurant "Zur Kapelle" erworben (TEUR 940), das zugehörige Grundstück befand sich bereits im Eigentum der Gemeinde Kressbronn a. B.

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 bzw. den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung (Retentionsflächen).

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.

Betzauer Str. 26

Das Wohngebäude Betzauer Str. 26 wurde aus dem Gemeindehaushalt an den Eigenbetrieb überführt. Der Übergang fand zum 1. Juli 2016 statt 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 dem Gemeinderatsbeschluss vom 20.01.2016 wurde das Wohnhaus Friedhofweg 7 für EUR 367.249,00 erworben. Es wird für die Anschluss- und Obdachlosenunterbringung 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 (FSt-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 Wohnhäusern 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 (FSt-Nr. 1872/6) zum Verkehrswert von EUR 318.000 an den Eigenbetrieb übergeben. Der Eigenbetrieb leistet den Kaufpreis seit 2010 in fünf Jahresratenzahlungen von jeweils EUR 63.600 ab, 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 befinden sich weiterhin ein Fachgeschäft. 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 vorge-

sehen. 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 19 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, 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 eine 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 kann zukünftig ein neuer Parkplatz „Ost/Grenzweg“ entstehen, der entgeltlich bewirtschaftet werden könnte. Das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen. In 2020 wurde das Grundstück zum Buchwert entnommen und in den Eigenbetrieb Gemeindewerke, Sparte 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 Gewann „Stauden“ konnten 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 wurden 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 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 (FlSt-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 ein 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 (KiFaZ), ein neues Feuerwehrgerätehaus, ein neues Gemeindearchiv, ein Ärztehaus, kommunalen Wohnungsbau sowie eine Reservefläche vorzusehen. Auf der größeren Wohnbaufläche ist ein Mix aus Bauplätzen, genossenschaftlichem Mietwohnungsbau und Sozialwohnungen entstanden.

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 war im Jahr 2022 geplant. 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/Tettnanger 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 Wohnhauses mit Gewerbeeinheit, eines Spielplatzes sowie für weitere Erschließungsmaßnahmen. Im Jahr 2025 erfolgten weitere Investitionen sowie die restliche Abwicklung des Verkaufs von 33 Baugrundstücken und die Übertragung von Gemeinbedarfs- und Erschließungsgrundstücken im Baugebiet Bachtobel an den Kernhaushalt bzw. Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung.

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, so dass saldiert ein Überschuss von TEUR 760 im Eigenbetrieb verbleibt. Dieser Überschuss entstand auch aus der Tatsache, dass im Eigentum des Eigenbetriebs befindlichen Baugrundstücke entlang der Friedrichshafener Straße gegenüber der ursprünglichen Kalkulation auf Grund von einschlägigen handelsrechtlichen Bestimmungen zu einem wesentlich höheren Wert aktiviert wurden.

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. In diesem Baugebiet wird auch eine Anschlussunterkunft für Flüchtlinge gebaut. 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 inklusive Grunderwerbsnebenkosten.

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, davon wird ein Teilbetrag von TEUR 1.000 im Folgejahr 2026 an die Verkäufer ausbezahlt.

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 ohne Grundstücksanteil. 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. Voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

1. Risikobericht

Die Baukosten sind im Rechnungsjahr 2025 weiter angestiegen, allerdings hat sich die Geschwindigkeit des Preisauftriebs verlangsamt. Festzustellen sind unverändert hohe Baukosten durch staatliche Auflagen, Steuern und die stetige Erhöhung der Tariflöhne. Die staatlichen Steuern und Abgaben (CO²-Steuer, LKW-Maut, Energiesteuer, Wegfall vergünstigter Steuersatz auf Gas und Strom) verteuern das Bauen zusätzlich und dauerhaft.

Weiter verharren die Grundstückspreise auf einem hohen Niveau. Eine weitere große Herausforderung für die Neubauprojekte stellt der Anstieg der Zinsen für langjährige Immobilienkredite dar. Während die Zinsen in den Jahren 2020/2021 bei rd. 0,75 % Zins p.a. bei einer Laufzeit von zehn Jahren angeboten wird, liegt der aktuelle Zinssatz bei 3,50- 4,00 % p.a. Deshalb ist es umso wichtiger, dass die vorhandenen Baukostenbudgets für die laufenden Neubauprojekte eingehalten werden. Die Überwachung der kalkulierten Baukosten bei laufenden Baumaßnahmen ist ein laufender Prozess, dem sehr große Bedeutung zukommt.

