

Übersicht über die Sperrvermerke im Haushaltsplan 2018

Produkt	Konto	FBPL	Aufwendungen	Sperrvermerk 2018	Summe
Sperrvermerke VHS					
2.7.1.1	501300	022	Tariflich Beschäftigte	9.100 €	
2.7.1.1	502300	022	Beiträge zu Versorgungskassen für tariflich Beschäftigte	850 €	
2.7.1.1	503300	022	Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung für tariflich Beschäftigte	1.850 €	
2.7.1.1	527191	350	Aufwendungen für Zeitschriften, Bücher, Sportkleingeräte, Prüfungsgebühren	2.000 €	
2.7.1.1	529100	350	Referentenhonorare	4.000 €	
2.7.1.1	541200	350	Reisekosten Referenten und Mitarbeiter, Studienreisen	500 €	
2.7.1.1	543110	350	Aufwendungen für Büromaterial	1.000 €	
2.7.1.1	543130	350	Aufwendungen für Porto und Versand	700 €	20.000 €
Sperrvermerke ASTHE					
5.7.3.6	501300	022	Tariflich Beschäftigte	22.300 €	
5.7.3.6	502300	022	Beiträge zu Versorgungskassen für tariflich Beschäftigte	2.000 €	
5.7.3.6	503300	022	Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung für tariflich Beschäftigte	4.500 €	
5.7.3.6	522200	841	Unterhalt von Geräten, Ausstattungs- u. Gebrauchsgegenständen	100 €	
5.7.3.6	524100	841	Reinigung Gebäude und Grundstück	2.000 €	
5.7.3.6	524310	032	Aufwendungen Heizung	10.000 €	
5.7.3.6	527140	841	Aufw. Werbung u. Öffentlichkeitsarbeit (Inserate, Fahnen, Plakate, Flyer)	200 €	
5.7.3.6	527190	841	verschiedene Aufw. u. Honorare f. eigene Veranstaltungen, Dekoration etc.	500 €	
5.7.3.6	543140	841	Aufwendungen für EDV, Telefon und Datenübertragung	1.000 €	
5.7.3.6	544122	032	Aufwendungen für Kfz-Steuer	200 €	
5.7.3.6	544240	032	Aufwendungen Kfz-Versicherung	200 €	
5.7.3.6	581100	841	Aufw. aus internen Leistungsbeziehungen -Bauhof-	2.000 €	
5.7.3.6	581104	032	Aufw. aus internen Leistungsbeziehungen -Hausmeister-	25.000 €	70.000 €
Sperrvermerke Tourist-Info					
5.7.5.1	501300	022	Tariflich Beschäftigte	20.000 €	
5.7.5.1	502300	022	Beiträge zu Versorgungskassen für tariflich Beschäftigte	1.700 €	
5.7.5.1	503300	022	Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung für tariflich Beschäftigte	3.900 €	
5.7.5.1	527140	790	Werbung, Öffentlichkeitsarbeit, Touristikmessen	4.400 €	30.000 €

I. Stellenplan 2018 (§ 5 KommHV-Doppik)

Beamte
Beschäftigte

II. Ergänzende nachrichtliche Angaben

**Aufteilung der Stellen nach der Gliederung des
Haushaltsplans**

Beamte
Beschäftigte

III. Übersicht über die Bediensteten in der Probe- oder Ausbildungszeit

I. Stellenplan

1. Beamte

Wahlbeamte und sonstige Beamte Amtsbezeichnungen 1)	Besoldungs- gruppe	Zahl der Stellen 2018			Zahl der Stellen 2017 (Vorjahr)	Zahl der tatsächlich besetzten Stellen am 30.06.2017 (Vorjahr)	Vermerke, Erläuterungen
		insgesamt	darunter				
			mit Amts- zulage 2)	bei Stellenober- grenzen nicht be- rücksichtigt 3)			
1	2	3	4	5	6	7	8
Gemeindeverwaltung 6)							
Kommunale Wahlbeamte							
Oberbürgermeister	B 4	1			1	1	
4. Qualifikationsebene							
Direktoren	A 15	2			2	2	1 St. ku
Oberräte	A 14	-			-	-	
Räte	A 13	-			-	-	
3. Qualifikationsebene							
Räte	A 13	2			2	2	1 St. ku
Amtsräte	A 12	2			2	2	
Amtmänner	A 11	3			3	3	
Oberinspektoren	A 10	3			1	1	
Inspektoren	A 9	-					
2. Qualifikationsebene							
Inspektoren	A 9	1	1		1	1	kw
Hauptsekretäre	A 8	2			2	2	
Obersekretäre	A 7	1			-	-	
Sekretäre	A 6	-					
1. Qualifikationsebene							
Sekretäre	A 6						
Oberamtsmeister	A 5						
Amtsmeister	A 4						
Hauptamtsgehilfen	A 3						
Insgesamt	--						
Eigenbetrieb (Aufteilung wie oben)							
Insgesamt	--	17	1		14	14	

1) Die Angabe der Amtsbezeichnungen wird freigestellt.

2) Zahl der Stellen, die mit einer Amtszulage nach Anlage 4 zum BayBesG ausgestattet sind.

3) Zahl der Stellen, die nach Art. 26 Abs. 2 oder 3 BayBesG bei der Stellenobergrenzenberechnung unberücksichtigt bleiben.

2. Arbeitnehmer

Entgeltgruppe Sondervergütung	Zahl der Stellen 2018 (Haushaltsjahr)	Zahl der Stellen 2017 (Vorjahr)	Zahl der tatsächlich besetzten Stellen am 30.06.2017 (Vorjahr)	Erläuterungen
1	2	3	4	5
Gemeindeverwaltung 6)				
Entgeltgruppen nach TVöD				
13	-	--		
12	1	1	1	
11	4	4	4	1 St. kw
S 11 b	1	-	-	
10	7	6	6	1 St. kw, 2 St. ku, 1 St. unbesetzt
9 c	-	-	-	
9 b	6	4	4	1 St. ku, 1 St. TZ befristet
9 a	6	6	6	1 St. TZ
8	8	10	9	5 St. TZ, 2 St. ku
7	2	2	2	
6	30	33	32	9 St. TZ, 2 St. ku, 1 St. unbesetzt
5	8	9	8	3 St. TZ, 1 St. unbesetzt
4	6	7	6	
3	4	3	3	alle St. TZ
2 Ü	1	-	1	TZ
2	6	7	6	alle St. TZ
1	18	19	18	
Insgesamt	108	111	106	
Eigenbetriebe				
(Aufteilung wie oben)				
15 Ü	1	1	1	
15	--	--	--	
14	--	--	--	
13	--	--	--	
12	2	2	2	
11	3	3	3	
10	3	3	3	
9 c	-	-	-	
9 b	4	4	3	
9 a	1	1	1	
8	3	3	3	
7	16	15	15	
6	8	10	10	2 St. TZ
5	6	5	2	
4	2	2	1	
3	1	1	2	
2 Ü	--	--	--	
2	3	3	3	1 St. TZ
Insgesamt	53	53	49	

6) Die Stellen bei wirtschaftlichen Unternehmen auf die die Vorschriften des EBV über Wirtschaftsführung und Rechnungswesen angewendet werden, und die Stellen bei Krankenhäusern mit kaufmännischem Rechnungswesen sind jeweils in besonderen Abschnitten auszuweisen.

