

# Ina\* macht Bayern lebenswert.

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



**\*34, Krankenschwester**

## Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk

Geschäftsbericht 2020



Zusammen ist man  
weniger allein.





# Zusammen stark

## Das ESW schafft Raum für integrative Wohngemeinschaft

Die Wohnraumsituation hat insbesondere in Deutschlands Großstädten massiv angezogen. Bezahlbaren Wohnraum zu finden wird dabei zur Mammutaufgabe. Menschen mit Behinderung haben es oft noch schwerer, an eine auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Wohnung zu kommen. Gemäß seines Leitspruchs „raum für perspektive“ hat das ESW gerade auch die Menschen im Blick, die es besonders schwer am Wohnungsmarkt haben.

„Eine inklusive Wohngemeinschaft, in der drei junge Menschen mit geistiger Behinderung zusammen mit zwei nicht behinderten Mitbewohnern leben, das wäre mein Wunsch“, meldete sich im Sommer 2019 Angelica Fell aus München, Mutter eines erwachsenen Sohnes mit Down-Syndrom. „Sie können sich vorstellen, wie schwierig es für Menschen mit dieser Art von Behinderung ist, eine Wohnmöglichkeit in der Mitte der Gesellschaft zu finden – und das in München“, fügte sie in ihrem Gespräch mit dem ESW hinzu. Der hart umkämpfte Münchner Wohnungsmarkt ist dem ESW nur zu gut bekannt, so zögerte das Unternehmen nicht lange, und ging auf die Suche nach einer passenden Wohnung. Diese fand sich tatsächlich bald. Mit ihrer Aufteilung ist die rund 170 Quadratmeter große 5-Zimmer-Wohnung für eine inklusive WG bestens geeignet. Da die Münchnerin auch bereits einen detaillierten Plan zur Umsetzung der integrativen Wohngemeinschaft ausgearbeitet hatte, ließen die nächsten Schritte nicht lange auf sich warten.

Als vielversprechendes Wohnkonzept, das bereits in vielen inklusiven Wohngemeinschaften in ganz Deutschland praktiziert wird, erschien allen Beteiligten das Zusammenleben mit Studierenden. Noch im Sommer 2020 zogen die Bewohnerinnen und Bewohner, darunter Dennis Fell-Hernandez und zwei seiner Freunde – ebenfalls mit Down-Syndrom –, in die neue Wohnung am Oberwiesenfeld ein. Die Drei kennen sich bereits seit der Schulzeit und wie die meisten jungen Menschen wollen sie so selbstständig wie möglich wohnen und leben. Alle Drei haben ihre Arbeit, Hobbys und Freizeitbeschäftigungen.

Miteingezogen sind auch zwei Student:innen ohne Behinderung. Besondere Voraussetzungen müssen sie nicht mitbringen, sie haben keinen pädagogischen Auftrag. Im Vordergrund steht das Zusammenleben auf Augenhöhe. Die Studierenden haben im Vergleich zu anderen Wohngemeinschaften keine außergewöhnlichen Verpflichtungen.



Zur Organisation des Alltags haben alle Bewohner:innen und Betreuer:innen eine Vereinbarung geschlossen, in der das Mietverhältnis, die Beteiligung aller am gemeinsamen Haushalt und die Einhaltung bestimmter Regeln abgesprochen wurde. Gemeinsame Freizeitaktivitäten geschehen – wie in jeder WG – nach Lust und Laune der Beteiligten. Die WGler mit Down-Syndrom werden je nach Bedarf von einem ambulanten Assistenzdienst unterstützt. Auch Eltern und Betreuer:innen stehen den jungen Menschen unterstützend zur Seite, mit dem Bezirk Oberbayern gibt es eine Leistungsvereinbarung über ambulante Eingliederungshilfe in eine integrative Wohngemeinschaft.

„Dass wir mit dieser Wohngemeinschaft nicht nur drei junge Menschen sehr glücklich machen, sondern ihnen auch die Möglichkeit geben, in ihren eigenen vier Wänden selbstständig zu wohnen und zu leben, freut uns sehr“, so ESW-Geschäftsführer Hannes B. Erhardt. „Und wir werden unserem Anspruch gerecht: Wohnraum für alle Lebenslagen!“

# Neuer Wohnraum für St. Leonhard

## Bezahlbar Wohnen in Nürnberg

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist in ganz Bayern unverändert hoch. Das gilt besonders auch für Seniorenwohnungen. Daher hat das ESW – Evangelisches Siedlungswerk bereits 2019 ein Projekt speziell für altersgerechtes Wohnen auf den Weg gebracht und dafür das Münchner Architektenbüro dreisterneplus mit ins Boot geholt.

### Webersgasse

In der Nürnberger Webersgasse im Stadtteil St. Leonhard entstehen nun 50 öffentlich geförderte, barrierefreie Mietwohnungen für Seniorinnen und Senioren mit einer Größe von rund 50 Quadratmetern. Im Erdgeschoss wird eine Tagespflege eingerichtet. „Wir freuen uns, mit diesem Wohnbauprojekt bezahlbaren Wohnraum auch älteren Menschen in unserer Region zur Verfügung stellen zu können“, so Robert Flock. „Denn gerade für die immer älter werdende Gesellschaft ist Wohnraum in innerstädtischer Lage mit guter Anbindung notwendig. So ist beispielsweise die U-Bahnhaltestelle St. Leonhard gleich um die Ecke“, ergänzt er.

### Grüne Umgebung für altersgerechtes Wohnen

In unmittelbarer Nachbarschaft zu einer denkmalgeschützten Schule und einem ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Friedhof stellt die Bebauung des Grundstücks besonders hohe Anforderungen an die Architektur. Eine weitere Herausforderung lag darin, den parkartigen Charakter des Grundstücks mit einer Vielzahl an prächtigen Bäumen zu erhalten. Auch dies ist gelungen: Der achtgeschossige Gebäudekomplex ist so geschickt platziert, dass alle bedeutsamen Bäume erhalten bleiben. Vor dem Hintergrund dieser anspruchsvollen Ausgangslage freut sich das ESW besonders, dass auch der Baukunstbeirat der Stadt den Entwurf ausdrücklich gelobt hat.

### Spannende Grundrisse mit Blick ins Grüne

Alle 50 Zwei-Zimmer-Wohnungen sind so konzipiert, dass sie sowohl von einer Person als auch zu zweit bewohnt werden können. Durch die windmühlenartige Anordnung der Wohnungen um einen zentralen Erschließungsraum, haben alle Wohnungen einen großzügigen Ausblick in die grüne Umgebung. Auf dem Balkon, über den jede Wohnung verfügt, sitzen die künftigen Bewohner:innen quasi im Grünen. „Das Gebäude fügt sich harmonisch in den Baumbestand ein und aus jeder Wohnung heraus ist diese tolle Lage erlebbar“, so Florian Hartmann, Architekt und Geschäftsführer von dreisterneplus. „Wir sind schon ein bisschen stolz darauf“, ergänzt ESW-Geschäftsführer Flock, „gerade älteren Menschen mit kleinerer Geldbörse so attraktive Wohnungen zur Verfügung stellen und gleichzeitig die Besonderheiten dieses wunderbaren Grundstücks für den Stadtteil erhalten zu können.“

### Sündersbühlstraße

Das bauliche Engagement des ESW im Stadtteil St. Leonhard ist damit noch nicht erschöpft. Nur einen Steinwurf von der Webersgasse entfernt, in der Sündersbühlstraße, plant das Nürnberger Wohnbauunternehmen derzeit den Neubau einer Wohnanlage mit 54 freifinanzierten Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 34 bis 107 Quadratmetern samt Tiefgarage. Fast alle Wohnungen werden über eine Terrasse bzw. Loggia oder Dachterrasse verfügen.

### Grün und noch mehr Nachhaltigkeit

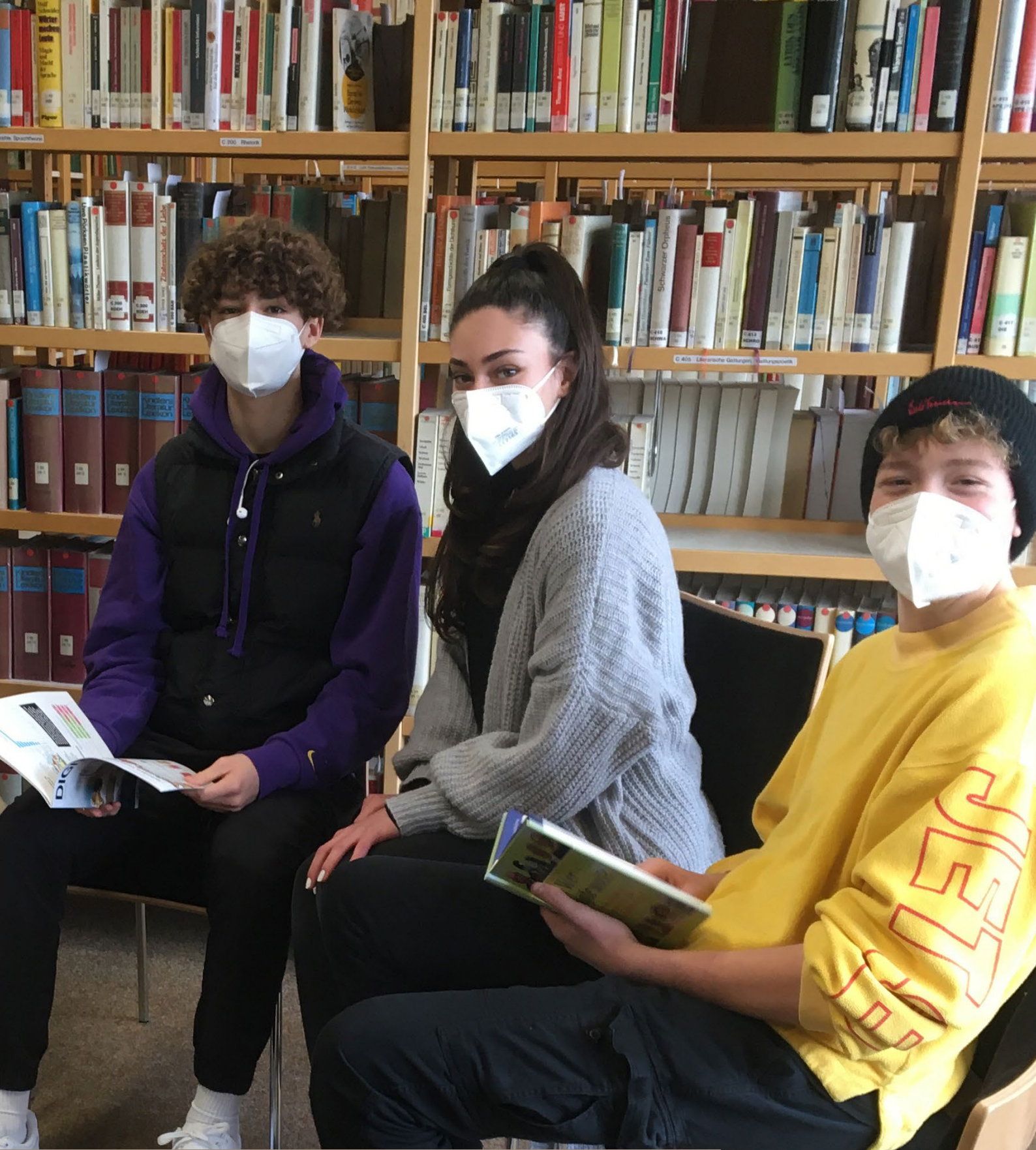
Wie auch das Projekt in der Webersgasse ist dieser Gebäudekomplex mitten im Grünen angesiedelt. Im Inneren befindet sich ein großzügig angelegter Kinderspielplatz. Eine Pergola, Rasenflächen, Bäume, Hecken und Sträucher laden Mieter zum Verweilen und Relaxen an der frischen Luft ein. Und damit nicht genug. „Das wirklich Besondere dieses Neubaus ist ein konzipierter Dachgarten, der von allen Mietern genutzt werden kann“, so Hannes B. Erhardt. Neben einem großen Gemeinschaftsbereich mit Terrassen und Hochbeeten, haben die Mieter von ihren Wohnungen aus einen direkten und privaten Dachterrassenzugang. „Einmal aufs Dach und jeder Mieter hat Zugang ins Grüne und kann bei Interesse auch gleich mal austesten, ob er oder sie über einen grünen Daumen verfügt“, schmunzelt Erhardt. Das mit Blockheizkraftwerk betriebene Gebäude in Massivbauweise wird ein Effizienzhaus 55, also ein energieoptimierter Neubau, sein. Damit benötigt es nur 55 Prozent der Energie eines Neubaus, der nach den gesetzlichen Neubaustandards, also der Energieeinsparverordnung (EnEV), errichtet wurde.

Derzeit bringt das ESW also einige wichtige Wohnbauprojekte auf den Weg – allein zwei davon im Stadtteil St. Leonhard. Immer im Fokus des ESW steht der Anspruch, vor allem den Bevölkerungsschichten einen bestmöglichen Wohnstandard zu ermöglichen, die auf ein kleines Einkommen zurückgreifen müssen. Auch soll die Projektumsetzung nicht nur den ästhetischen Anforderungen, sondern insbesondere auch den Vorgaben in Bezug auf Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit gerecht werden. „Dieses Anliegen sehen wir besonders durch unser Bauvorhaben speziell für Senioren mit kleinem Geldbeutel in der Webersgasse erfüllt“, so Erhardt. Aber auch die freifinanzierten Wohnungen, die in der Sündersbühlstraße entstehen, werden nicht nur energieoptimiert gebaut, sondern bieten den zukünftigen Bewohnern mit Dachgarten und grünem Innenhof viel Naturerlebnis.









