

# **I. Stellenplan 2019** (§ 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 2019			Zahl der Stellen 2018 (Vorjahr)	Zahl der tatsächlich besetzten Stellen am 30.06.2018 (Vorjahr)	Vermerke, Erläuterungen
		insgesamt	darunter				
			mit Amts- zulage 2)	bei Stellenober- grenzen nicht be- rücksichtigt 3)			
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Gemeindeverwaltung 6)</b>							
Kommunale Wahlbeamte							
Oberbürgermeister	B 4	1			1	1	
<b>4. Qualifikationsebene</b>							
Direktoren	A 15	2			2	2	1 St. ku, 1 St. kw
Oberräte	A 14	-			-	-	
Räte	A 13	1			-	-	unbesetzt
<b>3. Qualifikationsebene</b>							
Räte	A 13	2			2	2	1 St. ku
Amtsräte	A 12	3			2	2	1 St. kw
Amtmänner	A 11	3			3	3	1 St. ku
Oberinspektoren	A 10	5			3	1	
Inspektoren	A 9	-					
<b>2. Qualifikationsebene</b>							
Inspektoren	A 9	1	1		1	2	kw
Hauptsekretäre	A 8	2			2	2	
Obersekretäre	A 7	2			1	-	
Sekretäre	A 6	-					
<b>1. Qualifikationsebene</b>							
Sekretäre	A 6						
Oberamtsmeister	A 5						
Amtsmeister	A 4						
Hauptamtsgehilfen	A 3						
<b>Insgesamt</b>	--						
<b>Eigenbetrieb</b> (Aufteilung wie oben)							
<b>Insgesamt</b>	--	22	1		17	15	

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 2019 (Haushaltsjahr)	Zahl der Stellen 2018 (Vorjahr)	Zahl der tatsächlich besetzten Stellen am 30.06.2018 (Vorjahr)	Erläuterungen
1	2	3	4	5
<b>Gemeindeverwaltung 6)</b>				
Entgeltgruppen nach TVöD				
13	-	--		
12	1	1	1	
11	5	4	4	1 St. Beamtenverh. mögl.
S 11 b	1	1	-	1 St. unbesetzt, Gegenfinanz. notw.
10	5	7	6	2 St. kw, 1 St. ku, 1 St. befr.
9 c	-	-	-	
9 b	7	6	4	2 St. TZ, 1 St. befr., 1 St. ku
9 a	7	6	6	1 St. unbesetzt, 1 St. TZ, 1 St. kw
8	10	8	9	5 St. TZ, 2 St. ku, 1 St. Beamtenverh. mögl.
7	2	2	2	
6	27	30	32	7 St. TZ, 1 St. unbesetzt, 2 St. ku
5	9	8	8	4 St. TZ
4	6	6	6	
3	4	4	3	alle St. TZ
2 Ü	2	1	1	alle St. TZ
2	6	6	6	alle St. TZ
1	19	18	18	18 St. TZ
<b>Insgesamt</b>	<b>111</b>	<b>108</b>	<b>106</b>	
<b>Eigenbetriebe</b>				
(Aufteilung wie oben)				
15 Ü	1	1	1	
15	--	--	--	
14	--	--	--	
13	1	--	--	
12	1	2	2	
11	3	3	3	
10	3	3	3	
9 c	2	-	-	
9 b	2	4	4	
9 a	1	1	1	
8	2	3	2	
7	16	16	14	
6	12	8	8	3 St. TZ
5	9	6	8	
4	2	2	--	
3	--	1	2	
2 Ü	--	--	--	
2	3	3	3	3 St. TZ
<b>Insgesamt</b>	<b>58</b>	<b>53</b>	<b>51</b>	

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***	2	
1113	Finanzverwaltung							1	3*			
1221	Amt für öffentliche Ordnung							1*				
1223	Einwohnermeldeamt											
1224	Standesamt									1*	1	
5211	Stadtbauamt				1*					1**	2***	
	<b>Insgesamt</b>	1			2		1	2	3	3	5	

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									* kw, ** unbesetzt, *** ku
1113		1							* 1 St. kw
1221									* ku
1223	1+	1							+ mit Zulage, ATZ, kw
1224			1**						* TZ befr., ** TZ
5211			1****						* ku, ** TZ, *** 1. St. TZ, **** TZ befr.
	1	2	2						