II. Ergänzende nachrichtliche Angaben

Teilhaushalte (Doppik)

1. Beamte

Teilhaushalt (Doppik)	Hauptproduktbereich	Wahlbeamte		4. Qualifikationsebene				3. Qualifikationsebene				
		B 4		A 16	A 15	A 14	A 13	A 13	A 12	A 11	A 10	A 9
1	2	3						5				
1111	Gemeindeorgan	1										
1112	Geschäftsleitung/ Rechtsamt				1					1	1	
1113	Finanzverwaltung							1	2			
1221	Amt für öffentliche Ordnung							1*				
1223	Einwohnermeldeamt											
1224	Standesamt									1		
5211	Stadtbauamt				1*					1**	2**	
	Insgesamt	1			2			2	2	3	3	

Teilhaushalt (Doppik)	2. Qualifikationsebene				1. Qualifikationsebene				Erläuterungen
	A 9	A 8	A 7	A 6	A 6	A 5	A 4	A 3	
6	7				8				9
1111									
1112									
1113		1*							* TZ
1221									* ku
1223	1+	1							+ mit Zulage, ATZ, kw
1224									
5211			1						* ku, ** 2 St. TZ
	1	2	1						

2. Arbeitnehmer

Teilhaushalt (Doppik)	Hauptprodukt- bereich	Zahl der Stellen nach Entgeltgruppen																			Erläuterungen	
		15	14	13	12	11	S11b	10	9c	9b	9a	8	7	6	5	4	3	2 Ü	2	1		insg.
1111	Gemeindeorgane																					
1112	Geschäftsleitung/ Rechtsamt							1+			1	1++		1	2+++						6	+ kw, ++ TZ 28/39, +++ 1 St. unbesetzt
1113	Finanzverwaltung					1		1+		2	1	4++		1+++							10	+ ku, ++ 1 St. TZ 15/39 ku, 1 St. TZ 26/39 ku, +++ TZ 24/39
11158	Städt. Bauhof									1				18+	3	6	3++		1+++	1	33	+ 1 St. TZ 25/39, 1 St. TZ 8/39, ++ alle St. TZ (Saison), 1 St. TZ 8/39
11171	Hausmeisterpool													4+	1						5	+ 1 St. unbesetzt, 2 St. ku
11174	Städt. Gebäude																			1+	1	+ TZ
11177	Rathaus							1+												3++	4	+ unbesetzt, ++ 2 St. TZ 17,5/39, 1 St. TZ 12,5/39
1221	Amt für öffentliche Ordnung									1+		2++									3	+ TZ 20/39 ku, ++ 1 St. TZ 8/39
1223	Einwohnermeldeamt													2+							2	1 St. TZ 33/39, 1 St. TZ 31/39
1224	Standesamt/ Friedhofsverwaltung											2+									2	+ 1 St. TZ 33/39
1261	Freiw. Feuerwehr												1								1	
2111	Volksschule Am Graben																		1+	4++	5	+ TZ 26,5/39, ++ 2 St. TZ 20/39, 1 St. befristet, 1 St. TZ 15/39
2112	Volksschule St. Walburg																	1+	2++	1+++	4	+ TZ 24/39, ++ TZ 22/39, +++ TZ 20/39
2711	Volkshochschule										1			1+						1++	3	+ TZ 19,25/39, ++ geringfügig beschäftigt
2812	Referat zur Erhaltung v. Kunst u. Kulturgut					1+				1++							1+++			1+++	4	+ kw, ++ TZ 5/39 befristet, +++ TZ 8/39, ++++ geringfügig beschäftigt
3662	Haus der Jugend						1+	1++												1+++	3	+ unbesetzt, ++ ku, +++ geringfügig beschäftigt
5211	Stadtbauamt				1	1		2		1		1+		3++							9	+ TZ 24/39, ++ 1 St. TZ 25/39, 1 St. TZ 24/39
5371	Wertstoffhof																			5+	5	+ geringfügig beschäftigt

Teilhaushalt (Doppik)	Hauptprodukt- bereich	Zahl der Stellen nach Entgeltgruppen																		Erläuterungen			
		15	14	13	12	11	S11b	10	9c	9b	9a	8	7	6	5	4	3	2 Ü	2		1	insg.	
5736	Altes Stadttheater										1							1+	1+		3	+ alle St. TZ	
5737	Stadtmarketing							1															
5751	Fremdenverkehrsbüro					1							1		2+				1++			5	+1 St. TZ 24/39, 1 St. TZ 15,25/39, ++ geringfügig beschäftigt (Saison)
Erläuterungen zu Produkt- konten: 1.1.1.5.6. 50 13 00 1.2.2.1. 50 13 00 5.3.7.1. 50 13 00 5.5.3.1. 50 13 00 Die auf diesen Produktkonten ausgewiesenen Beschäftigten- vergütungen werden durch Be- schäftigte der Produktkonten 1.1.1.3. 50 13 00 1.2.2.4. 50 13 00 anteilmäßig ausgeführt.																							
	Insgesamt				1	4	1	7		6	6	8	2	30	8	6	4	1	6	18	108		

III. Übersicht über die Bediensteten in Ausbildung

Bezeichnung	Art der Vergütung	vorgesehen für 2018 (Haushaltsjahr)	beschäftigt am 30.06.2017 (Vorjahr)	Erläuterungen
1	2	3	4	5
Inspektoranwärter	Anwärterbezüge	1	1	
Sekretäranwärter	Anwärterbezüge	--	1	
Dienstanfänger	Unterhaltsbeihilfe	--	--	
Auszubildende	Ausbildungsvergütung	3	3	
Insgesamt		4	5	

Investitionsprogramm

der

Stadt Eichstätt

für die Haushaltsjahre 2017 - 2021

- a) Größere Investitionsmaßnahmen**
- b) Sonstige Investitionen**
- c) Investitionsförderung an Dritte**

UA	Bezeichnung	2016 und Vorjahre	2017	2018	2019	2020	2021	Fin. Rest	Gesamt	Finanzierung vorauss. durch Zuschüsse und dergl.
-Ansätze in 1.000 €-										

a) Größere Investitionsmaßnahmen

11156	EDV-Beschaffungen - Software und Lizenzen - Hardware	0 0	0 0	49 9	30 10	20 10	40 10	0 0	139 39	0 0
11158	Städtischer Bauhof - Ersatzneubau Bauhofhalle (ab 2019 BA II) - LKW (Ersatz für Unimog) - Erwerb Kehrmaschine mit Wildkrautbesen - Pritsche-Bus Ersatzbeschaffung (2018) - Müllaufbau für Pritsche-Bus (2019) - 2 Pkw-Anhänger	0 0 0 0 0 0	420 0 0 0 0 0	100 230 0 50 0 20	20 0 115 0 20 0	465 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0	1.005 230 115 50 20 20	360 0 0 0 0 0
11177	Rathaus - Sanierung BA I.I	360	482	600	800	0	0	0	2.242	0
11178	Unbebaute Grundstücke - Grunderwerb Tauschland und Ausgleichsflächen - Erwerb Kinderspielplatz Eichendorffstraße (2021)	0 0	0 0	1.000 0	500 0	500 0	500 645	0 0	2.500 645	0 0
11178	Gewerbefläche Sollnau - Herstellungsbeiträge Wasser, Abwasser	0	0	150	0	0	0	0	150	600
1261	FFW Eichstätt: Neubau Gerätehaus - Planungskosten	0	0	0	0	175	0	0	175	0
1261	Brand- und Katastrophenschutzfahrzeuge - 2018: Restabwicklung Vorjahre	1.712	716	359	0	0	0	0	2.787	325
1261	FFW Buchenhüll: Neubau Gerätehaus - Planungs- und Baukosten	0	0	20	500	0	0	0	520	55
2111	GS Am Graben - Planungskonzept für Ganztagsschule (2018), Allwetterplatz (2019)	0	0	50	220	0	0	0	270	0
2112	GS St. Walburg - Neuausstattung für Werkraum	0	0	95	0	0	0	0	95	0
28111	Parkierungsmaßnahmen Volksfestplatz (Restkosten)	0	119	150	0	0	0	0	269	0
3650	Kindertagesstätten - Neuerrichtung einer Kindertagesstätte	0	0	50	1.600	800	0	0	2.450	580
366100	Abenteuerspielplatz - Neuerrichtung	0	0	0	30	100	100	0	230	0
4242	Städt. Sportzentrum DJK - Rückbaukosten für Dach u. Fassade, Neubaukosten Gaststätte	0	585	438	0	0	0	0	1.023	0
511101	Spitalstadt - Kosten Baumaßnahmen - Grunderwerb (2018: P + R Plätze) - Nachzahlung Mehrerlös Grundstücksverkauf	16.148 2.361 0	971 0 0	915 0 105	725 58 0	575 0 0	0 0 0	0 0 0	19.334 2.419 105	6.163 8.690 0
511102	Städt. Maßnahmen i. R. d. Städtebauförderung - Neuordnung des freigemachten Areals Antonistraße	0	0	75	200	950	0	0	1.225	330
511104	Gewerbegebiet Lüften-West - Planungskosten (2018) - Herstellungsbeiträge Wasser, Abwasserkanal (2019)	0 0	0 0	100 0	0 150	0 0	0 0	0 0	100 150	0 0
511106	Baugebiet Weinleite - Kosten für Grünanlagen, Spielplätze	360	202	100	0	0	0	0	662	0

