

I. Stellenplan 2020 (§ 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 2020			Zahl der Stellen 2019 (Vorjahr)	Zahl der tatsächlich besetzten Stellen am 30.06.2019 (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, 1 St. kw
Oberräte	A 14	1			-	-	kw
Räte	A 13	1			1	-	
3. Qualifikationsebene							
Räte	A 13	2			2	2	1 St. ku
Amtsräte	A 12	4			3	2	1 St. kw
Amtmänner	A 11	2			3	3	1 St. ku
Oberinspektoren	A 10	5			5	2	
Inspektoren	A 9	-					
2. Qualifikationsebene							
Inspektoren	A 9	-			1	1	
Hauptsekretäre	A 8	2			2	1	
Obersekretäre	A 7	2			2	2	1 St. unbes.
Sekretäre	A 6	-				1	
1. Qualifikationsebene							
Sekretäre	A 6						
Oberamtsmeister	A 5						
Amtsmeister	A 4						
Hauptamtsgehilfen	A 3						
Insgesamt	--						
Eigenbetrieb (Aufteilung wie oben)							
Insgesamt	--	22			22	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 2020 (Haushaltsjahr)	Zahl der Stellen 2019 (Vorjahr)	Zahl der tatsächlich besetzten Stellen am 30.06.2019 (Vorjahr)	Erläuterungen
I	2	3	4	5
Gemeindeverwaltung 6)				
Entgeltgruppen nach TVöD				
13	-	--		
12	1	1	1	
11	5	5	5	
S 11 b	2	1	-	2 St. TZ, unbesetzt, 1 St. Gegenf. notw.
10	6	5	4	2 St. kw, 2 St. ku, 1 St. befr.
9 c	-	-	-	
9 b	8	7	5	2 St. TZ, 1 St. ku
9 a	4	7	3	1 St. unbesetzt
8	9	10	9	5 St. TZ, 2 St. ku, 1 St. Beamtenverh. mögl.
7	2	2	1	
6	33	27	28	8 St. TZ, 2 St. ku, 3 St. kw, Gegenf. notw., 1 St. befr.
5	11	9	9	4 St. TZ, 2 St. unbesetzt
4	6	6	6	
3	4	4	4	alle St. TZ
2 Ü	2	2	2	alle St. TZ
2	6	6	6	alle St. TZ
1	19	19	18	18 St. TZ
Insgesamt	118	111	101	
Eigenbetriebe				
(Aufteilung wie oben)				
15 Ü	1	1	1	
15	--	--	--	
14	--	--	--	
13	1	1	1	
12	3	1	1	
11	1	3	3	
10	3	3	3	
9 c	3	2	1	
9 b	--	2	2	
9 a	--	1	--	
8	3	2	2	
7	13	16	13	
6	17	12	9	3 St. TZ
5	4	9	9	
4	2	2	1	
3	1	--	1	
2 Ü	--	--	--	
2	3	3	3	2 St. TZ
Insgesamt	55	58	51	

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**				1***	2****	
	Insgesamt	1			2	1	1	2	4	2	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									* ATZ, kw
1113		1							*1 St. ATZ, 1 St. kw
1221									* ku
1223		1							
1224			1**						* TZ bef., ** TZ
5211			1*****						* ku, ** kw, *** ATZ, **** 1 St. TZ, ***** unbesetzt
		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	3+++									7	+ kw, ++ TZ 28/39, +++ 2 St. un-besetzt
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				20+	3	6	3++		1+++		1		35	+ 1 St. TZ 8/39, 3 St. kw Gegenfin. notw., ++ alle St. TZ (Saison), +++ 1 St. TZ 8/39	
11171	Hausmeisterpool													4+	1									5	2 St. ku
11174	Städt. Gebäude																				1+		1	+ TZ	
11177	Rathaus																				3+		3	+ 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 12/39
1223	Einwohnermeldeamt																3+							3	1 St. TZ 33/39, 1 St. TZ 31/39, 1 St. TZ 14/39
1224	Standesamt/ Friedhofsverwaltung									1+														1	+ 1 St. TZ 33/39
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						2+	1++														1+++		4	+2 St. TZ 19,5/39, unbes., 1 St. Gegen-fin. 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		2+				1++		3++ +	1++ ++						11	+ 1. St. befr., TZ 20/39, +++, 1 St. TZ 25/39, 1 St. TZ 24/39, +++++ geringfügig beschäftigt
5371	Wertstoffhof																			5+	5	+ geringfügig beschäftigt
5736	Altes Stadttheater										1						1+	1+			3	+ beide St. TZ
5737	Stadtmarketing						1														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.																						
	Insgesamt				1	5	2	6		8	4	9	2	33	11	6	4	2	6	19	118	

III. Übersicht über die Bediensteten in Ausbildung

Bezeichnung	Art der Vergütung	vorgesehen für 2020 (Haushaltsjahr)	beschäftigt am 30.06.2019 (Vorjahr)	Erläuterungen
1	2	3	4	5
Inspektoranwärter	Anwärterbezüge	1	1	
Sekretäranwärter	Anwärterbezüge	--	--	
Dienstanfänger	Unterhaltsbeihilfe	--	--	
Auszubildende	Ausbildungsvergütung	2	3	
Insgesamt		3	4	

Investitionsprogramm

der

Stadt Eichstätt

für die Haushaltsjahre 2019 - 2023

a) Größere Investitionsmaßnahmen

b) Sonstige Investitionen

c) Investitionsförderung an Dritte

UA	Bezeichnung	2018 und Vorjahre	2019	2020	2021	2022	2023	Fin. Rest	Gesamt	Finanzierung vorauss. durch Zuschüsse und dergl.
-Ansätze in 1.000 €-										