## 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	1						5	+ kw, ++ TZ 28/39	
1113	Finanzverwaltung					1		1+		3	2++	5+++		1+++							13	+ ku, ++ 1 St. unbesetzt, +++ 2 St. ku, 1 St. TZ 26/39, 1 St. 15/39, 1 St. Beamtenverh. mögl., ++++ TZ 24/39	
11158	Städt. Bauhof									1				17+	3	6	3++		1+++	1	32	+ 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																			3+	3	+ 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 12/39	
1223	Einwohnermeldeamt													2+							2	1 St. TZ 33/39, 1 St. TZ 31/39	
1224	Standesamt/ Friedhofsverwaltung										2+										2	+ 1 St. TZ 33/39, 1 St. kw	
1261	Freiw. Feuerwehr											1									1		
2111	Volksschule Am Graben																			1+	5++	6	+ TZ 16,5/39, ++ 1 St. TZ 22,5/39, 1 St. 20/39, 1 St. 21/39, 1 St. TZ 16,5/39, 1 St. 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+++	3	+ TZ 5/39 befristet, ++ TZ 8/39, +++ geringfügig beschäftigt	
3662	Haus der Jugend						1+	1++												1+++	3	+ unbes., Gegenfin. notw., ++ ku, +++ 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.
5211	Stadtbauamt				1	3+		1++		1		2++ +		2++ ++	1++ +++						11	+ 1 St. Beamtenverh. mögl., ++ befr., +++ 1 St. TZ 24/39, +++++, 1 St. TZ 25/39, 1 St. TZ 24/39, +++++ gering-fügig beschäftigt
5371	Wertstoffhof																		5+	5	+ geringfügig beschäftigt	
5736	Altes Stadttheater									1							1+	1+		3	+ alle St. TZ	
5737	Stadtmarketing						1															
5751	Fremdenverkehrsbüro					1							1		3+				1++		6	+1 St. TZ 24/39, 1 St. 20/39, 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.																						
	<b>Insgesamt</b>				1	5	1	5		7	7	10	2	27	9	6	4	2	6	19	111	

### III. Übersicht über die Bediensteten in Ausbildung

Bezeichnung	Art der Vergütung	vorgesehen für 2019 (Haushaltsjahr)	beschäftigt am 30.06.2018 (Vorjahr)	Erläuterungen
1	2	3	4	5
Inspektoranwärter	Anwärterbezüge	1	1	
Sekretäranwärter	Anwärterbezüge	--	--	
Dienstanfänger	Unterhaltsbeihilfe	--	--	
Auszubildende	Ausbildungsvergütung	3	3	
<b>Insgesamt</b>		4	4	

# **Investitionsprogramm**

**der**

## **Stadt Eichstätt**

### **für die Haushaltsjahre 2018 - 2022**

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

UA	Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Fin. Rest	Gesamt	Finanzierung
		und Vorjahre								vorauss. durch Zuschüsse und dergl.

-Ansätze in 1.000 €-

**a) Größere Investitionsmaßnahmen**

11156	EDV-Beschaffungen - Software und Lizenzen - Hardware	0 0	49 9	48 8	20 20	30 50	30 30	0 0	177 117	0 0
11158	Städtischer Bauhof - Ersatzneubau Bauhofhalle (ab 2019 BA II) - Unimog U900 (Ersatzbeschaffung) - Erwerb Kehrmaschine mit Wildkrautbesen - Pritsche-Bus Ersatzbeschaffung - Müllaufbau für Pritsche-Bus - Mäheinrichtungen Dücker f. Unimog 2 Armausleger	420 0 0 0 0 0	100 0 0 0 0 0	0 230 0 0 20 0	20 0 115 0 0 100	465 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0	1.005 230 115 50 20 100	360 0 0 0 0 0
11177	Rathaus - Sanierung BA I.I	482	600	1.600	0	0	0	0	2.682	0
11178	Unbebaute Grundstücke - Grunderwerb Tauschland und Ausgleichsflächen	0	0	556	792	889	1.816	0	4.053	0
1261	FFW Eichstätt: Neubau Gerätehaus - Planungskosten	0	0	0	175	0	0	0	175	0
1261	Brand- und Katastrophenschutzfahrzeuge - 2018: Restabwicklung Vorjahre	716	0	359	80	0	350	0	1.505	83
1261	FFW Buchenhüll: Neubau Gerätehaus - Planungs- und Baukosten	0	0	50	270	200	0	0	520	55
1261	FFW Wasserzell: Neubau Garage f. Mannschaftswagen	0	0	75	0	0	0	0	75	0
2111	GS Am Graben - Digitales Klassenzimmer EDV-Ausstattung - Netzwerkanbindung und Breitbandanschluss - Ganztagschule Planungskosten	0 0 0	0 0 0	65 47 25	0 0 25	0 0 0	0 0 0	0 0 0	65 47 50	40 38 0
2112	GS St. Walburg - Digitales Klassenzimmer EDV-Ausstattung - Netzwerkanbindung und Breitbandanschluss - Erneuerung Laufbahn am Sportplatz	0 0 0	0 0 0	55 32 50	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	55 32 50	49 26 0
28111	Neuordnung Volksfestplatz (Restkosten)	189	70	25	0	0	0	0	284	0
2816	Erneuerung Burganstrahlung	0	0	15	50	0	0	0	65	0
3650	Kindertagesstätten - Neubau einer Kindertagesstätte auf dem Seidlkreuz - Ersatzneubau Kindertagesstätte Clara-Staiger	0 0	0 0	300 350	1.150 1.375	1.150 1.375	0 0	0 0	2.600 3.100	2.062 1.780
366100	Abenteuerspielplatz - Neuerrichtung	0	0	0	30	100	10	0	140	0
511101	Spitalstadt - Kosten Baumaßnahmen - Grunderwerb (2018: P + R Plätze) - Nachzahlung Mehrerlös Grundstücksverkauf - Neuerrichtung Halbfischbar	17.119 2.361 0 0	915 0 0 0	1.200 58 105 600	800 0 0 200	0 0 0 0	0 0 0 0	0 0 0 0	20.034 2.419 105 800	6.163 8.690 0 0
511102	Städt. Maßnahmen i. R. d. Städtebauförderung - Neuordnung des freigemachten Areals Antonistraße	0	0	0	0	200	500	0	700	300
511104	Gewerbegebiet Lüften-West - Planungskosten u. verkehrstechnische Anbindung - Ausführung - Herstellungsbeiträge SWE u. ZV Eichstätter Berggruppe	0 0 0	0 0 0	410 0 150	0 500 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	410 500 150	0 0 0