Die verstärkte Investition in Wohnraum im Baugebiet Bachtobel prägt die aktuelle Lage. Zwischenzeitlich liegen neben den Kostenberechnungen für das geplante Kinder- und Familienzentrum samt den zwölf Wohnungen und den Tiefgaragenstellplätzen auch die meisten Submissionsergebnisse vor. In der Kalkulation, die dem Baubeschluss des Gemeinderats am 25. Mai 2022 zum Gebäude zu Grund lag, wurden Baukosten von 3.125.500 € für zwölf Wohnungen und 1.714.000 € für die 19 Tiefgaragenplätze durch den Architekten vorgestellt. Umgerechnet auf die 790 m² würde dies unter Berücksichtigung der Tiefgaragenstellplätze einen Herstellungspreis von rd. 6.300 €/m² Wohnfläche ergeben. Für eine kostendeckende Vermietung müsste eine Kaltmiete von rund 19,00 €/m² Wohnfläche pro Monat erzielt werden, sofern ein Tiefgaragenstellplatz zu 80,00 €/Monat überlassen wird. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24. September 2025 einen Mietpreis von 14,00 €/m² sowohl für die 12 Wohnungen über den Kinder- und Familienzentrum, wie auch für die 15 Wohnungen im Wohnhaus mit Gewerbeeinheit festgesetzt. In beiden Neubauobjekten liegt die festgesetzte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Mit den voraussichtlichen Mieterträgen lassen sich in den ersten Jahren nicht alle Kosten voll abdecken, dies wird erst in der zweiten Lebenszyklushälfte der Gebäude möglich sein. Die nicht gedeckten Kostenanteile werden zunächst zu Lasten des handelsrechtlichen Ergebnisses gehen.

Für das neue Gebäude im Baugebiet Bachtobel, das neben dem Kinder- und Familienzentrum auch ein Archiv beherbergen soll, ist aktuell folgendes Investitionsvolumen eingeplant:

• Kinder- und Familienzentrum inkl. Familientreff	7.856.400,00 €
• Archiv inkl. zwei TG-Stellplätzen	1.219.400,00 €
• Zwölf Wohnungen inkl. 19 TG-Stellplätzen	4.839.500,00 €
Gesamtsumme KiFaZ, Archiv und Wohnungen	13.915.300,00 €
• 21 TG-Stellplätze für das Wohnhaus mit Gewerbeeinheit am Bachtobelplatz	1.808.000,00 €
Gesamtsumme des Bauprojekts	15.723.300,00 €

Erfreulicherweise lagen die ersten Vergabepakete unter den Kostenberechnungen, so dass hier mit einer gewissen Entlastung gerechnet werden kann. Im Rahmen der weiteren Vergabe drehte sich jedoch die Marktlage und die weiteren Aufträge mussten häufig oberhalb der Planansätze vergeben werden. In der Gesamtsumme ist deshalb damit zu rechnen, dass die Abrechnung dieser Hochbaumaßnahmen leicht oberhalb der Planung abgerechnet werden.

Zur Finanzierung der anstehenden Projekte muss seit dem Rechnungsjahr 2018 wieder verstärkt mit Fremddarlehen gearbeitet werden. Dies hängt zum einen am hohen Investitionsvolumen und zum anderen an der Tatsache, dass der Kernhaushalt seit 2020 planerisch keine Eigenkapitalausstattungen mehr gewähren kann. Die notwendigen Finanzierungsmittel muss der Eigenbetrieb folglich selbst aufbringen. Auf Grund der guten finanziellen Ausstattung des Eigenbetriebs konnte in den Rechnungsjahren 2019 bis 2025 der Kreditbedarf des Eigenbetriebs am Kapitalmarkt unterbleiben und kurzfristige Engpässe über interne Kassenkredite (Cash-Pooling) vom Kernhaushalt bedient werden. Damit verbleiben die Zinsen innerhalb der juristischen Person „Gemeinde Kressbronn a. B.“.

