

Eröffnungsbilanz zum 01.01.2022  
Eigenbetrieb Wohnungsbau- und  
Grundstücksverkehr Markdorf

**Schlossweg 6-8  
88677 Markdorf**



## **Vorbemerkung**

Am 30.11.2021 hat der Gemeinderat der Stadt Markdorf die Neugründung des Eigenbetriebs „Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf“ durch Erlass der Betriebssatzung mit Wirkung vom 01.01.2022 beschlossen. Der Gemeinderat wurde hierzu ausführlich über die Notwendigkeit zum Bau oder Kauf von Wohnungen informiert, die zu sozial vertretbaren Konditionen vermietet werden sollen. Auf Grund des Siedlungsdrucks und der zu erwartenden Einwohnerzuwächse im Bodenseekreis ist ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum prognostiziert.

### **Gründe für eine Ausgliederung**

Die nachstehend aufgeführten Überlegungen sprechen für eine Ausgliederung des Wohnungsbaus aus dem Haushalt der Gemeinde:

#### **❖ Hohe Kosten des Wohnungsbaus rechtfertigen eine eigene Wirtschaftsführung**

Die Zulassung der Eigenbetriebsform für den Wohnungsbau ist nach Auffassung des Landes Baden-Württemberg unter anderem deshalb gerechtfertigt, weil die Investitionskosten für neue Wohnungen und deren Grundstücke stetig steigen und eine eigene Führung als Betrieb im Sinne der Gemeindeordnung gerechtfertigt ist.

#### **❖ Sicherstellung der zweckentsprechenden Verwendung der über Mieten erwirtschafteten Abschreibungen**

Wird der Wohnungsbau als Einrichtung im Haushalt der Gemeinde geführt, sind die erwirtschafteten Abschreibungsbeträge infolge des Gesamtdeckungsprinzips allgemeine Deckungsmittel, d. h. sie können zur Finanzierung aller Ausgaben eingesetzt werden. Sie sind nicht zweckgebunden. Daraus ergibt sich folgendes Problem: Die Abschreibungsgegenwerte der Mietwohnobjekte werden dem Vermögenshaushalt zugeführt. Werden sie nicht sofort wieder für den auf den Aufgabenbereich Wohnungsbau entfallenden Tilgungsdienst und zur Finanzierung von Investitionen in der Wohnungswirtschaft benötigt, werden sie für den für andere Aufgabenbereiche (z. B. Schulen, Kindergärten) entfallenden Tilgungsdienst und/oder zur Finanzierung von Investitionen in anderen Aufgabenreichen eingesetzt (Gesamtdeckungsprinzip). Für den Fall, dass die Abschreibungsgegenwerte der Mietwohngebäude ganz oder teilweise nicht dem Vermögenshaushalt zugeführt werden, könnten sie sogar zur Finanzierung laufender Ausgaben des Verwaltungshaushalts herangezogen werden. In beiden Fällen besteht die Gefahr, dass die über Mieten und Pachten

erwirtschafteten Abschreibungen bei einem Finanzierungsbedarf der Wohnungswirtschaft diese als Finanzierungsmittel nicht zur Verfügung stehen.

### ❖ **Genehmigung von Kreditaufnahmen im Gemeindehaushalt – Erhöhung des Verschuldungsspielraum**

Auf Grund des im kommunalen Haushaltsrecht geltenden Grundsatzes der Gesamtdeckung ist eine Einteilung bzw. Zuordnung der Schulden in rentierliche und unrentierliche nicht möglich. Die Entscheidung der Aufsichtsbehörde über die genehmigungsfähige Kredithöhe orientiert sich ausschließlich an der finanziellen Leistungsfähigkeit des Gesamthaushalts. Viel leichter lässt sich eine Genehmigung der erforderlichen Kredite ermöglichen, wenn die Investitionen des Wohnungsbaus aus dem Gemeindehaushalt ausgegliedert und als Eigenbetrieb geführt werden. Im Prinzip findet lediglich eine Verlagerung der Schulden vom Gemeindehaushalt auf den Eigenbetrieb statt. Die Kredite werden in diesem Fall dem Eigenbetrieb Wohnungsbau in voller Höhe zugerechnet. Der Schuldendienst (Zins und Tilgung) belastet nicht den Gemeindehaushalt. Es gelten die einschlägigen Bestimmungen des Eigenbetriebsgesetzes und der Eigenbetriebsverordnung für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen. Für den Eigenbetrieb ist ein eigener Wirtschaftsplan und ein eigener Jahresabschluss aufzustellen.

