



raum für perspektive

>> Nachhaltig bauen und bezahlbar wohnen
– das ESW schafft beides <<

2020

JAHRESPRESSEGESPRÄCH

<< Wir packen es an! >>

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

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

Eine aktuelle Umfrage des eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland e.V. aus dem Juli 2020 bestätigt, dass die Pandemie bis dato kaum Auswirkungen auf das Wohnen hat. Die Umfrage belegt, dass *mehrere eid-Mitglieder Ihren Mieter*innen über die gesetzliche Stundung hinaus eine zinslose Stundung der Miete angeboten haben. Trotzdem konnten die meisten Mieter*innen auch auf dem bisherigen Höhepunkt der Pandemie die Miete zahlen.*¹

Und wie sieht es beim ESW aus? Vergleicht man die Mietrückstände (Eigen- und Treuhandbestand) aus dem Juli 2020 mit den Zahlen aus Juli 2019, so sind diese um 27,3 % zum Vorjahr gestiegen (Juli 2020: 481.388,35 €, Juli 2019: 378.188,98 €). Die Zahlen zeigen zwar ein Plus an Mietrückständen, aber alles in einem akzeptablen Rahmen. Die Situation wird jedoch genau beobachtet. „Wir sehen einer zweiten Welle nach diesem Sommer etwas sorgenvoll entgegen“, so Erhardt. Was dann geschieht und wie es der Gesamtwirtschaft ergehen wird, kann niemand abschätzen. Aber dass die Mietrückstände dann steigen, ist zu befürchten.

„Trotz Krise werden wir bezahlbares Wohnen sowie das Ziel, nachhaltige Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen umzusetzen, nicht aus den Augen verlieren“, ergänzt Erhardt. „Nachhaltigkeit und bezahlbares Wohnen sind zwei Ziele, die nicht gegeneinander ausgespielt werden dürfen, sondern gleichrangig sind“, fügt Robert Flock hinzu. So

¹ Quelle: <https://der-eid.de/wer-evangelisch-wohnt-wohnt-sicher/>

konzentriert sich das ESW derzeit besonders intensiv auf sechs umfangreiche Wohnungsbauprojekte, die in Nürnberg, Fürth und Erlangen nicht nur die angespannte Wohnraumsituation entlasten werden, sondern bezahlbaren Wohnraum in attraktiven Lagen zur Verfügung stellen.

<< Wohnen wohin das Auge blickt >>

„Unsere bis 2029 geplanten Investitionen mit einem Volumen von rund 540 Mio. € erstrecken sich bayernweit“, so Flock. In Augsburg, Erlangen, Fürth, München, Nürnberg und Regensburg entstehen insgesamt mehr als 1.800 Wohneinheiten, über die Hälfte davon wird geförderter Wohnungsbau sein. Den übergroßen Teil dieser Wohnungen entwickelt, plant und baut das ESW selbst. Einige Projekte werden schlüsselfertig erworben, wie zum Beispiel in Regensburg auf dem Dörnberg. Ein kleiner Teil entsteht durch Umbau und Nachverdichtung. Unberücksichtigt bei diesen Wachstumszahlen ist das Engagement des Unternehmens für den Erhalt der vorhandenen Wohnungen. „Häufig wird übersehen, welcher Beitrag zum Wohnungsmarkt dadurch geleistet wird, dass Wohnungen verantwortungsvoll instandgehalten werden, ein Beitrag zur Nachhaltigkeit“, so Erhardt und ergänzt: „es gibt uns schon ein gutes Gefühl, mit so vielen Wohnungen zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen zu können.“ Verstecken müssen sich die Zahlen in der Tat nicht.

Fürth-Hardhöhe - Das derzeit umfangreichste ESW-Wohnungsbauprojekt mit 18.572 Quadratmetern Grundstücksfläche und Gesamtinvestitionskosten von rund 54,5 Mio. EUR ist das Projekt Westwinkel auf der Fürther Hardhöhe. Innerstädtisch gelegen, entstehen auf dem ehemaligen NORMA-Gelände nach und nach 190 Mietwohnungen, eine KITA, ein Wohnprojekt für Jugendliche sowie Tiefgaragenplätze. Schon Ende des Jahres werden die ersten Mietwohnungen bezugsfertig sein. Rund 30 Prozent sind einkommensorientiert gefördert. Die Ausbauarbeiten gehen zügig voran. Bei den 20 EOF-geförderten Wohnungen samt KITA des 1. Bauabschnittes handelt es sich um ein staatlich gefördertes Modellprojekt des „Experimentellen Wohnungsbaus“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, für das im Herbst 2020 feierlich das Richtfest begangen wird. „In vier Bauabschnitten wird das Projekt Westwinkel nach und nach fertig gestellt und bietet rund 600 Menschen attraktiven, auf individuelle Bedürfnisse angepassten, aber vor allen Dingen bezahlbaren Wohnraum in der Kleeblattstadt“, so Erhardt. Für das Gebäude des vierten Bauabschnitts strebt das ESW die Gold-Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) an. Dazu wird das Gebäude aus allen Perspektiven auf seine Nachhaltigkeit überprüft. Die effiziente Nutzung von Ressourcen, die Umweltverträglichkeit der verwendeten Materialien, der soziale Beitrag des Projektes, die Tauglichkeit der Grundrisse für unterschiedliche Wohnvorstellungen und vieles mehr werden

sorgfältig bewertet und müssen hohen Anforderungen gerecht werden, um das begehrte Gold-Zertifikat zu erreichen. „Mit unserer Entscheidung für einen Holzbau haben wir eine gute Grundlage geschaffen, um dieses Ziel zu erreichen“, so Flock.