Im Jahr 2023 hat sich der Gemeinderat mit dem Neubau des Wohnhauses mit Gewerbeeinheit am Bachtobelplatz im neuen Baugebiet Bachtobel beschäftigt. Seit Ende 2023/Anfang 2024 sind nun konkrete Baumaßnahmen auf dem Baufeld zu erkennen, für Herbst 2026 ist die Fertigstellung und Inbetriebnahme geplant. Durch eine Reduzierung des Bauumfangs ohne Keller konnte eine Kosteneinsparung von rd. 1,2 Mio. € auf 5,6 Mio. € erwirkt werden. Die Nettokaltmiete kann diese Baukosten aber trotzdem nicht voll erwirtschaften, da bei Baukosten von 6.900 €/m² eine Miete von rd. 20,00 €/m² erforderlich wäre. Trotzdem hat sich der Gemeinderat für den Neubau entschieden, da ein späterer Neubau wegen der Anbindung an die Tiefgarage und die Erstellung der Außenanlagen praktisch unmöglich geworden wäre. Nachdem aus heutiger Sicht niemand mit sinkenden Baukosten in naher Zukunft rechnet, hat sich der Gemeinderat in Kenntnis der anfänglichen Unterdeckung für den Neubau entscheiden. Das Gesamtbetriebsergebnis des Eigenbetriebs wird dadurch zunächst maßgeblich negativ beeinflusst, da eine Kaltmiete von bis zu 20,00-22,00 €/m² aktuell nicht marktüblich ist. Deshalb wird in den ersten Jahren eine „Quersubvention“ der neuen Gebäude durch die Bestandsgebäude notwendig werden, was letztlich zu Lasten des Gewinns geht. Nachdem jedoch der private Mietwohnungsbau komplett zum Erliegen kommt, sollte die Gemeinde mit ihrem Eigenbetrieb umso dringender neuen Mietwohnraum als öffentliche Aufgabe schaffen.

Weitere Risiken sind aktuell bei den zahlreichen Gebäuden zur Anschluss- und Obdachlosenunterbringung zu erkennen. Die üblichen Abschreibungszeiträume werden durch die tatsächliche Nutzung deutlich negativ beeinflusst. Sonderabschreibungen an Küchen und sonstigen Ausstattungsgegenständen werden wohl mittelfristig erforderlich, sofern die Anlagegüter nicht weiter nutzbar sind. Weiterhin werden hohe Personalressourcen für die bauliche Instandhaltung und kaufmännische Abrechnung gebunden. Um den Werteverzehr realistisch darzustellen, wurde im Jahr 2025 eine weitere Sonderabschreibung von rd. 292.000 € an den vorhandenen Anschlussunterkünften vorgenommen. Weiter ist damit zu rechnen, dass einzelne Objekte auf Grund des Rückgangs der Neuzugänge von Flüchtlingen nicht mehr belegt werden und damit auch keine Mieterträge mehr erwirtschaften. Deshalb ist davon auszugehen, dass die Objekte „Jahnweg 7/1“, „Friedhofweg 7“ und „Zehntscheuerstraße 14“ mit der Inbetriebnahme der neuen AU „Moos I“ nicht mehr nachbelegt werden.

Durch die Aufnahme der gewerblichen Immobilien „Hotel-Restaurant Zur Kapelle“, dem „BayWa-Landhandel“ und der vermieteten Gewerbeeinheit im Neubau am Bachtobelplatz steigt auch die Abhängigkeit von der Umsatz- und Ertragslage der Pächter. Aus der Presse zu entnehmen sind die wirtschaftlichen Schwierigkeiten der BayWa AG, die als Pächterin des Landhandels auftritt. Ebenso bleibt zu hoffen, dass die prognostizierten Umsätze im Rahmen der Verpachtung des Hotel-Restaurant „Zur Kapelle“ wie geplant einstellen, da auch umsatzabhängige Pachtanteile in die Wirtschaftsplanung des Eigenbetriebs eingestellt sind.