### **Schaffung von Mietwohnraum**

Bei der Schaffung von Mietwohnraum möchte der Eigenbetrieb künftig neue Liegenschaften errichten. Zunächst ist die Schaffung von Wohnraum im neuen Wohnbaugebiet Klosteröschle vorgesehen.

### **Übernahme des Bestandes an Mietwohnungen**

Der Eigenbetrieb wird zunächst 10 Wohnungen aus den Objekten „Kleine Steige 1, 3, 7“ aus dem Bestand der Stadt Markdorf übernehmen sowie das Mietwohnobjekt Eisenbahnstraße 3 mit insgesamt 2 Wohneinheiten.

Der Restbuchwert der genannten Immobilien ist mit 650.000 € veranschlagt. Die Finanzierung erfolgt über ein Trägerdarlehen der Stadt Markdorf, welches zunächst ohne Tilgung gewährt wird, sowie der Einlage in das Stammkapital des Eigenbetriebes.

Mittelfristig kann der Eigenbetrieb mit weiterem Kapital aus dem Gemeindehaushalt ausgestattet werden.

## Erläuterung der Bilanzpositionen

### AKTIVA

#### Anlagevermögen

Das Anlagevermögen besteht zunächst aus 10 Wohnungen in den Objekten „Kleine Steige 1, 3, 7“ sowie das Mietwohnobjekt Eisenbahnstraße 3 mit insgesamt 2 Wohneinheiten.

Der Restbuchwert der genannten Immobilien war im Anlagevermögen der Stadt Markdorf mit 650.000 € veranschlagt und setzt sich wie folgt zusammen:

| <b>Bezeichnung<br/>Alt</b>                                 | <b>Bezeichnung<br/>Neu</b>   | <b>Fläche in<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>Aufteilung<br/>nach m<sup>2</sup></b>                                       |
|--|--|------------------------------------|--|
| <b>Kleine Steig 1</b>                                      | WHG Nr. 3.1 EG re.<br>WHG Nr. 4.1 EG li.<br>WHG. Nr. 7.1 OG r.                 | 84,37<br>59,15<br>84,37            | 40.206,16 €<br>28.187,68 €<br>40.206,16 €<br><b>108.600,00 €</b>               |
| <b>Kleine Steig 3</b>                                      | WHG Nr. 1.1 EG re.<br>WHG Nr. 2.1 EG li.<br>WHG Nr. 6.1 OG li.                 | 69,79<br>77,74<br>77,74            | 33.459,04 €<br>37.270,48 €<br>37.270,48 €<br><b>108.000,00 €</b>               |
| <b>Kleine Steig 7</b>                                      | WHG Nr. 2.2 OG re<br>WHG Nr. 3.3 OG Mit<br>WHG Nr. 4.2 OG li<br>WHG Nr. 1.2 EG | 55,93<br>74,43<br>82,98<br>82,98   | 15.703,89 €<br>20.898,27 €<br>23.298,92 €<br>23.298,92 €<br><b>83.200,00 €</b> |
| <b>Eisenbahnstr. 3</b>                                     | Eisenbahnstr. 3  |                                    | <b>108.400,00 €</b>  |
|  | <b>Summe Gebäude</b>   |                                    | <b><u>408.200,00 €</u></b>   |
| <b><u>Flurstücke</u></b>                                   |  |                                    |  |
| Flst. 33 Kleine Steig 5<br>Flst. 3537/14 Eisenbahnstraße 3 | Flst. 33<br>Flst. 3537/14  | 272,00<br>995,00                   | 69.800,00 €<br>172.000,00 €  |
|  | <b>Summe Grundstücke</b>   |                                    | <b><u>241.800,00 €</u></b>   |
| <b>Gesamtwert gem. AnBu</b>                                |  |                                    | <b><u>650.000,00 €</u></b>   |

## **Sonstige Wertpapiere und sonstige Einlagen**

Die Mietkautionen werden im Anlagennachweis geführt, da die Mietverträge in der Regel unbefristet geschlossen werden und eingezahlten Kauttionen somit im Anlagevermögen auszuweisen sind.