ESW: mehr als ein  
Wohnungsunternehmen





# Lesen fördern, denn Lesen fördert

## ESWeihnachtsspende 2020

Seit einigen Jahren verzichtet das ESW – Evangelisches Siedlungswerk auf Weihnachtsgeschenke für Geschäftspartner:innen und fördert stattdessen ein oder mehrere gemeinnützige Projekte, bei denen Mensch und Gesellschaft im Vordergrund stehen. „Wir bauen für Menschen, der Mensch mit seinem Bedürfnis nach Wohnraum steht bei uns immer im Fokus. Doch wir wollen mehr sein als ein Wohnungsunternehmen. Deswegen ist es unser Wunsch, mit unserer Spende eine Einrichtung in Bayern zu unterstützen, die sich ebenfalls für Menschen einsetzt“, so Hannes B. Erhardt, Geschäftsführer des ESW.

2020 fiel die Wahl auf die Evangelisch Kooperative Gesamtschule Wilhelm-Löhe-Schule in Nürnberg. Sie wird getragen von den Evangelischen Kirchengemeinden in Nürnberg und umfasst alle Schularten von der Grundschule bis zur Fachoberschule. Sie bietet zudem mit circa 100 Wahlkursen ein reiches Nachmittagsprogramm – von Chinesisch über Astrophysik, zahlreiche Sportarten und ein sehr umfangreiches Musikangebot. Ein eigener offener Ganztags am Gelände rundet das Angebot ab. Mit circa 2000 Schüler:innen und 250 Mitarbeiter:innen gehört sie zu den größten Evangelischen Schulen Deutschlands. Jeder bayerische Schulabschluss ist an dieser staatlich anerkannten Schule möglich.

Die Gesamtschule verfügt über eine mehr als 500 Quadratmeter große Schulbibliothek mit circa 20.000 Büchern und Medien, die von einem eigenen Schulbibliothekar betreut wird. Hier gibt es aktuellen Lesestoff für jedes Alter, eine umfangreiche Zeitschriftensammlung, Ruheinseln und Rückzugsorte zum Lesen und zum Arbeiten. Ein großes Angebot an digitalen Endgeräten und Medien zeichnet die Bibliothek aus. Auch wenn derzeit coronabedingt nur Home-schooling stattfinden kann, kehren die Schülerinnen und Schüler irgendwann wieder zurück in ihre Klassenzimmer und damit auch in die Bibliothek. Die Überraschung wird dann groß sein, denn mit der ESW-Spende werden die in die Jahre gekommene Möbel der Bibliothek ausgetauscht und erneuert. Und das kostet einiges, verfügt die Bibliothek doch über rund 80 Sitzplätze und entsprechend viele Arbeitsflächen. In der neuen Umgebung macht das Lesen und Lernen dann doppelt so viel Spaß.



Zum zentralen Anliegen evangelischer Bildung gehört der Erwerb eigenständigen, kritischen Denkens. Dies kann nur in der Auseinandersetzung mit Texten und Meinungen geschehen. Die große Bedeutung von Teilhabe an Bildung für alle ist gerade wieder in Zeiten von Corona bewusst geworden und darf nicht vernachlässigt werden. „Wir sind sehr dankbar, dass wir dies an zentraler Stelle mit einer Bibliothek im eigenen Haus leisten können“, ergänzt Pfr. Mark Meinhardt, OstD. i.K., der leitende Direktor der Gesamtschule. „Dank dieser maßgeblichen Modernisierung wird wieder ersichtlich werden, wie wichtig uns die Leseförderung und Begleitung der Schüler:innen im wissenschaftlichen Arbeiten in einer gut ausgestatteten Bibliothek ist.“

**Schorsch\*  
macht  
Bayern  
lebenswert.**

**\*52, LKW-Fahrer**

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

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



raum für perspektive



# Ein Dach über dem Kopf

## Soziales Engagement des ESW

Das Recht auf angemessenen Wohnraum ist ein Menschenrecht. Damit hat es einen hohen Anspruch, die Realität sieht aber leider anders aus. An dem Ziel, diesem Recht zu seiner Realisierung zu verhelfen, arbeitet auch das ESW – Evangelisches Siedlungswerk jeden Tag. Mit einem neuen Projekt für Obdachlose, das das Wohnbauunternehmen gemeinsam mit der Stadt Erlangen auf die Beine gestellt hat, ist man dem Ziel zumindest einen Schritt näher gekommen.

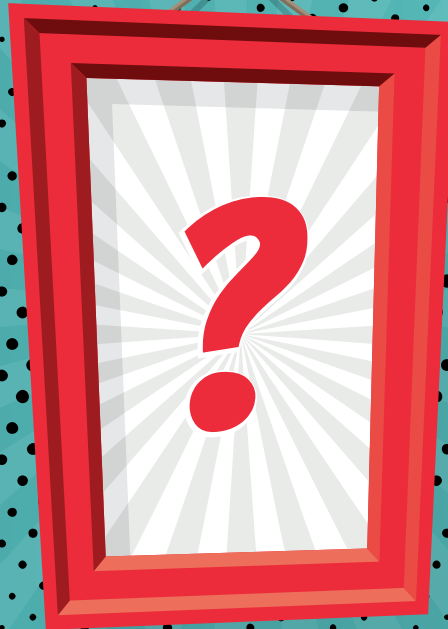
Das Projekt, das bereits im vergangenen Jahr gereift ist, wurde nach entsprechenden Investitionen und Umbaumaßnahmen am Bestandsobjekt des ESW in der Erlanger Marquardsenstraße umgesetzt. Dort finden ab Sommer 2020 von Obdachlosigkeit betroffene Menschen eine angemessene Unterbringung, wo sie sich gut aufgehoben fühlen können. Auf insgesamt drei Etagen des Hauses, das der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern gehört, gibt es sieben eigenständige Wohneinheiten mit jeweils ein bis drei Zimmern, alle ausgestattet mit eigenem Bad und Kochgelegenheit oder Küche. Insgesamt können in dem Haus bis zu 25 Menschen eine Unterkunft bekommen. Im Erdgeschoss sind ein Hausverwalterbüro und auch der sozialpädagogische Dienst der Stadt Erlangen untergebracht.

Die Gründe, warum Menschen aller gesellschaftlichen Schichten in Wohnungsnot geraten können, sind vielfältig. Der angespannte Wohnungsmarkt in den bayerischen Städten trägt seinen Teil dazu bei. Sogenannte Verfügungswohnungen sind nicht nur dringend nötig, Städte und Gemeinden sind sogar gesetzlich verpflichtet, Obdachlosigkeit zu vermeiden und entsprechende menschenwürdige Einrichtungen zur Verfüg-



gunz zu stellen. Da es in diesem Teil Erlangens noch keine derartige Einrichtung gab, ist die Entscheidung für diese Unterkunft besonders wichtig. Ein Ziel dabei war auch, die Menschen nicht an den Rand der Stadt und der Gesellschaft zu schieben, sondern mittendrin zu integrieren. Naturgemäß löst so ein Projekt in der Nachbarschaft zunächst immer etwas Bedenken aus. Um diese Bedenken zu lösen und ausführlich über das Projekt zu informieren, wurde im Herbst 2019 eine Informationsveranstaltung für die Nachbarschaft organisiert. Ein voller Erfolg: die Resonanz der Anwohner:innen war außerordentlich gut, viele zeigten sich aufgeschlossen und hilfsbereit. „Wir wollen helfen, wo es nur möglich ist. Jeder Mensch sollte sich zuhause fühlen dürfen“, so Hannes B. Erhardt.





**ZEIT FÜR NEUE  
RAHMENBEDINGUNGEN?**

**EIN KLICK ZUM ESW:**

**[WWW.ESW.DE/KARRIERE](http://WWW.ESW.DE/KARRIERE)**



# Inhalt

I	Wohnwirtschaftliche Kennzahlen	12
II	Übersicht Jahresüberschüsse	13
III	Die ESW-Unternehmensgruppe	14
IV	Organe	15
V	Bericht des Aufsichtsrates	16
VI	Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	18
VII	Daten und Fakten	19
VIII	Konzernabschluss und Konzernlagebericht der ESW-Unternehmensgruppe	
1	Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020	20
2	Konzernbilanz zum 31.12.2020	34
3	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2020	36
4	Eigenkapitalspiegel 2020	37
5	Konzernkapitalflussrechnung 2020	38
6	Anhang zum Konzernabschluss 2020	39
7	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers für 2020	50
	Impressum	54

# Wohnwirtschaftliche Kennzahlen

Eigener und treuhänderisch verwalteter Bestand (ohne WEG)



**7.828** Wohneinheiten  
**278** Gewerbeeinheiten



**636.203,22 m<sup>2</sup>** Wohn- und Nutzfläche



Eigenbestand:

**7,15 €/m<sup>2</sup>** durchschnittliche Wohnungsmiete  
**25,67 €/m<sup>2</sup>** jährl. Instandhaltungskosten



Eigenbestand:

**0,5 %** Leerstandsquote



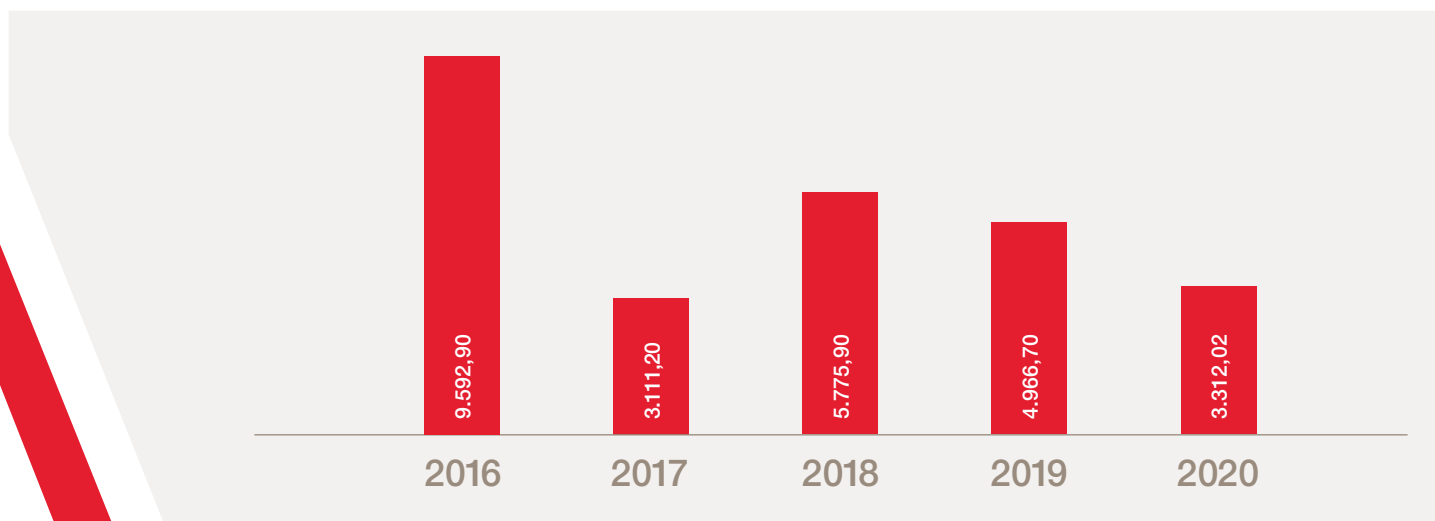
**211** Mitarbeiter  
davon **19** Auszubildende

**Alles auf  
einen Blick**



# Übersicht Jahresüberschüsse

Betriebsergebnis ESW-Konzern in T€



Das ESW setzt auf bezahlbare Mieten und verfolgt daher ein ambitioniertes Bauprogramm.

# 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  
info@esw.de | esw.de

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

## **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  
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  
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  
gebaeudemanagement@esw.de | esw.de

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

## **ESW Projektentwicklung GmbH**

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

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



# Organe

## ESW – Evangelisches Siedlungswerk

### Aufsichtsrat

#### Vorsitzender:

Dr. Erich Theodor Barzen, Oberkirchenrat, München (bis 26.10.2020)  
Erich Rödel, Dipl.-Kfm., Bankdirektor i. R., Ingolstadt (ab 26.10.2020)

#### Stellvertretender Vorsitzender:

Erich Rödel, Dipl.-Kfm., Bankdirektor i. R., Ingolstadt (bis 26.10.2020)  
Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg (ab 26.10.2020)

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

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

Christopher Kriehoff, Dekan, Nürnberg

Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg (ab 26.10.2020 stellvertr. Vorsitzender)

Jürgen Rose, Bankdirektor i. R., München

Christian Vogel, Bürgermeister, Nürnberg

Günter Weissteiner, Leiter Immobilien und Rechtsfragen Finanzen der ELKB, München (ab 23.07. 2020)

### 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 2020 im Februar, Mai, Juli und Oktober mit Präsenz in Nürnberg statt. Die Dezember-Sitzung wurde als Videokonferenz über Microsoft-Teams abgehalten.

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 wurden dem Aufsichtsrat verschiedene Grundstücks-/Projektinvestitionen zur Beschlussfassung vorgelegt, wie „The Q“ in Nürnberg, Reese Kaserne in Augsburg, Arnulfstraße 142 in München, Webersgasse 21 in Nürnberg, Brunecker Straße WA 18 in Nürnberg-Lichtenreuth, INQuartier in Ingolstadt.

Der Verkauf des Bürogebäudes am Spittlertorgraben 3 in Nürnberg, das für die Zeit des Umbaus der Firmengebäude am Hans-Sachs-Platz 10/12 als Interimsgebäude genutzt wurde, wurde beschlossen.

Die Leitlinien einer nachhaltigen Unternehmenspolitik wurden vom Aufsichtsrat verabschiedet.

Dies betraf insbesondere die Themen „Mieten und Verkaufspreise unterhalb des Marktpreises“ sowie „Umgang mit Geschäften innerhalb der evangelischen Familie“.