UA	Bezeichnung	2016 und Vorjahre	2017	2018	2019	2020	2021	Fin. Rest	Gesamt	Finanzierung voraus. durch Zuschüsse und dergl.
-Ansätze in 1.000 €-										
511107	Baugebiet Landershofen - Kosten für Grünanlagen, Spielplätze	100	260	150	0	0	0	0	510	0
511108	Baugebiet Wintershof Ost - Tiefbaumaßnahmen - Herstellungsbeiträge, Hausanschlüsse - Straßenoberflächenentwässerung	0 0 0	200 0 0	700 223 132	0 55 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	900 278 132	1.100
511109	Baugebiet Blumenberg - Grunderwerb (von SWE u. privat) - Planungskosten, Tiefbaumaßnahmen - Herstellungsbeiträge, Hausanschlüsse - Straßenoberflächenentwässerung	0 0 0 0	2.931 0 0 0	0 200 0 0	0 1.000 0 0	0 1.300 1.200 710	0 0 0 0	0 0 0 0	2.931 2.500 1.200 710	8.000
541100	Gemeindestraßen einschl. Beleuchtung - Weißenburgerstr.: Ausbaukosten Umfahrt Tankstelle - Straße v. Buchenhüll nach Inching: Ausbaukosten - Sanierung Rebdorfer Steg - Straßenoberflächenentwässerungsmaßnahmen - Wohlmutthgasse: Ausbau mit Beleuchtung - Barrierefreier Ausbau Innenstadt - Anschluss VHS an LAN im Rathaus, Leerrohrverlegung - Posthof: Errichtung Straßenlampen	0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 60 0	0 0 0 16 0 60 60 35 25	0 0 0 112 0 60 60 0 0	0 0 50 99 150 60 0 0	200 0 50 99 0 60 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0	200 320 150 326 150 300 35 25	170 0 0 0 0 144
541100	Breitbandausbau	0	280	384	0	0	0	0	664	306
541125	Straße Am Wald - Planungs- u. Ausbaukosten	300	1.251	1.425	400	0	0	0	3.376	1.467
541134	Richard-Strauß-Straße - Planungs- und Ausbaukosten	450	1.189	1.238	350	0	0	0	3.227	1.190
541143	Pedettistraße - Ausbaukosten gesamt	600	822	620	0	0	0	0	2.042	580
541146	Barrierefreier Ausbau - innere Westenstraße, Kinogasse, Adlegasse	0	100	581	100	0	0	0	781	48
541147	Innenstadt-konzept - Planungskosten (2018) und Ausbaukosten	0	0	75	500	500	500	0	1.575	0
541148 541149	Luitpoldstraße und Pfahlstraße: Ingenieurleistungen für den Ausbau	0	0	100	75	0	0	0	175	0
541207	Herzogsteg - Provisorium, Untersuchung, Planung	0	0	250	1.000	0	0	0	1.250	504
	Summe a) größere Investitionsmaßnahmen	22.391	10.588	10.879	8.680	7.984	2.204	0	62.726	30.612

UA	Bezeichnung	2016 und Vorjahre	2017	2018	2019	2020	2021	Fin. Rest	Gesamt	Finanzierung vorauss. durch Zuschüsse und dergl.
-Ansätze in 1.000 €-										

b) Sonstige Investitionen

1111	Gemeindeorgane - Neumöblierung Vorzimmer Oberbürgermeister	0	0	0	14	0	0	0	14	0
1112	Hauptamt - Kleinanschaffungen	0	0	1	1	1	1	0	4	0
11156	Errichtung von Hotspots am Stadtbahnhof und Hauptbahnhof	0	0	6	0	0	0	0	6	0
11158	Städtischer Bauhof - Werkzeuge und Kleingeräte - Anricht-Hobelmaschine - Mähmaschinen (Allesmäher, Mulchgerät) - Büromöbel - Zusatzgeräte für Minibagger - Soft- u. Hardware für Baumkontrolle - Aufsatzstreugerät für Pritschenbus	0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0	23 0 18 1 6 3 9	19 20 0 0 0 0 0	19 0 0 0 0 0 0	19 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0	80 20 18 1 6 3 9	0 0 0 0 0 0 0
11171	Hausmeister - Werkstatteinrichtung, Büromöbel - Werkzeuge, Kleingeräte	0	0	4	0	0	0	0	4	0
11177	Rathaus - Anschaffung Elektro-Dienstfahrzeug	0	0	0	0	20	0	0	20	0
11173	Errichtung eines WC-Containers am Herzogsteg	0	0	35	0	0	0	0	35	0
1211	Ausstattung für Wahllokale - Wahlkabinen - Sonstiges	0 0	0 0	5 1	0 1	0 1	0 1	0 0	5 4	0 0
1221	Ordnungsamt - Softwareanschaffung	0	0	2	0	0	0	0	2	0
1224	Standesamt - Kleinanschaffungen	0	0	2	1	1	1	0	5	0
1261	FFW allgemein - Trinkwassertrennsysteme, Ausrüstung - EDV-Ausstattung	0 0	0 0	50 2	25 0	25 0	25 0	0 0	125 2	0 0
1261	FFW Wasserzell - Neubau Garage für Mannschaftswagen	0	0	20	20	0	0	0	40	0
2111	Grundschule Am Graben - EDV-Ausstattung (Beamer, PC, Router, Telefonanlage) - Schülerstühle und -tische - Sonst. Ausstattung (Bühnentechnik, Putzmaschine etc.)	0 0 0	0 0 0	19 7 9	0 5 5	0 5 5	0 5 5	0 0 0	19 22 24	0 0 0
2112	Grundschule St. Walburg - Möbel (2018) und Renovierung Lehrerzimmer (2019) - Erneuerung der Laufbahn u. Dach der Umkleide - EDV-Ausstattung - Betriebs- und Geschäftsausstattung	0 0 0 0	0 0 0 0	6 65 6 15	20 0 3 6	0 0 3 6	0 0 3 6	0 0 0 0	26 65 15 33	0 0 0 0