541206	Neuerrichtung Hofmühlbrücke	0	0	0	150	600	0	0	750	240
541207	Herzogsteg - Provisorium, Untersuchung, Planung	0	250	150	1.100	0	0	0	1.500	562
	<b>Summe a) größere Investitionsmaßnahmen</b>	<b>29.550</b>	<b>6.857</b>	<b>11.974</b>	<b>11.181</b>	<b>10.328</b>	<b>3.736</b>	<b>0</b>	<b>73.626</b>	<b>34.351</b>

## 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
1113	Stadtkämmerei - Ersatzbeschaffung Bindegerät	0	0	1	0	0	0	0	1	0
11156	Errichtung von Hotspots am Stadt- und Hauptbahnhof	0	0	6	0	0	0	0	6	0
11158	Städtischer Bauhof - Werkzeuge und Kleingeräte - Anricht-Hobelmaschine - Büromöbel - Zusatzgeräte für Minibagger und Lkw - Software und Lizenzen - Frontkehrmaschine f. kleinen Traktor	0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0	25 20 1 15 3 7	20 0 0 0 1 0	20 0 0 0 1 0	20 0 0 0 1 0	0 0 0 0 0 0	85 20 1 15 6 7	0 0 0 0 0 0
11171	Hausmeister - Ersatzbeschaffung Pkw mit Werkzeugausstattung	0	0	20	0	0	0	0	20	0
11177	Rathaus - Regale für Archiv - Büromöbel für Liegenschaftsamt	0 0	0 0	10 0	0 20	0 0	0 0	0 0	10 20	0 0
11174	Städt. Gebäude allgemein - Errichtung einer Mülleinhausung am Domplatz - Pfahlstr. 27: Modernisierung Automatiktüren	0 0	0 0	10 15	0 0	0 0	0 0	0 0	10 15	0 0
1211	Ausstattung für Wahllokale - Tische und Tischwahlkabinen	0	6	3	0	0	0	0	9	0
1221	Ordnungsamt - Softwareanschaffung	0	0	2	0	0	0	0	2	0
1224	Standesamt - Kleinanschaffungen - Büromöbel f. zusätzliches Büro	0 0	0 0	2 10	0 0	0 0	0 0	0 0	2 10	0 0
1261	FFW allgemein - Trinkwassertrennsysteme, Ausrüstung - Zweitausstattung Schutzanzüge - EDV-Ausstattung - Zuschuss für Küche FFW Wintershof	0 0 0 0	0 0 0 0	40 41 6 4	0 20 2 0	0 20 2 0	0 20 2 0	0 0 0 0	40 101 12 4	0 9 0 0
2111	Grundschule Am Graben - Schulmöbel - EDV-Ausstattung - Betriebs- und Geschäftsausstattung	0 0 0	0 0 0	10 5 10	8 5 1	8 5 1	8 5 1	0 0 0	34 20 13	0 0 0
2112	Grundschule St. Walburg - Schulmöbel - EDV-Ausstattung - Betriebs- und Geschäftsausstattung	0 0 0	0 0 0	5 9 9	2 9 8	2 9 8	2 9 8	0 0 0	11 36 33	0 0 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 - Kleinanschaffungen	0 0	0 0	1 1	1 1	1 1	1 1	0 0	4 4	0 0