Die von der Geschäftsführung des ESW vorgelegte Nachhaltigkeitsstrategie wurde vom Aufsichtsrat begrüßt und beschlossen, ebenso das Konzept der Geschäftsführung zur teilweisen Finanzierung der geplanten Investitionsvorhaben mit Schuldscheindarlehen.

Verschiedene Satzungsänderungen wurden vom Aufsichtsrat gebilligt und der Gesellschafterversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat die Erweiterung sowie Fortschreibung der Unternehmensplanung für die Geschäftsjahre 2020 bis 2029 vorgelegt, die der Aufsichtsrat genehmigt hat.

Ein wichtiges Thema in den Aufsichtsratssitzungen war die beabsichtigte Kapitalerhöhung von € 100,0 Mio. des ESW, die in der Gesellschafterversammlung im Oktober 2021 beschlossen werden soll. Die Eigenkapitalerhöhung bildet eine wichtige Grundlage für den künftigen strategischen Kurs des ESW. Die Thematik wurde mit der ELKB besprochen.

Herr Günter Weissteiner wurde in der Gesellschafterversammlung am 23.07.2020 in den Aufsichtsrat des ESW berufen.

Herr Dr. Barzen hat am 26.10.2020 seine letzte Aufsichtsratssitzung geleitet, da er zum 01.11.2020 sein Amt als Finanzreferent der ELKB niedergelegt hat und auch alle damit im Zusammenhang stehenden



Funktionen, u.a. die des Aufsichtsratsvorsitzenden des ESW. Dr. Barzen wurde am 25.06.2013 von der Gesellschafterversammlung in den Aufsichtsrat und am 25.07.2013 vom Aufsichtsrat als Vorsitzender gewählt. Der Aufsichtsrat dankte ihm für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Im Anschluss an die ebenfalls am 26.10.2020 stattfindende Gesellschafterversammlung wurde in einer separaten Aufsichtsratssitzung die Nachfolge geregelt. Da das Amt des Finanzreferenten der ELKB zu einem späteren Zeitpunkt neu besetzt wird, wurden Herr Rödel zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Dr. Nitsche zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

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

Jahresabschlüsse und Lageberichte des ESW und seiner Tochterunternehmen wurden ausführlich erörtert. 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 2020 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 Gebäudemanage-

ment GmbH und ESW Projektentwicklung GmbH wurden von der Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft, München, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ESW Unternehmensgruppe für die im Jahr 2020 erbrachten Leistungen.

Ingolstadt, im Juli 2021

Erich Rödel  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



211 Mitarbeiter



davon 19 Auszubildende



9,22 Jahre durchschnittliche Betriebszugehörigkeit

# Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

## ESW Konzern

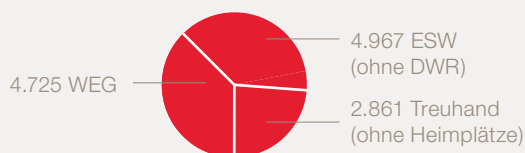
Stand 31.12.2020

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

Art der Beschäftigung	männlich	weiblich	gesamt
kaufmännisch und technisch	55	77	132
Auszubildende	8	11	19
Reinigung	0	8	8
Hausmeister und Arbeiter	51	1	52
<b>Gesamt</b>	<b>114</b>	<b>97</b>	<b>211</b>

Altersaufbau nach Lebensjahren	männlich	weiblich	gesamt
15 - 19	3	5	8
20 - 24	13	8	21
25 - 29	7	10	17
30 - 34	13	13	26
35 - 39	8	11	19
40 - 44	17	7	24
45 - 49	6	11	17
50 - 54	13	13	26
55 - 59	22	12	34
60 - 64	11	6	17
65 - 69	0	1	1
70 - 74	0	0	0
75 - 79	0	0	0
80 - 84	1	0	1
über 85	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>114</b>	<b>97</b>	<b>211</b>

Mitarbeiteranzahl nach Dienstjahren	männlich	weiblich	gesamt
0 - 4	58	39	97
5 - 9	19	17	36
10 - 14	13	14	27
15 - 19	8	9	17
20 - 24	7	8	15
25 - 29	5	5	10
30 - 34	2	4	6
35 - 39	2	0	2
40 - 44	0	1	1
<b>Gesamt</b>	<b>114</b>	<b>97</b>	<b>211</b>



**12.553** bewirtschaftete  
Wohneinheiten



**7,26 €/m<sup>2</sup>** durchschnittliche  
Wohnungsmiete

# Daten und Fakten

## Eigenbestand

	2020	2019
<b>Anzahl der verwalteten Mieteinheiten</b>	<b>5.287</b>	<b>5.253</b>
davon Wohnungen	4.967	4.934
davon Gewerbe	102	104
davon Garagen*	196	193
davon DWR (Dauerwohnrechte)	22	22
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	<b>339.878,27 m<sup>2</sup></b>	<b>334.325,04 m<sup>2</sup></b>

## Treuhandbestand

	2020	2019
<b>Anzahl der verwalteten Mieteinheiten</b>	<b>3.244</b>	<b>3.245</b>
davon Wohnungen	2.861	2.863
davon Gewerbe	176	176
davon Garagen*	207	206
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	<b>296.324,95 m<sup>2</sup></b>	<b>298.933,34 m<sup>2</sup></b>

## WEG (Wohnungseigentümergeinschaft)

	2020	2019
<b>Wohnungen</b>	<b>4.725</b>	<b>4.849</b>
<b>Gewerbe</b>	<b>60</b>	<b>60</b>
<b>Garagen / Stellplätze*</b>	<b>230</b>	<b>234</b>

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

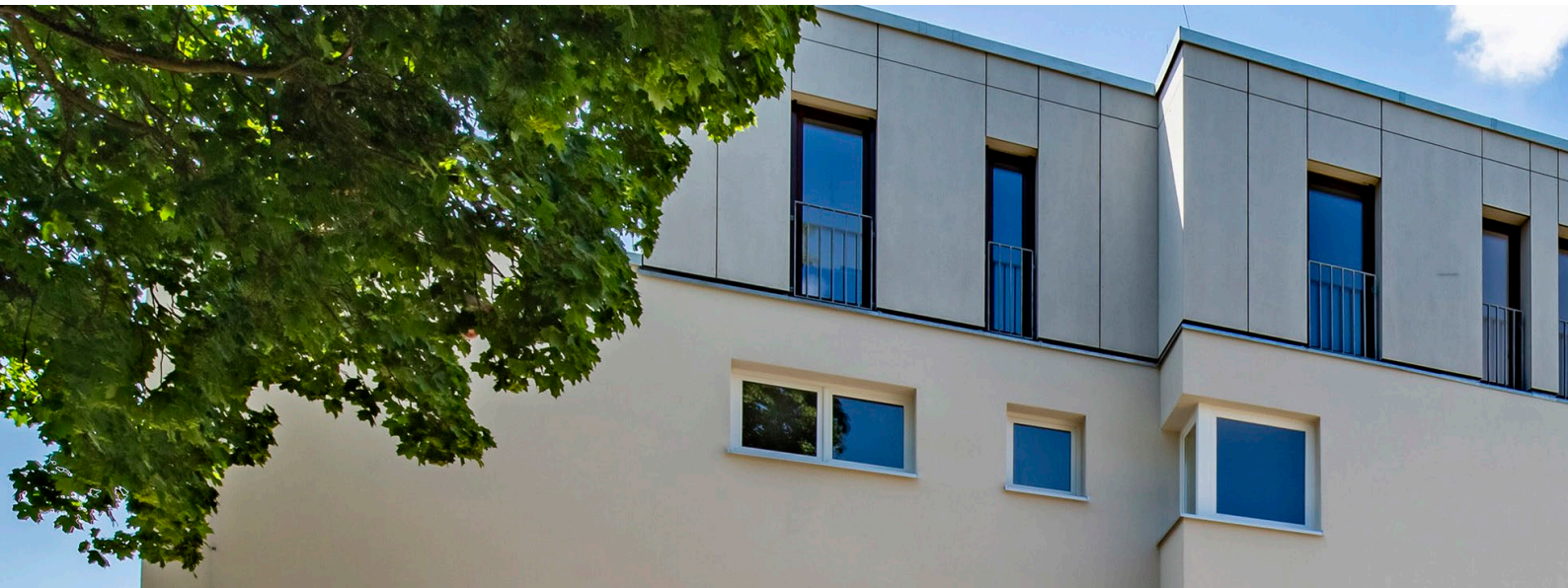
## Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität – Konzern

	2020	2019
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>25,4 %</b>	<b>30,0 %</b>
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	<b>3,1 %</b>	<b>5,1 %</b>
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	<b>1,7 %</b>	<b>2,7 %</b>

## Bereinigte Leerstandsquote %

	2020	2019
<b>Eigenbestand</b>	<b>0,50 %</b>	<b>0,32 %</b>
<b>Treuhandbestand</b>	<b>1,02 %</b>	<b>0,53 %</b>





# Konzernlagebericht

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH  
für das Geschäftsjahr 2020

## 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

Die Evangelische Siedlungswerk in Bayern GmbH (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 Projektentwicklungsleistungen 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,
- die Durchführung von erfolgsorientierter Führungs-, Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen zur stetigen Verbesserung der Zusammenarbeit insbesondere auch im Hinblick auf die Digitalisierung und
- die Manifestierung einer Unternehmenskultur mit flachen Hierarchien, Schärfung des Verantwortungsbewusstseins bei Mitarbeitern und deren Einbeziehen in Entscheidungsprozesse, sofern möglich.

## 2. Wirtschaftsbericht

### A) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt.

Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2020 gekennzeichnet durch ein sinkendes Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2020 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %).

Die Arbeitslosenquote im Jahr 2020 betrug durchschnittlich rund 5,9 Prozent. Im Jahr 2020 waren durchschnittlich rund 2,7 Millionen Personen arbeitslos gemeldet. Im Monat Dezember waren in Deutschland rund 2,71 Millionen Arbeitslose registriert, somit ist seit Beginn der Corona-Krise eine leichte Erholung erkennbar. Die Zahl der als arbeitslos gemeldeten Personen stieg im Dezember gegenüber dem Vormonat um mehr als 8.000, im Vergleich zum Vorjahresmonat (Dezember 2019) lag die Zahl der Arbeitslosen um rund 480.000 höher. Die Erwerbstätigkeit ist im November 2020 auf 44,51 Millionen Menschen gesunken, das waren 680.000 weniger als im November 2019.

Bei der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg waren im Dezember 2020 22.371 (Vj. 17.335) Personen

arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Quote von 5,3 % (Vj. 4,2 %). Bei der Bundesagentur für Arbeit der Stadt Fürth lag die Quote zum Jahresende bei 3,7 % (Vj. 2,9 %) oder 12.849 (Vj. 9.921) Erwerbslosen.

Das Zinsniveau bewegt sich weiter auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäischen Zentralbank im März 2016 nach wie vor 0,0 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagensatz wurde im September 2019 nochmals von -0,4 % auf -0,5 % abgesenkt. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

#### Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2020 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 331.800 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 3,9 % mehr Baugenehmigungen von Wohnungen als im Vorjahreszeitraum. Ohne Berücksichtigung der Wohnungen in Wohnheimen stieg die Zahl der Baugenehmigungen um 2,6 % auf 309.400.

In den ersten elf Monaten 2020 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 3,0 % gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser verzeichnete ebenfalls ein Wachstum um 26,8 % und die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser bei 17,5 %. Die Zahl der Neubaugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen nahm im Vergleich zum Vorjahr zu (49,49 %).

Die Aussichten für 2021 sind zurückhaltend: Auch das Bauhauptgewerbe leidet unter den Folgen der Corona-Pandemie. Im Vergleich zur Gesamtwirtschaft fallen die Beeinträchtigungen jedoch deutlich gemäßigter aus. Zuversichtlich stimmt zudem, dass die Branche durch den Bauboom der vergangenen Jahre neue Kraft tanken konnte und sich deshalb zu Jahresbeginn in bemerkenswerter Verfassung befand. Allerdings ist zu erwarten, dass in den nächsten Monaten die Baunachfrage in einigen Segmenten zurückgehen wird.

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

#### Regionale Rahmenbedingungen

In Bayern ist der Immobilienmarkt nach wie vor in



Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen unverändert hoch. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage konstant. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf nach qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen. Nach einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage. Der Trend zu größerem Wohnraum ist ungebrochen. Seit Beginn der Coronavirus-Krise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst.

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen in der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau von Mietwohnungen tätig.

Das Betätigungsfeld des ESW erstreckt sich über ganz Bayern. Die Gesellschaft bewirtschaftet ca. 28,6 % des Gesamtwohnungsbestandes von 4.967 Wohnungen in Nürnberg, sowie 13,2 % in München. Der restliche Wohnungsanteil verteilt sich über größere Städte in 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

### Allgemeines

Seit Beginn der Coronavirus-Krise waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronaviruskrise nicht maßgeblich beeinflusst.

### Bestandsbewirtschaftung

Im Eigenbestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2020 insgesamt 4.967 Wohnungen, 102 gewerbliche Einheiten und 2.937 Garagen bzw. Stellplätze. Die bewirtschafteten Wohnflächen (inkl. Dauerwohnrechte) betragen zum Stichtag 297.014,88 m<sup>2</sup>, Wohn- und Nutzflächen insgesamt 339.878,27 m<sup>2</sup>.