a) Größere Investitionsmaßnahmen

11156	EDV-Beschaffungen - Software und Lizenzen - Hardware - Erneuerung Netzwerk- u. Stromverkabelung im Rathaus	49 9 0	48 8 0	60 53 250	15 10 0	10 80 0	10 15 0	0 0 0	192 175 250	9 0 0
11158	Städtischer Bauhof - Ersatzneubau Bauhofhalle BA II - Erwerb Kehrmaschine mit Wildkrautbesen - Pkw-Kombi, elektrisches Müllfahrzeug - Mäheinrichtungen Dücker f. Unimog 2 Armausleger	0 0 0 0	0 0 0 0	20 0 70 0	465 0 0 100	0 0 0 0	0 115 0 0	0 0 0 0	485 115 70 100	360 0 0 0
11177	Rathaus - Sanierung BA I (mit Archiv Dachgeschoss)	1.082	1.600	1.750	0	0	0	0	4.432	0
11178	Unbebaute Grundstücke - Grunderwerb Tauschland und Ausgleichsflächen	0	556	449	467	500	500	0	2.472	0
1261	FFW Eichstätt: Neubau Gerätehaus - Planungskosten	0	0	0	0	0	175	0	175	55
1261	Brand- und Katastrophenschutzfahrzeuge - 2020: Restabwicklung Vorjahre u. Ersatzbeschaffung MTW - 2022/2023: Ersatzbeschaffung DLK 23/12	716	359	410	0	350	350	0	2.185	454
1261	FFW Buchenhüll: Neubau FW-/Dorfgemeinschaftshaus - Planungs- und Baukosten	0	0	300	700	0	0	0	1.000	200
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, Breitband- und Glasfaseranschluss - Konzept für Ganztagschule	0 0 0	0 0 25	81 74 20	0 0 25	0 0 0	0 0 0	0 0 0	81 74 70	75 60 0
2112	GS St. Walburg - Digitales Klassenzimmer EDV-Ausstattung - Glasfaseranschluss, WLAN-Ausleuchtung - Erneuerung Laufbahn am Sportplatz	0 0 0	0 0 0	80 82 0	9 0 50	9 0 0	9 0 0	0 0 0	107 82 50	75 65 0
28112	Allstadtfest Erneuerung der Stromversorgung am Dom-/Marktplatz	0	0	0	70	0	0	0	70	0
2816	Erneuerung Burganstrahlung	0	0	25	50	100	0	0	175	0
3652	Kindertagesstätten - Neubau einer Kindertagesstätte auf dem Seidlkreuz	0	0	0	2.800	1.300	0	0	4.100	2.394
3653	- Ersatzneubau Kindertagesstätte Clara-Staiger	0	350	1.000	3.550	0	0	0	4.900	2.151
366100	Spiel- und Bolzplätze - Abenteuerspielplatz - Neuerrichtung - Erwerb von Ersatzspielgeräten	0 0	0 0	0 132	0 35	40 0	100 0	0 0	140 167	0 0
511101	Spitalstadt - Kosten Baumaßnahmen - Grunderwerb (2018: P + R Plätze) - Nachzahlung Mehrerlös Grundstücksverkauf - Neuerrichtung Haifischbar	18.034 2.361 0 0	1.200 0 0 0	1.250 58 105 600	700 0 0 0	300 0 0 0	0 0 0 0	0 0 0 0	21.484 2.419 105 600	6.163 8.690 0 193
511102	Städt. Maßnahmen i. R. d. Städtebauförderung - Neuordnung des freigemachten Areals Antonistraße - Neugestaltung des Kirchenvorplatzes Kirche St. Walburg	0 0	0 0	0 30	200 0	200 0	300 270	0 0	700 300	420 180
511104	Gewerbegebiet Lüften-West - Planungskosten, verkehrstechn. Anbindung, Ausführung	0	0	350	750	0	0	0	1.100	1.904
511111	Gewerbegebiet Preith-Zachenäcker - Kostenanteil der Stadt gem. Zweckvereinbarung	0	0	350	0	0	0	0	350	0

UA	Bezeichnung	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Fin. Rest	Gesamt	Finanzierung
		und Vorjahre								vorauss. durch Zuschüsse und dergl.
-Ansätze in 1.000 €-										
511108	Baugebiet Wintershof Ost - Restabwicklung - Herstellungsbeiträge, Hausanschlüsse - Straßenoberflächenentwässerung	900 0 0	150 198 94	0 100 132	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	1.050 298 226	2.027 0 0
511109	Baugebiet Blumenberg-West - Grunderwerb - Neuerschließung - Herstellungsbeiträge, Hausanschlüsse - SWE Straßenoberflächenentwässerung - Straßenbeleuchtung	2.931 0 0 0 0	0 130 0 0 0	1.150 500 0 0 0	0 3.000 918 710 0	0 870 0 0 200	0 0 0 0 0	0 0 0 0 0	4.081 4.500 918 710 200	9.812 0 0 0 0
511112	Baugebiet Wasserzell - Grunderwerb	0	0	250	0	0	0	0	250	0
541100	Gemeindestraßen einschl. Beleuchtung - Weißenburgerstr.: Ausbau Umfahrt bei ARAL Tankstelle - Ausbau GV-Straße Buchenhüll-Inching - Barrierefreier Ausbau Innenstadt, Laufbänder Residenzpl. - Ziegelweg: Planung und Ausbaurkosten - Stützmauer auf der Alm; Abriss und Neubau - Parkstreifen Straße zum Frauenberg - Wohlmuthgasse: Ausbaurkosten - Straßenoberflächenentwässerungsmaßnahmen	0 0 120 0 0 0 0 0	0 0 100 0 50 0 0 16	0 0 400 250 150 0 0 172	0 320 60 0 0 0 150 228	200 0 60 0 0 60 0 99	0 0 60 0 0 0 0 174	0 0 0 0 0 0 0 0	200 320 800 250 200 60 150 689	0 0 358 0 0 0 0 0
541100	Breitbandausbau	0	384	0	0	0	0	0	384	230
541123	Fuß- und Radwegbeleuchtung Rebdorf-Wasserzell	0	0	0	0	0	200	0	200	0
541125	Straße Am Wald - Planungs- u. Ausbaurkosten - Straßenoberflächenentwässerung - Straßenbeleuchtung	2.976 0 0	250 0 0	475 225 100	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	3.701 225 100	1.447 0 0
541134	Richard-Strauß-Straße - Planungs- und Ausbaurkosten - Straßenoberflächenentwässerung - Straßenbeleuchtung	2.877 0 0	0 0 0	638 38 135	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	3.515 38 135	1.143 0 0
541140	Eichendorffstraße - Umgestaltung Freianlagen - Straßenoberflächenentwässerung	0 0	0 0	250 20	0 0	0 0	0 0	0 0	250 20	0 0
541146	Barrierefreier Ausbau - innere Westenstraße, Kinogasse, Adlergasse - Straßenoberflächenentwässerung - Straßenbeleuchtung	681 0 0	281 0 0	100 81 30	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	1.062 81 30	60 0 0
541148	Ausbau Pfahlstraße - Planung und Ausführung - Straßenoberflächenentwässerung - Straßenbeleuchtung	0 0 0	0 0 0	50 0 0	650 54 0	500 50 50	0 0 0	0 0 0	1.200 104 50	360 0 0
541149	Ausbau Luitpoldstraße - Planung und Ausführung - Straßenoberflächenentwässerung - Straßenbeleuchtung	50 0 0	400 0 0	400 38 30	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	850 38 30	300 0 0
541150	Ausbau Kinderdorfstraße - Sanierung in Teilabschnitten	0	0	0	0	350	0	0	350	0
541151	Ausbau Buchtalstraße - Sanierung in Teilabschnitten	0	0	250	200	0	0	0	450	0
541152	Freiwasserkreuzung B13 - Neugestaltung Bahnübergang und Abstellflächen	0	0	150	0	0	0	0	150	35
541153	Oettingenstraße - Anbindung an Berufsschule - Ausbaurkosten - Straßenoberflächenentwässerung - Straßenbeleuchtung	0 0 0	0 0 0	160 30 10	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	160 30 10	150
541206	Neuerichtung Hofmühlbrücke	0	0	0	150	600	0	0	750	240
541207	Herzogsteg - Neuerichtung	250	150	1.100	400	0	0	0	1.900	650
	Summe a) größere Investitionsmaßnahmen	33.036	6.349	15.088	16.836	5.928	2.278	0	79.515	40.260