2722	Bücherei der Stadt Eichstätt u. des St. Michaelsbundes - EDV-Ausstattung	0	0	9	0	0	0	0	9	4
2812	Aufwand für Konservator - EDV-Ausstattung - Betriebs- u. Geschäftsausstattung - Kleinanschaffungen	0 0 0	0 0 0	1 8 2	0 5 2	1 5 2	0 5 2	0 0 0	2 23 8	0 8 0
2816	Denkmalpflege - Betriebs- u. Geschäftsausstattung	0	0	1	1	1	1	0	4	0
2816	Stadtheimattpfleger - Kleinanschaffungen	0	0	1	1	1	1	0	4	0
28112	Altstadtfest - Erneuerung Stromversorgung Domplatz u. Marktplatz	0	0	0	70	0	0	0	70	0
28113	Adventsmarkt - Kleinanschaffungen	0	0	2	2	2	2	0	8	0
366100	Spielplätze - Anschaffung von Ersatzspielgeräten für Kinderspielplätze	0	0	70	35	62	0	0	167	0
366102	- Seniorenfitnessgeräte	0	0	30	0	0	0	0	30	0
3662	Haus der Jugend - Kleinanschaffungen - Neuanschaffung Küche	0 0	0 0	2 4	2 0	2 0	2 0	0 0	8 4	0 0
5211	Bauamt - Büroeinrichtung, Beschattungsanlage - Kleinanschaffungen	0 0	0 0	20 1	5 1	0 1	0 1	0 0	25 4	0 0
541100	Gemeindestraßen einschl. Beleuchtung - Erwerb von 2 Geschwindigkeitsmessanlage - Fahrradunterstand Freiwasserparkplatz - Fahrradboxen Volksfestplatz u. Innenstadt	0 0 0	0 0 0	3 20 0	0 0 20	0 0 20	0 0 0	0 0 0	3 20 40	0 0 0
5461	Beschaffung eines Parkscheinautomaten	0	0	6	6	6	6	0	24	0
5531	Friedhöfe - Errichtung von 4 Urnenstelen auf dem Ostfriedhof - Kleinanschaffungen	0 0	0 0	10 1	0 1	0 1	0 1	0 0	10 4	0 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
5736	Altes Stadttheater - Kleinanschaffungen	0	0	1	1	1	1	0	4	0
5737	Stadtmarketing - DV Software u. Lizenzen, Hardware - Kleinanschaffungen	0 0	0 0	4 2	4 2	4 2	4 2	0 0	16 8	0 0
5751	Fremdenverkehrsbüro - DV Software u. Lizenzen (Website und Eichstätt-Film) - EDV-Ausstattung Hardware - Neuanlage "KultUrwald" (Beschilderung etc.) Teil II - Büromöbel - Betriebs- u. Geschäftsausstattung, Kleinanschaffungen	0 0 0 0 0	0 0 0 0 0	6 2 56 3 1	6 2 3 2 1	2 2 3 2 1	2 2 3 2 1	0 0 0 0 0	16 8 65 9 4	0 0 0 0 0
<b>Summe b) sonstige Investitionen</b>		<b>0</b>	<b>6</b>	<b>565</b>	<b>292</b>	<b>207</b>	<b>124</b>	<b>0</b>	<b>1.194</b>	<b>21</b>

**c) Investitionsförderung an Dritte**

2121	Investitionsumlage an Schulverband Eichstätt-Schottenau	0	50	120	100	100	100	0	470	0
3650	Zuschüsse an Kindertageseinrichtungen - Tabeki für Schaffung weiterer Kinderbetreuungsplätze - Waldkindergarten Rosental	0 0	207 0	119 64	0 0	0 0	0 0	0 0	326 64	172 0
511102	Evang.-Luth. Kirchengemeinde - Baukostenzuschuss	0	0	173	0	0	0	0	173	104
511102	Städtebauförderungsmittel v. Stadt/Land/Bund - für laufende Maßnahmen aus Vorjahren - neue Maßnahmen Dritter	140 0	112 0	0 350	0 350	0 200	0 90	0 0	252 990	67 594
5221	Kapitaleinlage bei der WoBau mbH für die Schaffung von Sozialwohnungen	0	0	1.000	0	0	0	0	1.000	0
<b>Summe c) Investitionsförderung an Dritte</b>		<b>140</b>	<b>369</b>	<b>1.826</b>	<b>450</b>	<b>300</b>	<b>190</b>	<b>0</b>	<b>3.275</b>	<b>937</b>

**Gesamtsummen Investitionsprogramm**

<b>a) Größere Investitionsmaßnahmen</b>	29.550	6.857	11.974	11.181	10.328	3.736	0	73.626	34.351
<b>b) Sonstige Investitionen</b>	0	6	565	292	207	124	0	1.194	21
<b>c) Investitionsförderung an Dritte</b>	140	369	1.826	450	300	190	0	3.275	937
<b>Summe</b>	<b>29.690</b>	<b>7.232</b>	<b>14.365</b>	<b>11.923</b>	<b>10.835</b>	<b>4.050</b>	<b>0</b>	<b>78.095</b>	<b>35.309</b>

## Übersicht

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

Art	Stand 31.12.2018 Euro	Zugang 2019 Euro	außerordentliche Tilgung 2019 Euro	ordentliche Tilgung 2019 Euro	Stand 31.12.2019 Euro
<b>Schulden aus Krediten vom:</b>					
1. Land					
Stadtkämmerei	11.336	0	0	5.700	5.636
2. Kreditmarkt					
Stadtkämmerei	6.180.049	3.382.300	155.100	521.000	8.886.249
Summe:	6.191.385	3.382.300	155.100	526.700	8.891.885

#### Nachrichtlich:

Schulden des Eigenbetriebes					
Stadtwerke (ohne GmbH)	958.554	0	0	166.523	792.031

In der Kreditneuaufnahme 2019 ist eine Kreditermächtigung in Höhe von 1.382.300 € aus dem Haushaltsjahr 2018 enthalten.