### Ankauf von Wohnimmobilien

Im Rahmen eines Tauschvertrages mit der Evangelisch-Lutherischen Kirchenstiftung St. Leonhard, Nürnberg, und der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde St. Leonhard, Nürnberg, wurde ein unbebautes Grundstück in Nürnberg, Webersgasse 21 erworben. Die Fertigstellung der 31 frei finanzierten und 19 einkommensorientiert geförderter Seniorenwohnungen mit Tagespflege ist für Februar 2023 geplant. Die Investitionssumme, ohne Grundstück, beträgt T€ 12.000,0. In Augsburg, Friedberger Straße 145-149, wurde im Berichtszeitraum ein unbebautes Grundstück für T€ 864,9 erworben, auf dem insgesamt 77 Wohnplätze „Junges Wohnen“ für 16 Wohngruppen hergestellt werden. Die Erstvermietung ist für Oktober 2023 geplant. Die voraussichtlichen Investitionskosten (Grundstück und Neubau) belaufen sich auf T€ 10.404,0. Auf dem Gelände des ehemaligen Versandhauses Quelle wurde in Nürnberg, Wandererstraße, ein Grundstück mit 10.155 qm für T€ 8.593,3 erworben. Derzeit in Planung ist die Errichtung von 95 einkommensorientiert geförderten Wohnungen. Voraussichtlicher Baubeginn wird im Juli 2022 sein. Mit der Fertigstellung wird im August 2024 gerechnet. Im Nürnberger Stadtteil Lichtenreuth, Brunecker Straße wurden zwei Grundstücke für insgesamt T€ 20.384,0 erworben. Die Errichtung von 276 öffentlich geförderten Wohneinheiten ist bis September 2024 geplant. Die Baukosten werden sich auf ca. T€ 74.000,0 belaufen. Die Finanzierung der vorgenannten Objekte erfolgt durch öffentliche Darlehen, Kapitalmarktdarlehen und Eigenmittel.

### 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 C, D und E wurde in 2020 mit einem Volumen in Höhe von T€ 12.252,6 fertiggestellt, wie auch die Baumaßnahmen für die dazugehörigen Außenanlagen. Die Aufstockung und Modernisierung des Hauses C wurden ebenfalls, mit Baukosten in Höhe von T€ 1.947,3, in 2020 abgeschlossen. Mit der Aufstockung und Modernisierung der Häuser D und E wurde Anfang 2021 begonnen. Für die gesamte Maßnahme, mit einem Volumen von T€ 35.600,0, werden KfW-Darlehen, Darlehen zur Finanzierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau (Einkommensorientierte Förderungen – EOF) und Kapitalmarktdarlehen, aber auch Eigenmittel in Anspruch genommen. Bis zur Fertigstellung des Bauprojektes und der Ausreichung der Mittel wird die Maßnahme mit einem kurzfristigen Darlehen der DZ Hyp zwischenfinanziert. Für den Bau in Erlangen-Büchenbach von insgesamt 88 Mietwohnungen, von denen 58 öffentlich gefördert sind, wurden in 2020 T€ 13.890,7 investiert. Ins-

gesamt sind hierzu Mittel in Höhe von T€ 28.446,3 genehmigt. Die Fertigstellung ist für August 2021 geplant. Per 31.12.2020 stehen Baukosten in Höhe von T€ 22.893,2 zu Buche. Finanziert wird diese Maßnahme mit öffentlichen Darlehen, KfW- und Eigenmitteln. Bereits Mitte des Jahres 2019 wurde mit den Bauarbeiten für das Wohnprojekt „Westwinkel“ in Fürth, Würzburger Straße, begonnen. Mit einem Kostenbudget in Höhe von T€ 54.519,8 entstehen bis zum Jahr 2023 auf 18.572 m<sup>2</sup> 185 bezahlbare Mietwohnungen mit 123 Stellplätzen und 70 Garagen. Bis zum 31.12.2020 belaufen sich die gebuchten Kosten auf T€ 31.912,1. Auch für diese Maßnahme werden KfW- und Eigenmittel sowie öffentliche Darlehen eingesetzt. Ein aufwendiges Projekt, das das ESW noch bis 2021 begleiten wird, ist die Sanierung/Neupositionierung der Bürogebäude der ESW-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 zukunftsweisenden Arbeitsumgebung und einem innovativen Bürokonzept als attraktiven Arbeitgeber auf dem Markt zu positionieren. Für diese Projekte sind Kosten in Höhe von T€ 19.380,0 genehmigt. Bis Ende 2020 wurden insgesamt T€ 15.317,9 ausgeben. Die Finanzierung erfolgt über Eigenmittel, weitere Finanzierungsoptionen sind in der Prüfung.

Zur Aufwertung der Gebäude und um weiterhin eine nachhaltige Vermietbarkeit zu sichern, wurde auch in 2020 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€ 2.497,0. Im Einzelnen sind dies folgende Objekte:

Augsburg, Herrenbachstraße 53, 55	T€	1.223,0
Nürnberg, Listerstraße 6	T€	296,0
Nürnberg, Listerstraße 8	T€	296,0
Nürnberg, Alfonsstraße 20, 20a, 20b	T€	682,0
	<b>T€</b>	<b>2.497,0</b>

Weiterhin wurden in 2020 an den Standorten in Ansbach, Philipp-Zorn-, und Augsburg, Alfonsstraße, die Sanierungen von Außenanlagen mit einem Kostenaufwand von T€ 750,0 begonnen. Die gesamten Maßnahmen wurden über KfW- und Kapitalmarktdarlehen bzw. aus Eigenmitteln finanziert.

Nachdem sich das ESW zum Ziel gesetzt hat, besonders in angespannten Lagen Bayerns durch den Bau von neuem bezahlbarem Wohnraum zu

einer Entlastung beizutragen, konnte in 2020 mit weiteren Neubauprojekten begonnen bzw. diese weiterentwickelt werden.

### Modernisierung

Neben den aktivierten Kosten für Modernisierungsmaßnahmen, der Sanierung und dem Ausbau von Garagen und Stellplätzen wurden in 2020 T€ 5.564,6 für laufende und T€ 2.152,0 für geplante Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben.

### Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2020 sind 15 (Vj. 14) Wohnungen durch einen Tauschvertrag mit der Evangelischen Landeskirche abgegangen. Zudem wurden vier (Vj. sieben) Erbbaurechtsgrundstücke verkauft. Hieraus wurden Erträge von insgesamt T€ 867,5 (Vj. T€ 2.530,5) erzielt, wovon T€ 827,9 als reiner Buchgewinn auf das Tauschgeschäft entfallen.

### Verwaltungsbetreuung

Das ESW Bayern bewirtschaftet im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung 4.725 Wohneinheiten, 60 Gewerbeeinheiten und 3.201 Garagen/Stellplätze, im Bereich der Treuhandverwaltung sind es 2.861 Wohneinheiten, 176 Gewerbeeinheiten und 2.025 Garagen/Stellplätze.

### ESW Bauträger GmbH

Die für das Geschäftsjahr 2020 gesteckten Ziele konnten nahezu vollständig erreicht werden, das geplante Jahresergebnis von T€ 438,8 wurde um 36 % auf T€ 596,2 gesteigert. Die Ergebnissteigerung resultiert im Wesentlichen aus dem Sonderwunschaufkommen bei dem Projekt Fürth, Haselohweg. Hier wurden alle 21 Einheiten planungsgemäß im 4. Quartal an die Erwerber übergeben. Im Dezember 2020 erfolgte parallel die Abnahme und Übergabe des Regenrückhaltebeckens sowie der Erschließungsanlagen an die Stadt Fürth. Die anhaltend gute Nachfrage nach bezahlbaren Einfamilienhäusern bestätigte sich im sehr positiven Vertriebsverlauf bei den Projekten in Erlangen-Büchenbach wie auch unserem Bauvorhaben in Langenzenn. Bereits vor Baubeginn waren hier 28 der 29 Reihenhäuser notariell verbrieft und eine Einheit reserviert.

Die Fertigstellung des Seniorenzentrums in Würzburg erfolgt vertragsgemäß, die Abnahme der Generalunternehmerleistungen ist für Mitte April 2021 terminiert. In Abhängigkeit zur Abarbeitung der protokollierten Mängel wird die Übergabe der Einrichtung im Mai 2021 an den Betreiber erfolgen können.

Die in 2020 beschlossene Senkung der Mehrwertsteuer durch die Bundesregierung für die Zeit vom 01.07.2020 bis zum 31.12.2020, konnte sinnvoll genutzt werden, um, unter Einhaltung und Ausschöpfung der gesetzlichen Regelungen, Einsparpotenzial zu generieren.

Im Dezember 2020 konnte der städtebauliche Vertrag für das Bauvorhaben in Fürth, Würzburger Straße, beurkundet werden. Mit der entsprechenden Veröffentlichung hat das Projekt im Januar 2021 Rechtskraft erlangt. Die notwendigen Planungsleistungen, wie auch die Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen sind für Anfang 2. Quartal geplant. Im Juni 2021 soll mit den Vertriebsmaßnahmen gestartet werden, um im 3. Quartal mit den baulichen Erschließungsmaßnahmen beginnen zu können.

Zu einer Grundstücksausschreibung der Gemeinde Büchenbach hat die ESW Bauträger GmbH Ende 2020 den Zuschlag für den Erwerb von fünf Reihenhauspärzellen erhalten. Das Grundstück wurde im Februar notariell angekauft. Vertriebsstart ist für Ende 2. Quartal vorgesehen.

Im Bereich der Grundstücksakquise steht die Gesellschaft in aussichtsreichen Gesprächen mit der evangelischen Kirchengemeinde Thomaskirche in Nürnberg für ein Areal zur Bebauung mit ca. 20 Eigentumswohnungen. Mit der evangelischen Kirchengemeinde in Heroldsberg ist der Abschluss eines LOI in Vorbereitung. Hier können ca. 25 seniorengerechte Wohnungen entstehen. Die katholische Kirchengemeinde Don Bosco beabsichtigt den Verkauf einer Teilfläche ihres Gemeindegrundstücks in Forchheim mit einer Gesamtfläche von ca. 7.200 m<sup>2</sup>. Hierzu haben wir im Dezember ein Kaufpreisangebot von T€ 1.765,0 bei anfallenden Abbruchkosten für den Erwerber von ca. T€ 1.300,0 eingereicht. Die Vergabeentscheidung beabsichtigt der Kirchenvorstand im Mai 2021. In Großweismannsdorf bei Stein finden intensive Verhandlungen bezüglich einer nicht mehr als Zimmerei genutzten Fläche von ca. 5.500 m<sup>2</sup> statt. Mit der Gemeinde wurden hier bereits positive Gespräche für eine Bebauung mit ca. 16 Doppelhaushälften geführt.

Die Bauträgersgesellschaft ist bis in das Jahr 2024 mit bereits gesicherten Projekten sehr gut ausgelastet. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohneigentum in Verbindung mit einem sehr niedrigem Zinsniveau trotz steigender Baukosten lässt für die kommenden Jahre eine gute Ertragslage erwarten.

### **ESW Bauplanung GmbH**

Der positive Geschäftsverlauf im vergangenen Jahr war vor allem durch die sehr hohe Auslastung geprägt. Die Leistungen wurden im Wesentlichen mit eigenem Personal ausgeführt, 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 innerhalb der Unternehmensgruppe und mit über 90 % vor allem bei Projekten des ESW Bayern, insbesondere im

Neubau, sowie im Bereich Großmodernisierungen. Im Jahr 2020 konnten neben vielfältigen Kleinaufträgen drei Projekte erfolgreich abgeschlossen und abgerechnet werden.

### **ESW Gebäudemanagement GmbH**

Die Präsenz der Hausmeister vor Ort und deren Wahrnehmung als Mitarbeiter des ESW war auch in 2020 der Garant dafür, dass das ESW Bayern von den Mietern als engagierter Eigentümer und Verwalter wahrgenommen wurde. So wird die Wahrnehmung und Glaubwürdigkeit der Marke ESW unterstützt. Die zunehmende Angebotsverknappung und die dadurch steigenden Preise haben den Bereich Handwerkerleistungen auch in 2020 geprägt.

### **ESW Projektentwicklung GmbH**

Seit Einstellung eines eigenen Geschäftsführers für die ESW Projektentwicklung GmbH im Jahr 2019 wurde die Unternehmensentwicklung weiter vorangetrieben. Zu Beginn des Jahres 2020 konnte bereits ein weiterer Mitarbeiter im Unternehmen eingestellt werden, mindestens ein weiterer soll im Jahr 2021 folgen.

Durch die Zunahme in der Akquisetätigkeit und die stetige Übernahme weiterer Aufgaben hat auch der Beitrag zum Erfolg der Unternehmensgruppe im Jahr 2020 weiter zugenommen.

Neben der Begleitung des Ankaufs von zwei Grundstücken im neu entstehenden Nürnberger Stadtteil Lichtenreuth, die von der ESW Projektentwicklung GmbH auch in der weiteren Entwicklung, mindestens bis zur Erteilung der Baugenehmigung, betreut werden, konnten auch Projekte für den Bauträgersbereich akquiriert und der Dienstleistungsbereich weiter ausgebaut werden.

Neben dem Schwerpunkt der Akquise für den eigenen Immobilienstand der Unternehmensgruppe soll besonders der Dienstleistungsbereich für Treugeber und die Begleitung der Projekte bis zur Baureife, oder sogar darüber hinaus, in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden und das Unternehmen sukzessive weiter wachsen.

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 2020 erzielte der Konzern einen Konzern-Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.312,0 (Vj. T€ 4.966,7). Dieser wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Der Rückgang des Konzern-Jahresergebnisses, bezogen auf



das Vorjahr, resultiert insbesondere aus den geringeren Ergebnissen in den Bereichen Verwaltungsbetreuung und Bauvorbereitung sowie dem sonstigen Bereich.

