



raum für perspektive



# ESW – Evangelisches Siedlungswerk

Geschäftsbericht 2019





ESW-Bauprojekte  
wachsen und gedeihen



# Nachhaltig bauen und bezahlbar wohnen –

das ESW schafft beides

Nachhaltig bauen und bezahlbar wohnen sind zwei wichtige Säulen im sozialen Wohnungsbau. Sie gehen Hand in Hand. Trotz anhaltender Corona-Krise verfolgt das Unternehmen weiter das Ziel, bezahlbaren Wohnraum auch für Gesellschaftsschichten zu schaffen, die wirtschaftlich schwächer gestellt sind – und das immer mit der Anforderung, Nachhaltigkeit und wirtschaftlichen Erfolg zu vereinen.

## Wir packen es an!

„Nicht nur wir, sondern auch andere Wohnungsbauunternehmen spüren die Auswirkungen der Corona-Pandemie“, so Hannes B. Erhardt. „Aber wir haben schnell reagiert und die erforderlichen Maßnahmen getroffen, sodass es bei unseren Bauprojekten keine großen Probleme gab“, erläutert Erhardt weiter. Doch dass Kurzarbeit oder gar Arbeitsplatzverluste in Folge der Pandemie in vielen Unternehmen Themen sind und sich gravierend auf die Situation von Mietern auswirken können, weiß man im ESW. Das ESW hat sich daher darauf eingestellt, dass Mieter künftig Schwierigkeiten haben können, ihre Miete zu zahlen. „Unsere Mieterbetreuer sind darauf eingestellt, bei in Not geratenen Mietern sozialorientiert zu agieren. Aktuell betrifft es hauptsächlich gewerbliche Mieter, aber das kann sich ändern. Hilfe ist wichtig, aber immer mit Maß und ohne die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ESW zu gefährden“, so Erhardt.

Eine aktuelle Umfrage des *eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland e.V.* aus dem Juli 2020 bestätigt, dass die Pandemie bis dato kaum Auswirkungen auf das Wohnen hat. Die Umfrage belegt, dass mehrere *eid*-Mitglieder ihren Mieter\*innen über die gesetzliche Stundung hinaus eine zinslose Stundung der Miete angeboten haben. Trotzdem konnten die meisten Mieter\*innen auch auf dem bisherigen Höhepunkt der Pandemie die Miete zahlen.

Und wie sieht es beim ESW aus? Vergleicht man die Mietrückstände (Eigen- und Treuhandbestand) aus dem Juli 2020 mit den Zahlen aus Juli 2019, so sind diese um 27,3 % zum Vorjahr gestiegen (Juli 2020: 481.388,35 €, Juli 2019: 378.188,98 €). Die Zahlen zeigen zwar ein Plus an Mietrückständen, aber

alles in einem akzeptablen Rahmen. Die Situation wird jedoch genau beobachtet. „Wir sehen einer zweiten Welle nach diesem Sommer etwas sorgenvoll entgegen“, so Erhardt. Was dann geschieht und wie es der Gesamtwirtschaft ergehen wird, kann niemand abschätzen. Aber dass die Mietrückstände dann steigen, ist zu befürchten.

Modernisierungsprojekt München-Nord





Bezahlbarer Wohnraum, insbesondere für Familien, und Wohnlösungen für Menschen mit geringem Einkommen stehen für das ESW im Vordergrund. Daher werden viele Wohnungen als einkommensorientiert geförderte Mietwohnungen errichtet.

„Trotz Krise werden wir bezahlbares Wohnen sowie das Ziel, nachhaltige Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen umzusetzen, nicht aus den Augen verlieren“, ergänzt Erhardt. „Nachhaltigkeit und bezahlbares Wohnen sind zwei Ziele, die nicht gegeneinander ausgespielt werden dürfen, sondern gleichrangig sind“, fügt Robert Flock hinzu. So konzentriert sich das ESW derzeit besonders intensiv auf sechs umfangreiche Wohnungsbauprojekte, die in Nürnberg, Fürth und Erlangen nicht nur die angespannte Wohnraumsituation entlasten werden, sondern bezahlbaren Wohnraum in attraktiven Lagen zur Verfügung stellen.

### Wohnen, wohin das Auge blickt

„Unsere bis 2029 geplanten Investitionen mit einem Volumen von rund 540 Mio. € erstrecken sich bayernweit“, so Flock. In Augsburg, Erlangen, Fürth, München, Nürnberg und Regensburg entstehen insgesamt mehr als 1.800 Wohneinheiten, über die Hälfte davon wird geförderter Wohnungsbau sein. Den übergroßen Teil dieser Wohnun-

gen entwickelt, plant und baut das ESW selbst. Einige Projekte werden schlüsselfertig erworben, wie zum Beispiel in Regensburg auf dem Dörnberg. Ein kleiner Teil entsteht durch Umbau und Nachverdichtung. Unberücksichtigt bei diesen Wachstumszahlen ist das Engagement des Unternehmens für den Erhalt der vorhandenen Wohnungen. „Häufig wird übersehen, welcher Beitrag zum Wohnungsmarkt dadurch geleistet wird, dass Wohnungen verantwortungsvoll instandgehalten werden, ein Beitrag zur Nachhaltigkeit“, so Erhardt und ergänzt: „es gibt uns schon ein gutes Gefühl, mit so vielen Wohnungen zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen zu können.“ Verstecken müssen sich die Zahlen in der Tat nicht.

**Fürth-Hardhöhe** – Das derzeit umfangreichste ESW-Wohnungsbauprojekt mit 18.572 Quadratmetern Grundstücksfläche und Gesamtinvestitionskosten von rund 54,5 Mio. € ist das Projekt *Westwinkel* auf der Fürther Hardhöhe. Innerstädtisch gelegen, entstehen auf dem ehemaligen *Norma*-Gelände nach und nach 190 Mietwohnungen, eine





Zusammen zuhause sein im Westwinkel Fürth

KITA, ein Wohnprojekt für Jugendliche sowie Tiefgaragenplätze. Schon Ende des Jahres werden die ersten Mietwohnungen bezugsfertig sein. Rund 30 Prozent sind einkommensorientiert gefördert. Die Ausbauarbeiten gehen zügig voran. Bei den 20 EOF-geförderten Wohnungen samt KITA des 1. Bauabschnittes handelt es sich um ein staatlich gefördertes Modellprojekt des „Experimentellen Wohnungsbaus“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, für das im Herbst 2020 feierlich das Richtfest begangen wird. „In vier Bauabschnitten wird das Projekt *Westwinkel* nach und nach fertig gestellt und bietet rund 600 Menschen attraktiven, auf individuelle Bedürfnisse angepassten, aber vor allen Dingen bezahlbaren Wohnraum in der Kleeblattstadt“, so Erhardt. Für das Gebäude des vierten Bauabschnittes strebt das ESW die Gold-Zertifizierung der *Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB)* an. Dazu wird das Gebäude aus allen Perspektiven auf seine Nachhaltigkeit überprüft. Die effiziente Nutzung von Ressourcen, die Umwelt

verträglichkeit der verwendeten Materialien, der soziale Beitrag des Projektes, die Tauglichkeit der Grundrisse für unterschiedliche Wohnvorstellungen und vieles mehr werden sorgfältig bewertet und müssen hohen Anforderungen gerecht werden, um das begehrte Gold-Zertifikat zu erreichen. „Mit unserer Entscheidung für einen Holzbau haben wir eine gute Grundlage geschaffen, um dieses Ziel zu erreichen“, so Flock.

**Erlangen-Büchenbach** – Ähnlich sieht es im benachbarten Erlangen-Büchenbach aus. Auch dort drehen sich unaufhörlich die Kräne. Insgesamt 88 Mietwohnungen entstehen hier, 58 davon sind öffentlich gefördert. Insgesamt investiert das ESW rund 26,5 Mio. € in das Bauprojekt. Die ersten Gebäude werden bereits Anfang 2021 fertiggestellt.

**Nürnberg-Wöhrd** – In der Veilhofstraße entsteht ab Herbst 2020 ein Neubau mit 45 Mietwohnungen. Der baufällige Bestand ist bereits abgebrochen und ein Abwasserkanal, der das Grundstück kreuzte, wurde bereits verlegt. Derzeit

laufen die Ausschreibungen, Baubeginn ist noch in diesem Jahr, und nach eineinhalb Jahren Bauzeit soll das Gebäude bezogen werden. Das ESW verantwortet im Auftrag der Evangelischen Landeskirche die Entwicklung, Planung und Durchführung.

**Nürnberg-Lichtenreuth** – In einem Bieterverfahren um ein Grundstück für einkommensorientierte Wohnungen und Einzelhandel zur Nahversorgung hat das ESW Anfang des Jahres den Zuschlag erhalten. Dort entstehen nun 86 EOF-geförderte Wohnungen und Nahversorgungseinheiten. Ende Juli konnte das ESW ein zweites Grundstück an der Bruneckerstraße für sich gewinnen, unmittelbar fußläufig zur U-Bahn-Haltestelle Hasenbuck. Beide Grundstücke sind ideal an die Infrastruktur angebunden, zudem entsteht in unmittelbarer Nähe eine neue Universität für rund 6.000 Studierende. In einem gemischt genutzten Stadtquartier mit Wohnraum, Dienstleistung, Nahversorgung, Gewerbe sowie Grünflächen ist der Bedarf nach bezahlbaren Mietwohnungen groß. „Wir kommen hier unserem Anspruch,





Als christliches Unternehmen stellen wir uns der Verantwortung, die der Mensch für die Schöpfung hat. Dazu gehört für uns auch, dass wir einen verantwortungsvollen Umgang mit der Natur an die heranwachsende Generation vermitteln. Ein bewusster Umgang mit der Natur kann die Menschen auch für einen bewussteren Umgang miteinander sensibilisieren.

Hannes B. Erhardt

bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, voll und ganz nach – und das mit einem Quartier, das beste Zukunftsaussichten hat“, so Flock.

**Nürnberger Westen** – Gegenüber dem ehemaligen Quelle-Versandzentrum in der Wandererstraße hat das ESW ein unbebautes Grundstück zur Wohnbebauung erworben. Mindestens 95 EOF-geförderte Wohnungen sind das Ziel. Auch wenn das Projekt aktuell noch in den Kinderschuhen steckt, so ist das Gebiet rund um das ehemalige Nürnberger Traditionsunternehmen ein vertrauter Stadtteil für das ESW, denn kurz nach dem „Aus“ für die *Quelle* war es das kirchliche Unternehmen, das mit der Rettung der ehemaligen Betriebskindergärten der *Quelle* und der anschließenden Entwicklung des Projekts *Familien-nest* mit bezahlbaren Reihenhäusern für Familien sowie dem Bau einer Kindertagesstätte frühzeitig in den Stadtteil investierte.

### Green Building in Franken

Bauen und Wohnen tragen maßgeblich zum Klimawandel bei. Bereits die Herstellung eines Gebäudes erfordert viel Energie und im Betrieb summiert sich der laufende Energiebedarf über Jahrzehnte. Laut dem *Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit* beanspruchen Gebäude in Deutschland 34,4 % des Energieverbrauchs und sind für etwa 30 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. „Wir haben die Aufgabe sehr genau zu prüfen, welche Einsparpotenziale machbar sind. Das betrifft nicht nur den Bedarf an Wärme und Wasser während der Nutzung, sondern sämtliche Ressourcen, die für Bauen und Wohnen eingesetzt werden müssen“, so Flock. Dies bedeutet eine vielschichtige Herausforderung, bei der das Gesamtsystem Gebäude mit all seinen ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Auswirkungen betrachtet werden muss, und zwar über den gesamten Lebenszyklus, von der Planung über die Nutzung bis hin zum Abriss.





Erlangen-Büchenbach

Die Konsequenzen dieser Sicht werden im ESW auf vielfältige Art ganz konkret: Durch verantwortungsvolle, den Bestand erhaltende Maßnahmen wird ein möglichst langer Nutzungszeitraum erreicht. Nachverdichtungen, Aufstockungen und Umbauten werden eingesetzt, um vorhandene Versorgungs- und Erschließungsstrukturen intensiver und länger zu nutzen und hochwertigen Grund und Boden effizienter einzusetzen. Wo immer möglich wird der einfache, abnutzungs-armen Konstruktion Vorrang vor technisch aufwendigen und damit anfälligen Lösungen gegeben, um so die Lebenszyklen von Baustoffen und Konstruktionen auszureizen. Bestehende Quartiere werden behutsam und mit hohen Investitionen weiterentwickelt, um erforderliche Veränderungen umzusetzen, ohne dadurch soziokulturelle Verwerfungen zu erzeugen.

Ein prominentes und preisgekröntes Beispiel für diese Herangehensweise ist das Wohnhochhaus *SonnenTurm* im Fürther *FinkenPark*. Das aus dem Jahr 1967 stammende Bestandsgebäu-

de wurde 2017 vom ESW umfangreich saniert und zeitgemäß weiterentwickelt. Nachhaltig planen und bauen bedeutete hier nicht allein eine energetische Optimierung. „Die Chance bestand in der Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz, und damit der sogenannten „Grauen Energie“, die in der Gebäudekonstruktion seit der Entstehung des Hauses gebunden ist“, erläutert Flock. Getoppt wurde dieser Beitrag zur Nachhaltigkeit noch dadurch, dass heute durch den Erhalt des Gebäudes mehr bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht, als durch Abriss und Neubau möglich gewesen wären. „Hier sieht man sehr gut, wie hervorragend sich die ökologischen und sozialen Aspekte von Nachhaltigkeit mit unserem Auftrag als kirchliches Unternehmen decken“, so Flock weiter.

Auch bei anderen aktuellen ESW-Bauprojekten steht Nachhaltigkeit im Mittelpunkt:

In Erlangen-Büchenbach werden die Gebäude als Passivhaus-Standard zerti-

fiziert. Eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung, begrünte Dachflächen und Photovoltaikanlagen sind die Eckpfeiler dieses Konzepts.

Bei einem Projekt im Münchner Norden mit insgesamt 159 Wohnungen geht es, ähnlich wie beim *SonnenTurm*, um die zeitgemäße Herrichtung vorhandener Wohnungen in Verbindung mit der Schaffung neuen bezahlbaren Wohnraums durch Aufstockung und Neubau. Wäre hier nicht ein Abriss mit anschließendem Neubau besser gewesen? „Unter ausschließlich wirtschaftlichen Gesichtspunkten mag das sein“, erläutert Flock, „aber unter Berücksichtigung aller Aspekte war Erhaltung plus Neubau die nachhaltigere Lösung. Schon deshalb, weil wir wollten, dass die bisherigen Mieter unter Beibehaltung der Miete in unserer Wohnanlage bleiben können.“





Bei der Holz-Hybrid-Bauweise werden unterschiedliche Materialien (z. B. Holz, Stahl, Beton) kombiniert. Fundamente und Treppenhäuser sind meist aus Beton, während Außenwände im Wesentlichen aus Holz bestehen. Werden auch Keller, Geschosse und Tiefgaragen benötigt, setzt man ebenfalls auf Stahlbeton. Die Vorfertigung ganzer Module im Werk ist höchst zeitsparend und kann die Bauzeit erheblich verkürzen.

Auch mit seinem großen Wohnungsbauprojekt entlang der Würzburger Straße auf dem ehemaligen *Norma*-Areal in Fürth orientiert sich das ESW konsequent an den Regeln von Nachhaltigkeit und legt mit dem vierten und letzten Bauabschnitt nochmal nach: Es entstehen 38 Mietwohnungen in Holz-Hybrid-Bauweise. Die Nachhaltigkeit der beiden Gebäude wird durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert, Ziel ist der „Gold-Standard“. Dass das Zertifizierungssystem gegenüber der alten Bewertungsmatrix verschärft wurde und nun neben ökonomischen und ökologischen Aspekten auch soziokulturelle Auswirkungen eines Projekts einbezieht, sieht man im ESW gelassen. „Genau diese breite Sicht ist unsere Stärke und sie deckt sich mit den Erwartungen der Kirche als Eigentümerin des ESW“, erläutert Flock.