UA	Bezeichnung	2018 und Vorjahre	2019	2020	2021	2022	2023	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 allgemein u. für Behindertenbeirat - Anschaffungen für Behindertenbeirat	0 0	0 0	1 3	1 0	1 0	1 0	0 0	4 3	0 0
11156	Errichtung von Hotspots am Stadt- und Hauptbahnhof	0	0	6	0	0	0	0	6	0
11158	Städtischer Bauhof - Werkzeuge und Kleingeräte - Software und Lizenzen	0 0	0 0	20 1	20 1	20 1	20 1	0 0	80 4	0 0
11177	Rathaus - Erwerb Kunstgegenstände für Stadtarchiv - Büromöbel für Liegenschaftsamt	0 0	0 0	2 20	2 0	2 0	2 0	0 0	8 20	0 0
1224	Standesamt - Kleinanschaffungen - Küchenzeile, Regale für Archiv	0 0	0 0	1 3	0 6	0 0	0 0	0 0	1 9	0 0
1261	FFW allgemein - Atemschutzprüfgerät inkl. Prüfsoftware - Ersatzbeschaffung Schutzzanzüge - EDV-Ausstattung - Abgassauganlage für Gerätehaus Landershofen - Wärmebildkamera für FW Buchenhüll - sonstige Ausrüstung	0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0	40 39 2 10 6 5	0 0 2 0 0 30	0 0 2 0 0 30	0 0 2 0 0 30	0 0 0 0 0 0	40 39 8 10 6 95	0 9 0 0 0 0
2111	Grundschule Am Graben - Schulmöbel - EDV-Ausstattung - Betriebs- und Geschäftsausstattung	0 0 0	0 0 0	10 5 6	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	10 5 6	0 0 0
2112	Grundschule St. Walburg - Schulmöbel - Betriebs- und Geschäftsausstattung	0 0	0 0	3 13	5 14	5 14	5 14	0 0	18 55	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	9	1	1	1	1	0	13	4
2812	Referat für Kunst- und Kulturgut - Alarmanlage - Betriebs- u. Geschäftsausstattung für Depot u. Fotoarchiv	0 0	0 0	3 5	0 0	0 0	0 0	0 0	3 5	0 0
2816	Denkmalpflege - Betriebs- u. Geschäftsausstattung allgemein - Dokumentenscanner	0 0	0 0	2 10	2 0	2 0	2 0	0 0	8 10	0 9
28113	Adventsmarkt - Kleinanschaffungen	0	0	2	2	2	2	0	8	0
366102	Erwerb von Seniorenfitnessgeräten	0	0	0	30	0	0	0	30	0
3662	Haus der Jugend - Kleinanschaffungen	0	0	2	2	2	2	0	8	0
5211	Bauamt - Büroeinrichtung - Kleinanschaffungen	0 0	0 0	4 1	0 1	0 1	0 1	0 0	4 4	0 0

UA	Bezeichnung	2018 und Vorjahre	2019	2020	2021	2022	2023	Fin. Rest	Gesamt	Finanzierung vorauss. durch Zuschüsse und dergl.
		-Ansätze in 1.000 €-								
541100	Gemeindestraßen einschl. Beleuchtung - Erwerb von Lichtsignalanlagen - Fahrradüberdachung Volksfestplatz u. Innenstadt	0 0	0 0	3 20	3 20	0 0	0 0	0 0	6 40	0 0
5461	Erwerb von Parkscheinautomaten	0	0	6	6	6	6	0	24	0
5531	Friedhöfe - sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	0	3	0	0	0	0	3	0
5731	Erwerb von Anschlagtafeln u. Sonstiges	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 - DV-Software, Lizenzen, Hardware - Büroeinrichtung	0 0 0	0 0 0	2 4 0	1 2 15	1 2 0	1 2 0	0 0 0	5 10 15	0 0 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 - Erweiterung / Relaunch Website, 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 51 1 1	6 2 6 3 1	2 2 6 2 1	2 2 6 2 1	0 0 0 0 0	16 8 69 8 4	0 0 16 0 0
Summe b) sonstige Investitionen		0	9	340	213	120	120	0	802	38

UA	Bezeichnung	2018 und Vorjahre	2019	2020	2021	2022	2023	Fin. Rest	Gesamt	Finanzierung vorauss. durch Zuschüsse und dergl.
----	-------------	-------------------------	------	------	------	------	------	-----------	--------	---

-Ansätze in 1.000 €-

c) Investitionsförderung an Dritte

2121	Investitionsumlage an Schulverband Eichstätt-Schottenau	50	120	115	100	100	100	0	585	0
28111	Kostenbeteiligung an der Erneuerung der Stromkästen und Schächte für das Volksfest	0	0	60	0	0	0	0	60	0
3650	Zuschüsse an Kindertageseinrichtungen Spielraum Wald und Wiese e. V. - Errichtung einer Schlechtwetterhütte auf dem Seidlkreuz - Errichtung eines Tipis im Rosental	0 0	0 0	13 16	0 0	0 0	0 0	0 0	13 16	0 0
4242	Kunstrasenplatz - Zuschussnachzahlung	0	7	7	7	7	7	0	35	0
511102	Städtebauförderungsmittel v. Stadt/Land/Bund - für laufende Maßnahmen aus Vorjahren - neue Maßnahmen Dritter	252 0	0 0	300 90	280 90	90 90	0 90	0 0	922 360	536 216
541100	Investitionskostenzuschuss an Telekom für Breitbandausbau	0	0	19	0	0	0	0	19	0
	Summe c) Investitionsförderung an Dritte	302	127	620	477	287	197	0	2.010	752

Gesamtsummen Investitionsprogramm

a) Größere Investitionsmaßnahmen	33.036	6.349	15.088	16.836	5.928	2.278	0	79.515	40.260
b) Sonstige Investitionen	0	9	340	213	120	120	0	802	38
c) Investitionsförderung an Dritte	302	127	620	477	287	197	0	2.010	752
Summe	33.338	6.485	16.048	17.526	6.335	2.595	0	82.327	41.050

**Übersicht über die
aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fällig werdenden Auszahlungen**

Verpflichtungsermächtigungen im Haushaltsplan des Jahres ¹	voraussichtlich fällige Auszahlungen ^{2,3} in 1.000 Euro				
	2021	2022	2023	2024	2025
1	2	3	4	5	6
2017	0	0	0	0	0
2018	0	0	0	0	0
2019	0	0	0	0	0
Haushaltsjahr 2020	8.700	0	0	0	0
Summe ⁴	8.700	0	0	0	0
Nachrichtlich: in der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehene Kreditaufnahmen (ohne Umschuldungskredite)	3.000	0	0	0	0

Auswirkungen auf den Haushaltsausgleich:

- 1 In Spalte 1 sind das Haushaltsjahr und alle früheren Jahre aufzuführen, in denen Verpflichtungsermächtigungen veranschlagt waren, aus deren Inanspruchnahme noch Auszahlungen fällig werden.
- 2 In Spalte 2 sind das dem Haushaltsjahr folgende Jahr, in den Spalten 3 bis 6 sind die sich anschließenden Jahre einzutragen.
- 3 Werden Auszahlungen aus Verpflichtungsermächtigungen in Jahren fällig, auf die sich der Finanzplan noch nicht erstreckt, so sind weitere Kopfspalten in die Übersicht aufzunehmen; es ist darzustellen, dass der künftige Haushaltsausgleich nicht gefährdet ist (§ 1 Abs. 3 Nr. 3 Halbsatz 2 KommHV-Doppik). Auf die in diesen Jahren geplanten Kreditaufnahmen ist einzugehen.
- 4 Bei Nachtragshaushaltsplänen (§ 8 KommHV-Doppik) sollten in einer weiteren Zeile „Nachtrag + / - ...“ die Änderungen deutlich gemacht werden.