Die Umsatzerlöse beliefen sich auf T€ 54.470,0 (Vj. T€ 42.743,5). Sie resultieren im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung mit T€ 35.733,6 (Vj. T€ 35.037,7), aus dem Verkauf von Grundstücken mit T€ 13.036,4 (Vj. T€ 1.419,8), der Betreuungstätigkeit T€ 3.206,3 (Vj. T€ 3.350,9) und der Dienstleistungen mit T€ 2.409,5 (Vj. T€ 2.607,5). Diesen sowie den Erträgen aus der Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und sonstigen Leistungen in Höhe von T€ 12.405,2 (Vj. T€ 8.494,8) stehen insbesondere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung T€ 13.452,7 (Vj. T€ 12.951,9) und für Verkaufsgrundstücke T€ 21.596,1 (Vj. T€ 9.914,6) gegenüber. Zudem sind Personalaufwendungen in Höhe von T€ 12.993,8 (Vj. T€ 12.178,0), Abschreibungen in Höhe von T€ 7.446,6 (Vj. T€ 7.073,8) und sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von T€ 4.472,9 (Vj. T€ 3.905,8) angefallen.

In der Prognose für das Geschäftsjahr 2020 ist die Geschäftsleitung von einem Ergebnis vor Ergebnisabführung der Tochterunternehmen in Höhe von T€ 2.750,0 bis T€ 2.800,0 ausgegangen.

Insbesondere die Auswirkungen der Pandemie haben zu einer deutlichen Planabweichung geführt. Die Kosten für die Erstellung eines Hygienekonzeptes sowie deren Umsetzung haben zu nicht geplanten Aufwendungen geführt, darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2020 Investitionen in die IT-Ausstattung der Mitarbeiter vorgezogen, deren Anschaffung ursprünglich erst für das Geschäftsjahr 2021 vorgesehen waren. Durch diese Investitionen wurden die Mitarbeiter befähigt, ihre berufliche Tätigkeit in Form des mobilen Arbeitens auch von daheim aus zu erbringen. Die damit einhergehenden Kosten haben unmittelbar bzw. in Form von Abschreibungen zu einem zusätzlichen ungeplanten Aufwand geführt. Mit ca. T€ 500,0 entfällt die größte Abweichung auf geplante, jedoch nicht realisierte Mieterhöhungen. Seit dem ersten bundesweiten Lockdown wurden nahezu alle Mieterhöhungen ausgesetzt bzw. verschoben. Das Festhalten an den Erhöhungen hätte in einem nicht vertretbaren Widerspruch mit den Werten des ESW und den Werten der Gesellschafter gestanden. Mit Blick auf die soziale Verantwortung und dem kirchlichen Auftrag hat das ESW daher auf die für 2020 geplanten Mieterhöhungen für freifinanzierte Wohneinheiten seit Anfang Februar verzichtet. Die dargestellten Verschiebungen der geplanten Mieterhöhung führen unmittelbar zu einer Abweichung der geplanten Sollmieten.

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

## II. Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 25,4 % und ist aufgrund des deutlichen Anstiegs der Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr mit 30,0 % zurückgegangen, was im Wesentlichen mit der Aufnahme der Schuldscheindarlehen und der Namensschuldverschreibungen zu begründen ist. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 3,2 % (Vj. 5,1 %) nach wie vor über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen überwiegend langfristige Objektfinanzierungen. Der Zinssatz für langfristige Darlehen wird in der Regel mindestens zehn Jahre – teilweise auch bis zu 20 Jahre bzw. bis zum Kreditablauf – gesichert. Das im Jahr 2018 vom Gesellschafter über T€ 40.000,0 ausgereichte langfristige, unbesicherte Darlehen valutiert in Höhe von T€ 10.000,0 und wird insbesondere dafür verwendet, Anlagenankäufe (unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Wohnbauten) langfristig zu finanzieren.

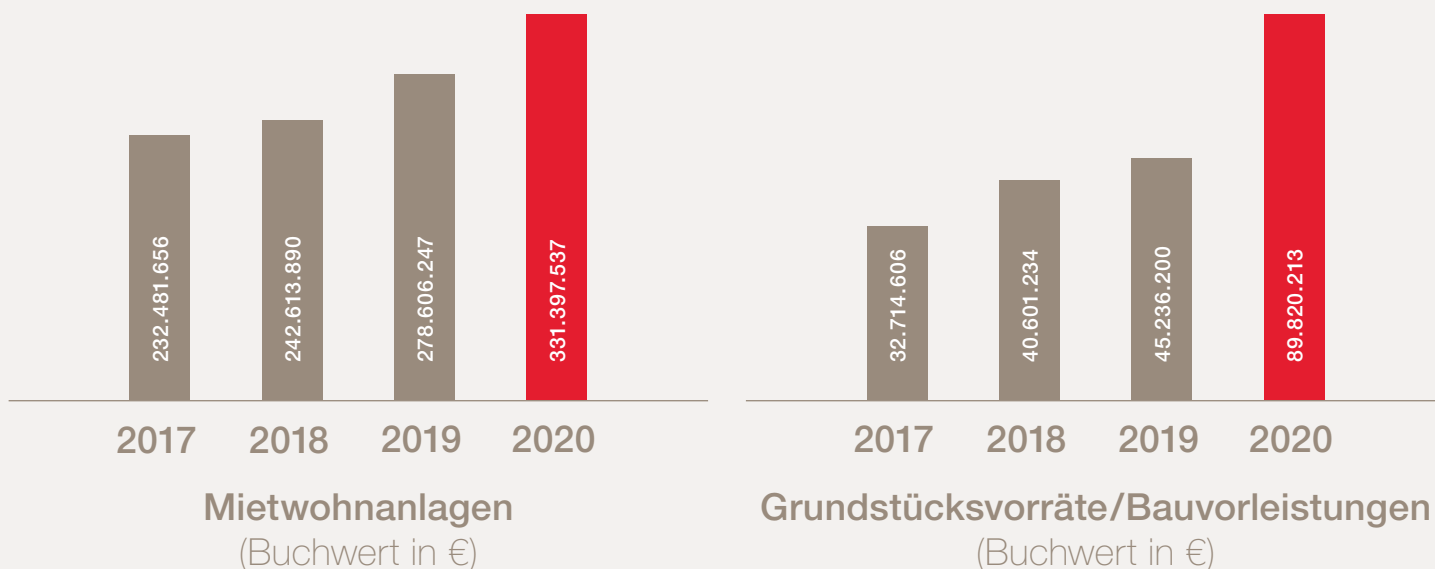
Des Weiteren stehen für kurzfristige Geldmittel Kreditlinien in Höhe von T€ 68.000,0 zur Verfügung, die zum 31.12.2020 in Höhe von T€ 55.694,0 beansprucht wurden. Sie dienen der Finanzierung des Umlaufvermögens der Tochtergesellschaften des Konzerns, insbesondere der ESW Bauträger GmbH. Die wesentlichen 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€ 8.930,9 (Vj. T€ 19.937,9), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ -93.335,1 (Vj. T€ -43.560,1) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ 87.576,7 (Vj. T€ 11.378,8) zusammen. Insgesamt ergibt sich zum 31.12.2020 ein Finanzmittelfonds (saldiert mit Bauzwischenkrediten) in Höhe von T€ -21.926,2 (Vj. T€ -25.098,7).

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

## III. Vermögenslage

Zum 31.12.2020 wird die Aktivseite des Konzerns durch das Anlagevermögen in Höhe von T€ 398.731,7 (Vj. T€ 314.066,4) bestimmt, was einem Anteil von 94,4 % (Vj. 90,6 %) der Bilanzsumme entspricht. Die Veränderungen sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubau-, Ausbau- und Modernisierungskosten und den Erwerb von unbebauten Grundstücken zurückzuführen. Weiterhin trägt hierzu bei, dass in 2020 von dem Bilanzierungswahlrecht, die Aktivierung von Zinsaufwendungen für die Beschaffung



von Fremdkapital im Rahmen der Ermittlung der Herstellungskosten für Anlagen im Bau (T€ 673,1) und Bauvorbereitungskosten (T€ 66,6) in Höhe von T€ 739,7, Gebrauch gemacht wurde. Den Zugängen stehen Abschreibungen und Anlagenabgänge durch Verkäufe gegenüber.

Das Umlaufvermögen beträgt T€ 22.261,0 (Vj. T€ 31.410,3). Im Berichtszeitraum wurde erstmalig von dem Wahlrecht gem. § 268 Abs. 5 S.2 HGB Gebrauch gemacht, erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 24.709,2 offen von den Vorräten auf der Aktivseite abzusetzen. Das Gliederungsschema der Bilanz auf der Aktivseite wurde im Vergleich zum Vorjahr um die Position „Erhaltene Anzahlungen“ erweitert. Mit der Gliederungserweiterung wird eine verbesserte Darstellung der Vermögens- und Ertragslage verfolgt. Im Vorjahr wurden die Erhaltenen Anzahlungen auf der Passivseite ausgewiesen. Der Vorjahreswert ist unverändert.

Auf der Passivseite betragen das Eigenkapital und die eigenkapitalähnlichen Positionen (Rückstellungen für Bauinstandhaltung) T€ 108.597,5 (Vj. T€ 105.285,5), was einer Eigenmittelquote von 25,7 % (Vj. 30,4 %) und einer Eigenkapitalquote von 25,4 % (Vj. 30,0 %) entspricht. Der Rückgang dieser beiden Kennzahlen ist im Wesentlichen auf die Steigerung im Bereich Sachanlagevermögen (Aktivseite) und die Aufnahme der Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen (Passivseite) zurückzuführen, was eine Erhöhung der Bilanzsumme zur Folge hat.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Langfristiges Fremdkapital valutiert in Höhe von T€ 267.450,4 (Vj. T€ 172.578,8). Das Anlagevermögen ist zum 31.12.2020 zu 94,0 % (Vj. 88,1 %) 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 3,2 % (Vj. 5,1 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 1,7 % (Vj. 2,7 %) und ist damit gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

Die Wohnungsmiete erhöhte sich von durchschnittlich € 6,99 je m<sup>2</sup> im Vorjahr auf € 7,15 je m<sup>2</sup> in 2020. Dies resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und dem Bezug von Neubauten, bzw. dem Zukauf bestehender Objekte.

Die um die strategischen Leerstände bereinigte Leerstandsquote liegt bei 0,5 % (Vj. 0,3 %). Die Fluktuationsrate liegt bei 8,4 % (Vj. 8,4 %). Die gesamten Mietausfälle betragen in 2020 3,7 % (Vj. 3,0 %) des Sollmieten- und Umlageaufkommens.

Für Instandhaltungsmaßnahmen (einschl. Instandhaltungsanteil von Modernisierungsmaßnahmen) wurden in 2020 T€ 8.232,1 (Vj. T€ 7.818,7) ausgegeben. Unter Berücksichtigung der zurechenbaren Personal- und Sachkosten entspricht dies jährlich € 25,67 (Vj. € 24,51) je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

Neben den Geschäftsführern sind im Konzern zum Stichtag 31.12.2020 340 Mitarbeiter/innen beschäftigt. Davon sind 168 Mitarbeiter/innen in Teilzeit bzw. geringfügig angestellt. Hierbei bietet die Unter-

nehmensgruppe unterschiedliche Teilzeitmodelle an, um den individuellen Bedürfnissen möglichst weitgehend Rechnung zu tragen. Hierbei bietet die Gesellschaft unterschiedliche Teilzeitmodelle sowie mobiles Arbeiten an, um den individuellen Bedürfnissen im Einklang mit den betrieblichen Erfordernissen gerecht zu werden. Insbesondere die bereits etablierte Möglichkeit des mobilen Arbeitens hat dank der schnellen Umsetzung IT-seitig dazu geführt, dass alle Mitarbeiter auch schon im ersten Lockdown ihrer Arbeit weiter nachgehen konnten. Auch nicht erkrankte Mitarbeiter in Quarantäne konnten so weiterhin ihren Beitrag leisten.

Auch die zusammen mit Fachkräften aus dem Arbeits- und Gesundheitsschutz nach den jeweilig aktuellen Erkenntnissen sowie gesetzlichen Vorgaben erlassenen Verhaltensrichtlinien im Zusammenhang mit dem Coronavirus haben gegriffen, und durch die konsequente Umsetzung durch die Mitarbeiter ist bis dato keine Ansteckung innerhalb des Unternehmens erfolgt. Einige Mitarbeiter hatten sich mit dem Coronavirus infiziert, diesen aber durch die ergriffenen Maßnahmen nicht ins Unternehmen getragen und sind inzwischen auch wieder größtenteils genesen.

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.

In 2020 konnten fünf Auszubildende im Konzern in ein Anstellungsverhältnis übernommen werden. Darunter vier Immobilienkaufleute und ein Elektroniker mit Fachrichtung Energie- und Gebäudetechnik. Darüber hinaus versteht die Unternehmensgruppe die Berufsausbildung junger Menschen auch als gesellschaftlichen Auftrag. Zum 31.12.2020 befanden sich daher 19 Mitarbeiter in der Ausbildung zum/ zur Immobilienkaufmann/-kauffrau, IT-Kaufmann, Kauffrau für Bürokommunikation und Elektroniker Fachrichtung Energie- und Gebäudetechnik.

Das externe Datenschutzaudit für den Bereich Personal konnte mit gutem Ergebnis abgeschlossen werden, was auch dem Einsatz moderner IT-Systeme zu verdanken ist. Das eingesetzte Bewerbermanagementtool macht die Kommunikation mit Bewerbern nachvollziehbar und stellt Löschfristen automatisch sicher. Auch das neu eingeführte Gehaltsabrechnungsprogramm bietet den automatischen Hinweis auf Löschfristen, sodass hier die gesetzlichen Anforderungen voll erfüllt werden können.