Nachhaltig bauen und bezahlbar wohnen – wie bringt man das im ESW zusammen? „Wir sind in allen Phasen von der Entwicklung über den Bauprozess bis zur Bewirtschaftung gut organisiert und arbeiten hochprofessionell“, betont Erhardt und ergänzt „doch der Balanceakt zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialer Orientierung – insbesondere in Corona-Zeiten – ist eine hohe Herausforderung.“ Dank der Gesellschafter des ESW sieht sich das Unternehmen für diese Aufgabe gut aufgestellt, denn die ELKB als Haupteigentümerin des ESW legt Wert auf eine nachhaltige Orientierung. „Und das heißt eben, ökonomisch, ökologisch und sozial erfolgreich sein, die Schnittmenge macht’s“, ergänzt Flock.



# Aus alt wird neu und besser

## Das ESW modernisiert in München-Nord

Wohnraum, insbesondere in unserer bayerischen Landeshauptstadt, ist rar – da erzählen wir nichts Neues. Und so gilt es, beim Thema Wohnen Potential bei Bestandsgebäuden auszuschöpfen. Derzeit arbeitet das ESW an der Nachverdichtung und Modernisierung einer gesamten Bestandswohnanlage entlang der Max-Müllner-Straße, Reschreiter- und Weitlstraße. Das Münchner Gesamtprojekt, das fünf Gebäudekomplexe umfasst, sieht eine Nachverdichtung mit insgesamt 69 Wohnungen vor. Davon entstehen 45 Wohnungen in neuen sechsgeschossigen Kopfbauten, 24 Wohnungen werden auf den Bestand aufgestockt. Von den Neubauwohnungen werden 30 einkommensorientiert gefördert.

Des Weiteren werden 90 Bestandswohnungen grundlegend modernisiert. Sämtliche Räume inklusive der Bäder werden nach modernstem Stand der Technik saniert und qualitativ ausgestattet. Böden, Wand- und Deckenoberflächen, Türen, sowie alle haustechnischen Anlagen werden erneuert. Durch ein weiteres Geschoss erhalten die bisher dreigeschossigen Wohngebäude ein vollkommen neues Aussehen. Zusätzlich wird über die Länge der gesamten Südfassade

eine neue Balkonanlage errichtet, dadurch erhält jede der 90 bestehenden Wohnungen einen großzügigen Balkon.

„Durch wenige Veränderungen konnten wir die Grundrisse an heutige Anforderungen anpassen“, so Robert Flock. Weiterhin verbindet eine neue eingeschossige Tiefgarage mit 121 Stellplätzen alle fünf Gebäude miteinander. Für all diese umfangreichen Maßnahmen war ein Leerzug der Wohnungen unumgänglich. „Die Herausforderung bestand darin, die Belastungen für unsere Mieter so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig einen Bauablauf zu organisieren, der technisch und wirtschaftlich akzeptabel war“, so Flock. Deshalb wurden die unumgänglichen Aus- und Wiedereinzüge durch ein umfassendes Sozialkonzept begleitet. Kern dieses Konzepts war die Zusage des ESW, dass jeder bisherige Mieter unter Beibehaltung der ursprünglichen Miete in eine der komplett modernisierten Wohnungen einziehen kann. Voraussichtlich im 2. Quartal 2022 soll dieses große Gesamtprojekt, das durch seine vielen parallel ablaufenden Maßnahmen eine spannende Herausforderung darstellt, abgeschlossen sein.

Reschreiterstraße, München





Martin\*  
macht  
Fürth  
lebenswert.



\*40, Postbote

Erst durch die Menschen,  
die hier leben, wird unsere  
Stadt lebenswert. Für diese  
Menschen schaffen wir  
Raum zum Wohnen und  
Leben. Bezahlbar, sicher  
und sozial.

[www.esw.de](http://www.esw.de)

**ESW**  
raum für perspektive



# Stadt lebenswert machen – die neue ESW Imagekampagne

Wie macht der einzelne Mensch seine Stadt, in der er lebt, lebenswert? Durch seinen Beruf. Oftmals bringen wir den Menschen, die in unserem Alltag für reibungslose Abläufe sorgen, gar nicht mehr die nötige Wertschätzung entgegen. Nicht, weil wir nicht wollen, sondern weil es so selbstverständlich geworden ist. Bewusst ist manch einem das erst wieder in der aktuellen Corona-Situation geworden. Als der (Arbeits-)Alltag nach und nach heruntergefahren wurde, haben Müllwerker, Postbote, Verkäufer im Supermarkt und viele weitere Berufsgruppen unseren Alltag weitestgehend im Einklang gehalten. Sie alle sind Menschen in systemrelevanten Berufen – klingt ganz schön nüchtern. Und doch sind sie unsere Helden und haben damit unser aller Alltag und die Stadt, in der sie leben, für uns noch lebenswerter gemacht.

Vor gut einem Jahr hat das ESW seine neue Imagekampagne auf die Beine gestellt. „Als Wohnungsunternehmen hat es sich zur Aufgabe gemacht, bayernweit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Als kirchliches Unternehmen sehen wir uns in einer starken Verantwortlichkeit, sozialen, sicheren und nachhaltigen Wohnraum für die Menschen zu schaffen, die nicht so viel Geld in unserer Gesellschaft verdienen und die Unterstützung brauchen“, so Hannes B. Erhardt. Dazu zählen junge Familien, Kinder und Jugendliche, Studenten und Senioren oder andere benachteiligte Gruppen. „Wir wollten genau diesen Menschen ein Gesicht geben und somit war die Idee zu einer neuen Imagekampagne geboren“, ergänzt Erhardt.

Floristin Sabine, Postbote Martin, Busfahrer Richard, Sozialpädagogin Selma, Teilzeit-Opa Otto, Erzieherin Corinna, Kellnerin Ramona und Müllwerker Adrian. Erst durch die Menschen, die hier leben, wird unsere Stadt lebenswert. Für diese Menschen schafft das ESW Raum zum Wohnen und Leben. Bezahlbar, sicher und sozial. Diese Botschaft ist nun an vielen Orten bayernweit zu sehen und zu lesen. Da blickt uns Adrian aus der Münchner Obdachlosenzeitung BISS in Form einer Anzeige an oder Richard auf der Rückseite eines

Werbemittels in Form einer Parkscheibe fürs Auto. Auch auf den ESW-Firmenfahrzeugen, mit denen Hausmeister und Handwerker unterwegs sind, lächeln uns diese Menschen entgegen. An Türen und Fenstern der ESW-Hausmeisterstützpunkte und ausgewählten ESW-Objekten sind sie zu finden und selbst im Stadion des 1. FCN flimmert die Kernbotschaft über die Videobande.







Zahlen im Überblick



# Inhalt

I	Wohnwirtschaftliche Kennzahlen	14
II	Übersicht Jahresüberschüsse	15
III	Die ESW-Unternehmensgruppe	16
IV	Organe	17
V	Bericht des Aufsichtsrates	18
VI	Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	20
VII	Daten und Fakten	21
VIII	Konzernabschluss und Konzernlagebericht der ESW-Unternehmensgruppe	
1	Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019	22
2	Konzernbilanz zum 31.12.2019	36
3	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2019	38
4	Eigenkapitalspiegel 2019	39
5	Konzernkapitalflussrechnung 2019	40
6	Anhang zum Konzernabschluss 2019	41
7	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers für 2019	50
	Impressum	54



# Wohnwirtschaftliche Kennzahlen

Eigener und treuhänderisch verwalteter Bestand (ohne WEG)



**7.797** Wohneinheiten  
**280** Gewerbeeinheiten



**633.258,38 m<sup>2</sup>** Wohn- und Nutzfläche



**6,84 €/m<sup>2</sup>** durchschnittliche Wohnungsmiete  
**24,51 €/m<sup>2</sup>** jährl. Instandhaltungskosten



**0,3 %** Leerstandsquote Eigenbestand



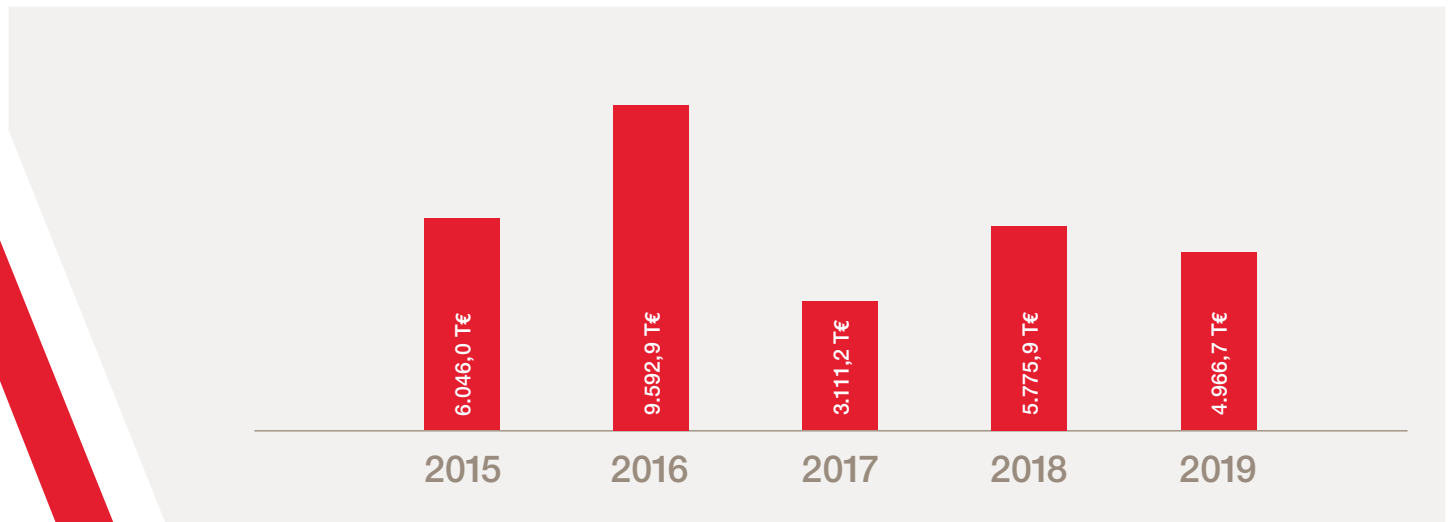
**220** Mitarbeiter  
davon **18** Auszubildende

**Alles auf  
einen Blick**



# Übersicht Jahresüberschüsse

Betriebsergebnis ESW-Konzern



Nachhaltig bauen und  
bezahlbar wohnen –  
das ESW schafft beides.





# Die ESW- Unternehmensgruppe

## **ESW – Evangelisches Siedlungswerk**

Geschäftsführung:  
Hannes B. Erhardt, MSc.  
Robert Flock, Dipl.-Ing. Architekt

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH  
Hans-Sachs-Platz 10 | 90403 Nürnberg  
Tel.: 0911 - 2008 0 | Fax: 0911 - 2008 156  
info@esw.de | esw.de

Büro Südbayern  
Ottostraße 5 | 80333 München  
Tel.: 089 - 370 610 551 | Fax: 089 - 370 610 555

## **ESW Bauträger GmbH**

Geschäftsführung:  
Klaus Kräutner, Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Hannes B. Erhardt, MSc.

ESW Bauträger GmbH  
Hans-Sachs-Platz 10 | 90403 Nürnberg  
Tel.: 0911 - 2008 370 | Fax: 0911 - 2008 380  
bautraeger@esw.de | esw.de

## **ESW Bauplanung GmbH**

Geschäftsführung:  
Harald Martin, Dipl.-Ing. Architekt  
Robert Flock, Dipl.-Ing. Architekt

ESW Bauplanung GmbH  
Hans-Sachs-Platz 10 | 90403 Nürnberg  
Tel.: 0911 - 2008 310 | Fax: 0911 - 2008 320  
bauplanung@esw.de | esw.de

## **ESW Gebäudemanagement GmbH**

Geschäftsführung:  
Robert Flock, Dipl.-Ing. Architekt

ESW Gebäudemanagement GmbH  
Hans-Sachs-Platz 10 | 90403 Nürnberg  
Tel.: 0911 - 2008 360 | Fax: 0911 - 2008 361  
gebaeudemanagement@esw.de | esw.de

Büro Südbayern  
Weitlstraße 16 | 80935 München  
Tel.: 089 - 370 610 510 | Fax: 089 - 370 610 515

## **ESW Projektentwicklung GmbH**

Geschäftsführung:  
Alexander Kraus, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)  
und Dipl.-Ing. (FH) (seit 01.06.2019)  
Hannes B. Erhardt, MSc.

ESW Projektentwicklung GmbH  
Hans-Sachs-Platz 10 | 90403 Nürnberg  
Tel.: 0911 - 2008 0 | Fax: 0911 - 2008 251  
info@esw.de | esw.de



# Organe

## ESW – Evangelisches Siedlungswerk

### Aufsichtsrat

#### Vorsitzender:

Dr. Erich Theodor Barzen, Oberkirchenrat, München

#### Stellvertretender Vorsitzender:

Erich Rödel, Dipl.-Kfm., Bankdirektor i. R., Ingolstadt

Michael Bammessel, Präsident Diakonisches Werk Bayern, Nürnberg

Dr. Günther Beckstein, Ministerpräsident in Bayern a. D., Nürnberg

Günter Gloser, Staatsminister a. D., Nürnberg

Barbara Kittelberger, Stadtdekanin, München

Dr. Christian Kranjčić, Kirchenrechtsdirektor, München (bis 30.11.2019)

Prof. Hubert Kress, Architekt BDA, Dipl.-Ing., Erlangen

Christopher Krieghoff, Dekan, Nürnberg

Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg

Jürgen Rose, Bankdirektor i. R., München

Christian Vogel, Bürgermeister, Nürnberg

### Geschäftsführung

Hannes B. Erhardt, MSc.

Robert Flock, Dipl.-Ing. Architekt



# Bericht des Aufsichtsrates

In Erfüllung seiner gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Aufgaben und Pflichten hat sich der Aufsichtsrat des Evangelischen Siedlungswerkes von der Geschäftsführung regelmäßig berichten lassen. Die Aufsichtsratssitzungen fanden im Geschäftsjahr 2019 im April und Juli in Nürnberg und im Dezember in München statt.

Dabei informierte die Geschäftsführung des ESW eingehend über den Geschäftsverlauf, die Liquidität, die Vermögens- und Ertragslage, die Risiken und Chancen sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle beim ESW und deren Tochterunternehmen. Soweit erforderlich, wurden diese dem Aufsichtsrat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Im Besonderen hat der Aufsichtsrat geschäftspolitische Grundsatzfragen erörtert und sich mit der Risikosituation der Gesellschaft sowie ihren strategischen Zielen beschäftigt.

Unter anderem wurde dem Aufsichtsrat in der Juli-Sitzung berichtet, dass sich das ESW bei einer Ausschreibung für Grundstücksflächen in Erlangen-Büchenbach beworben hat. Da der Zuschlag der Stadt Erlangen an den ESW Bauträger für zwei Baufelder erst nach der Sitzung erfolgte, wurde der Ankauf der Grundstücksflächen und die geplante Baubebauung mit 16 Reihenhäusern dem Aufsichtsrat in einem Umlaufverfahren zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat dem Ankauf der Grundstücksflächen sowie der Realisierung des Bauvorhabens einstimmig zugestimmt.

Unseren Auftrag, die Geschäftsführung des ESW zu überwachen und beratend zu begleiten, haben wir erfüllt.