Übersicht über den voraussichtlichen Stand der Verbindlichkeiten aus Krediten und kreditähnlichen Rechtsgeschäften¹ sowie Verpflichtungen nach Art. 72 Abs. 2 GO

Arten der Verbindlichkeiten aus Krediten und kreditähnlichen Rechtsgeschäften	Stand zu Beginn des Vorjahres 2019	Stand zu Beginn des Haushaltsjahres 2020	mit einer Restlaufzeit der Verbindlichkeiten von			Veränderung im Haushaltsjahr 2020 +/-	Stand am Ende des Haushaltsjahres 2020
	Euro	Euro	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	mehr als 5 Jahren	Euro	Euro
	1	2	3	4	5	6	7
1. Anleihen (Wertpapierschulden) ²	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2. Verbindlichkeiten aus Investitionskrediten ³	6.191.385 €	4.241.100 €	367.516 €	1.099.292 €	2.774.292 €	5.012.700 €	9.253.800 €
2.1 vom Bund							
2.2 vom Land							
2.3 von Gemeinden und Gemeindeverbänden							
2.4 von Zweckverbänden u. dgl.							
2.5 von der gesetzlichen Sozialversicherung							
2.6 von Sondervermögen							
2.7 von verbundenen Unternehmen							
2.8 von Beteiligungen							
2.9 von sonstigen öffentlichen Sonderrechnungen							
2.10 vom Kreditmarkt ⁴	6.191.385 €	4.241.100 €	367.516 €	1.099.292 €	2.774.292 €	5.012.700 €	9.253.800 €
3. Verbindlichkeiten aus Vorgängen, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen ⁵	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
3.1 Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden							
3.2 Restkaufgelder im Zusammenhang mit							
3.3 Leasinggeschäfte							
3.4 ÖPP-/PPP-Projekte ⁶							
3.5 Leibrentenverträge							
3.6 Verträge über die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen							
3.7 Verpflichtung zur Gewährung von Schuldendiensthilfen an Dritte							
3.8 Sonstige einer Kreditaufnahme wirtschaftlich gleichkommende Vorgänge							
4. Summe der Verbindlichkeiten	6.191.385 €	4.241.100 €	367.516 €	1.099.292 €	2.774.292 €	5.012.700 €	9.253.800 €
Nachrichtlich:							
1. Innere Darlehen von rechtlich unselbstständigen Einrichtungen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2. Verbindlichkeiten der Sondervermögen mit Sonderrechnung sowie fiduziarischen Stiftungen ⁷	958.554 €	791.658 €				158.334 €	633.324 €
2.1 aus Krediten	958.554 €	791.658 €				158.334 €	633.324 €
2.2 aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften							

**Übersicht über Verpflichtungen nach Art. 72 Abs. 2 GO,
Art. 66 Abs. 2 LKrO, Art. 64 Abs. 2 BezO –
voraussichtlicher Stand der eventuellen Zahlungsverpflichtungen und Vorbelastungen ohne
Bilanzierung (Eventualverbindlichkeiten)**

Arten der Eventualverbindlichkeiten ⁹	Stand zu Beginn des Vorjahres (2019)	Stand zu Beginn des Haushaltsjahres (2020)	Veränderung im Haushaltsjahr 2020 +/-	Stand am Ende des Haushaltsjahres 2020
	Euro	Euro	Euro	Euro
	1	2	3	4
1. Bürgschaften^{9,10}	913.350 €	721.482 €	41.868 €	679.614 €
1.1 an Sondervermögen				
1.2 an verbundene Unternehmen	150.000 €	0 €	0 €	0 €
1.3 an Beteiligungen				
1.4 an sonstigen öffentlichen Bereich	763.350 €	721.482 €	41.868 €	679.614 €
1.5 an sonstigen privaten Bereich				
2. Sonstige kreditähnliche Rechts- geschäfte ohne Bilanzierung¹¹	0 €	0 €	0 €	0 €
2.1–2.5 ... wie 1.1–1.5				
3. Weitere Haftungsverhältnisse nach § 75 KommHV-Doppik^{12,13}	0 €	0 €	0 €	0 €
3.1–3.5 ... wie 1.1–1.5				

1 In der **Verbindlichkeitenübersicht der Haushaltplanung** nach § 1 Abs. 3 Nr. 4 KommHV-Doppik sind auszuweisen:

- in Spalte 1 der Stand der Verbindlichkeiten zum 1. Januar des dem Haushaltsjahr vorhergehenden Jahres (= laufendes Haushaltsjahr);
- in Spalte 2 – nach dem zeitlichen Fortschritt der Haushaltplanung – der voraussichtliche oder tatsächliche Stand der Verbindlichkeiten zum 1. Januar des Haushaltsjahres; dieser sollte mit dem Stand der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember des dem Haushaltsjahr vorhergehenden Jahres grundsätzlich übereinstimmen;
- in den Spalten 3 bis 5 der Stand der Verbindlichkeiten zum 1. Januar des Haushaltsjahres, gegliedert nach Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr, von einem bis fünf Jahren und von mehr als fünf Jahren;
- in Spalte 6 der Saldo aus den voraussichtlichen Zu- und Abgängen an Verbindlichkeiten während des Haushaltsjahres (z. B. durch Kreditaufnahme und Kreditilgung);
- in Spalte 7 der voraussichtliche Stand der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember des Haushaltsjahres (Stand zum 1. Januar zuzüglich der Zugänge und abzüglich der Abgänge während des Haushaltsjahres).

2 Von der Kommune emittierte (langfristige) Anleihen stellen Wertpapierschulden dar (vgl. Inhalte zu den Kontenarten 301 „Anleihen“/ 371 „sonstige Wertpapierschulden“ der ZuVoKommKR). Soweit sonstige Verbindlichkeiten aus Wertpapierschuldung bestehen (z. B. durch die Umwandlung von Krediten entstandene Wertpapiere), sind diese ebenfalls unter Nr. 1 bei den Anleihen auszuweisen und gesondert als „sonstige Wertpapierschulden“ zu kennzeichnen (als „Davon-Vermerk“ bei den Anleihen).

3 Endfällige Darlehen sind gesondert zu vermerken (als „Davon-Vermerk“ bei den Verbindlichkeiten aus Investitionskrediten).

4 KfW-Kredite sowie Kredite von Landesbanken und Sparkassen sind unter Nr. 2.10 auszuweisen, da diese Einrichtungen als Kreditinstitute und nicht als sonstige öffentliche Sonderrechnungen gelten.

5 Unter Nr. 3 sind alle gewissen Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften auszuweisen (vgl. Art. 72 Abs. 1 GO); hierzu zählen z. B. Leasing- und Leihrentenverträge, Verlustübernahmen sowie Bürgschaftsverpflichtungen, soweit die Kommune tatsächlich in Anspruch genommen wird. Davon unbeschadet bleibt deren Ausweis als ungewisse Verbindlichkeiten unter den Rückstellungen bzw. – als nur mögliche Zahlungsverpflichtung ohne Bilanzansatz – unter den Haftungsverhältnissen (vgl. § 75 KommHV-Doppik). Die Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften sind in Anlehnung an den KommKR nach Arten zu untergliedern. Im Übrigen gelten die Grundsätze der IMBeK vom 5. Mai 1983 (MABl. S. 408).

6 Unter Nr. 3.4 sind jeweils die sich aus dem Wirtschaftlichkeitsvergleich (§ 12 KommHV-Doppik) ergebenden Projektkosten anzugeben (vgl. dazu auch Nr. 6 der IMBeK vom 6. Februar 2007, AIIIMBl. S. 187); dabei sind der Gesamtbetrag und der investive Anteil gesondert darzustellen. Dies gilt auch, wenn im Vorjahr bzw. im Haushaltsjahr keine Zahlungen angefallen sind bzw. anfallen. Soweit die Kommune voraussichtlich nicht oder nicht in voller Höhe in Anspruch genommen wird (z. B. aus Geschäftsbesorgungsverträgen), gelten die Grundsätze zur Darstellung von Haftungsverhältnissen (vgl. § 75 KommHV-Doppik). Ergänzend wird auf die im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsvergleichs erforderliche Risikoabschätzung verwiesen. Zur Risikoabschätzung vgl. Nr. 6 der IMBeK vom 6. Februar 2007 (AIIIMBl. S. 187); bei ÖPP-Modellen vgl. PPP-Leitfaden Teil 2 „Rechtliche Rahmenbedingungen für PPP-Projekte in Bayern“, S. 8 ff.