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

#### A) Prognosebericht

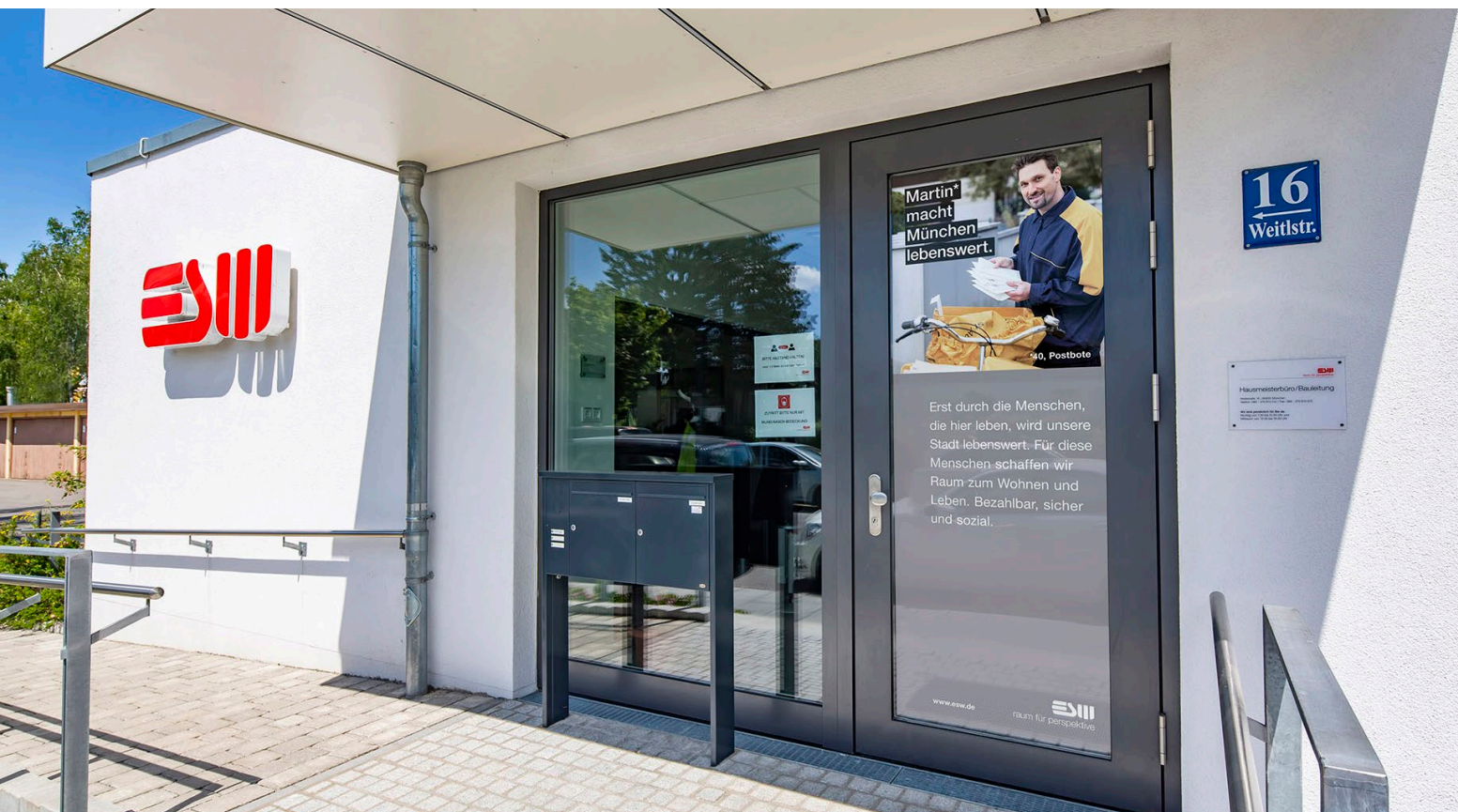
Die Schwerpunkte der Investitionspolitik in den nächsten Jahren liegen im Neubau – in geringen Umfang auch durch Nachverdichtung und Aufstockung –, in der Modernisierung und im Ankauf unbebauter Grundstücke sowie von Wohnraum. Der Zeitpunkt für diese Investitionen ist im Hinblick auf die aktuelle Situation 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 Garanten 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 Wohnungsversorgung 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 Zehnjahresplanung eine besondere Rolle zu. Die innerhalb der Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung ausgewiesenen Sollmieten werden sich voraussichtlich im Geschäftsjahr 2021 auf T€ 30.100,0 bis T€ 30.350,0 erhöhen. Bei geplanten Instandhaltungsaufwendungen von ca. T€ 7.200,0 bis T€ 7.600,0 wird für 2021 mit einem Ergebnis vor Ergebnisabführung der Töchter in der Bandbreite von T€ 4.200,0 bis T€ 4.600,0 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€ 160,0, T€ 720,0, T€ 120,0 und T€ 90,0 erwartet.

Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt-





der Aufstellung des Lageberichts nach wie vor nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigung durch das Coronavirus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Darüber stellen aktuell in der Politik geführte Diskussionen, wie der bundesweite „Mietendeckel“ oder die Einführung der CO<sub>2</sub>-Steuer und die Frage der Umlagefähigkeit, Unsicherheiten, die in der Planung nur mittels Annahmen berücksichtigt werden können. Die einzelnen Maßnahmen bzw. deren Bündelung kann zu einer deutlichen Planabweichung führen.

## 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 eingeleiteten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Gefahrenpotenziale erfolgt anhand eines Risikokataloges und -berichtes. Die Einschät-

zung 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 Baurägergeschäft 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 Gefahrenpotenzial 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 Grundaustattung der Gesellschaft. Die Entwicklung und Ausrichtung der Gesellschaft, aber auch eine kontinuierliche Grundaustattung 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 Projektmanage-

ments 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 Geschäftsführungen 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 Labo- und 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 Neuakquisition 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 hatte sich das ESW Bayern 2019 mit der CBRE GmbH kompetente Unterstützung ins Boot geholt. Im Vordergrund des Projektes standen 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. Das Geschäftsjahr 2021 wird von der Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen und der Implementierung der ausgewählten Systeme geprägt sein.

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 Syner-



gieeffekten, 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 bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf diverse Geschäftsbanken 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 31.12.2020 beläuft sich das Kreditvolumen gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern und einem Gesellschafter (Darlehen in Höhe von T€ 10.000,0) auf insgesamt T€ 299.394,8 (Vj. T€ 209.730,2). Hiervon ist ein Volumen von T€ 188.892,5 (Vj. T€ 140.852,9) über Grundpfandrechte gesichert; T€ 195.252,6 (Vj. T€ 126.776,5) haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Finanzierungsrisiken bei über Grundpfandrechte 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. Unter Berücksichtigung der Kapitaldienstbelastung wird grundsätzlich die Darlehenstilgung innerhalb des Zinsfestschreibungszeitraums angestrebt, das Zinsänderungsrisiko dadurch minimiert bzw. ausgeschlossen. Prolongationsrisiken wird entgegengewirkt, indem rechtzeitig vor Auslauf von Zinsfestschreibungen Anschlusskonditionen – in der Regel durch Ausschreibung – vereinbart werden.

Im Geschäftsjahr 2020 bestehen Bausparverträge mit einer Bausparsumme in Höhe von T€ 46.887,0.

Diese dienen u. a. der Zinssicherung bestehender Finanzierungen. Die angesparten Guthaben der Bausparverträge stellen weitestgehend Tilgungsersatz dar.

Finanzierungsrisiken bei den als Zwischenfinanzierungsmittel kurzfristig aufgenommenen Betriebsmittelkrediten für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen 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 Kreditlinien handelt, wird im Rahmen einer konsequenten Risikopolitik auf eine möglichst breite Anzahl von Finanzierungsgebern geachtet. Aus diesem Grund arbeitet das ESW derzeit mit elf Kreditinstituten zusammen, die Kreditlinien über insgesamt € 68,0 Mio. 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 Grundschuldendarlehen 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 ESW Bayern nicht eingesetzt.

Eine noch bis April 2027 bestehende unbesicherte Kreditlinie des Hauptgesellschafters in Höhe von € 40,0 Mio. – aktuell mit € 10,0 Mio. valutiert – sorgt für eine zusätzliche finanzielle Flexibilität des ESW Bayern.

Im Kontext mit der mittelfristigen Investitionsplanung hat das ESW Bayern alternative Finanzierungsinstrumente im Hinblick auf die Ausgestaltung seiner zukünftigen Kapitalstruktur analysiert. Dabei wurde festgestellt, dass die Emission unbesicherter Schuldscheindarlehen für das ESW Bayern eine Möglichkeit bietet, die im Rahmen des umfangreichen Investitionsprogramms erforderliche Bereitstellung von „Eigenmitteln“ in geeigneter Weise zu generieren.

Demzufolge hat das ESW Bayern die erstmalige Platzierung von Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen am Kapitalmarkt in Höhe von insgesamt € 75,0 Mio. erfolgreich strukturiert und umgesetzt. Die bei der Debütemission erzielten Konditionen sind aus Emittentensicht als marktge-



recht und attraktiv einzustufen. Die mehrfach überzeichnete Emission des ESW Bayern umfasste eine Privatplatzierung in Höhe von € 25,0 Mio. an einen im Schuldscheinmarkt mitführenden institutionellen Investor sowie eine breite, deutschlandweite Platzierung in Höhe von € 50,0 Mio. Es konnten Finanzierungsmittel über die Laufzeitbänder von sieben bis zu 30 Jahren zu guten Konditionen und emittentenfreundlichen Kreditaufgaben eingeworben werden. Ein Pre-Sounding und anschließendes Ausschreibungsverfahren waren die wesentlichen Instrumente, um dies zu gewährleisten. Die verhandelten Kreditaufgaben berücksichtigen explizit die Wachstumsdynamik des ESW Bayern in den kommenden Jahren.

Mit der Gewinnung von Sparkassen, Genossenschaftsbanken sowie institutionellen Adressen in Deutschland als Schuldscheininvestoren hat das ESW Bayern zudem das bereits bestehende als qualitativ hochwertig einzustufende Kreditgeberportfolio weiter ausgebaut und die Refinanzierungsinstrumente auch im nicht grundpfandrechtl. gesicherten Bereich erweitert. Zudem wird durch die Emission ein Beitrag zur Steigerung des Bekanntheitsgrades des ESW Bayern, auch überregional, erzielt. Die Überzeichnung der Emission im Rahmen der breiten Platzierung unterstreicht das große Investorenvertrauen in die gute Bonität des ESW Bayern und schafft gute Voraussetzungen für die Möglichkeit weiterer Folgetransaktionen in der Zukunft.

Durch die erfolgreiche Schuldscheinemission wurde die bereits bestehende breite Palette an Finanzierungsinstrumenten des ESW Bayern von klassi-

schen besicherten Objektfinanzierungen, Bauspar Darlehen, Förderdarlehen, unbesicherten Geldmarktkreditlinien sowie einem unbesicherten Gesellschafterdarlehen ideal durch eine weitere strategische Finanzierungssäule im Bereich einer unbesicherten Kapitalmarktfinanzierung ergänzt und ein nachhaltiger und strategisch bedeutsamer Wertbeitrag zur Optimierung der Finanzierungs- und Kapitalstruktur des ESW Bayern erzielt.

Aufgrund der größtenteils langfristigen Finanzierung der Bestandsimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des ESW Bayern zu befürchten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und -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 konsequent beobachtet und regelmäßig an den Aufsichtsrat berichtet.