UA	Bezeichnung	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Fin. Rest	Gesamt	Finanzierung voraus. durch Zuschüsse und dergl.
		und Vorjahre								
-Ansätze in 1.000 €-										
2431	Schulsportanlage am VfB-Platz - Erneuerung/Sanierung Laufbahn und Hartplatzfläche	0	0	40	0	0	0	0	40	0
2521	Museum Willibaldsburg - Kleinanschaffungen	0	0	1	1	1	1	0	4	0
2523	Stadtmuseum - Kleinanschaffungen	0	0	3	3	3	3	0	12	0
2711	VHS Eichstätt - DV-Software-Lizenzen - Betriebs- und Geschäftsausstattung (Büromöbel etc.)	0 0	0 0	1 12	1 2	1 2	1 2	0 0	4 18	0 0
2722	Bücherei der Stadt Eichstätt u. des St. Michaelsbundes - EDV-Ausstattung - Betriebs- u. Geschäftsausstattung (Schränke)	0 0	0 0	5 5	1 0	1 0	1 0	0 0	8 5	0 0
2812	Aufwand für Konservator - Betriebs- u. Geschäftsausstattung - Kleinanschaffungen	0 0	0 0	7 2	5 2	5 2	5 2	0 0	22 8	8 0
2816	Denkmalpflege - Betriebs- u. Geschäftsausstattung	0	0	1	1	1	1	0	4	0
2816	Stadtheimatpfleger - Kleinanschaffungen	0	0	1	1	1	1	0	4	0
28112	Altstadtfest - Erneuerung Stromversorgung und Beleuchtung	0	0	0	0	70	0	0	70	0
28113	Adventsmarkt - Kleinanschaffungen	0	0	2	2	2	2	0	8	0
366100	Spielplätze - Anschaffung von Spielgeräten für Kinderspielplätze	0	0	80	70	35	62	0	247	0
366102	- Errichtung eines Seniorenaktivplatzes	0	0	30	0	0	0	0	30	0
3662	Haus der Jugend - Kleinanschaffungen	0	0	2	2	2	2	0	8	0
4242	Städt. Sportzentrum/DJK - Erwerb von Sportgeräten	0	0	10	0	0	0	0	10	0
5211	Bauamt - Büroeinrichtung, Beschattungsanlage - Ersatzbeschaffung Scanner	0 0	0 0	0 12	21 0	0 0	0 0	0 0	21 12	0 0
541100	Gemeindestraßen einschl. Beleuchtung - Erneuerung Beleuchtung (Göpfert Steg - Schlagbrücke) - Erwerb einer Geschwindigkeitsmessanlage - Fahrradunterstände Volksfestplatz u. Freiwasserparkpl. - Fahrradboxen Volksfestplatz u. Freiwasserparkplatz - Kreuzung Schlagbrücke: Ausbaurkosten - Ziegelweg: Ausbaurkosten - Errichtung Parkstreifen entlang d. Straße Am Frauenberg	0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0	90 3 25 0 40 70 0	0 0 25 0 0 0 0	0 0 0 20 0 0 0	0 0 0 20 0 0 60	0 0 0 0 0 0 0	90 3 50 40 40 70 60	0 0 0 0 0 24 0
541206	Hofmühlbrücke - Planungskosten für die Neuerrichtung einer Fußgängerbrücke	0	0	0	0	0	50	0	50	0
5461	Beschaffung eines Parkscheinautomaten	0	0	6	0	0	0	0	6	0
5531	Friedhöfe - Kleinanschaffungen	0	0	1	1	1	1	0	4	0
5731	Erwerb von Anschlagtafeln u. sonstiger GwGs	0	0	2	2	2	2	0	8	0
5734	Haus des Gastes - Kleinanschaffungen	0	0	1	1	1	1	0	4	0

UA	Bezeichnung	2016 und Vorjahre	2017	2018	2019	2020	2021	Fin. Rest	Gesamt	Finanzierung voraus. durch Zuschüsse und dergl.
-Ansätze in 1.000 €-										
5736	Altes Stadttheater - Vordach über Kinoeingang	0	0	0	0	5	0	0	5	0
5737	Stadtmarketing - Erneuerung Ortseingangspräsentation - EDV-Ausstattung und Software - Kleinanschaffungen	0 0 0	0 0 0	0 4 2	20 4 2	0 4 2	0 4 2	0 0 0	20 16 8	0 0 0
5751	Fremdenverkehrsbüro - div. Anschaffungen - DV Software u. Lizenzen (Website und Eichstätt-Film) - EDV-Ausstattung Hardware - Neuanlage "KultUrwald" (Beschilderung etc.) Teil II - Betriebs- u. Geschäftsausstattung, Kleinanschaffungen	0 0 0 0	6 0 0 0	6 3 50 6	6 2 0 6	2 2 0 6	2 2 0 6	0 0 0 0	22 9 50 24	0 0 0 0
Summe b) sonstige Investitionen		0	6	838	321	317	239	0	1.721	32

c) Investitionsförderung an Dritte

2121	Investitionsumlage an Schulverband Eichstätt-Schottenau	0	0	50	100	100	100	0	350	0
3650	Tabeki - Schaffung weiterer Kinderbetreuungsplätze	0	0	207	0	0	0	0	207	145
511102	Evang.-Luth. Kirchengemeinde - Baukostenzuschuss	0	0	112	0	0	0	0	112	67
511102	Städtebauförderungsmittel v. Stadt/Land/Bund - für laufende Maßnahmen aus Vorjahren - neue Maßnahmen Dritter	0 0	140 0	112 300	0 360	0 240	0 300	0 0	252 1.200	67 720
5221	Kapitaleinlage bei der WoBau mbH für die Schaffung von Sozialwohnungen	0	0	0	700	300	0	0	1.000	0
Summe c) Investitionsförderung an Dritte		0	140	781	1.160	640	400	0	3.121	999

Gesamtsummen Investitionsprogramm

a) Größere Investitionsmaßnahmen	22.391	10.588	10.879	8.680	7.984	2.204	0	62.726	30.612
b) Sonstige Investitionen	0	6	838	321	317	239	0	1.721	32
c) Investitionsförderung an Dritte	0	140	781	1.160	640	400	0	3.121	999
Summe	22.391	10.734	12.498	10.161	8.941	2.843	0	67.568	31.643

Übersicht

über den voraussichtlichen Stand der Schulden (ohne Kassenkredite) (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 KommHV Doppik)

Art	Stand 31.12.2017 Euro	Zugang 2018 Euro	außerordentliche Tilgung 2018 Euro	ordentliche Tilgung 2018 Euro	Stand 31.12.2018 Euro
Schulden aus Krediten vom:					
1. Land					
Stadtkämmerei	17.004	0	0	5.700	11.304
2. Kreditmarkt					
Stadtkämmerei	8.195.778	2.481.900	0	615.100	10.062.578
Summe:	8.212.782	2.481.900	0	620.800	10.073.882

Nachrichtlich:

Schulden des Eigenbetriebes Stadtwerke (ohne GmbH)	1.132.776	0	0	174.222	958.554
---	-----------	---	---	---------	---------

In der Kreditneuaufnahme 2018 ist eine Kreditermächtigung in Höhe von 700.000 € aus dem Haushaltsjahr 2017 enthalten.

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Eichstätt mbH

Jahresabschluss 2016

Wirtschaftsplan 2017 - 2021

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Jahresabschluss	3
- Bilanz	
- Gewinn- und Verlustrechnung	
2. Anhang	10
3. Lagebericht	18
4. Wirtschaftsplan	25

1. Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2016

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital.....			
davon eingefordert (EUR EUR)			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.098.857,14		7.737.047,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten.....	1.165.706,94		1.183.422,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten			
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter..			
Bauten auf fremden Grundstücken.....			
Technische Anlagen und Maschinen.....			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung....			
Anlagen im Bau.....			
Bauvorbereitungskosten.....	61.247,36		
Geleistete Anzahlungen.....		9.325.811,44	
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen...			
Ausleihungen an verbundene Unternehmen			
Beteiligungen.....			
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht...			
Wertpapiere des Anlagevermögens.....			
Sonstige Ausleihungen.....			
Anlagevermögen insgesamt.....		9.325.811,44	8.920.469,67
Übertrag.....		9.325.811,44	8.920.469,67