# **Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Eichstätt mbH**

**Jahresabschluss 2017**

**Wirtschaftsplan 2018 - 2022**

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Jahresabschluss</b>	3
- Bilanz	
- Gewinn- und Verlustrechnung	
<b>2. Anhang</b>	7
<b>3. Lagebericht</b>	15
<b>4. Wirtschaftsplan</b>	22

# **1. Jahresabschluss**

## **für das Geschäftsjahr 2017**

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

## Bilanz zum 31. Dezember 2017

### Aktiva

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	€	€
<b>A. <u>ANLAGEVERMÖGEN</u></b>		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.015.928,74	8.098.857,14
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.147.991,33	1.165.706,94
3. Bauvorbereitungskosten	<u>338.532,74</u>	<u>61.247,36</u>
	9.502.452,81	
	9.502.452,81	9.325.811,44
<b>B. <u>UMLAUFVERMÖGEN</u></b>		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	309.692,80	296.105,29
2. Andere Vorräte	<u>27,90</u>	19,85
	309.720,70	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	11.089,93	7.761,37
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.258,00	18.523,15
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>6.924,00</u>	2.127,00
	35.271,93	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	562.693,66	624.802,60
<b>C. <u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u></b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>140.504,13</u>	<u>142.288,65</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>10.550.643,23</u></b>	<b><u>10.417.439,35</u></b>

## Passiva

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	1.228.736,65	1.228.736,65
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	456.557,42	426.157,42
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 30.400,00 (Vorjahr: € 35.600,00)		
2. Andere Gewinnrücklagen	<u>3.654.420,76</u>	3.334.681,52
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 319.739,24 (Vorjahr: € 331.486,55)		
	4.110.978,18	
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	303.784,21	355.339,24
2. Einstellung in Gewinnrücklagen	<u>-30.400,00</u>	<u>-35.600,00</u>
	<u>273.384,21</u>	
	5.613.099,04	5.309.314,83
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	0,00	1.624,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>26.600,00</u>	20.600,00
	26.600,00	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.313.121,80	4.646.308,85
2. Erhaltene Anzahlungen	316.430,00	323.777,20
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	277.437,97	111.273,46
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>432,41</u>	2.400,64
- davon aus Steuern: € 432,41 (Vorjahr: € 2.400,64)		
	4.907.422,18	
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>3.522,01</u>	<u>2.140,37</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>10.550.643,23</u></b>	<b><u>10.417.439,35</u></b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12. 2017

	<u>2017</u> €	<u>2016</u> €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.170.831,72	1.130.956,37
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	13.587,55	11.904,32
3. Sonstige betriebliche Erträge	8.666,27	9.066,78
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>522.853,78</u>	<u>423.762,91</u>
Rohergebnis	670.231,76	728.164,56
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	156.587,94	156.913,95
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	82.033,58	73.998,95
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	31,30
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	81.815,34	86.213,12
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>29.427,76</u>	<u>39.608,21</u>
10. Ergebnis nach Steuern	320.367,14	371.461,63
11. Sonstige Steuern	<u>16.582,93</u>	<u>16.122,39</u>
Jahresüberschuss	303.784,21	355.339,24
12. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Gewinnrücklagen	<u>-30.400,00</u>	<u>-35.600,00</u>
Bilanzgewinn	<u>273.384,21</u>	<u>319.739,24</u>

**2. Anhang**  
**zum**  
**Jahresabschluss 2017**

# Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Eichstätt mbH, Eichstätt

## Anhang für das Geschäftsjahr 2017

### A. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Eichstätt mbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

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.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

### B. 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.

Gegenstände des **Sachanlagevermögens** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich erhaltener Tilgungszuschüsse und planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die ertragswirksame Erfassung erfolgt damit durch geminderte Abschreibungen.

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.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

<u>Posten</u>	<u>Nutzungsdauer</u>
Wohn- und Geschäftsbauten	80 Jahre
Garagen und Nebengebäude	20 Jahre

Die Grundstückskosten der im Erbbau errichteten Gebäude und 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** sind zum Nennwert angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

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 zu-

künftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. 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.

Tilgungszuschüsse in Höhe von T€ 75,0 wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

#### **Unfertige Leistungen**

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 309,7 (Vorjahr T€ 296,1) 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€ 17,2 (Vorjahr T€ 17,8), die unter Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen werden.

#### **Aktive latente Steuern**

Auf temporäre Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ und „Rechnungsabgrenzungsposten“ resultieren aktive latente Steuern. Diese wurden mit den 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 insbesondere nur Rechts, Beratungs- und Jahresabschlusskosten in Höhe von T€ 26,6 (Vorjahr 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:

	Gesamt	Restlaufzeiten			gesichert	Art der Sicherung 1)
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre		
	T€	T€	T€	T€	T€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.313	247	989	3.077	3.941 372	GPR BÜ
(Vorjahr)	(4.646)	(264)	(987)	(3.395)	(4.253) (388)	(GPR) (BÜ)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	316 (324)	316 (324)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	278 (111)	278 (111)				
- davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr)	76 (59)	76 (59)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	0 (2)	0 (2)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>4.907</b>	<b>841</b>	<b>989</b>	<b>3.077</b>	<b>4.313</b>	

1) Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht, SÜ = Sicherungsübereignung, 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)

Carmen Albrecht, Dipl.-Sozialpädagogin

Willi Reinbold, Dipl.-Finanzwirt (FH)

Dr. Stefan Schieren, Hochschulprofessor

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf € 700,00 (Vorjahr € 315,00).