Jahresabschlüsse und Lageberichte des ESW und seiner Tochterunternehmen haben wir eingehend ge-

prüft. Den Konzernabschluss des ESW haben wir gebilligt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung stimmen wir in allen Punkten zu.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des ESW sowie der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht des Geschäftsjahres 2019 wurden vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V., gesetzlicher Prüfungsverband, München, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Jahresabschlüsse und die Lageberichte der Tochterunternehmen: ESW Bauplanung GmbH, ESW Bauträger GmbH, ESW Gebäudemanagement GmbH und ESW Projektentwicklung GmbH wurden von der Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft, München geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Da sich Herr Dr. Christian Kranjčić beruflich verändert hat, ist er zum 01.12.2019 aus dem Aufsichtsrat des ESW ausgeschieden. Wir danken ihm für seine konstruktive und vertrauensvolle Mitarbeit im Aufsichtsrat.

Außerdem dankt der Aufsichtsrat der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ESW Unternehmensgruppe für die im Jahr 2019 erbrachten Leistungen.

München, den 14.07.2020

Dr. Erich Theodor Barzen  
Vorsitzender des Aufsichtsrates





Was das ESW  
ausmacht







220 Mitarbeiter



davon 18 Auszubildende



8,1 Jahre durchschnittliche Betriebszugehörigkeit

# Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

## ESW Konzern

Stand 31.12.2019

Ohne GF, ohne MA in Ruhephase der ATZ, ohne Elternzeit, ohne nebenberuflich Beschäftigte

Art der Beschäftigung	männlich	weiblich	gesamt
kaufmännisch und technisch	54	79	133
Auszubildende	9	9	18
Reinigung	3	12	15
Hausmeister und Arbeiter	53	1	54
<b>Gesamt</b>	<b>119</b>	<b>101</b>	<b>220</b>

Altersaufbau nach Lebensjahren	männlich	weiblich	gesamt
15 - 20	4	4	8
20 - 25	10	8	18
25 - 30	7	12	19
30 - 35	10	8	18
35 - 40	15	15	30
40 - 45	17	7	24
45 - 50	8	12	20
50 - 55	15	11	26
55 - 60	24	14	38
60 - 65	7	8	15
65 - 70	1	2	3
70 - 75	0	0	0
75 - 80	1	0	1
<b>Gesamt</b>	<b>119</b>	<b>101</b>	<b>220</b>

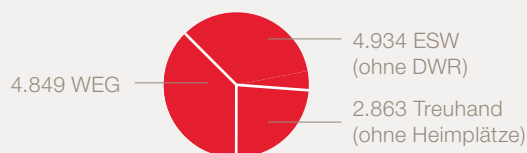
  

Mitarbeiteranzahl nach ESW-Dienstjahren	männlich	weiblich	gesamt
00 - 05	59	43	102
05 - 10	24	16	40
10 - 15	17	19	36
15 - 20	5	11	16
20 - 25	9	4	13
25 - 30	3	4	7
30 - 35	0	2	2
35 - 40	2	0	2
40 - 45	0	2	2
<b>Gesamt</b>	<b>119</b>	<b>101</b>	<b>220</b>

Durchschnittliche Dienstjahre Konzern	männlich	weiblich	gesamt
	7,4	8,9	8,1





**12.646** bewirtschaftete  
Wohneinheiten



**6,84 €/m<sup>2</sup>** durchschnittliche  
Wohnungsmiete

# Daten und Fakten

## Eigenbestand

	2019	2018
<b>Anzahl der verwalteten Mieteinheiten</b>	<b>5.253</b>	<b>5.306</b>
davon Wohnungen	4.934	4.960
davon Gewerbe	104	105
davon Garagen*	193	195
davon DWR (Dauerwohnrechte)	22	46
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	<b>334.325,04 m<sup>2</sup></b>	<b>337.031,22 m<sup>2</sup></b>

## Treuhandbestand

	2019	2018
<b>Anzahl der verwalteten Mieteinheiten</b>	<b>3.245</b>	<b>3.198</b>
davon Wohnungen	2.863	2.829
davon Gewerbe	176	181
davon Garagen*	206	188
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	<b>298.933,34 m<sup>2</sup></b>	<b>292.309,57 m<sup>2</sup></b>

## WEG (Wohnungseigentümergeinschaft)

	2019	2018
<b>Wohnungen</b>	<b>4.849</b>	<b>4.802</b>
<b>Gewerbe</b>	<b>60</b>	<b>58</b>
<b>Garagen / Stellplätze*</b>	<b>234</b>	<b>221</b>

\* Die Anzahl der Garagen fließt zu einem Siebtel in die Anzahl der verwalteten Mieteinheiten ein.

## Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität – Konzern

	2019	2018
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>30,0 %</b>	<b>32,0 %</b>
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	<b>5,1 %</b>	<b>6,4 %</b>
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	<b>2,7 %</b>	<b>3,2 %</b>

## Bereinigte Leerstandsquote %

	2019	2018
<b>Eigenbestand</b>	<b>0,32 %</b>	<b>0,32 %</b>
<b>Treuhandbestand</b>	<b>0,53 %</b>	<b>0,57 %</b>



# Konzernlagebericht

des Evangelischen Siedlungswerkes in Bayern  
Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH  
für das Geschäftsjahr 2019

## Gliederung

### 1. Grundlagen des Konzerns

- A) Geschäftsmodell
- B) Ziele und Strategien

### 2. Wirtschaftsbericht

- A) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- B) Geschäftsverlauf
- C) Lage

- I. Ertragslage
- II. Finanzlage
- III. Vermögenslage
- IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### 3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

- A) Prognosebericht
- B) Risikobericht
- C) Chancenbericht

### 4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten





## 1. Grundlagen des Konzerns

### A) Geschäftsmodell

Das Evangelische Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (im Folgenden ESW Bayern genannt) ist eine juristische Person des privaten Rechts. Sie wurde am 18.07.1949 gegründet und am 22.11.1949 unter der HRB Nummer 613 beim Amtsgericht Nürnberg eingetragen.

Die Gesellschaft unterhält eine Geschäftsstelle an ihrem Sitz in Nürnberg und eine Geschäftsstelle in München.

Gemäß ihres Gesellschaftsvertrages widmet sich das Unternehmen der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Das ESW Bayern nimmt damit an der Erfüllung des kirchlichen Auftrags teil. Das Geschäftsgebiet des ESW Bayern erstreckt sich auf ganz Bayern.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen ist das Kerngeschäft der Gesellschaft. Sie erwirbt, belastet, veräußert Grundstücke und stellt Gewerberäume für soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen bereit. Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung sowie Drittverwaltung für die Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern und der Evang.-Luth. Pfründestiftung in Bayern.

Die Gesellschaft ist an folgenden Unternehmen zu 100 % beteiligt:

- ESW Gebäudemanagement GmbH
- ESW Bauträger GmbH
- ESW Bauplanung GmbH
- ESW Projektentwicklung GmbH

Von den Tochterunternehmen werden Bauträgerleistungen, Gebäudedienstleistungen, Architekten- und Ingenieurleistungen sowie Projektsteuerungs- und -entwicklungsleistungen erbracht.

### B) Ziele und Strategien

In den kommenden Jahren wird der Konzern neben der Entwicklung neuer Projekte insbesondere in notwendige Maßnahmen zur Bestandserhaltung, die Durchführung weiterer Energiesparmaßnahmen sowie in die Instandsetzung bisher nicht modernisierter Wohnungen unter Berücksichtigung der Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung investieren.

Zu den Zielen der strategischen Ausrichtung der Gruppe gehören:

- die klare Kundenorientierung, um die gute Vermietungs- und Verkaufsquote dauerhaft zu erhalten,
- die permanente Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation zur Steigerung der internen Effizienz,
- die fortlaufende Verbesserung der Unternehmenssteuerungsinstrumente,
- der weitere Ausbau von Marktanteilen u. a. über Ankauf von Grundstücken und
- die Durchführung von erfolgsorientierter Führungs-, Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen zur stetigen Verbesserung der Zusammenarbeit insbesondere auch im Hinblick auf die Digitalisierung.

## 2. Wirtschaftsbericht

### A) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2019 gekennzeichnet durch ein anhaltendes Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2019 um 0,6 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich dazu war das preisbereinigte BIP in den beiden Vorjahren stärker gestiegen, 2017 wurde ein Anstieg um 2,5 % und 2018 um 1,5 % verzeichnet. Verglichen mit dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2019 gegenüber 2018 um 1,4 %.

Der Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2019 trotz konjunktureller Abschwächung als äußerst robust erwiesen. Trotz schwächerer Konjunktur haben Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung im Jahresdurchschnitt 2019 abgenommen.

Die Zahl der Arbeitslosen sank im Jahresdurchschnitt 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 73.000 auf 2,27 Mio., was einer Arbeitslosenquote von 5,0 % (Vj. 5,2 %) entspricht. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben 2019 weiter zugenommen, allerdings nicht mehr so stark wie in den Jahren zuvor. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Erwerbstätigkeit im Jahresdurchschnitt um 402.000 auf 45,26 Mio. gestiegen.

Auf der Ebene der Bundesländer reichte die Arbeitslosenquote von 2,8 % in Bayern bis zu 9,8 % in Bremen. In Nürnberg waren im Dezember 2019 17.335 (Vj. 18.849) Personen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Quote von 4,2 % (Vj. 4,4 %). In der Stadt Fürth lag die Quote zum Jahresende bei 2,9 % (Vj. 2,8 %) oder 9.921 (Vj. 9.455) Erwerbslosen.

Die anhaltend niedrigen Zinsen sind nach wie vor ein Thema. Die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) steht weiterhin in der Kritik. Besonders Sparer leiden darunter. Für klassische Geldanlagen wie Tagesgeld oder Festgeld gibt es aktuell kaum Zinsen, häufig werden Einlagen sogar mit „Negativzinsen“ belastet.

Immobilienkäufer hingegen profitieren von dieser Situation, sie können benötigtes Geld zu sehr guten Konditionen leihen.

Der Leitzins der EZB, der angibt unter welchen Bedingungen sich Kreditinstitute bei Noten- und Zentralbanken Geld leihen können, liegt seit der letzten Zinsanpassung im März 2016 unverändert bei 0,0 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagensatz wurde im September 2019 nochmals von -0,4 % auf -0,5 % abgesenkt.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zunehmend zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozialen- als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Abkühlung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen, Kurzarbeit und Entlassungen, verschlechterte Finanzierungsbedingungen sowie geringere Investitionen und Kaufzurückhaltung bei Haushalten und damit einhergehend mit einem negativen Wirtschaftswachstum zu rechnen.

#### Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2019 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 319.233 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 1,3 % oder 4.011 Baugenehmigungen von Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Ohne Berücksichtigung der Wohnungen in Wohnheimen stieg die Zahl der Baugenehmigungen um 2,6 % auf 309.444.

In den ersten elf Monaten 2019 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 0,9 % gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser verzeichnete ebenfalls ein Wachstum um 0,9 %, wogegen die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser mit einem Wachstum von 1,5 % stärker angestiegen sind. Die Zahl der Neubaugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen ist weiterhin deutlich rückläufig (-20,9 %).

Die Aussichten für 2020 sind zurückhaltend: Gemäß der ifo-Konjunkturumfrage beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage als gut, ihre Erwartungen für die nahe Zukunft sind mit Ausnahme des Wohnungsbaus jedoch rückläufig.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die 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.

### Regionale Rahmenbedingungen

Die Entwicklung auf dem bayerischen Immobilienmarkt profitiert unverändert von den überdurchschnittlichen Rahmenbedingungen des Bundeslandes. Die Bevölkerung in Bayern und damit auch der Wohnraumbedarf wachsen spürbar schneller als im bundesweiten Trend. Vor diesem Hintergrund sind die Wohnungsmieten im Durchschnitt seit der Jahrtausendwende gestiegen.

Die drei Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen bilden das Zentrum der großen Metropolregion Nürnberg mit insgesamt 3,5 Millionen Einwohnern und 1,9 Millionen Beschäftigten, die eine jährliche Wirtschaftsleistung von € 134 Milliarden erbringen.

Der wirtschaftliche Aufwärtstrend und die hohe Lebensqualität machen die Metropolregion Nürnberg zum begehrten Wohnort. Seit der Jahrtausendwende verzeichnet die Stadt ein stetiges Plus an Bewohnern: Ende 2014 hatten insgesamt 516.770 Menschen ihren Hauptwohnsitz in Nürnberg gemeldet, das waren 36.000 mehr als noch im Jahr 2000. Da viele Geflüchtete in die Stadt kamen, setzte sich dieser Trend weiter fort. Aufgrund dieser aktuellen Zahlen erwarten die Statistiker, dass 2020 rund 530.200 Menschen in Nürnberg leben.

Die allorts belebte Bautätigkeit folgt der wachsenden Nachfrage, wenngleich 2018 in Nürnberg und Fürth ein deutlicher Einbruch beim Wohnungsneubau zu verzeichnen war. Ungeachtet des größeren Angebots steigt in allen drei Städten das Miet- und Preisniveau in sämtlichen Wohnlagen weiterhin stark an. Fürth verzeichnet dabei zuletzt einen überdurchschnittlichen Anstieg, wodurch sich der Abstand zu den beiden Nachbarstandorten verringert hat.

In einigen Städten des Freistaates wurde in den zurückliegenden Jahren jedoch angemessen auf den starken Einwohnerzuwachs mit einem weitgehend passgenauen Wohnungsbau reagiert. So stehen der kräftig gestiegenen Zahl privater Haushalte seit 2006 in Erlangen, Fürth, Ingolstadt, Regensburg und Würzburg etwa in gleichem Umfang Wohnungsfertigstellungen gegenüber. Lücken beim Wohnungsbau, resultierend aus Grundstücksmangel und Überteuerung, ergeben sich dagegen in Augsburg, Nürnberg, dem Landkreis München und insbesondere in der bayerischen Landeshauptstadt. In Städten, die über Flächenreserven wie ehemalige Militärareale oder Industriebrachen verfügen, können neue Wohngebiete entstehen. An Standorten ohne solche Reserven ist das Bauen hingegen oft schwierig.

Das Betätigungsfeld des ESW Bayern erstreckt sich über ganz Bayern. Aus diesem Grunde sind die Marktverhältnisse für die Gesellschaft weiterhin gut. Aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungen in fast ganz Bayern dringend notwendig.

## B) Geschäftsverlauf

### Bestandsbewirtschaftung

Im Eigenbestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2019 insgesamt 4.934 Wohnungen, 104 gewerbliche Einheiten und 2.969 Garagen bzw. Stellplätze. Die bewirtschafteten Wohnflächen betragen zum Stichtag 293.319,54 m<sup>2</sup>, Wohn- und Nutzflächen insgesamt 334.325,04 m<sup>2</sup>.

### Ankauf von Wohnimmobilien

In Regensburg-Dörnberg wurden von einem Bau-träger 182 schlüsselfertige Wohnungen gekauft. Im „Karolinenhof“ entstehen 80 Mietwohnungen (EOF-gefördert) und 102 frei finanzierte Wohnungen mit einem Gesamtvolumen von T€ 66.809,8. Die Fertigstellung der schlüsselfertigen Wohnungen ist in 2021/2022 geplant. Der beurkundete Kaufpreis wird erst mit der Fertigstellung zur Zahlung fällig. Finanziert wird dieses Projekt mit öffentlichen Darlehen (EOF), Kapitalmarktdarlehen und Eigenmitteln. In 2019 wurde ein vermietetes Objekt mit insgesamt zwei Einheiten in Nürnberg, Schnieglinger Straße angekauft. Hierfür wurden T€ 668,9 ausgegeben. Ebenfalls in Nürnberg wurde zum Jahresende der Kauf einer Gewerbeimmobilie in der Sandreuthstraße beurkundet. Der Kaufpreis in Höhe von T€ 1.760,0 ist in 2020 fällig. Angefallene Nebenkosten von T€ 156,1 wurden in 2019 verbucht. Finanziert wird dieser Kauf aus Eigenmitteln und einem Kapitalmarktdarlehen.