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		9.325.811,44	8.920.469,67
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten.....			
Bauvorbereitungskosten.....			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten.....			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten.....			
Unfertige Leistungen.....	296.105,29		284.200,97
Andere Vorräte.....	19,85		46,65
Geleistete Anzahlungen.....		296.125,14	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung.....	7.761,37		2.428,70
Forderungen aus Grundstücksverkäufen			
Forderungen aus Betreuungstätigkeit....			
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	18.523,15		19.627,74
Forderungen gegen verbundene Unternehmen.....			
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....			
Sonstige Vermögensgegenstände.....	2.127,00	28.411,52	2.501,33
Wertpapiere			
Anteile an verbundenen Unternehmen...			
Eigene Anteile.....			
Sonstige Wertpapiere.....		0,00	
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten.....	624.802,60		518.540,03
Bausparguthaben.....	0,00	624.802,60	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten.....	0,00		212,72
Andere Rechnungsabgrenzungsposten...	142.288,65	142.288,65	144.073,17
Aktive latente Steuern			
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensrechnung			
Bilanzsumme.....		10.417.439,35	9.892.100,98

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital.....		1.228.736,65	1.228.736,65
Kapitalrücklage.....			
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage.....			
Rücklage für Anteile an einem herrschenden oder mehrheitlich beteiligten Unternehmen...			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage.....	426.157,42		390.557,42
Bauerneuerungsrücklage.....			
Andere Gewinnrücklagen.....	3.334.681,52	3.760.838,94	3.003.194,97
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag/Verlustvortrag.....			
Jahresüberschuss	355.339,24		368.386,55
Einstellungen in Rücklagen.....	35.600,00		36.900,00
Entnahmen aus Rücklagen.....		319.739,24	
Eigenkapital insgesamt/Übertrag.....		5.309.314,83	4.953.975,59

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		5.309.314,83	4.953.975,59
Sonderposten mit Rücklageanteil.....			
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen.....			
Steuerrückstellungen.....	1.624,00		16.257,40
Rückstellungen für Bauinstandhaltung.....			
Sonstige Rückstellungen.....	20.600,00	22.224,00	19.400,00
Verbindlichkeiten			
Anleihen.....			
davon konvertibel:	EUR (.....)		(.....)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	4.646.308,85		4.444.202,11
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....			
Erhaltene Anzahlungen.....	323.777,20		320.476,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	0,00		810,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit.....			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	111.273,46		122.128,50
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel.....			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.....			
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.....			
Sonstige Verbindlichkeiten.....	2.400,64	5.083.760,15	13.276,27
davon aus Steuern:	EUR2.400,64 EUR)		(.....13.276,27)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	EUR (.....)		(.....)
Rechnungsabgrenzungsposten.....		2.140,37	1.574,61
Bilanzsumme.....		10.417.439,35	9.892.100,98

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	1.130.956,37		1.135.409,84
b) aus Verkauf von Grundstücken.....			
c) aus Betreuungstätigkeit.....			
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen.....		1.130.956,37	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes unfertigen Leistungen.....		11.904,32	-24.004,08
Andere aktivierte Eigenleistungen.....			
Sonstige betriebliche Erträge.....		9.066,78	28.408,92
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....	423.762,91		408.389,69
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke.....			
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.....		423.762,91	
Rohergebnis		728.164,56	731.424,99
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....			
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung.....		0,00	0,00
davon für Altersversorgung			
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	156.913,95		145.572,18
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten.....		156.913,95	
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		73.998,95	73.615,91
Übertrag.....		497.251,66	512.236,90

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Übertrag.....		497.251,66	512.236,90
Erträge aus Beteiligungen.....			
davon aus verbundenen Unternehmen:	EUR		(.....)
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanz- anlagevermögens.....			
davon aus verbundenen Unternehmen:	EUR		(.....)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	31,30	31,30	2.079,02
davon aus verbundenen Unternehmen:	EUR		
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen...	86.213,12	86.213,12	102.128,43
davon an verbundene Unternehmen:	EUR		
Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		39.608,21	27.678,55
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag.....		371.461,63	
Sonstige Steuern.....		16.122,39	16.122,39
Jahresüberschuss		355.339,24	368.386,55
Gewinnvortrag/Verlustvortrag.....			
Entnahmen aus der Kapitalrücklage.....			
Entnahmen aus Gewinnrücklagen			
a) aus der gesetzlichen Rücklage.....			
b) aus der Rücklage für eigene Anteile....			
c) aus gesellschaftsvertraglichen/ satzungsmäßigen Rücklagen.....			
d) aus der Bauerneuerungsrücklage.....			
e) aus anderen Gewinnrücklagen.....			
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage.....			
b) in die Rücklage für eigene Anteile.....			
c) in die gesellschaftsvertragliche Rücklage.....		35.600,00	36.900,00
d) in die Bauerneuerungsrücklage.....			
e) in andere Gewinnrücklagen.....			
Bilanzgewinn/Bilanzverlust.....		319.739,24	331.486,55

2. Anhang
zum
Jahresabschluss 2016

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Eichstätt mit Sitz in Eichstätt ist beim Amtsgericht Ingolstadt unter der Nummer HR B 81 eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) für große Kapitalgesellschaften sowie den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes und der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Die erstmalige Anwendung des BilRUG führte nicht zu Änderungen in den Bilanzansätzen im Vergleich zum Vorjahr.

Durch das BilRUG ist der gesonderte Ausweis der außerordentlichen Aufwendungen und Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung entfallen. Valutierungen auf diesen Konten erfolgten weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen werden grundsätzlich zu den Anschaffungs- und Herstellkosten abzgl. planmäßiger linearer Abschreibung bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 30 und 40 Jahren neu festgelegt.

Fremdkapitalzinsen sind in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear unter Zugrundelegung der Anschaffungs- und Herstellkosten und der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer wie folgt vorgenommen:

- Wohn- und Geschäftsbauten werden auf 80 Jahren bei Neubauten und 20 Jahren für Garagen und Nebengebäude abgeschrieben. Die Altbauten sind bereits abgeschrieben.
- Außenanlagen werden auf 10 Jahre abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu 410,00 € netto werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben.

Die Grundstückskosten der im Erbbau errichteten Gebäude u. Garagen Eichendorffstraße 17 - 27 werden auf die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Broxosalzvorräten erfolgt nach der FiFo-Methode (First in – First out)

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Flüssigen Mittel werden zum Nenn- bzw. Nominalwert bilanziert.

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Verbindlichkeiten werden in Höhe des Erfüllungsbetrages bilanziert.

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf die bestehenden körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge gebildet, soweit innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Verlustverrechnung zu erwarten ist. Aktive und passive latente Steuern werden saldiert ausgewiesen.

Im Falle eines Aktivüberhangs der latenten Steuern zum Bilanzstichtag wird von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel diesem Anhang als Anlage beigefügt.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 296 (Vorjahr T€ 284) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Es bestehen Forderungen gegen Gesellschafter aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr in Höhe von T€ 17,8 (Vorjahr T€ 19,6).

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind keine Disagien (Unterschiedsbeträge) mehr enthalten. Im Vorjahr wurden T€ 212,72 für ein Darlehen ausgewiesen, das zum 30.09.2016 ausgelaufen ist.

Aktive latente Steuern

Auf temporäre Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten "Grundstücke mit Wohnbauten", "Bauten auf fremden Grundstücken", und "Rechnungsabgrenzungsposten" resultierende aktive latente Steuern wurden mit passiven latenten Steuern aus dem Posten "Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten" verrechnet. Zudem bestehen steuerliche Verlustvorträge. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz des Aktivüberhangs in der Bilanz unterbleibt.

Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte gezeichnete Kapital beträgt DM 2.403.200,00; ausgewiesen wird der in Euro umgerechnete Betrag von € 1.228.736,65

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind nur Rechts-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten in Höhe T€ 20,6.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeiten			gesichert	Art der Sicherung*
		bis zu 1 Jahr	1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
	T€	T€	T€	T€	T€	
Anleihen (Vorjahr)						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.646	264	987	3.395	4.253	GPR
					388	BÜ
(Vorjahr)	(4.444)	(362)	(783)	(3.300)	(3.231)	(GPR)
					(403)	(BÜ)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern						
(Vorjahr)						
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	324 (320)	324 (320)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	0 (1)	0 (1)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (Vorjahr)						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	111 (122)	111 (122)				
-davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr)	59 (30)	59 (30)				
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel (Vorjahr)						
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)						
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (Vorjahr)						
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	2 (13)	2 (13)				
Gesamtbetrag	5.083	701	987	3.395	4.641	
(Vorjahr)	(4.901)	(818)	(783)	(3.300)	(3.634)	

* Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht, BÜ = Bürgschaft,
Zess = Forderungsabtretung, Pf = Verpfändung

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Die vom Gesellschafter Stadt Eichstätt erbrachten Personal- und Sachdienstleistungen werden verrechnet.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren:

Vorsitzender

Andreas Steppberger, Oberbürgermeister

Stellvertretende Vorsitzende

Martina Edl, Dipl.-Ingenieurin (FH)

Aufsichtsräte:

Carmen Albrecht, Dipl.-Sozialpädagogin

Willi Reinbold, Dipl.-Finanzwirt (FH)

Dr. Stefan Schieren, Hochschulprofessor

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf € 315,00 (VJ 650,00).

Geschäftsführung

Geschäftsführer war:

Dieter Vogl, Verwaltungsamtmann

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Erbbaurechtsverträgen (Laufzeit bis 2063 bzw. 2092) ergeben sich Verpflichtungen aus Erbbauzinsen in Höhe von TEUR 17,6 jährlich.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Zusammenfassung der wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen nach Geschäftsarten:

Verbundspiegel	Gesellschafter T€	Organmitglieder T€
Ausleihungen	0 (Vj 0)	0 (Vj 0)
Ford. aus Mieten	0 (Vj 0)	0 (Vj 0)
Ford. Aus and. Lief. u. Leistungen	18 (Vj 20)	0 (Vj 0)
Verbindlichkeiten aus Bau- u. Instandhaltung	59 (Vj 30)	0 (Vj 0)
Verbindl. aus and. Lief. u. Leistungen	0 (Vj 1)	0 (Vj 0)

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2016 folgende Honorare (Gesamtnettovergütung zzgl. Auslagen) als Aufwand erfasst:

	EUR
Abschlussprüfungsleistungen:	<u>10.250,00 (Vj 9.350,00)</u>

Haftende Gesellschafter des Unternehmens

Persönlich und unbeschränkt haftende Gesellschafter unseres Unternehmens ist die Stadt Eichstätt und die Eyb'sche Heilig-Geist-Spitalstiftung, ihr gezeichnetes Kapital beträgt TDM 2.391 bzw. TDM 12.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 355 ab. Gemäß § 20 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 35 in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 319.739,24 auf neue Rechnung vorzutragen.

Eichstätt, den 30.06.2017


Dieter Vogl
Geschäftsführer

	Anschaffungs- und Herstellungskosten										(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert	
	Stand zum 01.01.2018	Zugänge*	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2016	Stand zum 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres		Zugänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2016	Buchwert			
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2. vertraglich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
3. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
4. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
II. Sachanlagen																		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.393.909,28	501.008,36	0,00	0,00	0,00	10.894.917,64	2.656.962,16	139.198,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.796.060,50	8.098.857,14	7.737.047,12		
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	1.384.377,48	0,00	0,00	0,00	0,00	1.384.377,48	210.564,93	17.715,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	228.670,54	1.165.706,94	1.163.422,55		
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
5. Bauten auf fremden Grundstücken	7.074,78	0,00	0,00	0,00	0,00	7.074,78	7.074,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.074,78	0,00	0,00		
6. technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
8. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
9. Bauvorbereitungskosten	0,00	61.247,36	0,00	0,00	0,00	61.247,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.247,36	0,00	0,00		
10. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Summe Sachanlagen	11.795.381,54	562.255,72	0,00	0,00	0,00	12.357.617,26	2.874.891,87	156.913,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.031.805,82	9.325.811,44	8.920.469,67		
Summe Immat. VG + Sachanlagen	11.795.381,54	562.255,72	0,00	0,00	0,00	12.357.617,26	2.874.891,87	156.913,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.031.805,82	9.325.811,44	8.920.469,67		
III. Finanzanlagen																		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
3. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
6. sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Anlagevermögen gesamt	11.795.381,54	562.255,72	0,00	0,00	0,00	12.357.617,26	2.874.891,87	156.913,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.031.805,82	9.325.811,44	8.920.469,67		

* In den Zugängen des Postens (...) sind gem. § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB adwertes Fremdforderungen in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) enthalten.
 (...) (Gemäß § 264 Abs. 3 Satz 4 HGB ist die Angabe für jeden Posten zu machen, die adwertes Fremdforderungen enthält.)

3. Lagebericht

zum

Jahresabschluss 2016

- A. Grundlagen des Unternehmens
 - Geschäftsmodell des Unternehmens

- B. Wirtschaftsbericht
 - I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
 - II. Geschäftsverlauf
 - III. Darstellung der Lage
 - IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

- C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht
 - I. Prognosebericht
 - II. Chancen- und Risikobericht

A. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Eichstätt mbH ist eine juristische Person des privaten Rechts. Sie wurde am 21.06.1935 gegründet und am 04.12.1935 in das Handelsregister beim Amtsgericht Eichstätt eingetragen. Sie wird derzeit beim Handelsregister des Amtsgerichts Ingolstadt unter der Nummer HRB 81 geführt.

Hinsichtlich des Tätigkeitsbereiches und des Geschäftsgebietes sind der Gesellschaft satzungsgemäß keine Grenzen gesetzt. Das Gesellschaftsvermögen befindet sich jedoch ausschließlich in Eichstätt. Die Gesellschaft beschränkt sich auf die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Hausbeständen.

Gegenstand des Unternehmens ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche- und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP in einer ähnlichen Größenordnung gewachsen: 2015 um 1,7 % und 2014 um 1,6 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2016 einen halben Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,4 % lag.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2016 gegenüber 2015 um 0,5 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2016 um 0,3 % auf jetzt 6,1 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,69 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rd. 100.000 weniger als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist im November 2016 auf 43,48 Millionen Menschen angestiegen, das waren 300.000 mehr als im November 2015. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. In Eichstätt lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2016 bei 1,4 % (Vj 1,2 %).

Das Zinsniveau bewegt sich auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäischen Zentralbank im März 2016 0,00 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2016 nochmals von - 0,3 % auf - 0,4 % abgesenkt. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Die Wohnungswirtschaft steht vor wachsenden demographischen Herausforderungen. Trotz der deutlichen Stagnation der Flüchtlingszahlen nach Deutschland wird weiterhin sowohl eine hohe Nettozuwanderung als auch eine anhaltende Binnenwanderung in den wachstumsstarken Regionen prognostiziert. Im Gegensatz zu früheren Jahren, in denen die Bevölkerungszahl im Raum Eichstätt stagnierte, ist nunmehr ein leichter Anstieg der Einwohnerzahl in 2015 um + 1,36 % gegenüber 30.06.2014 festzustellen.

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis schließen. Von Januar bis Oktober 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 308.700 Wohnungen genehmigt. Das waren 23,4 % oder 58.500 Wohnungen mehr als in den ersten

zehn Monaten 2015. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2016 damit weiter fortgesetzt.

Nach den Informationen des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V. werden 2017 zwischen 310.000 und 320.000 Wohnungen fertiggestellt. Das entspricht zwar mehr als einer Verdoppelung seit 2009, ist jedoch nicht ausreichend um den Bedarf von mindestens 350.000 Einheiten zu decken.

Der Wohnungsbau bleibt jedoch im Bauhauptgewerbe eine treibende Kraft der Bauindustrie.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist dementsprechend auf die Integration älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere zu legen.

