

Stuttgart, den 20. November 2019

**Gemeinde Kressbronn a. B.
Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücks-
verkehr der Gemeinde Kressbronn a. B.
Jahresabschluss 2018**

A. Jahresabschluss

I. Erstellungsauftrag Jahresabschluss

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

**Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr der Gemeinde
Kressbronn a. B.**

(im Folgenden auch „Betrieb“ genannt)

zum 31. Dezember 2018, bestehend aus

- Bilanz zum 31. Dezember 2018
- Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2018 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 der Gemeinde Kressbronn a. B. hat die Aufgabe, Wohnungen und sonstige Immobilien zu bauen oder zu erwerben und als Teil der kommunalen Aufgabenerfüllung zu verwalten. Darüber hinaus soll der Eigenbetrieb Grundstücke erwerben und entwickeln (z. B. Baulanderschließung).

Der Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr der Gemeinde Kressbronn a. B. ist ein Eigenbetrieb gemäß § 1 EigBG in der Fassung vom 8. Januar 1992 (zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 16. April 2013). Der Betrieb hat daher die Vorschriften des Eigenbetriebsrechts anzuwenden. Der Jahresabschluss ist deshalb um einen Anhang und um einen Lagebericht zu ergänzen. Die ursprüngliche Betriebssatzung war vom 20. Juni 2007, mit Datum vom 13. April 2016 wurde eine neue Betriebssatzung beschlossen.

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 ITEOS AdöR, Stuttgart eingesetzt. Die Lohn- und Gehaltsbuchhaltung für den Betrieb wird durch die Verwaltung der Stadt/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 Betriebsatzung zu.

Das Wirtschaftsjahr 2018 schließt mit einem Gewinn von EUR 118.653,80 (Vj. TEUR 25) ab. Aufgrund eines Buchgewinns in Höhe von TEUR 121 aus der Veräußerung eines Bauplatzes konnte ein positives Ergebnis erzielt werden. Die Umsatzerlöse sind um TEUR 171 auf TEUR 689 angestiegen, im Wesentlichen aufgrund der Fertigstellung und Nutzung der Anschlussunterbringung Spitzgartenweg 16. Entsprechend ist auch der Materialaufwand um TEUR 89 angestiegen, im Wesentlichen bedingt durch höhere Kosten für Gebäudeunterhaltung, Wasser und Strom sowie die laufenden Abschreibungen um TEUR 74.

Die Verwaltungskostenbeiträge und verrechnete Bauhofleistungen betragen TEUR 55 (Vj. TEUR 70). Seit 2018 verfügt der Eigenbetrieb über eine Stelle für die Sachgebietsleitung „Liegenschaften“, entsprechend entstand ein Personalaufwand in Höhe von TEUR 60. Leistungen gegenüber anderen Bereichen wurden in Höhe von TEUR 53 verrechnet.

Zum Jahresende 2018 verfügte der Eigenbetrieb Wohnungsbau über Kassenmittel von TEUR 152 (Vj. TEUR 898) und es bestand zwischen den langfristigen Finanzmitteln und dem Anlagevermögen ein Deckungsmittelfehlbetrag von TEUR 424 (Vj. Überhang von TEUR 757). Der Rückgang der Deckungsmittel erfolgte zum einen aufgrund der Investitionen (TEUR 3.809) und Darlehenstilgungen (TEUR 178), die finanziert wurden durch eine Eigenkapitalzuführung in die Rücklagen (TEUR 1.300), Darlehensaufnahme (TEUR 1.000) sowie durch die Abschreibungen, Grundstückverkäufe und den erwirtschafteten Gewinn (TEUR 505).

Zum Bilanzstichtag bestehen langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 2.213 und Trägerdarlehen in Höhe von TEUR 975.

Für den Neubau der Anschlussunterbringung Spitzgartenweg 16 wurden TEUR 87 nachträgliche Anschaffungskosten gezahlt sowie ein Landeszuschuss mit TEUR 331 vereinnahmt. Im Gewinn Bachtobel wurden Bauentwicklungsflächen für insgesamt TEUR 3.990 erworben

Übersicht der Investitionen

Der Eigenbetrieb hat bisher folgende Investitionen getätigt:

Betznauer 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.

Betznauer 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.

Bergerstr. 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 Obdachunterbringung verwendet.

Friedhofweg 7

Nach Gemeinderatsbeschluss vom 20.1.2016 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 (FISSt-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 (FISSt-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 2.104 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 zwei Geschäfte bzw. Büroräume.

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 betragen TEUR 397, die Herstellungskosten für das Gebäude und die Außenanlagen belaufen sich auf TEUR 1.412. Ein Zuschuss des Landes erfolgte in 2018 mit TEUR 331.

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 soll zukünftig ein neuer Parkplatz „Ost“ entstehen, der entgeltlich bewirtschaftet werden soll.

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

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 Auf-

bau 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 EUR 121 erzielt.

Bauentwicklungsflächen Friedrichshafener Straße/Tettninger Straße

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist in der Gabelung Tettninger 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 betragen 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 Feuerwehrhaus, ein neues Gemeindearchiv, ein Ärztehaus, kommunalen Wohnungsbau sowie eine Reservefläche vorzusehen. Auf der größeren Wohnbaufläche soll ein Mix aus Bauplätzen, genossenschaftlichem Mietwohnungsbau und Baugemeinschaften entstehen.

Ökokontoflächen

In 2018 wurden für Ökokontoflächen (Bepflanzung) Investitionen in Höhe von TEUR 45.

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 tätigen Investitionen - den Jahresgewinn 2018 auf neue Rechnung vorzutragen.

Anlagen

- Vermögensplan-Abrechnung
- Beschlussvorlage Feststellung Jahresabschluss