### Neu-, Aus- und Umbautätigkeit

Das auf fünf Jahre angesetzte Bauprojekt in München, Max-Müllner-Straße/Reschreiterstraße mit der geplanten Nachverdichtung von insgesamt 69 Wohnungen (45 WE Neubau, 24 WE Aufstockung), dem Bau einer Tiefgarage und der Sanierung von 88 Wohnungen wurde erfolgreich fortgeführt. Der Neu- bzw. Anbau der Häuser A und B wurde in 2019 mit einem Volumen in Höhe von T€ 8.888,1 fertiggestellt. Für die Modernisierung und Aufstockung des Hauses A, Max-Müllner-Straße 15, fielen nachträgliche Baukosten in Höhe von T€ 310,3 an. Die Aufstockung und Modernisierung des Hauses B, Reschreiterstraße 22-24, wurde in 2019 mit einem Kostenaufwand in Höhe von T€ 2.122,6 abgeschlossen. Für die Häuser C bis E sind bis Ende 2019 Gesamtkosten für Neubau, Aufstockung und Modernisierung in Höhe von T€ 8.177,0 angefallen. Ebenfalls abgeschlossen wurden die Baumaßnahmen für die Außenanlagen der Häuser A und B. Hierfür wurden

T€ 534,4 aufgewendet. Für die gesamte Maßnahme mit einem Volumen von T€ 35.600,0 werden KfW-Darlehen, Darlehen zur Finanzierung von öffentlich geförderten Wohnungsbau (Einkommensorientierte Förderungen – EOF) und Kapitalmarktdarlehen aber auch Eigenmittel in Anspruch genommen. Bis zur Fertigstellung und der Ausreichung der Mittel wird die Maßnahme mit einem kurzfristigen Darlehen zwischenfinanziert.

In Erlangen-Büchenbach wurde mit dem Bau von insgesamt 88 Mietwohnungen begonnen, von denen 58 öffentlich gefördert sind. Insgesamt sind hierzu Mittel in Höhe von T€ 28.446,3 genehmigt. Die Fertigstellung ist für August 2021 geplant. Per 31.12.2019 stehen Baukosten in Höhe von T€ 9.002,5 zu Buche. Finanziert wird diese Maßnahme mit öffentlichen Darlehen (EOF), KfW- und Eigenmitteln.

Mit dem symbolischen ersten Spatenstich wurde im Juli 2019 mit den Bauarbeiten für das Wohnprojekt „Westwinkel“ in Fürth begonnen. Mit einem Kostenbudget in Höhe von T€ 54.519,8 entstehen bis zum Jahr 2023 auf 18.572 m<sup>2</sup> 190 bezahlbare Mietwohnungen mit 123 Stellplätzen und 70 Garagen. Bis zum 31.12.2019 belaufen sich die gebuchten Kosten auf T€ 10.893,7. Auch für diese Maßnahme werden KfW- und Eigenmittel sowie öffentliche Darlehen eingesetzt.

In Ingolstadt, Pettenkoferstraße, wurden die umfangreichen Außenanlagenarbeiten zur Wohnumfeldverbesserung mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von T€ 1.192,9 abgeschlossen. Diese Maßnahme wurde seitens der Stadt Ingolstadt im Rahmen des Förderprogrammes „Soziale Stadt“ mit T€ 165,0 bezuschusst. Daneben wurde die Maßnahme mit Eigenmitteln finanziert.

Ein aufwendiges Projekt, das das ESW Bayern noch bis 2021 begleiten wird, sind Sanierung und Umbau der Bürogebäude der ESW Bayern-Firmenzentrale am Hans-Sachs-Platz in Nürnberg. Der Umbau der Verwaltungsgebäude erfolgt nicht nur aus Gründen einer energetischen Sanierung und zur Erhöhung der Anzahl verfügbarer Arbeitsplätze, sondern auch, um das Unternehmen unter anderem mit Hilfe einer modernen Arbeitsumgebung und einem innovativen Bürokonzept als attraktiven Arbeitgeber auf dem Markt zu positionieren. Für diese Projekte sind Kosten in Höhe von T€ 20.850,0 genehmigt. Bis Ende 2019 wurden insgesamt T€ 7.595,6 ausgegeben. Die Finanzierung erfolgt über Eigenmittel, weitere Finanzierungsoptionen sind in der Prüfung.

In 2019 abgeschlossen werden konnte die Umgestaltung des Hans-Sachs-Platzes. Gemeinsam mit der Stadt Nürnberg entstand durch die Aufgabe von sieben Parkplätzen eine Fläche, die nun allein den

Fußgängern und Radfahrern gehört. Das ESW Bayern hat sich hier planerisch, aber auch finanziell mit einem Betrag in Höhe von T€ 540,3 beteiligt.

Zur Aufwertung der Gebäude, und um weiterhin eine nachhaltige Vermietbarkeit zu sichern, wurde auch in 2019 das Programm zum Anbau von Balkonen, zur Anbringung von Wärmedämmverbundsystemen, aber auch die Modernisierung von bestehenden Objekten fortgesetzt. Die Gesamtkosten für diese Maßnahmen belaufen sich auf T€ 1.306,3. Im Einzelnen sind dies folgende Objekte:

Ingolstadt, Pettenkofer Straße 25-31	T€	232,7
Nürnberg, Neue Gasse 4 (Umb. Stattotel)	T€	469,8
Nürnberg, Listerstraße 16-20	T€	300,0
Nürnberg, Listerstraße 22-26	T€	303,8
	<b>T€</b>	<b>1.306,3</b>

Weiterhin wurden in 2019 an den Standorten in Ansbach, Nürnberg und Trostberg mit einem Kostenaufwand von T€ 341,1 die Sanierungen von Außenanlagen abgeschlossen. Die gesamten Maßnahmen wurden über KfW- und Kapitalmarktdarlehen bzw. aus Eigenmitteln finanziert.

Nachdem sich das ESW Bayern zum Ziel gesetzt hat, besonders in angespannten Lagen Bayerns durch den Bau von neuem bezahlbarem Wohnraum zu einer Entlastung beizutragen, konnte in 2019 mit weiteren Neubauprojekten begonnen, bzw. konnten diese weiterentwickelt werden, für die im abgelaufenen Geschäftsjahr mehr als T€ 1.491,3 ausgegeben wurden. Neben den Städten Erlangen, Fürth, Augsburg und Regensburg wird insbesondere Nürnberg mit neuen Wohnungen in Schweinau, zum einen auf dem *Akzo Nobel*-Gelände (Lochnerstraße/Hintere Marktstraße) und zum anderen in der Sündersbühlstraße bzw. Webersgasse, hiervon profitieren. In 2019 konnte für diese Projekte ein angrenzendes Grundstück mit einem Kostenaufwand von T€ 1.082,9 erworben werden.

### Modernisierung

Neben den aktivierten Kosten für Modernisierungsmaßnahmen, der Sanierung und dem Ausbau von Garagen und Stellplätzen wurden in 2019 T€ 6.540,6 für laufende und T€ 666,6 für geplante Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben.

### Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 14 (Vj. 56) Wohnungen, zwei Gewerbeimmobilien, sieben (Vj. 41) Garagen, sieben (Vj. 15) Stellplätze, sieben (Vj. sechs) Erbbaurechte und 27 Dauerwohnrechte verkauft. Hieraus wurden Erlöse in Höhe von T€ 2.530,5 (Vj. T€ 4.907,4), erzielt.



### **Verwaltungsbetreuung**

Das ESW Bayern bewirtschaftet im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung 4.849 Wohneinheiten, 60 Gewerbeeinheiten und 3.280 Garagen/Stellplätze, im Bereich der Treuhandverwaltung sind es 2.863 Wohneinheiten, 176 Gewerbeeinheiten und 2.007 Garagen/Stellplätze.

### **ESW Bauträger GmbH**

Die für das Geschäftsjahr 2019 gesteckten Ziele konnten nahezu vollständig erreicht werden. Die Häuser im Hasellohweg in Fürth konnten im I. Quartal vollständig notariell platziert werden. Aus dem Vertriebsauftrag mit dem ESW Bayern zum Verkauf von 76 Bestandswohnungen in Röthenbach wurden in 2019 die letzten Einheiten verbrieft.

Ebenfalls sehr erfolgreich war der Vertriebsverlauf der Einheiten im Projekt Pflegezentrum Würzburg. Die 18 Service-Wohnungen konnten im Paket an eine Münchener Stiftung mit einem Gesamtvolumen von T€ 4.600,0 notariell veräußert werden. Die Tagespflege wurde mit Vorvertrag und einem Verkaufswert von T€ 1.045,0 beurkundet, und von den 72 Pflegeappartements waren bis Jahresende 71 Einheiten notariell verkauft.

Im Projekt Hasellohweg konnte der notwendige Erschließungsvertrag mit der Stadt Fürth unterzeichnet werden, und somit wurde mit den Bauarbeiten planmäßig im April begonnen. Für das geplante Pflegezentrum in Würzburg wurde die Baugenehmigung im Mai 2019 erteilt, der Auftrag an den Generalunternehmer konnte nahezu zum kalkulierten Budget vergeben werden. Der Baubeginn erfolgte im September 2019.

Die Alternativplanungen auf dem Grundstück in Oberasbach, Zirndorfer Weg, wurden vom Landratsamt in Fürth abgelehnt, so dass die Entscheidung getroffen wurde, das Projekt nicht weiter zu verfolgen. Das Areal wurde im Sommer weiterveräußert.

Das Liegenschaftsamt der Stadt Erlangen hat im Januar 2019 den Verkauf von Grundstücken für Geschosswohnungen und Reihenhäuser im Baugelände 412, Erlangen West, Häuslinger Wegacker in Erlangen-Büchenbach ausgeschrieben. Im Juli erhielt die ESW Bauträger GmbH den Zuschlag für den Bau von 16 Reihenhauspärzellen. Die entsprechenden Planungsleistungen wurden bis Jahresende weitestgehend abgeschlossen, der Grundstücksankauf soll im I. Quartal 2020 erfolgen.

Ein weiteres Areal zur Bebauung mit 8 Reihenhäusern konnte notariell von der Stadt Langenzenn im Neubaugebiet Klaushofer Weg II zum Jahresende gesichert werden.

### **ESW Bauplanung GmbH**

Der positive Geschäftsverlauf im vergangenen Jahr war vor allem durch die sehr hohe Auslastung geprägt. Kapazitätsengpässe konnten durch die Hinzuziehung von externen Planern und Bauleitern gut ausgeglichen werden. Damit konnte das umfangreiche Projektvolumen bewältigt und die gesetzten Ziele erreicht werden.

Bei den Ingenieur- und Architektenleistungen liegt der Schwerpunkt der Leistungen mit über 90 % vor allem bei eigenen Projekten der ESW Unternehmensgruppe, insbesondere im Neubau sowie im Bereich Großmodernisierungen. Im Jahr 2019 konnten neben vielfältigen Kleinaufträgen ein Großprojekt erfolgreich im Termin- und Kostenplan abgeschlossen werden.

### **ESW Gebäudemanagement**

Die Präsenz der Hausmeister vor Ort und deren Wahrnehmung als Mitarbeiter des ESW war auch in 2019 der Garant dafür, dass das ESW Bayern von den Mietern als engagierter Eigentümer und Verwalter wahrgenommen wurde. So wird die Glaubwürdigkeit der Marke ESW unterstützt. Die zunehmende Angebotsverknappung und die dadurch steigenden Preise haben den Bereich Handwerkerleistungen auch in 2019 geprägt.

### **ESW Projektentwicklung**

Bereits seit 2011 existiert mit der ESW Projektentwicklung eine eigene Gesellschaft in der ESW-Unternehmensgruppe, die sich vorrangig mit dem Projektmanagement für die Entwicklung von Immobilien und Liegenschaften beschäftigt. Darunter fallen insbesondere Due-Diligence-Analysen, aber auch die Aufbereitung und Strukturierung von Projekten und die Erstellung von Finanzierungskonzepten inklusive Vorbereitung von Gremienterminen. Ferner begleitet sie beratend den Vermietungs- und Bewirtschaftungsverlauf der Projekte.

Diese Leistungen wurden bis 2018 im Auftrag der ESW Projektentwicklung überwiegend durch Mitarbeiter des Mutterunternehmens oder Mitarbeiter der ESW Bauplanung bzw. mittels externer Subdienstleister erbracht. Anfang 2019 konnte die ESW-Unternehmensgruppe einen erfahrenen Projektentwickler gewinnen, der die Gesellschaft geschäftsführend übernommen hat und deren geschäftliche Aktivitäten sukzessive ausbauen soll. Mit der Bündelung der Expertise im Bereich der Akquise und Projektentwicklung in einer eigenen Einheit sollen künftig unternehmens- und bereichsübergreifend Projekte für eigene Immobilienbestände, für den Bauträgerbereich, aber auch als Dienstleistung für Treugeber zentral im eigenen Hause koordiniert werden.

In der neuen Struktur konnte die ESW Projektentwicklung bereits im Geschäftsjahr 2019 einen Beitrag

zum Erfolg der Unternehmensgruppe beisteuern. Insbesondere der notariell beurkundete Kauf eines Lagergebäudes, welches dem Konzern künftig als Lager- und Archivfläche dienen wird, aber auch der erfolgreiche Ankauf eines ehemaligen Quelle-Grundstücks in der Wandererstraße sowie die Beurkundung zum Kauf von 182 schlüsselfertigen Wohnungen aus dem Projekt „Das DÖRNBERG“ in Regensburg stehen beispielhaft für das Potenzial der ESW Projektentwicklung.

Die Geschäftsführung des ESW Bayern ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden und beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres im Konzern als positiv.

## C) Lage

### I. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 erzielte der Konzern einen Konzern-Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4.966,7 (Vj. T€ 5.775,9). Dieser wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis, dem Verkauf von Grundstücken und der Auflösung von Rückstellungen geprägt.

Die Umsatzerlöse beliefen sich auf T€ 42.743,5 (Vj. T€ 44.611,7). Sie resultieren im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung mit T€ 35.037,7 (Vj. T€ 33.847,5), aus dem Verkauf von Grundstücken mit T€ 1.419,8 (Vj. T€ 2.962,3) und der Betreuungstätigkeit T€ 3.350,9 (Vj. T€ 3.230,9). Diesen sowie den Erträgen aus der Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und sonstigen Leistungen in Höhe von T€ 8.494,8 (Vj. T€ -189,5) stehen insbesondere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung T€ 12.951,9 (Vj. T€ 14.726,7) und für Verkaufsgrundstücke T€ 9.914,6 (Vj. T€ 2.519,5) gegenüber. Zudem sind Personalaufwendungen in Höhe von T€ 12.178,0 (Vj. T€ 11.225,0), Abschreibungen in Höhe von T€ 7.073,8 (Vj. T€ 6.827,3) und sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von T€ 3.905,8 (Vj. T€ 3.440,0) angefallen.

In der Prognose für das Geschäftsjahr 2019 ist die Geschäftsleitung von einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.330,4 bzw. einem Ergebnis vor Ergebnisabführung der Tochterunternehmen in Höhe von T€ 1.254,2 ausgegangen. Zurückblickend führten konservative Annahmen in der Planung, ungeplante Erträge sowie nachträglich eingeleitete Maßnahmen zu einer wesentlichen Verbesserung und damit zu einer positiven Zielabweichung (bezogen auf den geplanten Jahresüberschuss) in Höhe von T€ 2.835,1. Beispielhaft für eine zu konservative Planung ist der objektbezogene Zinsaufwand zu nennen. War dieser in der Planung mit einem Aufwand von T€ 3,254,4 vorgesehen, haben u.a. zeitliche Verschiebungen in den Bauprojekten sowie

eine Optimierung der Finanzierungsstruktur zu einer Einsparung von zirka T€ 449,0 geführt.