In Eichstätt ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilsegmenten ausgeglichen. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist sehr hoch. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage konstant geblieben. Nachgefragt wird vor allem energetisch sanierter und modernisierter Wohnraum. Aber auch kostengünstige Einfachwohnungen finden ihre Abnehmer. Der Trend zu größerem Wohnraum ist dabei ungebrochen. Die Gesellschaft vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an im Landkreis Eichstätt wohnenden Personen. Zum 31.12.2016 betrug die Anzahl der vorgemerkten Wohnungsbewerber 107 Haushalte. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen in Eichstätt gegeben.

II. Geschäftsverlauf

Die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Gesellschaft umfasste im Geschäftsjahr weiterhin die Bewirtschaftung, Instandhaltung, Ausbau und Modernisierung ihres gesellschaftseigenen Hausbesitzes.

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag folgenden Hausbesitz:

39 Häuser	
mit:	190 Wohnungen
	8 Gewerbeeinheiten
	45 Garagen
	34 Tiefgaragenstellplätze

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt 13.773 m²; davon entfällt auf Wohnraum 12.940 m² und auf gewerbliche Räume 833 m².

Vom Bestand zum 31.12.2016 entfallen 6 Häuser mit 17 Wohnungen auf Altbauten (vor 1948 errichtet), 33 Häuser mit 173 Wohnungen auf Neubauten.

Die Gebäude sind teils auf Erbbau-, teils auf gesellschaftseigenen Grundstücken errichtet.

Es unterliegen derzeit 101 Wohnungen der Preis- und Belegungsbindung.

Im Geschäftsjahr stand die energetische Sanierung des 5-Familien-Wohnhauses Römerstraße 65 im Vordergrund. Nachdem bereits 2015 nachträgliche Herstellkosten in Höhe von € 119.301,20 aktiviert wurden, fielen in 2016 Fremdkosten in Höhe von € 501.008,36 an. Die Maßnahme wurde bis auf die Errichtung der Balkone abgeschlossen.

Insgesamt fielen Modernisierungs- und Instandhaltungskosten in Höhe von € 622.666,73 (Vj € 238.216,05) an.

Die Geschäftsführung der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Eichstätt mbH beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

III. Lage

1. Ertragslage

Das Geschäftsergebnis der Gesellschaft wurde in 2016 in folgenden Bereichen erwirtschaftet:

	2016 T€	2015 T€
Hausbewirtschaftungsergebnis	399,3	382,6
Finanzergebnis	0,0	2,1
Sonstiger und a.o. Bereich	-4,4	11,4
Jahresüberschuss vor Steuern für Einkommen und Ertrag	394,9	396,1
Steuern für Einkommen und Ertrag	-39,6	-27,7
Jahresüberschuss nach Steuern für Einkommen und Ertrag	355,3	368,4

Die Umsatzerlöse von T€ 1.130,9 in 2016 (Vj T€ 1.135,4) sind gegenüber dem Vorjahr fast unverändert. Das Ergebnis wurde insbesondere durch die gegenüber dem Vorjahr um T€ 22,6 niedrigeren Betriebskosten und durch Mieterhöhungen sowohl im preisgebundenen wie freifinanzierten Wohnraum mit in 2016 um T€ 16,1 höheren Sollmieten beeinflusst. Dies führte in Summe zu einer Minderung der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um T€ 4,5.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung werden sowohl durch die gegenüber dem Vorjahr höheren Ausgaben für Instandhaltung (2016: 121,6 T€; im VJ 118,9 T€) als auch durch höhere Betriebskosten (2016: 284,0 T€; im VJ 272,2 T€) geprägt.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufrieden stellend.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das Eigenkapital zum 31.12.2016 beträgt rd. 51,0 % (VJ 50,1 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalrendite liegt bei 7,4 % (VJ 8,0 %). Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 103,9 % (Vj 100,3 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre und länger gesichert.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich wegen der vorzeitigen Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens für die Elias-Holl-Straße 1 im Nennbetrag von € 298.850,10 und durch Umschuldung mit einem Kapitalmarktdarlehen im Nennbetrag von € 200.000,00 verringert. Das öffentliche Baudarlehen valutierte noch mit einem Darlehensrest von € 234.427,38. Ein aufgrund der energetischen Modernisierung der Römerstraße 65 aufgenommenes Kapitalmarktdarlehen im Nennbetrag von T€ 500 erhöhte die Verbindlichkeiten im Geschäftsjahr.

b) Investitionen

Die Gesellschaft beschränkt sich in erster Linie darauf, eigenen Wohnbesitz unter entsprechender Wirtschaftlichkeit zu erstellen und zu verwalten. Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich der Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein soll.

Für die in 2015 begonnene und in 2016 beendete energetische Sanierung der Römerstraße 65 wurden im Geschäftsjahr 2016 Herstellkosten von T€ 501,0 (Vj T€ 119,3) aktiviert. In 2017 ist noch mit Restkosten von rd. T€ 120 zu rechnen.

c) Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 552,4 (Vj T€ 713,1), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit T€ -562,2 (Vj T€ -120,2) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von T€ 116,1 (Vj T€ -378,4) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmittel in Höhe von T€ 106,3 (Vj T€ 214,5).

Die Liquiditätslage unserer Gesellschaft ist zufriedenstellend; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war und ist jederzeit gegeben.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme (31.12.2016 T€ 10.417,4) hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 525,3 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Die Gesellschaft hat zum 31.12.2016 ein Anlagevermögen von T€ 9.325,8 (Vj T€ 8.920,5). Die gegenüber den planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr höheren aktivierten Herstellkosten aus der Modernisierung der Römerstraße 65 führten hier zu einer Erhöhung des Anlagevermögens.

Das Umlaufvermögen mit T€ 949,3 (Vj T€ 827,3) setzt sich vor allem aus unfertige Leistungen (noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten), Forderungen sowie Flüssige Mittel zusammen.

Das Eigenkapital erhöhte sich um 7 % auf T€ 5.309,3 (Vj T€ 4.954,0) und ist im Wesentlichen auf den im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss zurückzuführen.

In den langfristigen Verbindlichkeiten von T€ 4.641,4 (Vj T€ 4.444,2) sind ausschließlich Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen und dienen der Objektfinanzierung. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von € 700.000,00 stehen Tilgungen mit € 497.236,47 (davon planmäßige Tilgung € 262.809,09) gegenüber.

Das langfristige Vermögen der Gesellschaft in Höhe von T€ 9.461,6 ist zum 31.12.2016 vollständig durch Eigenkapital (T€ 5.309,3) und langfristige Fremdmittel (T€ 4.641,4) finanziert. Der Kapitaldienst für die langfristigen Fremdmittel nimmt 41,4 % (Vj 44,7 %) der Jahressollmiete abzüglich der Erlösschmälerungen in Anspruch.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Eichstätt mbH beurteilt die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft positiv.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2016	2015
Gesamtkapitalrentabilität	4,6 %	5,0 %
Durchschnittliche Miete	5,13 €/m ²	5,04 €/m ²
Instandhaltungskosten je m ²	8,29 €/m ²	7,52 €/m ²
Investitionen in den Bestand	44,67 €/m ²	16,40 €/m ²
Zinsdeckung	10,19 %	12,36 %
Mietenmultiplikator	10,98	10,82

Folgende finanziellen Leistungsindikatoren dienen der Gesellschaft der Unternehmenssteuerung:

Leerstandsquote: zum 31.12.2016 waren 3 Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Davon sind zum Bilanzstichtag 1 Wohnung wegen Wohnungswechsel und 2 Wohnungen wegen Renovierungsbedarf nicht vermietet. Die Mietausfälle belaufen sich auf 0,5 % der Sollmieten und Umlagenerträge (VJ 0,7 %). Nach Planungen der Gesellschaft wurde für das Berichtsjahr eine Leerstandsquote von 1,0 % berechnet.

Zinsdeckung: Die Zinsdeckung zeigt auf, wie viel Prozent der Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen für Zinsen für langfristige Finanzierungsmittel an Kreditgeber zu entrichten sind.
Die Zinsdeckung für 2016 betrug 10,19 % (Vj 12,35 %).