Wesentliche Risiken für den Eigenbetrieb, die Gemeinde Kressbronn a. B. und für die gesamte Volkswirtschaft ergeben sich aus der verstärkten Kreditaufnahme der Staaten am Kreditmarkt. Alleine die Ankündigung der Bundesregierung, mittelfristig rd. 1,0 Bio. € am Kreditmarkt aufnehmen zu wollen, führte zu einem sprunghaften Anstieg der Bauzinsen.

Neben den direkten Wirkungen durch die notwendigen Kreditaufnahmen des Eigenbetriebs belastet die Erhöhung der Zinslast auch die Haushalte, die eine Immobilie erwerben oder bauen wollen, enorm. Bei einem Kreditvolumen von 700.000 € muss ein solcher Haushalt mit einer Zinsbelastung von rund 28.000 € rechnen, hinzu kommen nochmals mindestens 10.000 € pro Jahr für Tilgung, so dass der monatliche Kapitaldienst bei über 3.100 € liegt. Dies können sich nur noch die wenigsten Haushalte leisten. Das wiederum könnte dazu führen, dass die Anzahl der Bewerber für einen Bauplatz von der Gemeinde künftig deutlich zurückgeht und die in der mittelfristigen Finanzplanung eingeplanten Grundstücksverkaufserlöse nicht wie veranschlagt zufließen, was wiederum zu einer höheren Kreditaufnahme führen würde.

Weitere Gefahren könnten sich durch zunehmende Zahlungsausfälle bei der Miete und den Nebenkosten ergeben, da die Bevölkerung wegen zahlreicher Preissteigerungen nicht mehr in der Lage ist, alle Kosten pünktlich und in voller Höhe zu bezahlen.

2. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist weiterhin hoch. Es wird erwartet, dass die erzielbaren Mieteinnahmen auch zukünftig mindestens in der geplanten Höhe zufließen.

Durch den Verkauf von bebaubaren Wohngrundstücken wurden auch 2025 einmalige Buchgewinne erzielt, die sich positiv auf das Gesamtergebnis wirken. Der zügige Verkauf aller Bauplätze im Baugebiet Bachtobel hat dabei gezeigt, dass auch in einem schwierigen Marktumfeld attraktive Plätze in der Bodenseeregion gut am Markt platziert werden können. Im Frühjahr 2025 wurden zwei Bauplätze im Höchstgebotsverfahren durch die Gemeinde Kressbronn zum Verkauf angeboten. Die Verkaufspreise zeigten deutlich, dass die Grundstückspreise auch trotz der Corona-Krise und dem Krieg in der Ukraine in der Bodenseeregion weiter ansteigen und bei einem evtl. Verkauf hohe außerordentliche Erträge erwirtschaftet werden könnten. Der Verkauf der Grundstücke im neuen Baugebiet „Moos I“ läuft zügig innerhalb des Planungszeitraums, auch wenn manche Grundstücke in verschiedenen Vergabearten mehrfach ausgeschrieben werden müssen. Damit war bei einem Preis von 725,00 €/m² auch zu rechnen. Mit einem zeitlichen Versatz von wenigen Jahren soll auch das Baugebiet „Betznaus Nord“ überplant und Teilflächen am Markt positioniert werden. Damit konnte die Gemeinde während der vergangenen Jahre einige attraktive Bauplätze anbieten und die Nachfrage nach solchen Objekten weitestgehend stillen.

In der Bodenseeregion ist mit weiter steigenden Mieten zu rechnen. Im Rahmen des aktuellen Mietspiegelprojekts der Stadt Friedrichshafen in Kooperation mit allen Städten und Gemeinden des Bodenseekreises aus dem Jahr 2024 ergab sich ein Anstieg der Kaltmieten um ca. 15 % mit einer Fortschreibung der Werte um weitere 4,23 % zum 1. August 2026. Dies ist zwar für den Mieter ein schlechtes Signal, kommt aber den Vermietern bei den gestiegenen Baukosten zu Gute, damit die Fixkosten der Neubauprojekte abgedeckt werden können. Bislang erhöht der Eigenbetrieb die Mieten im Schnitt zwischen 6 und 8 % alle drei Jahre, so dass die tatsächlich aufgerufenen Mieten deutlich unter dem Mietspiegel liegen. Positiv bleibt zu bemerken, dass praktisch keine Leerstände bestehen und die Mietzahlungen in aller Regel pünktlich eingehen.