Als Ergebnis der Unternehmensplanung 2019 wurden interne Prozesse hinterfragt. Wesentlich zur Ergebnisverbesserung beigetragen hat unter anderem auch eine zentral durchgeführte interne Klausur, in der die Strategie und die Mietenpolitik hinterfragt wurden. Als Ergebnis dieser konnten unter Abwägung sozialer Aspekte und unter Berücksichtigung der selbst auferlegten Mietenpolitik sozialverträgliche Mieterhöhungen realisiert werden, die zu, von der Planung positiv abweichenden Sollmieten, beigetragen haben. Darüber hinaus wurden die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen interdisziplinär auf den Prüfstand gestellt. So haben Verschiebungen, Bündelungen und Einsparungen von bzw. bei den nicht aktivierungsfähigen Modernisierungen sowie den Instandhaltungen zu einer spürbaren Ergebnisverbesserung geführt. Allein aus diesen beiden Maßnahmen konnte eine von der Planung abweichende Ergebnisverbesserung in Höhe von T€ 1.547 realisiert werden.

Zu den ungeplanten Erträgen zählen unter anderem ein Teil der Erträge aus Anlagenabgängen. Diese waren in der Planung mit nur T€ 1.555,3 vorgesehen. Durch zeitliche Verschiebungen der Verkäufe bzw. durch Verkaufsentscheidungen nach Aufstellung der Planung haben sich diese Erträge auf T€ 2.562,4 erhöht.

Die Ertragslage des Konzerns wird von der Geschäftsleitung als gut angesehen.

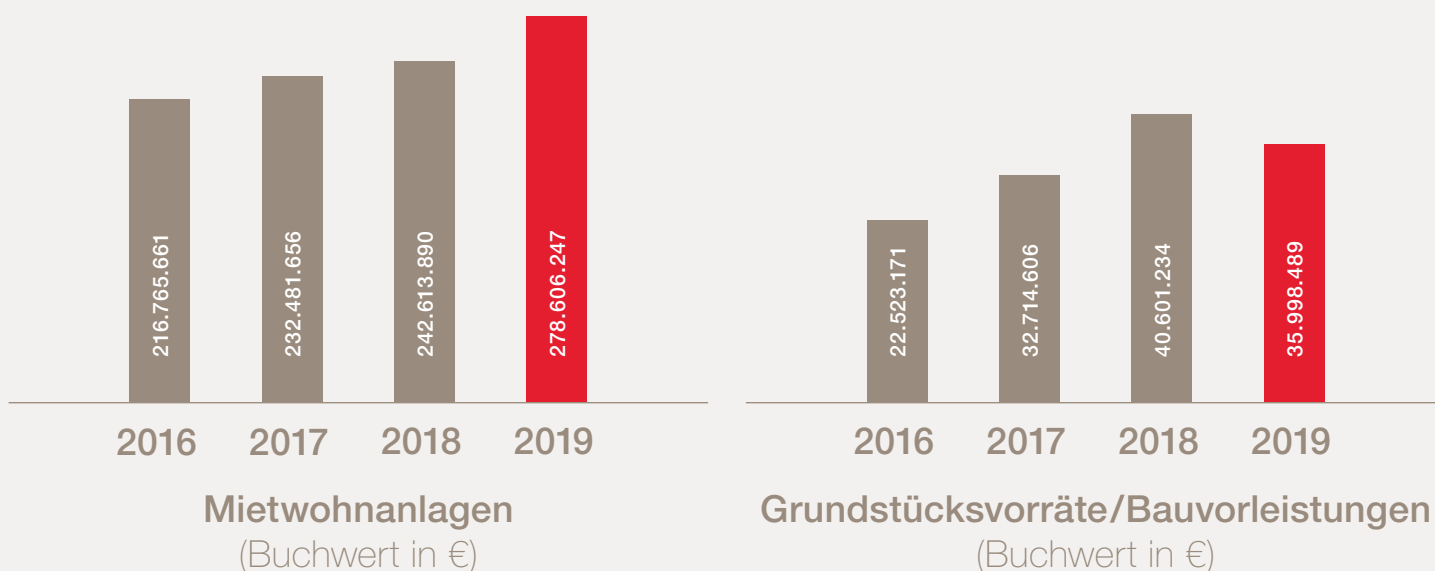
### II. Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 30,0 % und ist aufgrund des deutlichen Anstiegs der Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr mit 32,0 % leicht zurückgegangen. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 5,1 % (Vj. 6,4 %) nach wie vor über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen überwiegend langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens zehn Jahre, teilweise auch bis zu 20 Jahre, bzw. bis zum Kreditablauf, gesichert.

Des Weiteren stehen für kurzfristige Geldmittel Kreditlinien in Höhe von T€ 44.800,0 zur Verfügung, die zum 31.12.2019 in Höhe von T€ 34.918,0 in Anspruch genommen waren. Sie dienen der Finanzierung des Umlaufvermögens des Konzerns. Die wesentlichen Investitionen wurden in den Bereichen Neubau- und Modernisierungstätigkeit sowie Zukauf von Grundstücken im Anlagevermögen und im Bauträgerbereich getätigt.





Die Zahlungsmittelströme (ermittelt in Anlehnung an DRS 21) des Berichtsjahres setzen sich im Konzern aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 19.937,9 (Vj. T€ 11.538,9), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ -43.560,1 (Vj. T€ -22.598,7) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ 11.378,8 (Vj. T€ 30.440,0) zusammen. Insgesamt ergibt sich zum 31.12.2019 ein Finanzmittelfonds (saldiert mit Bauzwischenkrediten) in Höhe von T€ -25.098,7 (Vj. T€ -12.855,3).

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war zu jeder Zeit gegeben.

### III. Vermögenslage

Zum 31.12.2019 wird die Aktivseite des Konzerns durch das Anlagevermögen in Höhe von T€ 314.066,4 (Vj. T€ 277.733,9) bestimmt, was einem Anteil von 90,6 % (Vj. 89,6 %) der Bilanzsumme entspricht. Die Veränderungen sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubau-, Ausbau- und Modernisierungskosten und den Erwerb von zwei Grundstücken zurückzuführen. Den Zugängen stehen Abschreibungen und Anlagenabgänge durch Verkäufe gegenüber.

Das Umlaufvermögen beträgt T€ 31.410,3 (Vj. T€ 31.284,6) und hat sich damit zum Vorjahr nur unwesentlich verändert.

Auf der Passivseite betragen das Eigenkapital und die eigenkapitalähnlichen Positionen (Rückstellungen für Bauinstandhaltung) T€ 105.285,5 (Vj. T€ 100.318,8), was einer Eigenmittelquote von 30,4 % (Vj. 32,4%) und einer Eigenkapitalquote von 30,0 % (Vj. 32,0 %) entspricht.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Langfristiges Fremdkapital valutiert in Höhe von T€ 172.578,8 (Vj. T€ 160.570,5).

Das Anlagevermögen ist zum 31.12.2019 zu 88,1 % (Vj. 93,5 %) durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital finanziert; der sich in der Unternehmensgruppe ergebende Kapitalbedarf ist durch kurzfristige Bauzwischenfinanzierungskredite gedeckt. Zudem stehen im Bedarfsfall ausreichend Beleihungsreserven zur Verfügung. Rückstellungen für mögliche Risiken wurden in ausreichendem Maße gebildet.

Die Vermögenslage des Konzerns ist geordnet. Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage positiv.

### IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Konzern beträgt die Eigenkapitalrentabilität 5,1 % (Vj. 6,4 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 2,7 % (Vj. 3,2 %) und ist damit gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

Die Wohnungsmiete erhöhte sich von durchschnittlich € 6,65 je m<sup>2</sup> im Vorjahr auf € 6,99 je m<sup>2</sup> in 2019. Dies resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und dem Bezug von Neubauten.

Die um die strategischen Leerstände bereinigte Leerstandsquote beträgt wie im Vorjahr 0,3 %. Die Fluktuationsquote liegt bei 8,4 % (Vj. 7,8 %). Die gesamten Mietausfälle betragen in 2019 3,0 % (Vj. 2,6 %) des Sollmieten- und Umlageaufkommens.

Für Instandhaltungsmaßnahmen (einschl. Instandhaltungsanteil von Modernisierungsmaßnahmen) wurden in 2019 T€ 7.818,7 (Vj. T€ 9.343,6) ausgegeben. Unter Berücksichtigung der zurechenbaren Personal- und Sachkosten entspricht dies jährlich € 24,51 (Vj. € 29,15) je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

Neben den Geschäftsführern sind im Konzern zum Stichtag 31.12.2019 327 Mitarbeiter/innen beschäftigt. Davon sind 171 Mitarbeiter/innen in Teilzeit bzw. geringfügig angestellt. Hierbei bietet die Unternehmensgruppe unterschiedliche Teilzeitmodelle an, um den individuellen Bedürfnissen möglichst weitgehend Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wird seit 2019 teilweise mobiles Arbeiten für Mitarbeiter erprobt, deren Aufgaben dies erlauben. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, neben der positiven Resonanz der Mitarbeiter, dass auch das Unternehmen von dieser Flexibilisierung profitiert. Klare abteilungsinterne Absprachen stellen einen guten Informationsaustausch und die Übernahme für die mobile Arbeit geeigneter Aufgaben sicher.

Die Mitarbeiter erkennen die vielfältigen Angebote des Unternehmens, die positive Unternehmenskultur, das soziale Engagement auch bei der Schaffung von zukunftsweisend konzipiertem Wohnraum sowie die nachhaltige Bewirtschaftung des Bestandes als sehr wertvoll an. Das zeigte die erste extern durchgeführte Mitarbeiterbefragung durch das *Great Place to Work Institut*. Die Mitarbeiter bewerten die Unternehmensgruppe als Arbeitgeber im Marktbenchmark mit sehr gut. 86 % der teilnehmenden Mitarbeiter der Unternehmensgruppe stimmen folgender Aussage zu: „Alles in allem kann ich sagen, dies hier ist ein sehr guter Arbeitsplatz“. Bei den erkannten Handlungsfeldern wird in 2020 ein mittelfristig angelegter Folgeprozess starten, um die Mitarbeiterbindung und -motivation noch weiter zu verbessern.

In 2019 konnten drei Auszubildende im Konzern in ein Anstellungsverhältnis übernommen werden. Darunter zwei Immobilienkaufleute und ein Fachinformatiker für Systemintegration. Darüber hinaus versteht die Unternehmensgruppe die Berufsausbildung junger Menschen auch als gesellschaftlichen Auftrag. Zum 31.12.2019 befanden sich daher 19 Mitarbeiter in der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-kauffrau, IT-Kaufmann, Kauffrau für Bürokommunikation, Elektroniker Fachrichtung Energie- und Gebäudetechnik und Anlagenmechaniker Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik.

### 3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

#### A) Prognosebericht

Die Schwerpunkte der Investitionspolitik in den nächsten Jahren liegen im Neubau – auch durch Nachverdichtung und Aufstockung –, in der Modernisierung und im Ankauf unbebauter Grundstücke sowie von Wohnraum. Der Zeitpunkt für diese Investitionen ist im Hinblick auf die aktuelle Situation

am Geld- und Kapitalmarkt weiterhin günstig. Die gute Bonität des ESW Bayern, die ausreichende Eigenkapitalausstattung und die stabile Ertragskraft des Unternehmens sowie das weiterhin niedrige Zinsniveau auf dem Geld- und Kapitalmarkt, stellen Garantien für das Erreichen der Ziele dar. Zudem werden durch diese Investitionspolitik die heimische Bauwirtschaft und das Handwerk unterstützt.

Die Voraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung sind gut. Die Leerstände haben sich auf einem niedrigen Niveau eingependelt. Für die nächsten Jahre kann aufgrund der bereits erfolgten und noch geplanten umfangreichen Investitionen in den Bestand kontinuierlich mit steigenden Mieterträgen gerechnet werden. Zudem wird die Nachfrage nach Wohnraum – vor allem in den Ballungszentren – zunehmen. Vor dem Hintergrund weitgehend stagnierender Realeinkommen will das ESW Bayern mit bezahlbarem Wohnraum vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung für breite Schichten der Bevölkerung anbieten. In dieser Weise nimmt das Unternehmen an der Erfüllung des kirchlichen Auftrags teil.

Die ESW Unternehmensgruppe schafft hierfür durch seine weitsichtige Arbeit die Grundlagen für ein stets auf die Marktbedingungen abgestimmtes langfristiges Unternehmenskonzept. Hierbei kommt der jährlich fortgeschriebenen Dreijahresplanung eine besondere Rolle zu. Die innerhalb der Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung ausgewiesenen Sollmieten werden sich voraussichtlich im Geschäftsjahr 2020 auf T€ 29.000,0 bis T€ 29.100,0 erhöhen. Bei geplanten Instandhaltungsaufwendungen von ca. T€ 8.000,0 bis T€ 8.100,0 wird für 2020 mit einem Ergebnis vor Ergebnisabführung der Töchter in der Bandbreite von T€ 2.750,0 bis T€ 2.800,0 gerechnet. Bei der ESW Gebäudemanagement GmbH, der ESW Bauträger GmbH, der ESW Bauplanung GmbH und der ESW Projektentwicklung GmbH werden Jahresüberschüsse (vor Ergebnisabführung) in Höhe von rd. T€ 109,8, T€ 438,8, T€ 112,4 und T€ 20,9 erwartet.

Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

#### B) Risikobericht

##### Bestandsgefährdende Risiken

In den letzten Jahren wurde ein umfangreiches, auf die speziellen Bedürfnisse des Konzerns zugeschnittenes Risikomanagementsystem entwickelt





und implementiert. Hierbei werden regelmäßig die externen sowie internen Risiken für die Geschäftsbereiche der Gruppe systematisch erfasst und bewertet. Risiken werden unabhängig von einzuleitenden Maßnahmen und/oder Kontrollen, vorab mittels „Eintrittswahrscheinlichkeit“ und „Schadensausmaß“ bewertet. Insbesondere können damit wesentliche bzw. bedeutsame Risiken in den Fokus der Risikokommunikation und -nachverfolgung gestellt werden.

Die Dokumentation der Risiken sowie der eingerichteten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Gefahrenpotenziale erfolgt anhand eines Risikokataloges und -berichtes. Die Einschätzung des jeweiligen Nettorisikos (Bewertung nach Berücksichtigung von Maßnahmen) wird für den Konzern mit den Kategorien „niedrig“, „mittel“ oder „hoch“ dokumentiert. Falls notwendig werden aufgrund von veränderten Anforderungen adäquate Anpassungen vorgenommen. Unterstützt wird dieses Verfahren durch externe Innenrevisions- sowie Datenschutzprüfungen.

Die wesentlichen Risiken für die Gruppe liegen vor allem in sich verändernden Marktstrukturen, im Marktverhalten der Wettbewerber und Nachfrager sowie in den Änderungen aus dem regulatorischen Umfeld. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, entwickelt das ESW Bayern seine Wohnungsbestände zu marktgerechten Preisen weiter, intensiviert den Vertrieb sowie die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, unterstützt die Fort- und Weiterbildung seiner Mitarbeiter und setzt gezielt auf die Expertise von internen und externen Experten.

Vor dem Hintergrund des Anstiegs der Betriebs- und Heizkosten werden die Mieterhöhungsspielräume für die Kaltmiete zunehmend eingeschränkt. Dem Risiko der Verknappung und Verteuerung von Energierohstoffen wirkt das ESW Bayern durch eine Intensivierung seiner Investitionen in energetische Maßnahmen entgegen.

Im Bauträgergeschäft werden die Risiken laufend in Form von monatlich und quartalsmäßig durchgeführten Kontrollen und Lagebesprechungen überwacht und bewertet. Das Risikomanagementsystem wurde dahingehend verbessert, dass bereits vor Ankauf eines Grundstücks das Gefahrenpotential anhand eines Risikokatalogs erfasst und bewertet wird. Diese Projektbewertungen sind bereits in das Interne Kontrollsystem (IKS) integriert worden. Unterstützt wird das Projektcontrolling durch die Implementierung einer speziellen Bauträgersoftware.

Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Wohneigentum besteht die größte Herausforderung in der Beschaffung geeigneter Grundstücke. Hierbei sind die Faktoren Grundstückseinkauf und Verkauf der einzelnen Einheiten zu realistischen Preisen in Balance zu bringen.

Das zentrale Risiko in der Bauplanung, bzw. der Erfolg der Gesellschaft hängt im Wesentlichen davon ab, dass ausreichend Aufträge akquiriert werden können. Eine kontinuierliche interne Nachfrage nach Architekten- und Ingenieurleistungen ist dabei Voraussetzung für die Grundauslastung der Gesellschaft. Die Entwicklung und Ausrichtung der

Gesellschaft, aber auch eine kontinuierliche Grundauslastung dieses Bereichs werden dabei vor allem durch die mehrjährige Unternehmensplanung des Stammunternehmens und die Nachfrage aus der Bauträgergesellschaft bestimmt.

Die Immobilienbestände der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern (ELKB) sind neben den Beständen des ESW Bayern für das Gebäudemanagement auch künftig von zentraler Bedeutung. Die nahezu vollständige treuhänderische, technische und kaufmännische Verwaltung aller Immobilien der ELKB durch das ESW Bayern ist und bleibt für die ESW Gebäudemanagement GmbH das entscheidende Standbein für den wirtschaftlichen Erfolg. Der Druck auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten von Wohnimmobilien wird anhalten. Der Mangel an fachlich und persönlich geeigneten Kräften ist spürbar. Eine weitere Verschärfung ist zu erwarten. Zur Sicherung einer qualifizierten Mitarbeiterschaft werden die eingeschlagenen erfolgreichen Wege fortgesetzt. Dazu gehört insbesondere die Stärkung des Unternehmenszugehörigkeitsgefühls und der Qualifikations- und Entwicklungsangebote für die vorhandene Mitarbeiterschaft, die Suche nach ausbildungswilligen und -fähigen jungen Menschen, aber auch die Rekrutierung von ausgebildeten, fachlich qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Eine typische Projektentwicklung hat allein schon durch die Dauer und die Zahl der handelnden Personen und Unternehmen ein erhöhtes Risikopotenzial, zu scheitern. Die Risiken einer klassischen Projektentwicklung können dabei z.B. Insolvenz des Bauunternehmers, Schwierigkeiten bei der Finanzierung, Probleme bei Verkauf oder Vermietung oder Veränderung der wirtschaftlichen Rahmendaten im Bauzyklus sein. Nicht ohne Grund nimmt daher das Risikomanagement innerhalb der Projektentwicklung einen nicht unerheblichen Teil des Projektmanagements ein. Grundlage ist dabei die systematische Identifizierung von möglichen Risiken. Neben den rechtlichen, technischen und kaufmännischen Aspekten stehen die Kenntnis des eigenen Marktes und der Fokus stets das Wesentliche im Blick zu behalten im Mittelpunkt. Voraussetzung für eine erfolgreiche Projektentwicklung ist die konsequente Risikominimierung durch die Entwicklung eines marktgängigen Konzeptes und die frühzeitige und systematische Herstellung von Planungs-, Vermarktungs- und Kostensicherheit.

### **Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Aus der Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem

Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eignen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Die Geschäftsführer beobachten laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagieren bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten.

Zur Finanzierung der Investitionen in Neubau, Modernisierung und Zukauf wird auch in Zukunft die Aufnahme von Darlehen (sowohl Kapitalmarkt- als auch KfW-Darlehen) in erheblichem Umfang erforderlich sein. Ein verstärktes Augenmerk wird auf allgemein erhöhte Finanzierungsrisiken zu richten sein, die sich aufgrund der angespannten gesamtwirtschaftlichen Situation (Rezessionsgefahr, Verschuldungskrise, verschärfte Eigenkapitalanforderungen der Banken) in Europa ergeben und sich derzeit in einer allgemein restriktiveren Kreditvergabe – insbesondere in Form von höherem Eigenkapitaleinsatz bei Investitionen – äußern. Dem Liquiditätsrisiko wirkt der Konzern mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist der Konzern in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und ausreichend vorhandener Beleihungsreserven als gering einzuschätzen. Insgesamt werden die Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken als gering angesehen.

Bisher ist gegenüber dem ESW Bayern keine Veränderung in der Kreditgewährung durch die Banken feststellbar. Das ESW Bayern wird hierzu die Entwicklung auf den Finanz- und Kapitalmärkten weiterhin intensiv beobachten und auch alternative Möglichkeiten der Finanzierung prüfen.

Einzelrisiken bzw. eine Ballung von Risiken, die auf den gesamten Konzern bezogen die zukünftige Entwicklung, insbesondere die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, wesentlich beeinträchtigen, sind derzeit nicht erkennbar.

### **Gesamtaussage**

Das Risikomanagement der ESW-Unternehmensgruppe ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Damit werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es,



den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die sich bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko durch im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Unternehmensgruppe begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar. Die Risiken aus der Corona-Pandemie sind für den Konzern aktuell schwer zu beurteilen.

### C) Chancenbericht

Wesentliche Chancen des ESW Bayern liegen in der bedarfsgerechten Weiterentwicklung und selektiven Erweiterung des Bestands durch Neubau, Modernisierungen und Ankauf, der schnellen Vermietung der Wohneinheiten bei Wechsel, der Neuaquisition von Verwaltungsaufträgen mit auskömmlichen Deckungsbeiträgen sowie in der Zusammenarbeit mit Kirchengemeinden und der Diakonie in allen Fragen des Immobilienmanagements. Der Konzern hat vor allem zum Ziel, dem wachsenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum auch zukünftig gerecht zu werden. Mieterhöhungspotenziale werden unter Berücksichtigung des kirchlichen und sozialen Auftrags ausgeschöpft.

Die Schaffung und Erhaltung einer hohen Energieeffizienz entspricht sowohl der ökologischen als auch der sozialen und wirtschaftlichen Verantwortung der Unternehmensgruppe: In ökologischer Hinsicht trägt das ESW Bayern damit zu einem möglichst sparsamen Verbrauch von wertvollen Ressourcen sowie zum Klimaschutz und dadurch zur Bewahrung der Schöpfung bei. In sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht ist die hohe Energieeffizienz für das ESW Bayern Voraussetzung dafür, auch zukünftig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu ermöglichen.

Mit dem Projekt „ESW 4.0“ wendet sich der Konzern dem Thema Digitalisierung aktiv zu. Für die professionelle Ausarbeitung und Umsetzung einer ESW-Digitalisierungsstrategie hat sich das ESW Bayern mit der CBRE GmbH kompetente Unterstützung ins Boot geholt. Im Vordergrund des Projektes stehen IT-unterstützte Optimierungen in den internen Prozessen, eine Entlastung der Mitarbeiter von Routinetätigkeiten, die Generierung von zusätzlichen Serviceleistungen für Bestandsmieter, eine Erweiterung des Leistungsportfolios, ggfs. die Erschließung von neuen Geschäftsmodellen sowie eine Erhöhung der Flexibilität der Mitarbeiter und

damit des Unternehmens an sich. Damit wird das ESW Bayern seinem satzungsgemäßen Zweck gerecht und ist gleichzeitig in der Lage, die Marktposition des Unternehmens nachhaltig zu sichern und zu verbessern.

Im Bereich des Baurägers liegen die Chancen zum einen in der vorausschauenden Akquirierung von attraktiven Baurägergrundstücken, zum anderen in der zielgruppenspezifischen, zukunftsweisenden und marktgerechten Planung der Projekte. Neben der schnellen Umsetzung und Vermarktung der Einheiten ist ein konsequentes Baukosten- und Qualitätsmanagement vorhanden.

Die Chancen der Bauplanung liegen in der Akquisition neuer Aufträge im Unternehmensverbund und bei externen Auftraggebern. Neue Auftragspotenziale können durch die Entwicklung barrierefreier und energieeffizienter Lösungen im Neubau- und Modernisierungsbereich erschlossen werden. Die Einbindung der Gesellschaft in die mehrjährige Unternehmensplanung des Mutterunternehmens und der Baurägergesellschaft ermöglicht den Ausblick auf zukünftige Projekte aus dem Unternehmensverbund und bildet eine sehr gute Basis für eine vorausschauende Kapazitätsauslastung.

Die Chancen des Gebäudemanagements liegen in der Akquisition neuer Aufträge im Unternehmensverbund und Aufträgen von externen Auftraggebern sowie in der qualitativen Steigerung und Ausweitung des Leistungsspektrums.

Die Chancen der eigenen Projektentwicklung liegen in der konsequenten Bearbeitung des Immobilienmarktes in Bayern, als Grundlage der Vergrößerung der eigenen Mieteinheiten, der Schaffung von Synergieeffekten, durch die Zentralisierung und Spezialisierung der Abteilung, sowie in der Akquisition von zusätzlichem Auftragspotenzial für den Unternehmensverbund bei externen Auftraggebern, insbesondere aus dem kirchlichen Bereich. Weiterhin stellt das Angebot der Projektentwicklung eine Ausweitung und Abrundung des Leistungsspektrums des ESW Bayern dar.

## 4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit

Ina\*  
macht  
Nürnberg  
lebenswert.



\*34, Krankenschwester

Erst durch die Menschen, die hier leben, wird unsere Stadt lebenswert. Für diese Menschen schaffen wir Raum zum Wohnen und Leben. Bezahlbar, sicher und sozial.



bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

Zum Stand 31.12.2019 beläuft sich das Kreditvolumen gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern und einem Gesellschafter (Darlehen in Höhe von T€ 40.000,0) auf insgesamt T€ 209.730,2 (Vj. T€ 185.949,8). Hiervon ist ein Volumen von T€ 140.852,9 (Vj. T€ 125.088,6) über Grundpfandrechte gesichert; T€ 126.776,5 (Vj. T€ 134.174,9) haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Finanzierungsrisiken bei über Grundpfandrechte oder Bürgschaften gesicherten Objektfinanzierungen ergeben sich insbesondere aus Prolongations- und Zinsänderungsrisiken. Zur längerfristigen Planungssicherheit ist das Finanzierungsmanagement grundsätzlich auf die Zielsetzung einer langfristigen Zinsfestschreibung mit unterschiedlichen Laufzeiten ausgerichtet. Das nach wie vor niedrige Zinsniveau wird auch dazu genutzt, entsprechend höhere Tilgungsbeträge festzulegen. Prolongationsrisiken wird entgegengewirkt, indem rechtzeitig vor Auslauf von Zinsfestschreibungen Anschlusskonditionen – in der Regel durch Ausschreibung – vereinbart werden.

Im Geschäftsjahr 2019 bestehen Bausparverträge mit einer Bausparsumme in Höhe von T€ 34.387,0. Diese dienen u. a. der Zinssicherung bestehender Finanzierungen. Die angesparten Guthaben aller Bausparverträge stellen weitestgehend Tilgungsersatz dar.

Finanzierungsrisiken bei den als Zwischenfinanzierungsmittel kurzfristig aufgenommenen Betriebsmittelkrediten für Neubau und Modernisierung sowie Bauträgerprojekte bestehen in der Nichtverlängerung der zugrundeliegenden Kreditlinien. Da es sich hierbei um ungesicherte, allein auf die Bonität des ESW Bayern abgestellte und „bis auf Weiteres“ vergebene Finanzmittel handelt, wird im Rahmen einer konsequenten Risikopolitik auf eine möglichst breite Anzahl von Finanzierungsgebern geachtet. Aus diesem Grund arbeitet das ESW Bayern derzeit mit acht Kreditinstituten zusammen, die Kreditlinien über insgesamt T€ 44.800,0 (inkl. Avale) zur Verfügung stellen. Etwaige Ausfallrisiken können somit im Einzelnen kompensiert werden.

Die für Neubau- sowie Modernisierungsmaßnahmen verwendeten Betriebsmittelkredite werden sukzessive in bereits gesicherte oder noch zu sichernde langfristige Grundschulddarlehen umgeschichtet.

Dem Grundsatz der Fristenkongruenz wird konsequent Rechnung getragen.

Das zentrale Finanzmanagement stellt sicher, dass die kurz- und langfristigen Kreditverbindlichkeiten auf verschiedene Kapitalgeber verteilt sind. Dadurch können „Klumpenrisiken“ vermieden und eine größtmögliche Unabhängigkeit von externen Kreditgebern geschaffen werden. Diese Strategie hat sich gerade in der Finanz- und Wirtschaftskrise bewährt und wird auch in Zukunft so beibehalten. Spekulative Finanzierungsinstrumente werden vom Konzern nicht eingesetzt.

Aufgrund der größtenteils langfristigen Finanzierung der Bestandsimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Konzerns zu befürchten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten sowie -konditionen ungünstig entwickeln. Deshalb ist der Finanzierungsbereich schwerpunktmäßig in das bestehende Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Die Entwicklung auf den Finanz- und Kapitalmärkten wird intensiv beobachtet und regelmäßig an den Aufsichtsrat berichtet.

Nürnberg, 09.03.2020

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern  
Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