### **Geschäftsführung**

Geschäftsführer war:

Dieter Vogl, Verwaltungsamtsrat

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte**

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

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

### **Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das abgelaufene Geschäftsjahr wurde folgender Betrag als Rückstellung erfasst:

Abschlussprüferleistung: € 9.900,00 (Vorjahr € 9.900,00)

### **Nachtragsbericht**

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

## **Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung**

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 303.784,21 ab. Gemäß § 20 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 30.400,00 in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 273.384,21 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Eichstätt, den 30.06.2018

Dieter Vogl

Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2017	Zugänge*	Abgänge	Stand 31.12.2017	Stand 01.01.2017 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2017 (kumuliert)	31.12.2017	31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.894.917,64	130.943,93	75.000,00	10.950.861,57	2.796.060,50	138.872,33	0,00	2.934.932,83	8.015.928,74	8.098.857,14
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.394.377,48	0,00	0,00	1.394.377,48	228.670,54	17.715,61	0,00	246.386,15	1.147.991,33	1.165.706,94
3. Bauten auf fremden Grundstücken	7.074,78	0,00	0,00	7.074,78	7.074,78	0,00	0,00	7.074,78	0,00	0,00
4. Bauvorbereitungskosten	61.247,36	277.285,38	0,00	338.532,74	0,00	0,00	0,00	0,00	338.532,74	61.247,36
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>12.357.617,26</b>	<b>408.229,31</b>	<b>75.000,00</b>	<b>12.690.846,57</b>	<b>3.031.805,82</b>	<b>156.587,94</b>	<b>0,00</b>	<b>3.188.393,76</b>	<b>9.502.452,81</b>	<b>9.325.811,44</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>12.357.617,26</b>	<b>408.229,31</b>	<b>75.000,00</b>	<b>12.690.846,57</b>	<b>3.031.805,82</b>	<b>156.587,94</b>	<b>0,00</b>	<b>3.188.393,76</b>	<b>9.502.452,81</b>	<b>9.325.811,44</b>

# **3. Lagebericht**

## **zum**

### **Jahresabschluss 2017**

- A. Grundlagen des Unternehmens  
Geschäftsmodell des Unternehmens
  
- B. Wirtschaftsbericht
  - I. Gesamtwirtschaftliche u. branchenbezogene Rahmenbedingungen
  - II. Geschäftsverlauf
  - III. Lage
  
- C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht
  - I. Prognosebericht
  - II. Risikobericht
  - III. Chancenbericht

## **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 2017 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP in einer ähnlichen Größenordnung gewachsen. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2017 gegenüber 2016 um 1,8 %. Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2017 um 0,4 % auf jetzt 5,7 % gesunken.

Das Zinsniveau bewegt sich auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt seit der letzten Zinsanpassung der Europäischen Zentralbank im März 2016 0,0 %. 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.

In 2017 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 347.882 Wohnungen genehmigt. Das waren 7,3 % oder 27.506 Wohnungen weniger als in 2016. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2017 damit nicht weiter fortgesetzt. Die Aussichten für 2018 sind dennoch weiterhin positiv: 86,0 % der im Rahmen des ifo Konjunkturtests Mitte Dezember befragten Bauunternehmen erwarten in den kommenden sechs Monaten eine günstigere oder zumindest gleichbleibende - und somit gute - Geschäftslage, so viele wie noch nie zum Jahresende.

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.

## 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 13.776 m<sup>2</sup>; davon entfällt auf Wohnraum 12.943 m<sup>2</sup> und auf gewerbliche Räume 833 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche hat sich durch den Anbau von Balkonen beim Objekt Römerstraße 65 geändert.

Vom Bestand zum 31.12.2017 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.

Wie in den Vorjahren stand im Geschäftsjahr die energetische Sanierung des 5-Familien-Wohnhauses Römerstraße 65 im Vordergrund. Nachdem bereits 2015 und 2016 nachträgliche Herstellkosten in Höhe von € 620.309,56 aktiviert wurden, fielen in 2017 Fremdkosten in Höhe von € 130.943,93 an. Die Maßnahme wurde nunmehr abgeschlossen.