Weitere finanzielle Potenziale ergaben sich aus der Nutzung zahlreicher vollerschlossener Baugrundstücke in den Baugebieten „Bachtobel“, „Spitzgarten“ und „Moos I“, die kurzfristig mit entsprechenden Neubauprojekten bebaut werden könnten.

3. Gesamtaussage

Vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen sind derzeit keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand des Betriebs gefährden könnten. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell sehr soliden Finanzierungsstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 64,49 % oder rd. 18,5 Mio. € per 31.12.2025.

V. Prognosebericht

Das Jahresergebnis zeigt, dass der Eigenbetrieb im Jahr 2025 sehr solide gewirtschaftet und die gestellten Aufgaben sehr erfolgreich bewältigt hat. Neben dem aktuellen Neubau von 27 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit im Baugebiet Bachtobel konnte das Gebäude „Hotel-Restaurant zur Kapelle“ zu einem vertretbaren Preis erworben werden und die Erschließung des Baugebiets Moos I mit dem Start des Baus der neuen Anschlussunterkunft erfolgte im Rahmen der Zeit und Budgetplanung. Darüber hinaus konnte mit dem Erwerb der Hofstelle in Betznau samt zahlreicher landwirtschaftlicher Grundstücke eine tolle Entwicklungsfläche für die Zukunft erworben werden. Sehr erfreulich ist dabei auch der Umstand, dass diese zahlreichen Vorhaben ohne Kreditaufnahmen am Kapitalmarkt erfolgt sind und die Eigenfinanzierungskraft des Eigenbetriebs bei einer sehr guten Eigenkapitalquote weiter angestiegen ist. Die Vermietung der neuen Wohnungen sowie die Verpachtung des Hotel-Restaurant konnte ebenso erfolgreich abgeschlossen werden.

Durch die entgeltliche Übernahme des BayWa-Landhandels vom Kernhaushalt konnte die Eigenfinanzierung des Kernhaushalts gestärkt werden, damit die notwendigen Investitionen in den Betreuungs- und Schulbereich planmäßig umgesetzt werden konnten. Für die Zukunft steht neben dem Abschluss der vorhandenen Baumaßnahmen noch die Entwicklung des Baugebiets „Betznau Nord“ und eventuell der Bau eines Ärztehauses an. Im Vergleich zu den aktuellen Vorhaben dürfte jedoch beide Vorhaben überschaubar und mittelfristig auch leistbar sein.

Die Finanzierung soll nach der vom Gemeinderat beschlossenen mittelfristigen Finanzplanung weitestgehend über Verkaufserlöse und Darlehen vom Kreditmarkt erfolgen. Die Mieterträge

sollen zumindest die laufenden Kosten und darüber hinaus eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals ermöglichen.

Für den Grunderwerb von landwirtschaftlichen Flächen werden jährlich weitere Mittel bereitgestellt. Ebenso werden fortlaufend neue Maßnahmen zur Schaffung von neuen Ökopunkten generiert, damit die anderen Planungsvorhaben in der Gemeinde planmäßig umgesetzt und auf der eigenen Gemarkung ausgeglichen werden können.

Der durchschnittliche Jahresgewinn aus dem laufenden Ergebnis dürfte auf 0 € pro Jahr absinken. Jedoch wird aus dem Verkauf der erschlossenen Grundstücke mit einem außerordentlichen Ertrag gerechnet, der eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals ermöglicht. Gleichzeitig entstehen erhebliche stille Reserven im Eigenbetrieb, so dass die laufende Ergebnisentwicklung aus Sicht der Betriebsleitung nicht besorgniserregend ist.

Die bereits umgesetzte Verstärkung des kaufmännischen und technischen Personalkörpers führt zu einer qualitativ guten Bearbeitung der gestellten Aufgaben und ermöglicht ein gesundes Wachstum des Eigenbetriebs. Durch die Größe, das Bilanzvolumen und die Anzahl der verwalteten Einheiten ist eine weitere organisatorische Verselbstständigung des Betriebs geplant.

Kressbronn a. B., 22. Juni 2026

Matthias Käppeler

Betriebsleiter und Kämmerer