7 Die Verbindlichkeiten der Eigenbetriebe, der Regiebetriebe, soweit sie als Sondervermögen nach Eigenbetriebsrecht geführt werden (Art. 88 Abs. 6 GO), unselbstständiger Pflegeeinrichtungen und Krankenhäuser mit kaufmännischem Rechnungswesen sowie nicht-rechtsfähiger (fiduziarischer) Stiftungen sind hier regelmäßig als Verbindlichkeiten der Sondervermögen darzustellen. Ist kommunales Vermögen an einen Sanierungstreuhänder im Sinne des § 159 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 in Verbindung mit § 160 BauGB übergeben (siehe Fußnote 4 des Musters zu § 85 KommHV-Doppik, Anlage 14), sind auch die Verbindlichkeiten dieses Sanierungstreuhandvermögens anhand der Treuhänderbilanz des Sanierungstreuhänders in die Darstellung einzubeziehen. Abhängig von den örtlichen Verhältnissen kann eine Untergliederung nach Art der unselbstständigen Einrichtung (z. B. Eigenbetriebe, fiduziarische Stiftungen) angezeigt sein (als "Davon-Vermerk"

8 Haftungsverhältnisse sind dadurch gekennzeichnet, dass sie eine Eventualverbindlichkeit begründen. Eventualverbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten, aus der die Kommune nur unter bestimmten Umständen, mit deren Eintritt sie nicht ernsthaft rechnet, in Anspruch genommen werden kann. Die Vermerkplicht setzt voraus, dass die Eventualverbindlichkeiten betragsmäßig angegeben werden können. Sind diese quantifizierbar, so sind sie in Höhe der maximalen Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen zu vermerken. Die Risikoeinschätzung einer Zahlungsverpflichtung ist gesondert zu erläutern. Die Haftungsverhältnisse sind grundsätzlich nach Empfängerbe- reichen und Arten zu untergliedern. Weitergehende Erläuterungen können nach den örtlichen Verhältnissen geboten sein. Insbesondere empfiehlt es sich, bestellte Sicherheiten zugunsten der Kommune darzustellen. Im Übrigen gelten die Grundsätze der IMBek vom 5. Mai 1983 (MABl. S. 408)

9 Bürgschaften für Förderungen können zusammengefasst dargestellt werden; die Risikoeinschätzung ist zu erläutern.

10 Haftungsverhältnisse gegenüber Sondervermögen, verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sind gesondert auszuweisen. Haf- tungsverhältnisse gegenüber Kommunalunternehmen sind dabei gesondert anzugeben (z. B. als „Davon-Vermerk“ bei verbundenen Un- ternehmen). Bürgschaften für den sonstigen privaten Bereich werden insbesondere für Vereine, aber auch für Privatpersonen vergeben (z. B. Alternative zu Mietkautionen).

11 Unter Nr. 2 (Übersicht zu Eventualverbindlichkeiten) sind insbesondere Gewährverträge und Sicherheiten zugunsten Dritter darzustellen.

12 Unter Nr. 3 (Übersicht zu Eventualverbindlichkeiten) sind insbesondere mögliche Verpflichtungen aus der Verlustabdeckung von Son- dervermögen, verbundenen Unternehmen und Beteiligungen zu dokumentieren, soweit diese nicht bereits als Rückstellungen oder Ver- bindlichkeiten zu bilanzieren sind. Mögliche Verpflichtungen aus der Verlustabdeckung von Kommunalunternehmen sind dabei geson- dert anzugeben (z. B. als „Davon-Vermerk“ bei verbundenen Unternehmen).

13 Verpflichtungsermächtigungen sind gesondert im Muster zu § 1 Abs. 3 Nr. 3 KommHV-Doppik (Anlage 8) darzustellen.

Rücklagen- und Rückstellungsübersicht der Haushaltsplanung – voraussichtlicher Stand der Rücklagen und Rückstellungen				
Arten der Rücklagen	Stand zu Beginn des Vorjahres 2019	Stand zu Beginn des Haushaltsjahres 2020	Veränderung im Haushaltsjahr +/-	Stand nach Ablauf des Haushaltsjahres 2020
	Euro	Euro	Euro	Euro
	1	2	3	4
1. Allgemeine Rücklage (Nettoposition)	28.738.957 €	28.738.957 €	0 €	28.738.957 €
2. Rücklagen aus nicht ertragswirksam aufzulösenden Zuwendungen	0 €	0 €	0 €	0 €
3. Ergebnisrücklagen	14.030.724 €	14.030.724 €	0 €	14.030.724 €
4. Ergebnisvortrag	2.692.599 €	2.708.999 €	-276.100 €	2.432.899 €
5. Summe = Eigenkapital	45.462.280 €	45.478.680 €	-276.100 €	45.202.580 €

Arten der Rückstellungen ¹	Stand zu Beginn des Vorjahres 2019	Stand zu Beginn des Haushaltsjahres 2020	Veränderung im Haushaltsjahr +/-	Stand nach Ablauf des Haushaltsjahres 2020
	Euro	Euro	Euro	Euro
	1	2	3	4
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.810.961 €	9.157.061 €	431.000 €	9.588.061 €
1.1 Rückstellungen für Pensionen und Beihilfen	8.810.961 €	9.157.061 €	431.000 €	9.588.061 €
1.2 Rückstellungen für Altersteilzeit und ähnliche Maßnahmen	0 €	0 €	0 €	0 €
2. Umweltrückstellungen	57.000 €	57.000 €	0 €	57.000 €
3. Instandhaltungsrückstellungen	0 €	0 €	0 €	0 €
4. Rückstellungen im Rahmen des Finanzausgleichs und von Steuerschuldverhältnissen	7.210.100 €	7.660.100 €	194.100 €	7.854.200 €
5. Rückstellungen für drohende Verpflichtungen aus Bürgschaften, Gewährverträgen und anhängigen Gerichts- und Widerspruchsverfahren	448.645 €	448.645 €	0 €	448.645 €
6. Sonstige Rückstellungen ²	1.198.196 €	998.196 €	0 €	998.196 €
7. Summe aller Rückstellungen	17.724.902 €	18.321.002 €	625.100 €	18.946.102 €

1 Die Bildung und Auflösung von Rückstellungen unterliegt grundsätzlich der Haushaltsplanung. Soweit sich Rückstellungsarten der Planung entziehen, beschränkt sich der Eintrag auf die Spalten „Stand zu Beginn des Vorjahres“ sowie „Stand zu Beginn des Haushaltsjahres“.

2 Unter sonstige Rückstellungen fallen insbesondere Rückstellungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub und Überstunden sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen. Insbesondere Letztere entziehen sich in der Regel der Haushaltsplanung. Soweit sonstige Rückstellungen planbar sind, sind diese ggf. nach dem KommKR nach Arten zu untergliedern und zu erläutern.