Insgesamt fielen Modernisierungs- und Instandhaltungskosten in Höhe von € 339.469,77 (Vj € 622.666,73) 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 2017 in folgenden Bereichen erwirtschaftet:

	2017 T€	2016 T€
Hausbewirtschaftungsergebnis	338,7	399,3
Finanzergebnis	0,0	0,0
Sonstiger und a.o. Bereich	<u>-5,5</u>	<u>-4,4</u>
<b>Jahresüberschuss vor Steuern für Einkommen und Ertrag</b>	<b>333,2</b>	<b>394,9</b>
Steuern für Einkommen und Ertrag	<u>-29,4</u>	<u>-39,6</u>
<b>Jahresüberschuss nach Steuern für Einkommen und Ertrag</b>	<b>303,8</b>	<b>355,3</b>

Die Umsatzerlöse von T€ 1.170,8 in 2017 (Vj T€ 1.130,9) haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 39,9 erhöht. Davon ist ein Betrag von T€ 12,6 auf höhere Abrechnungserlöse bei Betriebs- und Heizkosten zurückzuführen. Die restliche Erhöhung ist im Wesentlichen auf Mietsteigerungen bei den Wohnungen zurückzuführen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich um T€ 99,1 in 2017 erhöht. Verursacht wurde diese Erhöhung gegenüber dem Vorjahr durch höhere Ausgaben für Instandhaltung T€ 89,9 (2017: 208,5 T€; im VJ 121,6 T€) als auch durch höhere Betriebskosten T€ 11,8 (2016: 295,8 T€; im VJ 284,0 T€).

Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufrieden stellend.

## **2. Finanzlage**

### **a) Kapitalstruktur**

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das Eigenkapital zum 31.12.2017 beträgt 53,2 % (VJ 51,0 %) der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalrendite liegt bei 5,9 % (VJ 7,4 %). Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 113,7 % (Vj 103,9 %).

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

Die Verbindlichkeiten aus der langfristigen Objektfinanzierung haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 333,2 vermindert (2017: 4.313,1 T€; 2016: 4.646,3 T€). Der Rückgang ist auf die planmäßige Tilgung und einem Teilschulderlass in Höhe von T€ 75,0 bei dem Darlehen Römerstraße 65 zurückzuführen.

### **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.

In der Römerstraße 65 wurden bereits in den Vorjahren Investitionen in Höhe von T€ 620,3 aktiviert. Im Geschäftsjahr sind im Wesentlichen noch für Balkone T€ 130,9 aktiviert worden.

Für die geplante Neubaumaßnahme in der Eichendorffstraße sind in 2017 Bauvorbereitungen in Höhe von T€ 277,3 (Vorjahr: T€ 61,2) angefallen. Der Baubeginn ist für 2019 geplant.

### **c) Liquidität**

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 685,9 (Vj T€ 552,4), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit T€ -408,2 (Vj T€ -562,2) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von T€ -339,8 (Vj T€ 116,1) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmittel in Höhe von T€ 62,1 (Vj Zufluss: T€ 106,3).

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 (31.12.2017 T€ 10.550,6) hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 133,2 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Die Gesellschaft hat zum 31.12.2017 ein Anlagevermögen von T€ 9.502,5 (VJ T€ 9.325,8). Wesentlich für die Erhöhung des Anlagevermögens war der Zugang bei den Bauvorbereitungskosten für das Neubauprojekt Eichendorffstraße.

Das Umlaufvermögen mit T€ 907,7 (VJ T€ 949,3) hat sich nur geringfügig vermindert und setzt sich vor allem aus unfertige Leistungen (noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten) sowie den flüssigen Mitteln zusammen.

Das Eigenkapital erhöhte sich um 5,7 % auf T€ 5.613,1 (Vj T€ 5.309,3).

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr um T€ 176,3 (2017: T€ 4.907,4; 2016: T€ 5.083,7) vermindert. Dem Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 316 steht ein Zugang bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 140 gegenüber.

Das Anlagevermögen der Gesellschaft in Höhe von T€ 9.502,5 ist zum 31.12.2017 vollständig durch Eigenkapital (T€ 5.613,1) und langfristige Fremdmittel (T€ 4.308,4) finanziert.

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

	2017	2016
Gesamtkapitalrentabilität	3,9 %	4,6 %
Durchschnittliche Miete	5,30€/m <sup>2</sup>	5,13 €/m <sup>2</sup>
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	14,54 €/m <sup>2</sup>	8,29 €/m <sup>2</sup>
Investitionen in den Bestand	24,04 €/m <sup>2</sup>	44,67 €/m <sup>2</sup>
Zinsdeckung	9,42 %	10,19 %
Mietenmultiplikator	10,56	10,98

Folgende finanziellen Leistungsindikatoren dienen der Gesellschaft der Unternehmenssteuerung:

**Leerstandsquote:** zum 31.12.2017 war 1 Wohnungsleerstand wegen Renovierungsbedarf zu verzeichnen. Die Mietausfälle belaufen sich auf 0,7 % der Sollmieten und Umlagen (VJ 0,5 %). 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 2017 betrug 9,42 % (Vj 10,19 %).