Zum 01.01.2022 sind Mietkautionen in Höhe von **5.287,13 €** vorhanden.

## **PASSIVA**

### **Stammkapital**

Der Eigenbetrieb wird mit 50.000,00 € Eigenkapital durch eine Beteiligung von der Stadt Markdorf ausgestattet.

### **Verbindlichkeiten**

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt über ein Trägerdarlehen der Stadt Markdorf, welches zunächst ohne Tilgung gewährt wird. Die Verbindlichkeiten setzen sich somit zusammen aus

|  |                     |
|--|---------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde | <b>600.000,00 €</b> |
| Mietkautionen                            | <b>5.287,13 €</b>   |

Markdorf, 20.12.2022

Georg Riedmann  
Bürgermeister

Michael Lissner  
Fachbeamter für das Finanzwesen

## Eröffnungsbilanz 01.01.2022

### Eröffnungsbilanz zum 01.01.22

Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf

| Ergänzung Rubrik | Beschreibung                                      | 01.01.2022 / EUR  | Ergänzung Rubrik | Beschreibung                                     | 01.01.2022 / EUR  |
|------------------|---|-------------------|------------------|--|-------------------|
| <b>1</b>         | <b>A. Anlagevermögen</b>                          |                   | <b>1</b>         | <b>A. Eigenkapital</b>                           |                   |
| 1.1              | I. Immaterielle Vermögensgegenstände              |                   | 1.1              | I. Stammkapital                                  | 50.000,00         |
|                  | 1. Immaterielle Vermögensgegenstände              | 0,00              | 1.2              | II. Verlust                                      |                   |
|                  | 2. Geleistete Anzahlungen                         | 0,00              | 1.3.1            | Verlust des Vorjahres                            | 0,00              |
| 1.2              | II. Sachanlagen                                   |                   |                  | Jahresergebnis                                   | 0,00              |
|                  | Grundstücke und Gebäude                           | 650.000,00        |                  |  | 0,00              |
|                  | III. Finanzanlagen                                | 0,00              |                  | <b>B. Empfangene Ertragszuschüsse</b>            | <b>0,00</b>       |
|                  | Kautionen   | 5.287,13          |                  |  | 0,00              |
|                  | <b>B. Umlaufvermögen</b>                          |                   |                  | <b>C. Rückstellungen</b>                         |                   |
|                  | I. Vorräte  |                   |                  | Sonstige Rückstellungen                          | 0,00              |
|                  | Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe                   | 0,00              |                  |  | 0,00              |
|                  | II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände |                   |                  | <b>D. Verbindlichkeiten</b>                      |                   |
|                  | 1. Forderung aus Lieferung und Leistung           | 0,00              |                  | 1. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung  | 0,00              |
|                  | 2. Sonstige Vermögensgegenstände                  | 0,00              |                  | - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr | 0,00              |
|                  | III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 0,00              |                  | 2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt         | 600.000,00        |
|                  |   | 0,00              |                  | - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr | 0,00              |
|                  |   |                   |                  | 3. Sonstige Verbindlichkeiten                    | 5.287,13          |
|                  |   |                   |                  | - davon aus Steuern                              | 0,00              |
|                  |   |                   |                  | - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr | 0,00              |
|                  |   |                   |                  |  | 0,00              |
|                  | <b>Bilanzsumme Aktiva</b>                         | <b>655.287,13</b> |                  | <b>Bilanzsumme Passiva</b>                       | <b>655.287,13</b> |