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Eichstätt mbH

Jahresabschluss 2018

Wirtschaftsplan 2019 – 2023

Inhaltsverzeichnis

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

1. Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2018

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

	31.12.2018	31.12.2017
	<u>€</u>	<u>€</u>
A. <u>ANLAGEVERMÖGEN</u>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	5.530,53	0,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.877.056,41	8.015.928,74
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.130.275,72	1.147.991,33
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	800.574,52	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.693,28	0,00
4. Bauvorbereitungskosten	<u>555.858,81</u>	<u>338.532,74</u>
	10.372.989,27	9.502.452,81
B. <u>UMLAUFVERMÖGEN</u>		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	296.467,86	309.692,80
2. Andere Vorräte	<u>0,00</u>	296.467,86
27,9		27,9
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	6.536,33	11.089,93
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leist	19.627,40	17.258,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>15.043,00</u>	41.206,73
	41.206,73	6.924,00
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	472.687,61	562.693,66
C. <u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>138.719,61</u>	<u>140.504,13</u>
Bilanzsumme	<u>11.322.071,08</u>	<u>10.550.643,23</u>

Passiva

		31.12.2018	31.12.2017
		€	€
A. <u>EIGENKAPITAL</u>			
I. Gezeichnetes Kapital		1.228.736,65	1.228.736,65
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage			
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 32.200,00 (Vorjahr: € 30.400,00)	488.757,42		456.557,42
2. Andere Gewinnrücklagen			
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 273.384,21 (Vorjahr: € 319.739,24)	<u>3.927.804,97</u>	4.416.562,39	3.654.420,76
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	322.253,96		303.784,21
2. Einstellung in Gewinnrücklagen	<u>32.200,00</u>	<u>290.053,96</u>	<u>-30.400,00</u>
		5.935.353,00	5.613.099,04
B. <u>RÜCKSTELLUNGEN</u>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>30.650,00</u>	30.650,00	26.600,00
C. <u>VERBINDLICHKEITEN</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.064.868,97		4.313.121,80
2. Erhaltene Anzahlungen	316.054,00		316.430,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistunge	964.731,09		277.437,97
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>6.414,20</u>	5.352.068,26	432,41
- davon aus Steuern: € 6.414,2 (Vorjahr: € 432,41)			
D. <u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>		<u>3.999,82</u>	<u>3.522,01</u>
Bilanzsumme		<u>11.322.071,08</u>	<u>10.550.643,23</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12. 2018

	2018	2017
	<u>€</u>	<u>€</u>
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.214.177,95	1.170.831,72
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-13.230,47	13.587,55
3. Sonstige betriebliche Erträge	3.084,06	8.666,27
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>510.155,79</u>	<u>522.853,78</u>
Rohergebnis	693.875,75	670.231,76
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	157.123,33	156.587,94
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	89.087,88	82.033,58
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	75.722,51	81.815,34
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>33.104,42</u>	<u>29.427,76</u>
10. Ergebnis nach Steuern	338.837,61	320.367,14
11. Sonstige Steuern	<u>16.583,65</u>	<u>16.582,93</u>
Jahresüberschuss	322.253,96	303.784,21
12. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Gewinnrücklagen	<u>-32.200,00</u>	<u>-30.400,00</u>
Bilanzgewinn	290.053,96	273.384,21

2. Anhang
zum
Jahresabschluss 2018

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Eichstätt mbH, Eichstätt

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 zeitan- teilig.

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.

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 zukünftige 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.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 296,5 (Vorjahr T€ 309,7) 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€ 19,6 (Vorjahr T€ 17,2), 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€ 30,7 (Vorjahr T€ 26,6).

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 (Vorjahr)	4.065 (4.313)	267 (247)	996 (989)	2.802 (3.077)	3.704 356 (3.941) (372)	GPR BÜ (GPR) (BÜ)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	316 (316)	316 (316)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	965 (278)	965 (278)				
- davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr)	801 (76)	801 (76)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	6 (0)	6 (0)				
Gesamtbetrag	5.352	1.554	996	2.802	4.060	

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 € 350,00 (Vorjahr € 700,00).

Geschäftsführung

Geschäftsführer war:

Dieter Vogl, Verwaltungsamtsrat

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt T€ 129,2. Sie resultieren aus der in 2019 begonnenen Neubaumaßnahme. Dem verbleibenden Investitionsvolumen von T€ 8.118,2 stehen zugesagte Darlehensfinanzierungen und Zuschüsse in Höhe von T€ 7.989 gegenüber.

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: € 9.000,00 (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 € 322.253,96 ab. Gemäß § 20 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 32.200,00 in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 290.053,96 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Eichstätt, den 19.06.2019

Dieter Vogl

Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2018	Zugänge*	Abgänge	Stand 31.12.2018	Stand 01.01.2018 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2018 (kumuliert)	31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	6.033,30	0,00	6.033,30	0,00	502,77	0,00	502,77	5.530,53	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	6.033,30	0,00	6.033,30	0,00	502,77	0,00	502,77	5.530,53	0,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.950.861,57	0,00	0,00	10.950.861,57	2.934.932,83	138.872,33	0,00	3.073.805,16	7.877.056,41	8.015.928,74
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.394.377,48	0,00	0,00	1.394.377,48	246.386,15	17.715,61	0,00	264.101,76	1.130.275,72	1.147.991,33
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	800.574,52	0,00	800.574,52	0,00	0,00	0,00	0,00	800.574,52	0,00
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
7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	3.725,90	0,00	3.725,90	0,00	32,62	0,00	32,62	3.693,28	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
4. Bauvorbereitungskosten	338.532,74	217.326,07	0,00	555.858,81	0,00	0,00	0,00	0,00	555.858,81	338.532,74
Summe Sachanlagen	12.690.846,57	1.021.626,49	0,00	13.712.473,06	3.188.393,76	156.620,56	0,00	3.345.014,32	10.367.458,74	9.502.452,81
Anlagevermögen gesamt	12.690.846,57	1.027.659,79	0,00	13.718.506,36	3.188.393,76	157.123,33	0,00	3.345.517,09	10.372.989,27	9.502.452,81

* In den Zugängen des Postens [...] sind gem. § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) enthalten.

[...]

(Gemäß § 284 Abs. 3 Satz 4 HGB ist die Angabe für jeden Posten zu machen, der aktivierte Fremdkapitalzinsen enthält.)

3. Lagebericht

zum

Jahresabschluss 2018

- 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

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die „Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Eichstätt mbH“ ist eine juristische Person des privaten Rechtes mit Sitz in Eichstätt. Sie wurde am 21.06.1935 unter der HRB Nummer 81 beim Amtsgericht Eichstätt/Ingolstadt eingetragen. Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung der Stadt Eichstätt im öffentlichen Interesse. Die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes in Eichstätt ist aktuell das einzige Geschäftsfeld der Gesellschaft.

Vor dem Hintergrund des geplanten Wohnungsneubaus von 30 Wohnungen in der Eichendorffstraße wurde in der Gesellschafterversammlung vom 13.06.2019 eine Stammkapitalerhöhung der Gesellschaft um € 1.002.903,35 beschlossen und am 22.07.2019 ins Handelsregister beim Amtsgericht Ingolstadt eingetragen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2018 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,5 % höher als im Vorjahr und damit über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,2 %.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2018 gegenüber 2017 um 1,9%.

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank beträgt seit März 2016 nach wie vor 0,0 %. Der negative Einlagesatz beträgt seit März 2016 -0,4 %. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

In 2018 wurde in Deutschland der Neubau von insgesamt 302.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 0,7 % oder 2.100 Baugenehmigungen weniger als im Vorjahreszeitraum.

Die Zahl der Baugenehmigungen stieg vor allem für neue Mehrfamilienhäuser um 4,7 %. Dagegen ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Einfamilienhäuser um 1,0 % und für neue Zweifamilienhäuser um 6,5 % zurückgegangen. Die Zahl der Neubaugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen ist stark gesunken (24 %).

Die Aussichten für 2019 sind dennoch weiterhin positiv: Gemäß der ifo Konjunkturumfrage blicken die befragten Bauunternehmen zwar etwas weniger optimistisch in die nahe Zukunft, die Einschätzungen zur aktuellen Geschäftslage fielen allerdings erneut positiv aus.

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.

Auch in Eichstätt ist die starke Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen deutlich erkennbar. Die WBG ist einer der großen Wohnungsanbieter in der Stadt Eichstätt. Aufgrund des starken Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, bezahlbarer Wohnungen in Eichstätt weiterhin dringend erforderlich.