Hannes B. Erhardt

Robert Flock

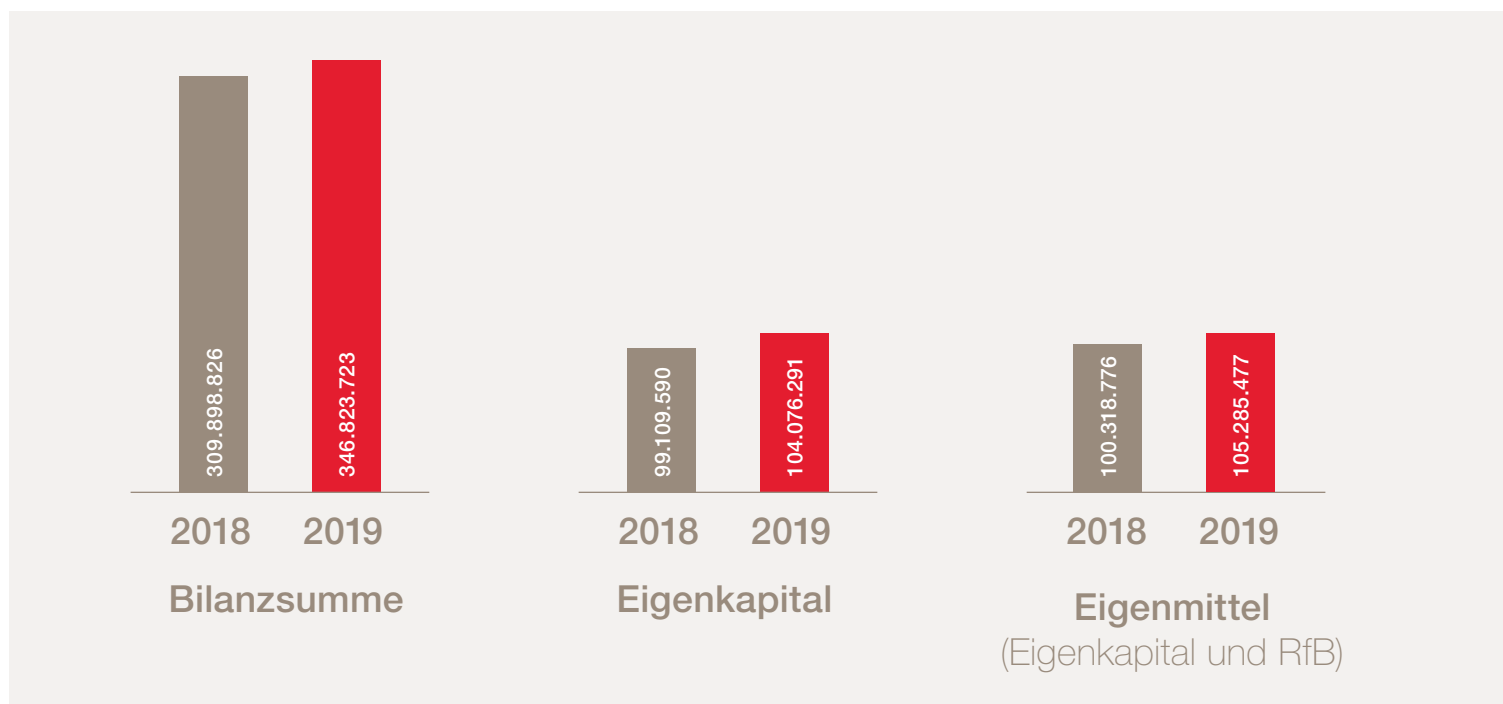
# Konzernbilanz

zum 31.12.2019

## Aktivseite

			Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	€		207.048,24	172.844,37
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	230.885.498,08		222.596.159,74
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	8.211.065,53		8.664.931,78
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	24.274.717,90		24.539.138,40
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	292.707,77		435.888,09
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	168.705,00		197.145,88
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	1.608.156,29		1.251.662,06
7. Anlagen im Bau	€	39.216.975,65		10.916.909,96
8. Bauvorbereitungskosten	€	4.171.542,60		4.369.432,92
9. Geleistete Anzahlungen	€	4.869.152,77	313.698.521,60	4.428.957,01
III. Finanzanlagen				
1. Sonstige Ausleihungen	€	0,00		0,00
2. Andere Finanzanlagen	€	160.876,26	160.876,26	160.876,26
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>€</b>		<b>314.066.446,10</b>	<b>277.733.946,47</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten bzw. im Zustand der Erschließung	€	634.774,41		4.668.962,06
2. Bauvorbereitungskosten	€	457.162,12		1.019.994,72
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	€	9.237.711,22		0,00
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	€	0,00		0,00
5. Unfertige Leistungen	€	8.604.334,83		8.817.412,69
6. Andere Vorräte	€	68.430,11		52.796,25
7. Geleistete Anzahlungen	€	1.591.139,37	20.593.552,06	1.574.748,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	€	93.981,40		200.987,76
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	€	4.550,00		853.865,45
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	2.248.248,26		2.008.610,49
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	357.876,47		327.583,43
5. Sonstige Vermögensgegenstände	€	1.001.616,09	3.706.272,22	1.550.821,60
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€		3.201.300,12	7.444.681,93
2. Bausparguthaben	€		3.909.179,60	2.764.115,78
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>€</b>		<b>31.410.304,00</b>	<b>31.284.580,99</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>€</b>		<b>405.461,92</b>	<b>27.417,34</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	<b>€</b>		<b>941.511,73</b>	<b>852.881,43</b>
<b>SUMME</b>	<b>€</b>		<b>346.823.723,75</b>	<b>309.898.826,23</b>





## Passivseite

			Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital	€		3.300.000,00	3.300.000,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Satzungsmäßige Rücklage	€	6.600.000,00		6.600.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	€	89.204.949,36	95.804.949,36	83.429.067,55
III. Bilanzgewinn	€			
1. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	€	4.640,43		4.640,43
2. Jahresüberschuss	€	4.966.701,44	4.971.341,87	5.775.881,81
<b>Eigenkapital insgesamt</b>			<b>104.076.291,23</b>	<b>99.109.589,79</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen	€	806.337,50		366.051,01
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	€	1.209.186,00		1.209.186,00
3. Sonstige Rückstellungen	€	4.914.583,45	6.930.106,95	5.600.725,35
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	166.278.343,22		142.393.587,74
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	3.451.837,68		3.556.205,40
3. Erhaltene Anzahlungen	€	20.590.470,05		10.030.911,73
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	152.366,58		135.088,50
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€	0,00		935,85
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	4.580.502,65		3.859.372,56
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	€	40.000.000,00		40.000.000,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	€	637.833,34	235.691.353,52	3.517.754,36
davon aus Steuern: 322.510,78 (Vj. 600.016,53)	€			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.546,44 (Vj. 299,38)	€			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	€		<b>125.972,05</b>	<b>119.417,94</b>
<b>SUMME</b>	€		<b>346.823.723,75</b>	<b>309.898.826,23</b>

# Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung

nach Handelsrecht für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

			Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a) aus Hausbewirtschaftung	€	35.037.685,25		33.847.549,30
b) aus Verkauf von Grundstücken	€	1.419.781,36		2.962.346,83
c) aus Betreuungstätigkeit	€	3.350.885,86		3.230.937,36
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	327.708,53		2.236.757,36
e) aus Dienstleistungen	€	2.607.481,89	42.743.542,89	2.334.156,30
<b>2. Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen</b>	€		8.494.842,99	-189.532,71
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	€		1.659.478,48	1.073.055,16
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	€		6.336.325,60	7.435.419,10
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	12.951.879,77		14.726.661,15
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€	9.914.558,73		2.519.465,69
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€	3.931.612,81	26.798.051,31	4.310.422,28
<b>Rohergebnis</b>	€		<b>32.436.138,65</b>	<b>31.374.139,58</b>
<b>6. Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	€	9.532.021,49		8.815.941,44
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	€	2.645.940,87	12.177.962,36	2.409.009,24
davon für Altersversorgung: 601.079,85 (Vj. 531.988,48)	€			
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	€		7.073.804,29	6.827.328,46
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	€		3.905.784,55	3.440.004,29
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	€		5.663,48	5.578,86
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	€		8.936,28	7.375,50
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 1.243,92 (Vj. 1.335,00)	€			
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	€		3.935.333,64	3.563.319,31
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 22.673,49 (Vj. 47.469,66)	€			
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	€		448.087,50	520.901,00
<b>13. Ertrag aus der Veränderung latenter Steuern</b>	€		88.630,30	-9.061,45
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	€		<b>4.998.396,37</b>	<b>5.801.528,75</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>	€		31.694,93	25.646,94
<b>Konzern-Jahresüberschuss</b>	€		<b>4.966.701,44</b>	<b>5.775.881,81</b>





# Eigenkapitalspiegel 2019

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrück- lagen	erwirtschaftetes Eigenkapital		Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Anteil anderer Gesellschafter	Gesamt
			Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn			
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Stand am 31.12.2017</b>	3.300.000,00	0,00	86.919.784,17	3.113.923,81	93.333.707,98	0,00	93.333.707,98
Änderung des Konsolidierungskreises							
Gezahlte Dividenden							
Einstellungen in Rücklagen			3.109.283,38	-3.109.283,38			
Entnahmen aus Rücklagen							
Konzernjahresüberschuss				5.775.881,81	5.775.881,81		5.775.881,81
<b>Stand am 31.12.2018</b>	3.300.000,00	0,00	90.029.067,55	5.780.522,24	99.109.589,79	0,00	99.109.589,79
Änderung des Konsolidierungskreises							
Gezahlte Dividenden							
Einstellungen in Rücklagen			5.775.881,81	-5.775.881,81			
Entnahmen aus Rücklagen							
Konzernjahresüberschuss				4.966.701,44	4.966.701,44		4.966.701,44
<b>Stand am 31.12.2019</b>	3.300.000,00	0,00	95.804.949,36	4.971.341,87	104.076.291,23	0,00	104.076.291,23

# Konzernkapitalflussrechnung 2019

	T€	2019	2018
Konzernjahresüberschuss	T€	4.966,7	5.775,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	7.073,8	6.827,3
Aktivierte Eigenleistungen	T€	-1.659,5	-1.073,1
Abnahme langfristiger Rückstellungen	T€	-940,7	-2.343,9
Abschreibungen auf Forderungen	T€	127,9	34,1
Veränderung Pauschalwertberichtigungen	T€	-1,5	3,5
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	T€	-26,5	-21,2
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	-466,6	0,0
Abschreibung auf Grundstücke des Umlaufvermögens	T€	319,8	0,0
Veränderung der latenten Steuern	T€	-88,6	9,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>T€</b>	<b>9.304,8</b>	<b>9.211,6</b>
Zunahme (Vj.: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	T€	246,7	132,8
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	T€	-2.535,3	-4.906,6
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	T€	-4.960,5	293,5
Abnahme sonstiger Aktiva	T€	2.434,0	931,2
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger Passiva	T€	11.387,1	2.266,3
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	T€	3.613,0	3.450,2
Ertragsteueraufwand/-ertrag	T€	448,1	520,9
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	T€	0,0	-361,0
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>T€</b>	<b>19.937,9</b>	<b>11.538,9</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	T€	-156,8	-72,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (einschl. bereits geleisteter Zahlungen auf Abgänge des Folgejahres -486,7; Vj: 2.065,6)	T€	3.302,9	6.688,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	T€	-46.713,9	-29.201,6
Erhaltene Zinsen	T€	7,7	6,1
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>T€</b>	<b>-43.560,1</b>	<b>-22.598,7</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	T€	22.687,9	43.400,6
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	T€	-6.069,6	-5.740,1
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	T€	-530,7	-4.639,5
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	T€	57,0	1.656,3
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	T€	-1.145,1	-781,0
Gezahlte Zinsen	T€	-3.620,7	-3.456,3
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>T€</b>	<b>11.378,8</b>	<b>30.440,0</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	T€	-12.243,4	19.380,2
Finanzmittelbedarf zum 1.1. (saldiert mit Bauzwischenkrediten; Kontokorrentverbindlichkeiten)	T€	-12.855,3	-32.235,5
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12. (saldiert mit Bauzwischenkrediten)</b>	<b>T€</b>	<b>-25.098,7</b>	<b>-12.855,3</b>
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	T€	-28.300,0	-20.300,0



# Anhang zum Konzernabschluss 2019

## A) Allgemeine Angaben

Das Evangelische Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung (folgend ESW Bayern genannt) ist beim Amtsgericht Nürnberg unter der Nummer HRB 613 eingetragen. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Nürnberg.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRuG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung und der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen. Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

### Konsolidierungskreis (§ 294 HGB)

Im Rahmen der Vollkonsolidierung (§§ 300 ff. HGB) werden neben dem ESW Bayern folgende Tochtergesellschaften, an denen das ESW Bayern unmittelbar 100 % der Kapitalanteile hält, einbezogen:

ESW Bauträger GmbH, Nürnberg  
ESW Bauplanung GmbH, Nürnberg  
ESW Gebäudemanagement GmbH, Nürnberg  
ESW Projektentwicklung GmbH, Nürnberg

### Konsolidierungsgrundsätze

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses erstellt.

Die Verrechnung der Beteiligungsansätze des ESW Bayern mit dem Eigenkapital der Tochterunternehmen ESW Bauträger und ESW Bauplanung (Kapitalkonsolidierung) wurde erstmalig auf den 31.12.1996 vorgenommen. Die ESW Gebäudemanagement wurde erstmalig zum 31.12.1997 und die ESW Projektentwicklung erstmalig zum 31.12.2011 in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt weiterhin nach der Buchwertmethode (§ 301 Abs.1 Nr. 1 HGB a.F.) durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochtergesellschaften.

Die Kapitalkonsolidierung der ESW Projektentwicklung erfolgte nach der Neubewertungsmethode gem. § 301 Abs. 1 S. 2 HGB n.F.

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung werden Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den einbezogenen Gesellschaften gegeneinander aufgerechnet.

Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Gesellschaften sowie entstandene Zwischengewinne sind ebenfalls eliminiert.

## B) Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Konzern gelten einheitlich die auf den Jahresabschluss der Konzernmuttergesellschaft, der ESW Bayern GmbH, angewandten 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 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250,00 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

**Sachanlagen** sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Neben den Fremdkosten werden eigene Verwaltungsleistungen aktiviert, Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit werden nicht aktiviert. Gewährte Baukostenzuschüsse werden direkt von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen auf **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** wurden bei Gebäuden unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren vorgenommen. Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden, Aufstockung und Balkonanbauten wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten, wurden die Restnutzungsdauern verlängert.

Bei der Position **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten** wird eine Nutzungsdauer von 25, 32, 35 und 65 Jahre unterstellt.

Herstellungskosten für **Außenanlagen** werden über eine Nutzungsdauer von 10 bzw. 20 Jahren abgeschrieben. Bis 1990 aktivierte Kosten der Außenanlagen werden gemeinsam mit den Gebäudekosten abgeschrieben.

**Technische Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** sowie andere bewegliche Anlagegüter werden linear über einen Zeitraum zwischen 3 und 13 Jahren abgeschrieben.

**Geringwertige Wirtschaftsgüter** werden im Wirtschaftsjahr als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand € 800,00 netto nicht übersteigen.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die zum **Verkauf bestimmten Grundstücke im Umlaufvermögen** sowie die **Bauvorbereitungskosten** sind mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Eine außerplanmäßige Abschreibung im Umlaufvermögen gem. § 253 Abs. 3 HGB wurde in der Position Bauvorbereitung in Höhe von insgesamt T€ 319,8 vorgenommen.

Die **Unfertigen Leistungen** werden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Als **andere Vorräte** bilanzierte Mini-Tresore, Schaukästen und Parkschildsteine sind mit ihren Anschaffungskosten bewertet. Diese werden durch Anwendung des FiFo-Verfahrens (First in – First out) ermittelt.

**Geleistete Anzahlungen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken wird durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

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.

Der Ermittlung **aktiver** sowie **passiver latenter Steuern** liegt das bilanzorientierte „Temporary-Konzept“ zugrunde (§ 274 Abs.1 HGB). Hieraus resultiert im Konzern auf Ebene der einbezogenen Einzelabschlüsse (primäre latente Steuern) insgesamt eine latente Steuerentlastung aufgrund eines höheren Ansatzes der Immobilienbestände in der Steuerbilanz,

begründet durch höhere Teilwerte beim Übergang in die unbeschränkte Steuerpflicht mit Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit. Des Weiteren sind Rückstellungen aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben nicht bzw. mit geringeren Beträgen gebildet. Daneben bestehen steuerliche Verlustvorträge. Die Geschäftsführung hat im Einklang mit § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB keine aktiven latenten Steuern aus Differenzen auf Ebene der einbezogenen Einzelabschlüsse angesetzt.

Die gem. § 306 HGB ermittelten konzernspezifischen Differenzen (sekundäre latente Steuern) resultieren im Wesentlichen aus dem geringeren Ansatz von Immobilienbeständen in der Konzernbilanz, begründet durch die eliminierten Zwischengewinne und der Schuldenkonsolidierung. Aus den Konsolidierungsmaßnahmen ergibt sich damit insgesamt eine latente Steuerentlastung. Für die Bewertung der sekundären latenten Steuern wurde ein Steuersatz von 15,83 % für die Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag sowie von 16,34 % für die Gewerbesteuer herangezogen.

Das **gezeichnete Kapital** ist zum Nennwert bilanziert.

Die nach § 249 Abs. 2 HGB i.d.F. vor dem BilMoG gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** für Großinstandhaltungsmaßnahmen diverser Wohnanlagen wurden (Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB) beibehalten. Verbrauch und Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

Die Bildung der **Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Die Bewertung der Rückstellung für Gewährleistungen wird nicht mehr aus Honorarumsätzen, sondern anteilig aus den Kosten der im Wirtschaftsjahr abgeschlossenen Baumaßnahmen mit Beginn der Gewährleistung ermittelt. Bei Schadensanzeichen oder geringeren Risiken werden besondere Bewertungen zum Ansatz gebracht. Aus der geänderten Ermittlungsmethode ergeben sich im Berichtsjahr einmalige Aufwendungen in Höhe von T€ 244,4. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die **Rückstellungen für Jubiläumswahlungen** wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Gehaltssteigerungen (2,00 %) ermittelt. Den Rückstellungsberechnungen liegt ein Zinssatz von 1,97 % zugrunde (Stand Dezember 2019, Laufzeit 15 Jahre). Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,00 % angesetzt.