Nürnberg, 15.03.2021

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH

Hannes B. Erhardt  
Geschäftsführer

Robert Flock  
Geschäftsführer

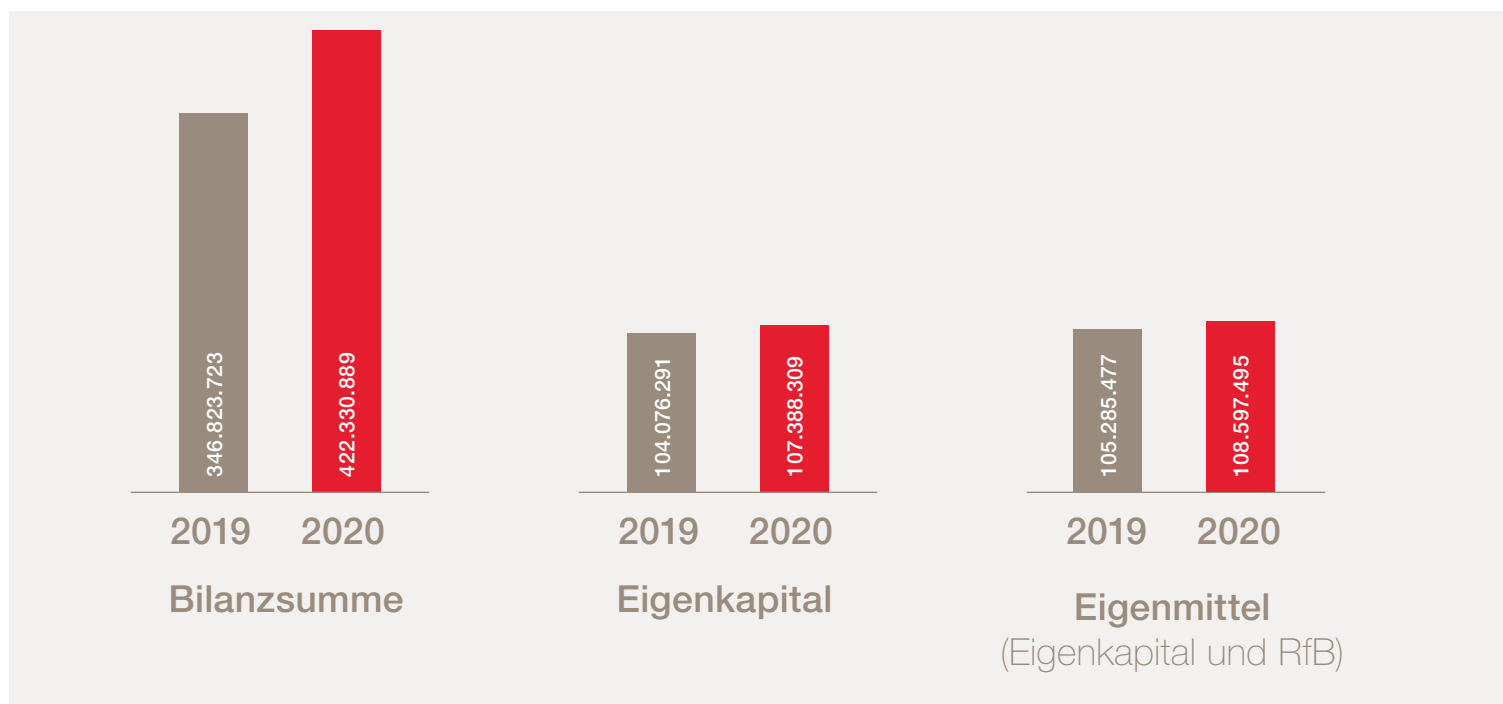
# Konzernbilanz

zum 31.12.2020

## Aktivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	€	155.080,24	207.048,24
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	244.174.719,43	230.885.498,08
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	9.929.490,47	8.211.065,53
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	56.474.607,09	24.274.717,90
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	180.781,37	292.707,77
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	141.310,68	168.705,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	1.543.052,77	1.608.156,29
7. Anlagen im Bau	€	77.112.545,76	39.216.975,65
8. Bauvorbereitungskosten	€	6.294.001,93	4.171.542,60
9. Geleistete Anzahlungen	€	2.565.270,34	4.869.152,77
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	€	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	€	160.876,26	160.876,26
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>€</b>	<b>398.731.736,34</b>	<b>314.066.446,10</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten bzw. im Zustand der Erschließung	€	4.867.516,72	634.774,41
2. Bauvorbereitungskosten	€	456.129,30	457.162,12
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	€	19.128.611,91	9.237.711,22
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	€	0,00	0,00
5. Unfertige Leistungen	€	10.067.038,20	8.604.334,83
6. Andere Vorräte	€	89.458,88	68.430,11
7. Geleistete Anzahlungen	€	34.075,75	1.591.139,37
8. Erhaltene Anzahlungen	€	-24.709.237,47	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	€	95.620,30	93.981,40
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	€	471.097,27	4.550,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	2.346.484,46	2.248.248,26
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	311.418,86	357.876,47
5. Sonstige Vermögensgegenstände	€	883.774,18	1.001.616,09
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€	2.573.832,27	3.201.300,12
2. Bausparguthaben	€	5.645.185,51	3.909.179,60
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>€</b>	<b>22.261.006,14</b>	<b>31.410.304,00</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>€</b>	<b>397.544,37</b>	<b>405.461,92</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	<b>€</b>	<b>940.603,00</b>	<b>941.511,73</b>
<b>SUMME</b>	<b>€</b>	<b>422.330.889,85</b>	<b>346.823.723,75</b>





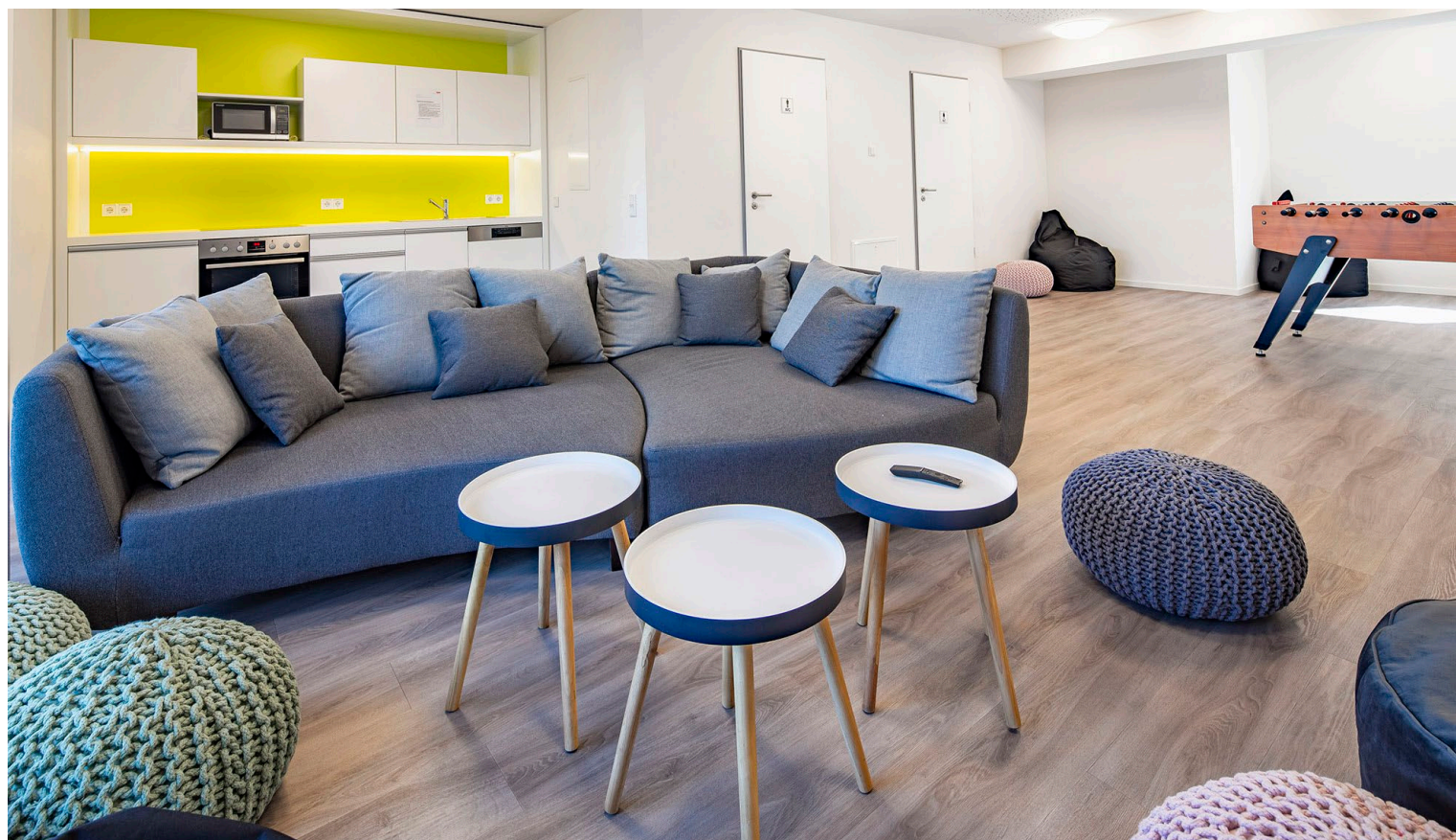
## Passivseite

			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	€	94.171.650,80	100.771.650,80	89.204.949,36
III. Bilanzgewinn	€			
1. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	€	4.640,43		4.640,43
2. Jahresüberschuss	€	3.312.018,73	3.316.659,16	4.966.701,44
<b>Eigenkapital insgesamt</b>			<b>107.388.309,96</b>	<b>104.076.291,23</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen	€	987.337,50		806.337,50
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	€	1.209.186,00		1.209.186,00
3. Sonstige Rückstellungen	€	6.034.792,20	8.231.315,70	4.914.583,45
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	286.050.882,08		166.278.343,22
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	3.343.889,39		3.451.837,68
3. Erhaltene Anzahlungen	€	0,00		20.590.470,05
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	66.157,40		152.366,58
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€	3.147,19		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	6.664.254,29		4.580.502,65
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	€	10.000.000,00		40.000.000,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	€	360.191,48	306.488.521,83	637.833,34
davon aus Steuern: 219.608,77 (Vj. 322.510,78)	€			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.649,68 (Vj. 1.546,44)	€			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	€		<b>222.742,36</b>	<b>125.972,05</b>
<b>SUMME</b>	€		<b>422.330.889,85</b>	<b>346.823.723,75</b>

# Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung

nach Handelsrecht für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

			Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a) aus Hausbewirtschaftung	€	35.733.592,77		35.037.685,25
b) aus Verkauf von Grundstücken	€	13.036.427,48		1.419.781,36
c) aus Betreuungstätigkeit	€	3.206.263,85		3.350.885,86
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	84.185,38		327.708,53
e) aus Dienstleistungen	€	2.409.499,51	54.469.968,99	2.607.481,89
<b>2. Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen</b>	€		12.405.193,22	8.494.842,99
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	€		3.210.485,18	1.659.478,48
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	€		2.560.548,78	6.336.325,60
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	13.452.742,21		12.951.879,77
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€	21.596.067,68		9.914.558,73
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€	5.274.780,34	40.323.590,23	3.931.612,81
<b>Rohergebnis</b>	€		<b>32.322.605,94</b>	<b>32.436.138,65</b>
<b>6. Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	€	10.168.246,94		9.532.021,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	€	2.825.590,94	12.993.837,88	2.645.940,87
davon für Altersversorgung: 641.928,59 (Vj. 601.079,85)	€			
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	€		7.446.552,67	7.073.804,29
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	€		4.472.892,39	3.905.784,55
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	€		1.597,55	5.663,48
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	€		11.017,20	8.936,28
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 974,34 (Vj. 1.243,92)	€			
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	€		4.027.644,06	3.935.333,64
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 24.355,78 (Vj. 22.673,49)	€			
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	€		18.302,14	448.087,50
<b>13. Ertrag aus der Veränderung latenter Steuern</b>	€		-908,73	88.630,30
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	€		<b>3.375.082,82</b>	<b>4.998.396,37</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>	€		63.064,09	31.694,93
<b>Konzern-Jahresüberschuss</b>	€		<b>3.312.018,73</b>	<b>4.966.701,44</b>



## Eigenkapitalspiegel 2020

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrück- lagen	erwirtschaftetes Eigenkapital		Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Anteil anderer Gesellschafter	Gesamt
			Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn			
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Stand am 31.12.2018</b>	<b>3.300.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>90.029.067,55</b>	<b>5.780.522,24</b>	<b>99.109.589,79</b>	<b>0,00</b>	<b>99.109.589,79</b>
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		<b>4.966.701,44</b>
<b>Stand am 31.12.2019</b>	<b>3.300.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>95.804.949,36</b>	<b>4.971.341,87</b>	<b>104.076.291,23</b>	<b>0,00</b>	<b>104.076.291,23</b>
Änderung des Konsolidierungskreises							
Gezahlte Dividenden							
Einstellungen in Rücklagen			4.966.701,44	-4.966.701,44			
Entnahmen aus Rücklagen							
Konzernjahresüberschuss				3.312.018,73	3.312.018,73		<b>3.312.018,73</b>
<b>Stand am 31.12.2020</b>	<b>3.300.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100.771.650,80</b>	<b>3.316.659,16</b>	<b>107.388.309,96</b>	<b>0,00</b>	<b>107.388.309,96</b>



# Konzernkapitalflussrechnung 2020

	T€	2020	2019
Konzern-Jahresüberschuss	T€	3.312,0	4.966,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	7.446,6	7.073,8
Aktivierete Eigenleistungen	T€	-3.210,5	-1.659,5
Abnahme langfristiger Rückstellungen	T€	-146,8	-940,7
Abschreibungen auf Forderungen	T€	84,5	127,9
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge	T€	-788,5	0,0
Veränderung Pauschalwertberichtigungen	T€	-2,9	-1,5
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	T€	-6,0	-26,5
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	-0,0	-466,6
Abschreibung auf Grundstücke des Umlaufvermögens	T€	100,0	319,8
Veränderung der latenten Steuern	T€	0,9	-88,6
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>T€</b>	<b>6.789,3</b>	<b>9.304,8</b>
Zunahme (Vj.: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	T€	1.267,0	246,7
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	T€	-36,7	-2.535,3
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	T€	-14.636,4	-4.960,5
Abnahme sonstiger Aktiva	T€	25.135,7	2.434,0
Abnahme (Vj.: Zunahme) sonstiger Passiva	T€	-13.697,7	11.387,1
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	T€	3.976,9	3.613,0
Ertragsteueraufwand/-ertrag	T€	18,3	448,1
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	T€	114,6	0,0
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>T€</b>	<b>8.931,0</b>	<b>19.937,9</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	T€	-108,7	-156,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (einschl. bereits geleisteter Zahlungen auf Abgänge des Folgejahres -0,0; Vj: -486,7)	T€	257,7	3.302,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	T€	-93.494,2	-46.713,9
Erhaltene Zinsen	T€	10,1	7,7
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>T€</b>	<b>-93.335,1</b>	<b>-43.560,1</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	T€	56.846,0	22.687,9
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	T€	-6.414,1	-6.069,6
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	T€	-2.178,7	-530,7
Auszahlung für Rückführung Gesellschafterdarlehen	T€	-30.000,0	0,0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	T€	46,5	57,0
Einzahlungen SSD und NSV	T€	75.000,0	0,0
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	T€	-1.736,0	-1.145,1
Gezahlte Zinsen	T€	-3.987,0	-3.620,7
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>T€</b>	<b>87.576,7</b>	<b>11.378,8</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	T€	3.172,6	-12.243,4
Finanzmittelfonds zum 1.1. (saldiert mit Bauzwischenkrediten; Kontokorrentverbindlichkeiten)	T€	-25.098,7	-12.855,3
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12. (saldiert mit Bauzwischenkrediten)</b>	<b>T€</b>	<b>-21.926,1</b>	<b>-25.098,7</b>
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	T€	-24.500,0	-28.300,0

# Anhang zum Konzernabschluss 2020

## A) Allgemeine Angaben

Die Evangelische Siedlungswerk in Bayern GmbH (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.

Im Geschäftsjahr wurden erstmalig Fremdkapitalzinsen bei den Herstellungskosten von Gebäuden des Anlagevermögens aktiviert. Die erstmalige Einbeziehung von Zinsen hat einen Ergebniseffekt von T€ 739,7.

### 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 GmbH und ESW Bauplanung GmbH (Kapitalkonsolidierung) wurde erstmalig auf den 31.12.1996 vorgenommen. Die ESW Gebäudemanagement GmbH 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. Gewährte Baukostenzuschüsse werden direkt von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

Im Berichtszeitraum wurde erstmalig von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, im Rahmen der Ermittlung der Herstellungskosten für im Bau befindliche Immobilien, zum Ansatz zu bringen.