II. Geschäftsverlauf

1. Bestandsbewirtschaftung

39 Häuser mit 190 Wohnungen
8 Gewerbeeinheiten
45 Garagen
34 Tiefgaragenstellplätze

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt 13.776 m²; davon entfällt auf Wohnraum 12.943 m² und auf gewerbliche Räume 833 m².

Zum 31.12.2018 unterliegen noch 101 Wohnungen der Preis- und Belegungsbindung.

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr haben 10 Wohnungswechsel stattgefunden. Die Fluktuationsrate liegt im Geschäftsjahr 2018 somit bei 5,3 % (Vj. 5,8 %). Die Leerstandsquote beläuft sich zum 31.12.2018 auf 1,1 % (Vj. 0,5 %). Sowohl die Fluktuationsrate als auch die Leerstandsquote können betriebswirtschaftlich als ausgesprochen positiv beurteilt werden.

Die Erlösschmälerungen sind im Geschäftsjahr 2018 bei 10,0 T€ (Vj. 7,6 T€).

Sie betragen 1,1 % der Jahressollmieten, die gesamten Mietausfälle 1,6 % der Jahressollmieten und Umlagen.

Die Durchschnittsmiete der WBG lag im abgelaufenen Wirtschaftsjahr bei 5,51 €/m². Im freifinanzierten Wohnungsbau lag der Preis zwischen 3,05 € und 7,96 €/m². Im öffentlich geförderten Wohnungsbau werden im Rahmen der mietspreisrechtlichen Beschränkungen derzeit zwischen 4,10 € und 6,66 €/m² erzielt.

2. Neubautätigkeit

Die WBG hat in 2018 zwei Grundstücke von der Eyb'schen Heilig-Geist-Spitalstiftung Eichstätt erworben. Auf dem Flurstück 1228/30 (3.854 m²) werden 30 öffentlich geförderte Mietwohnungen (EOF) und 38 Garagen errichtet. Baubeginn war in 2019, mit einer Bezugsfertigkeit wird im Februar 2021 gerechnet. Die Gesamtkosten für das Projekt belaufen sich auf voraussichtlich 9.245 T€. Die Finanzierung erfolgt durch EOF-Darlehen 5.141 T€, Kapitalmarktdarlehen 2.000 T€, Zuschüsse 848 T€ und Eigenmitteleinsatz in Höhe von 1.256 T€.

Das Flurstück 1228/31 (1.551 m²) dient als Vorratsgrundstück für zukünftige Bauvorhaben.

III. Lage

1. Ertragslage

Ergebnisquellen	Geschäftsjahr	Vorjahr	Veränderung
Betriebsergebnis	T€ 431	T€ 415	T€ 16 (3,9 %)
Finanzergebnis	T€ - 76	T€ - 82	T€ 6 (7,3%)
Ertragsteuern	T€ - 33	T€ - 29	T€ - 4 (13,8%)
Jahresergebnis	T€ 322	T€ 304	T€ 18 (5,9%)
Eigenkapitalrentabilität	6,0 %	5,9 %	0,1 %

Das Jahresergebnis hat sich im Berichtsjahr um T€ 18 auf T€ 322 erhöht.

Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf die in 2018 um T€ 35 gestiegenen Sollmietenerlöse aus der Wohnungsvermietung zurückzuführen, denen um T€ 10 höhere Mietaufwände gegenüberstehen. Die Sollmietensteigerung ist im Wesentlichen auf die zum 01.01.2018 ausgesprochenen Mieterhöhungen zurückzuführen. Das um T€ 6 verbesserte Finanzergebnis enthält nur Zinsaufwendungen, die aufgrund der planmäßigen Tilgungen geringer ausgefallen sind. Die Eigenkapitalrendite hat sich geringfügig verbessert und beträgt im Geschäftsjahr 2018 6,0 % (Vj. 5,9 %). Die Ertragslage ist gut.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 52,4 % der Bilanzsumme (Vj. 53,2 %). Die Gesellschaft verfügt damit über eine angemessene Eigenkapitalausstattung. 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€ 248,3 vermindert. Der Rückgang ist hauptsächlich auf planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 248,0 zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen weisen einen Anstieg um T€ 687,3 aus. Dieser Anstieg ist wesentlich auf den Kauf der beiden Grundstücke (T€ 767,5) zurückzuführen.

b. Investitionen

Die Gesellschaft beschränkt sich in erster Linie darauf, eigenen Wohnbesitz unter entsprechender Wirtschaftlichkeit zu erstellen und zu verwalten. Die Aufwendungen für die Wohnungsinstandhaltung beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 206,1 (Vj. T€ 208,5).

Für die Neubaumaßnahme Eichendorffstraße sind im Geschäftsjahr Bauvorbereitungskosten von T€ 217,3 sowie Grundstückskosten von T€ 570,8 angefallen. Außerdem wurden für den Ankauf eines weiteres Grundstücks T€ 229,7 investiert.

c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 1.262, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ -1.028 und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ -324 zusammen.

Zum 31.12.2018 verbleibt ein Zahlungsmittelbestand von T€ 472,7.

Für das Neubauprojekte Eichendorffstraße werden noch Baukosten in Höhe von T€ 8.118,2 erwartet. Dem gegenüber stehen noch nicht valutierte Darlehen in Höhe von T€ 7.140,5 und zugesagte Zuschüsse in Höhe von T€ 848,5. Der geplante Eigenmitteleinsatz für das Projekt in Höhe von T€ 1.255,9 ist größtenteils bereits 2017 und 2018 erfolgt.

Die Liquiditätslage der WBG ist zufrieden stellend; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der WBG hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 771,4 auf eine Gesamtsumme von € 11.322.071,08 (Vj. € 10.550.643,23) erhöht.

Auf der Vermögensseite erhöhten sich die langfristigen Investitionen insbesondere durch den Zugang von Neubaukosten und den Grundstückserwerb. Die planmäßige Afa wird dadurch nicht sichtbar.

Die flüssigen Mittel verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 90,0 auf T€ 472,7.

Die Eigenmittel erhöhen sich durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres.

Das langfristige Fremdkapital verminderte sich aufgrund der planmäßigen Tilgungen.

Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals resultiert insbesondere aus den noch offenen Zahlungen für den Grundstückserwerb.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt vor allem durch die zwei wesentlich das Jahresergebnis bestimmenden Größen Nettomieterlöse und Instandhaltungsaufwendungen.

	Formel		Ist 2018	Ist 2017	Prognose 2018
Jahresergebnis		T€	322,3	303,8	-
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss v. EE-Steuer} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	%	6,0	5,9	-
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$	€/m ²	14,96	15,14	14,10
Nettomietenlöse		T€	911,0	875,8	901,4

Die Eigenkapitalrentabilität bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Jahresüberschuss und dem Eigenkapital. Mit dieser Kennziffer wird errechnet, wie hoch die Verzinsung des Eigenkapitals in der Periode war. In die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden im Berichtsjahr T€ 206,1 (Vj. T€ 208,5) investiert. Durchschnittlich wurden im Geschäftsjahr 14,96 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vj. 15,14 €/m²) an Instandhaltungskosten ausgegeben. Die Nettomieterlöse haben sich im Geschäftsjahr um T€ 35,2 erhöht und liegen nun bei T€ 911,0. Die Steigerung resultiert aus den Anfang 2018 ausgesprochenen Mieterhöhungen. Sowohl bei den durchschnittlichen Instandhaltungsaufwendungen als auch bei den Nettomieterlösen liegen geringfügige Abweichungen vom Prognosewert vor.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die sich weiter stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte weitere Aufschwung in Verbindung mit einem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2018 lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu. Für die WBG Eichstätt sind diese Aussichten in Verbindung mit der demographischen Entwicklung, der gegebenen Nachfragesituation nach Wohnraum und dem niedrigen Zinsniveau Anlass das Augenmerk weiter auf den Ausbau des eigenen Mietwohnungsbestandes zu richten. Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen wird für das Geschäftsjahr 2019 ein positives Ergebnis von T€ 336 prognostiziert.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklung:

		2019
Jahresergebnis	T€	336
Eigenkapitalrentabilität	%	6,0
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/m ²	14,52
Nettomietelerlöse	T€	916,0

II. Risikobericht

Die Gesellschaft sieht sich vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes vermehrt neuen Herausforderungen gegenüber. Die stetig zunehmende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum erfordert den weiteren zeitnahen Ausbau des eigenen Wohnungsbestandes. Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten und zu entwickeln.