## **C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

### **I. Prognosebericht**

Die sich in guter Verfassung befindlichen Finanzmärkte und der anhaltende Aufschwung in Verbindung mit einem moderaten Inflationsanstieg im Jahr 2018 lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den 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 2019 zu planen.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Gesellschaft lassen für 2018 leicht steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erwarten.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für das Geschäftsjahr 2018 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 2019/20 ihre Wohnungsbautätigkeit in der Eichendorffstraße fortzusetzen. In einem ersten Bauabschnitt sollen dort rd. 30 Sozialwohnungen entstehen. Der Grunderwerb ist für 2018 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 Planungsphase. 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 nahezu unverändert branchenspezifischen Rahmenbedingungen bleibt weiterhin die fortlaufende Verbesserung des Wohnungsstandards durch geeignete Investitionen in den Wohnungsbestand und das Wohnumfeld 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 langfristiger Zinsbindung bei den Darlehen ist die Gesellschaft keinem erhöhten 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 30.06.2018

Vogl  
Geschäftsführer

**Wirtschaftsplan 2018 - 2022**

<b>Geschäftsjahr</b>		2017 Soll EUR	2017 Ist EUR	2018 Soll EUR	2019 Soll EUR	2020 Soll EUR	2021 Soll EUR	2022 Soll EUR
<b>I. Investitionsplanung</b>								
Baumaßnahme	a)	Römerstraße 65 energ. Sanierung	Eichendorffstr. Neubau	Eichendorffstr. Neubau	Eichendorffstr. Neubau	Eichendorffstr. Neubau		
	b)	Eichendorffstr. Grunderwerb	Römerstr. 65 energ. Sanierung	Clara-Staiger-Str.18 Fenstertausch				
--Investitionskosten	a)	113.000,00	338.532,74	95.359,60	6.152.319,98	2.913.787,68		
	b)	900.000,00	130.943,93	55.000,00				
--Fremdmittel	a)				4.572.550,00	2.154.450,00		
	b)							
--Eigenmittel*	a)	113.000,00	338.532,74	95.359,60	1.579.769,98	759.337,68		
	b)	900.000,00	130.943,93	55.000,00				
<b>II. Liquiditätsplan</b>								
Finanzmittel zum 31.12.		485.680,39	562.693,66	654.732,84	1.491.292,24	483.315,26	680.386,94	1.024.564,61
--Veränderung gegenüber VJ		-139.122,21	-129.366,50	92.039,18	836.559,39	-1.007.976,98	197.071,68	344.177,67
Fremdmittel zum 31.12.		4.383.558,07	4.308.417,37	4.061.187,61	8.859.825,31	10.185.261,20	9.850.762,66	9.510.566,85
--Veränderung gegenüber VJ		-257.823,21	-332.963,91	-247.229,76	4.798.637,70	1.325.435,89	-334.498,54	-340.195,81
<b>III. E/A-Überschuß</b>								
+ Mieteinnahmen:		859.332,26	866.692,94	901.361,18	900.272,88	989.980,06	1.068.313,86	1.211.378,93
- Erlösschmälerungen		-6.000,00	-4.529,26	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00
+ Sonstige betriebliche Erträge		4.700,00	8.586,81	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00
+ Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
= Summe Einnahmen		858.032,26	870.750,49	899.561,18	898.472,88	988.180,06	1.066.513,86	1.209.578,93
- Instandhaltungskosten		-200.000,00	-131.154,66	-194.219,10	-200.000,00	-200.000,00	-200.000,00	-200.000,00
- Erbbauzinsen		-17.600,00	-17.592,47	-17.600,00	-17.600,00	-17.600,00	-17.600,00	-17.600,00
- Grundsteuer		-17.080,69	-16.122,39	-17.080,69	-17.080,69	-17.080,69	-20.000,00	-20.000,00
- Sonstige betriebliche Aufwendungen		-78.000,00	-61.383,36	-73.247,75	-74.500,00	-75.000,00	-85.000,00	-85.000,00
- Zins und Tilgung		-351.073,78	-339.779,23	-324.014,86	-390.382,80	-495.459,09	-507.942,18	-499.501,26
- Steuern vom Einkommen und Ertrag		-20.400,00	-39.608,21	-31.000,00	-31.000,00	-35.000,00	-38.900,00	-43.300,00
= Summe Ausgaben		-684.154,47	-605.640,32	-657.162,40	-730.563,49	-840.139,78	-869.442,18	-865.401,26
= E/A-Überschuss		173.877,79	265.110,17	242.398,78	167.909,39	148.040,28	197.071,68	344.177,67
- Investitionskosten		-1.013.000,00	-469.476,67	-150.359,60	-5.600.000,00	-3.461.467,26		
+ Kapitalaufstockung d. Gesellschafter		700.000,00			1.000.000,00			
+ Zuschüsse			75.000,00		696.100,00	151.000,00		
+ Darlehenszufluß					4.572.550,00	2.154.450,00		
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes im BJ		-139.122,21	-129.366,50	92.039,18	836.559,39	-1.007.976,98	197.071,68	344.177,67

\* Die für die Finanzierung des Neubavorhabens Eichendorffstraße in 2019 u. 2020 vorgesehene Eigenkapitalaufstockung i.H.v. insgesamt 1,0 Mio € und die Förderzuschüsse i.H.v.840,5 T€ werden wie Eigenmittel behandelt.