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

I. Prognosebericht

Die sich weiter stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte weitere Aufschwung in Verbindung mit einem moderaten Inflationsanstieg im Jahr 2016 lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und dem Arbeitsmarkt zu.

Für die Gesellschaft sind diese Aussichten in Verbindung mit einem niedrigen Zinsniveau und einer stabilen Wohnungsnachfrage in Eichstätt Anlass, neben der Fortführung der Modernisierung ihres Hausbestandes auch eine Neubautätigkeit in 2018/19 zu planen.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Gesellschaft lassen für 2017 leicht steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erwarten.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für das Geschäftsjahr 2017 ein positives Jahresergebnis von rund T€ 200 bis T€ 300.

II. Risikobericht

a) Risikomanagement

Dem Risikomanagementsystem der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Eichstätt mbH liegt ein Risikofrühwarnsystem zugrunde. Eine interne Revision ist nicht eingerichtet. Hierfür finden

jährliche Überwachungsprüfungen im Auftrag des Aufsichtsrats durch sachverständige Dritte statt.

Das interne Kontrollsystem beinhaltet Maßnahmen zur Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips und des Prinzips der Funktionstrennung.

Die Gesellschaft hat ein an ihrer Größe ausgerichtetes Risikofrühwarnsystem eingerichtet. In einem Risikokatalog werden externe Einflüsse auf das Unternehmen, organisatorische Entwicklungen im Unternehmen und die Entwicklung einzelner Geschäftsfelder erfasst und an Hand von betrieblichen Kennzahlen Schwellenwerte definiert, die beim Überschreiten entsprechende Handlungsmaßnahmen auslösen. Das System wird halbjährlich aktualisiert.

b) Risiken

Die Gesellschaft plant für 2018/19 ihre Wohnungsbautätigkeit in der Eichendorffstraße fortzusetzen. In einem ersten Bauabschnitt sollen dort rd. 30 Sozialwohnungen entstehen. Der Grunderwerb ist für 2017 geplant. Die Finanzierung des Neubauvorhabens soll durch öffentliche Baudarlehen, Kapitalmarktdarlehen sowie über eine Stammkapitalerhöhung durch die Stadt Eichstätt erfolgen. Nach dem in 2016 durchgeführten Ideen- und Realisierungswettbewerb befindet man sich in der Entwurfsplanungsphase. Die Umsetzung der Neubaumaßnahme hängt jedoch stark von der Entwicklung der Baupreise ab.

Unsere Gesellschaft beschränkt sich auf die Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Hierdurch sind entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Risiken nicht zu sehen. Für bestehende Risiken werden in ausreichendem Maße Rückstellungen gebildet. Ein Risikofrühwarnsystem besteht seit 2004. Das System wird regelmäßig dynamisch weiterentwickelt. Das Unternehmen setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche Werte enthält. Hieraus sind keine wesentlichen negativen Einflüsse auf Geschäftstätigkeit und wirtschaftliche Lage des Unternehmens zu erkennen.

III. Chancenbericht

Bei unverändert branchenspezifischen Rahmenbedingungen bleibt weiterhin die fortlaufende Verbesserung des Wohnungsstandards durch geeignete Investitionen in den Wohnungsbestand und das Wohnungsumfeld Gegenstand der Geschäftspolitik. Das hierdurch steigende Mietpotential und die unverändert geringen Leerstände sichern auch künftig eine stabile wirtschaftliche Lage. Das gebundene langfristig finanzierte Vermögen der Gesellschaft war und ist durch Finanzkrisen nicht bedroht. Die Bankverbindlichkeiten betreffen ausschließlich Objektfinanzierungsmittel. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Eichstätt, den 30.06.2017



Vogl
Geschäftsführer

4. Wirtschaftsplan
zum
Jahresabschluss 2016

Geschäftsjahre 2017 - 2021

Wirtschaftsplan 2017 - 2021

Geschäftsjahr	2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	Soll	EUR	Soll	EUR	Soll	EUR	Soll	EUR	Soll	EUR	Soll	EUR
I. Investitionsplanung												
Baumaßnahme	Römerstr. 65		Römerstr. 65		Eichendorffstr.		Eichendorffstr.		Eichendorffstr.		Römerstr. 23	
a)	energ. Sanierung		energ. Sanierung		energ. Sanierung		Neubau		Neubau		energ. Sanierung	
b)	energ. Sanierung		energ. Sanierung		Eichendorffstr.		Clara-Staiger-Str. 18		energ. Sanierung			
--Investitionskosten	501.000,00		113.000,00		5.590.000,00		3.010.000,00		400.000,00			
b)	500.000,00		900.000,00		280.000,00		2.710.500,00		350.000,00			
a)	50.000,00		113.000,00		1.558.100,00		299.500,00		50.000,00			
b)	50.000,00		900.000,00		280.000,00		299.500,00		50.000,00			
II. Liquiditätsplan												
Finanzmittel zum 31.12.	603.713,66		485.680,39		91.290,45		213.497,53		449.117,89			716.417,14
--Veränderung gegenüber VJ	85.173,63		-139.122,21		-394.389,94		122.207,08		235.620,36			267.299,24
Fremdmittel zum 31.12.	4.641.381,28		4.383.558,07		8.440.756,35		10.890.682,08		10.609.450,18			10.615.127,89
--Veränderung gegenüber VJ	202.763,53		-257.823,21		4.057.198,28		2.449.925,73		-281.231,90			5.677,71
III. E/A-Überschuss												
+ Mieteinnahmen:	848.700,00		859.332,26		863.171,93		954.054,09		1.057.376,27			1.211.498,15
- Erlösschmälerungen	-6.000,00		-6.000,00		-6.000,00		-6.000,00		-6.000,00			-6.000,00
+ Sonstige betriebliche Erträge	3.885,68		4.700,00		4.200,00		4.200,00		4.200,00			4.200,00
+ Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	50,00		0,00		0,00		0,00		0,00			0,00
= Summe Einnahmen	846.635,68		858.032,26		861.371,93		952.254,09		1.055.576,27			1.209.698,15
- Instandhaltungskosten	-100.000,00		-200.000,00		-200.000,00		-200.000,00		-200.000,00			-200.000,00
- Erbauzinsen	-17.302,00		-17.600,00		-17.600,00		-17.600,00		-17.600,00			-17.600,00
- Grundsteuer	16.122,39		-17.080,69		-17.080,69		-17.080,69		-17.080,69			-17.080,69
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	-73.490,00		-78.000,00		-74.000,00		-74.000,00		-75.000,00			-75.000,00
- Zins und Tilgung	-585.792,44		-351.073,78		-369.981,18		-467.566,32		-505.975,22			-550.518,22
- Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00		-20.400,00		-18.000,00		-13.300,00		-4.300,00			-31.700,00
= Summe Ausgaben	-760.462,05		-684.154,47		-696.661,87		-790.047,01		-819.955,91			-892.398,91
= Ergebnis nach Steuern und Ertrag	86.173,63		173.877,79		164.710,06		162.207,08		235.620,36			317.299,24
- Investitionskosten	-501.000,00		-1.013.000,00		-5.870.000,00		-3.010.000,00		0,00			-400.000,00
+ Kapitalaufstockung d. Gesellschafter			700.000,00		300.000,00		259.500,00					
+ Zuschüsse					699.000,00		2.710.500,00					
+ Darlehenszufluß	500.000,00		0,00		4.311.900,00		0,00		0,00			350.000,00
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes im BJ	85.173,63		-139.122,21		-394.389,94		122.207,08		235.620,36			267.299,24

* Die für die Finanzierung des Neubauvorhabens Eichendorffstraße in 2016 u. 2017 vorgesehene Eigenkapitalaufstockung i.H.v. insgesamt 1,0 Mio€ und die Förderzuschüsse i.H.v. 998,5 T€ werden wie Eigenmittel behandelt.