1. Risikomanagement

Dem Risikomanagementsystem der WBG Eichstätt 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.

2. Bestandsgefährdende Risiken

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

3. Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Es besteht das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose, wenn sich die Konjunktur, anders als erwartet, negativ entwickelt. Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn die getroffenen Annahmen über die Mietentwicklung nicht eintreten. Gleichwohl besteht bei dem derzeit gegebenen Neubau das Risiko von Baukostenmehrungen, die einen verstärkten Eigenmitteleinsatz bzw. zusätzliche Fremdkapitalaufnahme auslösen und sich dadurch ergebnismindernd auswirken.

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Das wird durch die große Zahl der vorgemerkten, wohnungssuchenden Haushalte bestätigt.

Grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und die sich verändernden gesellschaftlichen Strukturen, wie z. B. eine Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Durch regelmäßige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Vermeidung von Leerständen sowie laufender Mietanpassung wird weiter von einer positiven Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens ausgegangen.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft verfügt über ausreichend flüssige Mittel, die in Festgeld- und Tagesgeldanlagen gehalten werden. Die Guthaben werden ausschließlich bei einer heimischen Genossenschaftsbank sowie der regionalen Sparkasse unterhalten. Zur Deckung des kurzfristigen Kapitalbedarfs bestehen bei beiden Kreditinstituten Kontokorrentkredite in ausreichender Größenordnung. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgte ausschließlich durch öffentliche Baudarlehen und langfristige Hypothekenkredite. Die Zinsen sind bei den langfristigen Krediten mit Zinsfestschreibungen gesichert. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindungen werden Verlängerungen oder Neuabschlüsse angestrebt. Aktueller Handlungsbedarf besteht nicht. Derivate Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Eichstätt, 19.06.2019

Vogl
Geschäftsführer

Wirtschaftsplan 2019 - 2023

Geschäftsjahr		Soll	Ist	G&V	2019	2020	2021	2022	2023
		2018 Soll EUR	2018 Ist EUR	2018 Ist EUR	Soll EUR	Soll EUR	Soll EUR	Soll EUR	Soll EUR
I. Investitionsplanung									
Baumaßnahme	a)	Eichendorffstr. Neubau	Eichendorffstr. Neubau	Eichendorffstr. Neubau	Eichendorffstr. Neubau	Eichendorffstr. Neubau	Eichendorffstr. Neubau		
	b)	Clara-Staiger-Str.18 Fenstertausch	Clara-Staiger-Str.18 Fenstertausch	Clara-Staiger-Str.18 Fenstertausch					
-Investitionskosten	a)	95.359,60	271.165,46	248.551,09	6.054.762,63	2.041.538,25	816.615,30		
	b)	55.000,00	52.037,52	52.037,52					
-Fremdmittel	a)			4.064.868,97	4.641.325,00	1.833.559,70	665.615,30		
	b)								
-Eigenmittel*	a)	95.359,60	271.165,46	-3.816.317,88	1.413.437,63	207.978,55	151.000,00		
	b)	55.000,00	52.037,52	52.037,52					
II. Liquiditätsplan									
Finanzmittel zum 31.12.		654.732,84	472.687,61	472.687,61	1.029.858,00	1.020.261,37	571.142,87	859.166,15	1.320.800,61
-Veränderung gegenüber VJ		92.039,18	9.006,05	-90.006,05	557.170,39	-9.596,63	-449.118,50	288.023,28	461.634,46
Fremdmittel zum 31.12.		4.061.187,61	4.064.868,97	4.064.868,97	5.339.785,85	9.926.460,16	10.327.282,22	10.020.068,64	9.730.923,47
-Veränderung gegenüber VJ		-247.229,76	-248.252,83	-248.252,83	1.274.916,88	4.586.674,31	400.822,06	-307.213,58	-289.145,17
III. E/A-Überschuß									
+ Mieteinnahmen:		901.361,18	911.085,27	911.085,27	913.411,03	930.041,15	1.009.060,40	1.089.820,02	1.238.741,06
- Erlösschmälerungen		-6.000,00	-10.048,50	-10.048,50	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00
+ Sonstige betriebliche Erträge		4.200,00	3.084,06	3.084,06	10.173,78	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00
+ Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
= Summe Einnahmen		899.561,18	904.120,83	904.120,83	917.584,81	926.541,15	1.005.560,40	1.086.320,02	1.235.241,06
- Instandhaltungskosten		-194.219,10	-176.261,17	-154.033,65	-191.059,67	-200.000,00	-200.000,00	-200.000,00	-200.000,00
- Erbbauzinsen		-17.600,00	-17.600,00	-17.592,47	-17.600,00	-17.600,00	-17.600,00	-17.600,00	-17.600,00
- Sonstige betriebliche Aufwendungen		-73.247,75	-73.247,75	-81.384,09	-75.301,32	-75.000,00	-85.000,00	-85.000,00	-85.000,00
- Zins und Tilgung		-324.014,86	-324.014,86	-319.270,91	-328.115,79	-400.559,24	-447.563,60	-456.496,74	-431.806,60
- Steuern vom Einkommen und Ertrag		-31.000,00	-31.000,00	-33.104,42	-31.000,00	-35.000,00	-38.900,00	-39.200,00	-39.200,00
= Summe Ausgaben		-657.162,40	-657.162,40	-605.385,54	-643.076,78	-728.159,24	-789.063,60	-798.296,74	-773.806,60
= E/A-Überschuss		242.398,78	242.398,78	298.735,29	274.508,02	198.381,91	216.496,80	288.023,28	461.634,46
- Investitionskosten		-150.359,60	-150.359,60	-300.588,61	-6.054.762,63	-2.041.538,25	-816.615,30		
+ Kapitalaufstockung d. Gesellschafter					1.000.000,00				
+ Zuschüsse					696.100,00		151.000,00		
+ Darlehenszufluß					4.641.325,00	1.833.559,70			
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes im BJ		92.039,18	92.039,18	-1.853,32	557.170,39	-9.596,63	-449.118,50	288.023,28	461.634,46

* Die für die Finanzierung des Neubauvorhabens 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.

Der E/A-Überschussrechnung liegen folgende Ansätze zugrunde:

Grundlage: Gewinn- u. Verlustrechnungskonten der WoBau

Annahmen: - durch Betriebskostenvollumlage kommt es zu einem Nullsummenspiel von Betriebskosten und Anzahlungen

Hinzurechnungen: - Ansatz der Tilgung auf Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten anstelle der Abschreibungen auf Anlagevermögen
- Ansatz der Fremdkapitalzinsen in der im Geschäftsjahr bezahlten Höhe (ohne Abgrenzung)
- Berücksichtigung der kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten bei Instandhaltungskosten,
- sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge ohne kalkulatorischen Aufwand

Kürzungen: aktivierte Herstellkosten
Darlehenszufluss, Zuschüsse