Die planmäßigen Abschreibungen auf **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** werden 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 Grundstücke mit unfertigen Bauten in Höhe von T€ 100,0 vorgenommen.

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

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

Von dem Darstellungswahlrecht für **Erhaltene Anzahlungen** gem. § 268 Abs. 5 Satz 2 HGB wurde Gebrauch gemacht.

**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. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die **Rückstellungen für Jubiläumswahlungen** werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Gehaltssteigerungen (2,00 % p.a.) ermittelt. Den Rückstellungsberechnungen liegt ein Zinssatz von 1,60 % zugrunde (Stand Dezember 2020, Laufzeit 15 Jahre). Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wird mit 0,00 % angesetzt.

**Verbindlichkeiten** sind jeweils mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. In 2020 wurden Inhaberschuldverschreibungen und Namensschuldverschreibungen emittiert. Erster Anleihegläubiger ist jeweils ein Kreditinstitut. Der Bilanzausweis erfolgt deshalb bei Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

### **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€ 8.752,8 (Vj. T€ 8.357,2) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Im Berichtsjahr wurde erstmals von dem Wahlrecht gem. § 268 Abs. 5 S.2 HGB Gebrauch gemacht.

**Erhaltene Anzahlungen** wurden in Höhe von T€ 24.709,2 offen von den zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräten abgesetzt.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von insgesamt T€ 86,9 (Vj. T€ 105,6). Diese sind unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** ausgewiesen.

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

		31.12.2020	31.12.2019
Eigentumsmaßnahmen	T€	1.867,0	906,1
Instandhaltungskosten	T€	1.265,4	1.260,0
Rückstellungen im Rahmen der technischen Betreuung	T€	918,1	936,2
Betriebskosten	T€	390,0	365,0
Verwaltungskosten	T€	596,6	577,9
Personalkosten	T€	799,1	676,8
Prozesskosten	T€	37,2	29,5
<b>Summe</b>	<b>T€</b>	<b>5.873,5</b>	<b>4.751,5</b>

Gegenüber Gesellschaftern bestehen zum 31.12.2020 langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 10.000,0 (Vj.: T€ 40.000,0).

## II. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende wesentliche Erträge enthalten:

		31.12.2020	31.12.2019
Erträge aus Anlagenverkäufen	T€	868,5	2.569,2
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	T€	718,6	1.648,1
Erträge aus früheren Jahren	T€	197,7	218,3
Auflösung von Wertberichtigungen	T€	24,2	0,0
Zuschreibungen im Anlagevermögen	T€	0,0	466,6
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	T€	290,4	326,0
Übrige betriebliche Erträge	T€	461,1	0,0
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>T€</b>	<b>2.560,5</b>	<b>5.228,2</b>

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

		31.12.2020	31.12.2019
EDV-Kosten	T€	878,4	618,9
Verwaltungskosten Hausmeister	T€	621,4	602,3
Abschreibungen auf Forderungen	T€	101,5	161,0
Verkaufsaufwendungen	T€	0,3	13,2
Abbruchkosten	T€	137,7	81,6
Aufwendungen für frühere Jahre	T€	174,9	38,2
Spenden	T€	27,3	5,9
Tagungen, Lehrgänge, Seminare	T€	109,3	99,8
Aufwendungen für Bauten auf fremden Grundstücken	T€	0,0	0,0
Projektkosten	T€	173,6	210,8
Übrige betriebliche Aufwendungen	T€	2.248,5	2.074,1
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>T€</b>	<b>4.472,9</b>	<b>3.905,8</b>







# Konzernanlagenspiegel 2020

## Teil 1

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand zum 01.01.2020	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen		Stand zum 31.12.2020
				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	1.461.383,86	108.679,41	48.280,83	0,00	0,00	1.521.782,44
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.461.383,86</b>	<b>108.679,41</b>	<b>48.280,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.521.782,44</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	322.435.720,76	5.281.755,68	1.059.123,46	15.025.312,39	0,00	341.683.665,37
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.224.969,30	1.920.285,01	0,00	156.125,01	0,00	16.301.379,32
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	24.274.717,90	32.119.620,55	0,00	80.268,64	0,00	56.474.607,09
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	297.159,54	0,00	116.378,17	0,00	0,00	180.781,37
5. Technische Anlagen und Maschinen	414.746,82	0,00	757,71	0,00	0,00	413.989,11
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.175.854,56	388.652,20	165.386,85	0,00	0,00	4.399.119,91
7. Anlagen im Bau	39.216.975,65	53.281.148,88	*3.879.346,20	3.239.685,44	14.745.918,01	77.112.545,76
8. Bauvorbereitungskosten	4.171.542,60	4.863.084,70	*1.299.165,95	0,00	1.441.459,42	6.294.001,93
9. Geleistete Anzahlungen	4.869.152,77	10.131,62	0,00	0,00	2.314.014,05	2.565.270,34
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>414.080.839,90</b>	<b>97.864.678,64</b>	<b>6.520.158,34</b>	<b>18.501.391,48</b>	<b>18.501.391,48</b>	<b>505.425.360,20</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>415.542.223,76</b>	<b>97.973.358,05</b>	<b>6.568.439,17</b>	<b>18.501.391,48</b>	<b>18.501.391,48</b>	<b>506.947.142,64</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Andere Finanzanlagen	160.876,26	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>160.876,26</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>415.703.100,02</b>	<b>97.973.358,05</b>	<b>6.568.439,17</b>	<b>18.501.391,48</b>	<b>18.501.391,48</b>	<b>507.108.018,90</b>

\* In den Zugängen sind 739.664,00 EUR aktivierte Fremdkapitalzinsen enthalten. Davon entfallen 673.131,00 EUR auf „Anlagen im Bau“ und 66.533,00 EUR auf „Bauvorbereitungskosten“.

## Teil 2

(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwert		
Stand zum 01.01.2020 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen		Stand zum 31.12.2020 (kumuliert)	31.12.2020	31.12.2019
			Zugänge	Abgänge			
€	€	€	€	€	€	€	€
1.254.335,62	160.647,41	48.280,83	0,00	0,00	1.366.702,20	155.080,24	207.048,24
<b>1.254.335,62</b>	<b>160.647,41</b>	<b>48.280,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.366.702,20</b>	<b>155.080,24</b>	<b>207.048,24</b>
91.550.222,68	6.501.733,36	543.010,10	0,00	0,00	97.508.945,94	244.174.719,43	230.885.498,08
6.013.903,77	357.985,08	0,00	0,00	0,00	6.271.888,85	9.929.490,47	8.211.065,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.474.607,09	24.274.717,90
4.451,77	0,00	4.451,77	0,00	0,00	0,00	180.781,37	292.707,77
246.041,82	27.394,32	757,71	0,00	0,00	272.678,43	141.310,68	168.705,00
2.567.698,27	398.792,50	110.423,63	0,00	0,00	2.856.067,14	1.543.052,77	1.608.156,29
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77.112.545,76	39.216.975,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.294.001,93	4.171.542,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.565.270,34	4.869.152,78
<b>100.382.318,31</b>	<b>7.285.905,26</b>	<b>658.643,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>107.009.580,36</b>	<b>398.415.779,84</b>	<b>313.698.521,60</b>
<b>101.636.653,93</b>	<b>7.446.552,67</b>	<b>706.924,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>108.376.282,56</b>	<b>398.570.860,08</b>	<b>313.905.569,84</b>
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>160.876,26</b>	<b>160.876,26</b>
<b>101.636.653,93</b>	<b>7.446.552,67</b>	<b>706.924,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>108.376.282,56</b>	<b>398.731.736,34</b>	<b>314.066.446,10</b>

# Verbindlichkeitspiegel 2020

	Gesamtbetrag	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre		
<b>Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten</b>	€ 286.050.882,08	33.448.951,66	69.798.452,15	182.803.478,27	185.851.614,21	GPR*
Vorjahr:	€ 166.278.343,22	38.480.221,42	43.585.438,95	84.212.682,85	137.698.489,16	GPR*
<b>Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern</b>	€ 3.343.889,39	418.808,99	475.993,77	2.449.086,63	3.040.861,14	GPR*
Vorjahr:	€ 3.451.837,68	410.976,54	477.078,56	2.563.782,58	3.154.414,01	GPR*
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	€ 0,00	0,00				
Vorjahr:	€ 20.590.470,05	20.590.470,05				
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	€ 66.157,40	66.157,40				
Vorjahr:	€ 152.366,58	152.366,58				
<b>Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit</b>	€ 3.147,19	3.147,19				
Vorjahr:	€ 0,00	0,00				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	€ 6.664.254,29	6.228.968,21	435.286,08			
Vorjahr:	€ 4.580.502,65	4.289.921,61	290.581,04			
<b>Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern</b>	€ 10.000.000,00			10.000.000,00		
Vorjahr:	€ 40.000.000,00			40.000.000,00		
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	€ 360.191,48	360.191,48				
Vorjahr:	€ 637.833,34	637.833,34				
<b>Gesamtbetrag</b>	€ 306.488.521,83	40.526.224,93	70.709.732,00	195.252.564,90	188.892.475,35	
Vorjahr:	€ 235.691.353,52	64.561.789,54	44.353.098,55	126.776.465,43	140.852.903,17	

\*GPR = Grundpfandrecht



## D) Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beläuft sich gem. § 285 Nr. 7 HGB auf 320 (einschließlich geringfügig Beschäftigte):

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	72	36
Technische Mitarbeiter	76	136
<b>Arbeitnehmer</b>	<b>148</b>	<b>172</b>

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2020 folgende Honorare (Gesamtnettovergütung zzgl. Auslagen) als Aufwand erfasst:

für Abschlussprüfungsleistungen T€ 94,5

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

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Abschluss von drei notariellen Kaufverträgen über Grundstücke ergeben sich zum 31.12.2020 Zahlungsverpflichtungen in Höhe von T€ 66.387,5. Aus laufenden Bauvorhaben bestehen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von T€ 39.952,5.

Zum 31.12.2020 stehen den sonstigen finanziellen Verpflichtungen zugesagte, aber noch nicht abgerufene Fremdmittel in Höhe von T€ 64.547,0 gegenüber. Die Zahlungsverpflichtungen der ESW Bauträger werden über Kaufpreisabrufe gedeckt.

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 2020 5,6 % zzgl. eines Sonderzahlungsanteils von 1,7 % aus dem beitragspflichtigen Entgelt. Der Umlagesatz 2021 erhöht sich auf 5,9 % und für 2022 auf 6,2 %. Der zusätzlich fällige Sonderzahlungssatz liegt für 2021 bei 1,7 % und für 2022 bei 1,6 %. Bis zum Jahr 2022 wird sich der Gesamtbeitragssatz auf 7,8 % steigern. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt T€ 8.800,2. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 302 Arbeitnehmer.

### Treuhandverhältnisse

Mietkautionen werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft verwaltet. Zum 31.12.2020 belaufen sich

die Guthabensalden der Treuhandsparkonten auf insgesamt T€ 8.241,4. Sie verteilen sich wie folgt:

ESW Bayern GmbH	T€ 5.154,1
Treugeber Evang.-Luth. Kirche in Bayern und Evang.-Luth. Pfründestiftungsverband in Bayern	T€ 3.030,0
Fremde Treugeber	T€ 57,2
	<u>T€ 8.241,1</u>

### Geschäftsführung

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

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€ 19,0 (Stand 31.12.2020) gewährt. Die Tilgung (in 2020 T€ 12,0) erfolgt durch Arbeitsleistung.

### Aufsichtsrat

#### Vorsitzender:

Dr. Erich Theodor Barzen, Oberkirchenrat, München (bis 26.10.2020)

Erich Rödel, Dipl.-Kfm., Bankdirektor i. R., Ingolstadt (ab 26.10.2020)

#### Stellvertretender Vorsitzender:

Erich Rödel, Dipl.-Kfm., Bankdirektor i. R., Ingolstadt (bis 26.10.2020)

Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg (ab 26.10.2020)

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

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

Christopher Kriehoff, Dekan, Nürnberg

Jürgen Rose, Bankdirektor i. R., München

Christian Vogel, Bürgermeister, Nürnberg

Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg (bis 25.10.2020)

Günter Weissteiner, Leiter Immobilien u. Rechtsfragen Finanzen ELKB, München (ab 23.07.2020)

Dem Aufsichtsrat wurden Sitzungsgelder in Höhe von T€ 3,0 (Vj. T€ 1,8) ausbezahlt.

**Nachtragsbericht**

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 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 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 Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir weisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel Prognose- und Risikobericht hin.

**Ergebnisverwendungsvorschlag**

Die Geschäftsleitung schlägt vor, den Jahresüberschuss der Evangelischen Siedlungswerkes in Bayern GmbH in Höhe von T€ 3.310,1 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Nürnberg, den 15.03.2021

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH

Hannes B. Erhardt  
Geschäftsführer

Robert Flock  
Geschäftsführer







# Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

## An die Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH, Nürnberg

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH, Nürnberg – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2020, der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 sowie den Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH, Nürnberg, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2020 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 Rechnungslegungsgrundsatzes 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 ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesent-

lich 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 Anga-

ben 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.

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.

- 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.

München, 29. Juni 2021

VERBAND BAYERISCHER  
WÖHNUNGSUNTERNEHMEN  
(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 | info@esw.de | esw.de

**Konzept:** Agentur Kundendienst 03 GmbH

**Gestaltung, Realisation:** Agnes & Günter Sander GbR

**Fotografie:** ESW, Angelika Fell, grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplanerpartnerschaft mbb, dreisterneplus GmbH/Architektur + Stadtplanung, Oliver Heini, konturlicht/Volker Lau, Sozialamt Stadt Erlangen, Gettyimages/skynesher, Shutterstock/goodluz/Pressmaster