**Verbindlichkeiten** sind jeweils mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.



## C) Erläuterungen zur Konzernbilanz und zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Konzernanlagevermögens sowie die Fristigkeiten der Konzernverbindlichkeiten sind nachfolgend gesondert dargestellt.

### I. Konzernbilanz

In der Position Unfertige Leistungen sind in Höhe von T€ 8.357,2 (Vj. T€ 8.655,1) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von insgesamt T€ 105,6 (Vj. T€ 119,7). Diese sind unter der Position Sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesen.

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

		31.12.2019	31.12.2018
Eigentumsmaßnahmen	T€	906,1	2.073,9
Instandhaltungskosten	T€	1.260,0	979,0
Rückstellungen im Rahmen der technischen Betreuung	T€	936,2	505,3
Betriebskosten	T€	365,0	325,0
Verwaltungskosten	T€	577,9	554,8
Personalkosten	T€	676,8	580,4
Prozesskosten	T€	29,5	407,7
<b>Summe</b>	<b>T€</b>	<b>4.751,5</b>	<b>5.426,1</b>

Gegenüber Gesellschaftern bestehen zum 31.12.2019 langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 40.000,0 (Vj.: T€ 40.000,0).

### II. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende wesentliche Erträge enthalten:

		31.12.2019	31.12.2018
Erträge aus Anlagenverkäufen	T€	2.569,2	4.927,8
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	T€	1.648,1	1.757,6
Zuschreibungen im Anlagevermögen	T€	466,6	0,0
Erträge früherer Jahre	T€	218,3	86,7
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	T€	326,0	276,9
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>T€</b>	<b>5.228,2</b>	<b>7.049,0</b>

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten folgende Beträge:

		31.12.2019	31.12.2018
EDV-Kosten	T€	618,9	655,7
Verwaltungskosten Hausmeister	T€	602,3	535,3
Abschreibung auf Forderungen	T€	161,0	61,7
Verkaufsaufwendungen	T€	13,2	0,0
Abbruchkosten	T€	81,6	96,4
Aufwendungen für frühere Jahre	T€	38,2	62,0
Spenden	T€	5,9	43,6
Tagungen, Lehrgänge, Seminare	T€	99,8	112,9
Projektkosten	T€	210,8	120,5
Übrige betriebliche Aufwendungen	T€	2.074,1	1.751,9
<b>Summe</b>	<b>T€</b>	<b>3.905,8</b>	<b>3.440,0</b>

# Konzernanlagenspiegel 2019

## Teil 1

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.19
	Stand zum 01.01.19	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen*	
				Zugänge	Abgänge		
€	€	€	€	€	€	€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.311.898,04	156.778,69	7.292,87	0,00	0,00	0,00	1.461.383,86
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.311.898,04</b>	<b>156.778,69</b>	<b>7.292,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.461.383,86</b>
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	309.220.836,78	5.387.389,27	2.418.608,41	10.273.201,59	27.098,47	0,00	322.435.720,76
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.472.552,78	46.568,85	294.152,33	0,00	0,00	0,00	14.224.969,30
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	24.539.138,40	1.834.498,90	0,00	2.426,38	2.101.345,78	0,00	24.274.717,90
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	443.818,71	0,00	146.659,17	0,00	0,00	0,00	297.159,54
5. Technische Anlagen und Maschinen	427.096,02	0,00	12.349,20	0,00	0,00	0,00	414.746,82
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.641.564,87	779.108,74	244.819,05	0,00	0,00	0,00	4.175.854,56
7. Anlagen im Bau	10.916.909,96	34.176.159,67	3.296.381,76	7.191.168,77	10.237.475,62	466.594,63	39.216.975,65
8. Bauvorbereitungskosten	4.369.432,92	3.490.509,54	806.446,27	0,00	2.881.953,59	0,00	4.171.542,60
9. Geleistete Anzahlungen	4.428.957,01	2.659.119,04	0,00	0,00	2.218.923,28	0,00	4.869.152,77
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>372.460.307,45</b>	<b>48.373.354,01</b>	<b>7.219.416,19</b>	<b>17.466.796,74</b>	<b>17.466.796,74</b>	<b>466.594,63</b>	<b>414.080.839,90</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>373.772.205,49</b>	<b>48.530.132,70</b>	<b>7.226.709,06</b>	<b>17.466.796,74</b>	<b>17.466.796,74</b>	<b>466.594,63</b>	<b>415.542.223,76</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Andere Finanzanlagen	160.876,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.876,26
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>160.876,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>160.876,26</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>373.933.081,75</b>	<b>48.530.132,70</b>	<b>7.226.709,06</b>	<b>17.466.796,74</b>	<b>17.466.796,74</b>	<b>466.594,63</b>	<b>415.703.100,02</b>

\* Nachträglich aktivierte Baukosten aus dem Vorjahr



## Teil 2

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
Stand zum 01.01.19 (kumuliert)	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen	Stand zum 31.12.19 (kumuliert)	31.12.2019	31.12.2018
			Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
1.139.053,67	122.574,82	7.292,87	0,00	0,00	0,00	1.254.335,62	207.048,24	172.844,37
<b>1.139.053,67</b>	<b>122.574,82</b>	<b>7.292,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.254.335,62</b>	<b>207.048,24</b>	<b>172.844,37</b>
86.624.677,04	6.201.784,73	1.276.239,09	0,00	0,00	0,00	91.550.222,68	230.885.498,08	222.596.159,74
5.807.621,00	322.998,92	116.716,15	0,00	0,00	0,00	6.013.903,77	8.211.065,53	8.664.931,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.274.717,90	24.539.138,40
7.930,62	0,00	3.478,85	0,00	0,00	0,00	4.451,77	292.707,77	435.888,09
229.950,14	28.264,84	12.173,16	0,00	0,00	0,00	246.041,82	168.705,00	197.145,88
2.389.902,81	398.180,98	220.385,52	0,00	0,00	0,00	2.567.698,27	1.608.156,29	1.251.662,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.216.975,65	10.916.909,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.171.542,60	4.369.432,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.869.152,77	4.428.957,01
<b>95.060.081,61</b>	<b>6.951.229,47</b>	<b>1.628.992,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100.382.318,31</b>	<b>313.698.521,60</b>	<b>277.400.225,84</b>
<b>96.199.135,28</b>	<b>7.073.804,29</b>	<b>1.636.285,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>101.636.653,93</b>	<b>313.905.569,84</b>	<b>277.573.070,21</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.876,26	160.876,26
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>160.876,26</b>	<b>160.876,26</b>
<b>96.199.135,28</b>	<b>7.073.804,29</b>	<b>1.636.285,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>101.636.653,93</b>	<b>314.066.446,10</b>	<b>277.733.946,47</b>

# Verbindlichkeitspiegel 2019

	Gesamtbetrag	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre		
<b>Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten</b>	€ 166.278.343,22	38.480.221,42	43.585.438,95	84.212.682,85	137.698.489,16	GPR*
Vorjahr:	€ 142.393.587,74	26.686.525,16	24.218.778,15	91.488.284,43	121.822.802,45	GPR*
<b>Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern</b>	€ 3.451.837,68	410.976,54	477.078,56	2.563.782,58	3.154.414,01	GPR*
Vorjahr:	€ 3.556.205,40	401.791,39	467.812,43	2.686.601,58	3.265.795,40	GPR*
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	€ 20.590.470,05	20.590.470,05				
Vorjahr:	€ 10.030.911,73	10.030.911,73				
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	€ 152.366,58	152.366,58				
Vorjahr:	€ 135.088,50	135.088,50				
<b>Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit</b>	€ 0,00	0,00				
Vorjahr:	€ 935,85	935,85				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	€ 4.580.502,65	4.289.921,61	290.581,04			
Vorjahr:	€ 3.859.372,56	3.498.369,97	361.002,59			
<b>Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern</b>	€ 40.000.000,00			40.000.000,00		
Vorjahr:	€ 40.000.000,00			40.000.000,00		
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	€ 637.833,34	637.833,34				
Vorjahr:	€ 3.517.754,36	3.517.754,36				
<b>Gesamtbetrag</b>	€ 235.691.353,52	64.561.789,54	44.353.098,55	126.776.465,43	140.852.903,17	
Vorjahr:	€ 203.493.856,14	44.271.376,96	25.047.593,17	134.174.886,01	125.088.597,85	

\*GPR = Grundpfandrecht

## D) Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beläuft sich gem. § 285 Nr. 7 HGB auf 312 (einschließlich geringfügig Beschäftigte):

Gruppen	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	75	29
Technische Mitarbeiter	69	139
<b>Arbeitnehmer</b>	<b>144</b>	<b>168</b>

Dem Aufsichtsrat wurden Sitzungsgelder in Höhe von T€ 1,8 (Vj.: T€ 1,6) ausbezahlt.

Auf die Angabe von Bezügen der Geschäftsführung wird unter Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

An Mitglieder der Geschäftsführung wurden zinslose Darlehen (Laufzeit 9 bzw. 10 Jahre) in Höhe von insgesamt T€ 31,0 (Stand 31.12.2019) gewährt. Die Tilgung (in 2019 T€ 12,0) erfolgt durch Arbeitsleistung.

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2018 folgende Honorare (Gesamtnettovergütung zzgl. Auslagen) als Aufwand erfasst:

für Abschlussprüfungsleistungen T€ 90,4

Für folgende Tochterunternehmen wurde von der Offenlegungsbefreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht:

ESW Bauträger GmbH, Nürnberg  
 ESW Bauplanung GmbH, Nürnberg  
 ESW Gebäudemanagement GmbH, Nürnberg  
 ESW Projektentwicklung GmbH, Nürnberg

Es besteht eine mittelbare Pensionsverpflichtung aufgrund der Zusatzversorgung von Arbeitnehmern der Gesellschaft. Die Gesellschaft ist hierzu Mitglied bei der Evangelischen Zusatzversorgungskasse (EZVK). Der Umlagesatz betrug für 2019 5,6 % zzgl. eines Sonderzahlungsanteils von 1,3 % aus dem beitragspflichtigen Entgelt. In 2020 und 2021 bleibt der Umlagesatz unverändert bei 5,6 %. Der zusätzlich fällige Sonderzahlungssatz liegt für 2020 bei 1,7 % und für 2021 bei 2,1 %. Bis zum Jahr 2021 wird sich der Gesamtbeitragsatz auf 7,7 % steigern. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt T€ 8.694,5. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 314 Arbeitnehmer.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Abschluss von acht notariellen Kaufverträgen über Grundstücke ergeben sich zum 31.12.2019 Zahlungsverpflichtungen in Höhe von T€ 71.131,5. Aus laufenden Bauvorhaben bestehen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von T€ 82.359,5.

Weiterhin wurden in 2017 zwei Tauschverträge geschlossen. Aus dem Tausch zwischen der Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde St. Leonhard und der ESW Bayern (Nürnberg, Nähe Sünderbühlstraße) ergibt sich eine Zahlungsverpflichtung in Höhe von T€ 40,0. Der zweite Vertrag (Nürnberg, Webersgasse 21/Georgstraße 10) ist mit einer aufschiebenden Bedingung geschlossen, auf die bis zum 31.12.2019 verzichtet wurde. Die Tauschwerte sind gleich hoch, deshalb ist von keiner Seite eine Tauschaufgabe zu leisten.

Zum 31.12.2019 stehen den sonstigen finanziellen Verpflichtungen zugesagte, aber noch nicht abgerufene Fremdmittel in Höhe von T€ 57.921,1 gegenüber. Die Zahlungsverpflichtungen der ESW Bauträger werden über Kaufpreisabrufe gedeckt.

### Treuhandverhältnisse

Mietkautionen werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft verwaltet. Zum 31.12.2019 belaufen sich die Guthabensalden der Treuhandsparkonten auf insgesamt T€ 8.030,0. Sie verteilen sich wie folgt:

ESW Bayern GmbH	T€ 4.988,0
Treugeber Evang.-Luth. Kirche in Bayern und Evang.-Luth. Pfründestiftungsverband in Bayern	T€ 2.981,7
Fremde Treugeber	T€ 60,3

### Geschäftsführung

Hannes B. Erhardt, MSc.  
 Robert Flock, Dipl.-Ing. Architekt

### Mitglieder des Aufsichtsrates

#### Vorsitzender:

Dr. Erich Theodor Barzen, Oberkirchenrat, München

#### Stellvertretender Vorsitzender:

Erich Rödel, Dipl.-Kfm., Bankdirektor i. R., Ingolstadt

Michael Bammessel, Präsident Diakonisches Werk Bayern, Nürnberg (seit 26.07.2018)

Dr. Günther Beckstein, Ministerpräsident in Bayern a. D., Nürnberg

Günter Gloser, Staatsminister a. D., Nürnberg

Barbara Kittelberger, Stadtdekanin, München

Dr. Christian Kranjčić, Kirchenrechtsdirektor, München (bis 30.11.2019)

Prof. Hubert Kress, Architekt BDA, Dipl.-Ing., Erlangen  
 Christopher Kriehoff, Dekan, Nürnberg

Dr. Stefan Ark Niitsche, Regionalbischof, Nürnberg

Jürgen Rose, Bankdirektor i. R., München

Christian Vogel, Bürgermeister, Nürnberg



**Nachtragsbericht**

Mit notariellem Kaufvertrag vom 28.02.2020 hat die ESW Bayern GmbH ein Grundstück auf dem ehemaligen Quelle-Areal in Nürnberg von der Düsseldorfer *Gerchgroup* erworben. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 10.150 Quadratmetern. Hier soll geförderter Wohnraum mit einer Bruttogrundfläche von ca. 10.300 Quadratmetern entstehen. Der Kaufpreis entspricht den aktuellen Marktbedingungen und wird vollständig durch Fremdmittel finanziert.

Von staatlichen Stellen angeordnete Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus (Covid-19) führen derzeit zu umfassenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Diese Einschränkungen können sich in erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Gestalt von Mietausfällen, Objektbewertungen, Bau- und Instandhaltungsverzögerungen, Änderungen auf dem Kapitalmarkt usw. niederschlagen. Darüber hinaus sind erhebliche Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken mit ebenfalls negativen Auswirkungen und neuen Anforderungen an die strategische Ausrichtung zu erwarten.

Quantitative Angaben zum Einfluss der Corona-Krise auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir weisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf die Ausführungen im Lagebericht im Kapitel Prognose- und Risikobericht hin.

**Ergebnisverwendungsvorschlag**

Die Geschäftsleitung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Evangelischen Siedlungswerkes in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH in Höhe von T€ 5.153,6 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Nürnberg, den 09.03.2020

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern  
Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

Hannes B. Erhardt

Robert Flock





Prüfung zum  
Abschluss





# Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

## An die Evangelisches Siedlungswerk in Bayern Bau und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nürnberg

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Evangelisches Siedlungswerk in Bayern Bau und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nürnberg – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2019, der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2019 sowie den Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Evangelisches Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nürnberg, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung

mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrund-



satzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßi-

ger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Konzerns abzugeben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern des Mutterunternehmens angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit

besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmensfähigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern des Mutterunternehmens dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern des Mutterunternehmens zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 9. April 2020

VERBAND BAYERISCHER  
WOHNUNGSUNTERNEHMEN  
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.  
Gesetzlicher Prüfungsverband

(gez. Bernt)  
Wirtschaftsprüfer

(gez. Pritschet)  
Wirtschaftsprüfer







**Herausgeber:** Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH

Hans-Sachs-Platz 10 | 90403 Nürnberg | Telefon: 0911 - 2008 0  
Telefax: 0911 - 2008 156 | [info@esw.de](mailto:info@esw.de) | [esw.de](http://esw.de)

**Konzept, Gestaltung:** Agentur Kundendienst 03 GmbH

**Realisation:** Agnes & Günter Sander GbR

**Fotografie:** ESW, Gettyimages, Shutterstock