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

Nürnberg-Wöhrd - In der Veilhofstraße entsteht ab Herbst 2020 ein Neubau mit 45 Mietwohnungen. Der baufällige Bestand ist bereits abgebrochen und ein Abwasserkanal, der das Grundstück kreuzte, wurde bereits verlegt. Derzeit laufen die Ausschreibungen, Baubeginn ist noch in diesem Jahr und nach eineinhalb Jahren Bauzeit soll das Gebäude bezogen werden. Das ESW verantwortet im Auftrag der Evangelischen Landeskirche die Entwicklung, Planung und Durchführung.

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

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

<< Green Building in Franken >>

Bauen und Wohnen tragen maßgeblich zum Klimawandel bei. Bereits die Herstellung eines Gebäudes erfordert viel Energie und im Betrieb summiert sich der laufende Energiebedarf über Jahrzehnte. Laut dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit verbrauchen Gebäude in Deutschland 34,4 Prozent des Energieverbrauchs und sind für etwa 30 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich. „Wir haben die Aufgabe sehr genau zu prüfen, welche Einsparpotenziale machbar sind. Das betrifft nicht nur den Bedarf an Wärme und Wasser während der Nutzung, sondern sämtliche Ressourcen, die für Bauen und Wohnen eingesetzt werden müssen“, so Flock. Dies bedeutet eine vielschichtige Herausforderung, bei der das Gesamtsystem Gebäude mit all seinen ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Auswirkungen betrachtet werden muss, und zwar über den gesamten Lebenszyklus, von der Planung über die Nutzung bis zum Abriss.

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

Ein prominentes und preisgekröntes Beispiel für diese Herangehensweise ist das Wohnhochhaus SonnenTurm im Fürther Finkenpark. Das aus dem Jahr 1967 stammende Bestandgebäude wurde 2017 vom ESW umfangreich saniert und zeitgemäß weiterentwickelt. Nachhaltig planen und bauen bedeutete hier nicht allein eine energetische Optimierung. „Die Chance bestand in der Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz, und damit der sogenannten „Grauen Energie“, die in der Gebäudekonstruktion seit der Entstehung des Hauses gebunden ist“, erläutert Flock. Getoppt wurde dieser Beitrag zur Nachhaltigkeit noch dadurch, dass heute durch den Erhalt des Gebäudes mehr bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht, als durch Abriss und Neubau möglich gewesen wären. „Hier sieht man sehr gut, wie hervorragend sich die ökologischen und sozialen Aspekte von Nachhaltigkeit mit unserem Auftrag als kirchliches Unternehmen decken“, so Flock weiter.

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

In Erlangen-Büchenbach werden die Gebäude als Passivhaus-Standard zertifiziert. Eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung, begrünte Dachfläche und Photovoltaikanlagen sind die Eckpfeiler dieses Konzepts.

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

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

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

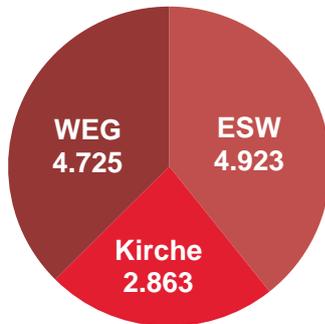
<< ESWirtschaftliche Zahlen >>

Für das aktuelle Jahr 2020 rechnet das ESW derzeit für den Wohnungsbau und -erhalt mit einer Gesamtinvestitionssumme von 111,3 Mio. €. Die größte Investitionssumme entfällt dabei mit 91,0 Mio. € auf den Neubau von Wohnungen. Darüber hinaus plant das ESW Investitionen in die eigenen Bestandseinheiten von 8,0 Mio. € für die Instandhaltung sowie 11,8 Mio. € für die Modernisierung. Im Vorjahr 2019 lag die Gesamtinvestitionssumme bei 50,3 Mio. €: 7,8 Mio. € flossen in die Instandhaltung und 8,0 Mio. € wurden in die Modernisierung investiert.

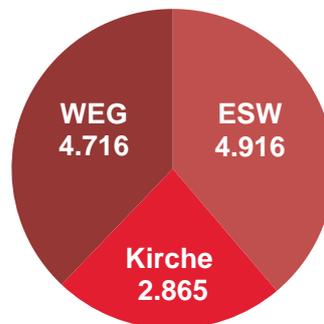
Die Bilanzsumme zum 31.12.2019 der ESW-Unternehmensgruppe stieg zum Vorjahr um 36,9 Mio. € auf 346,8 Mio. €. Der Anstieg ist im Wesentlichen den Investitionen in Wohnanlagen und damit dem Anlagevermögen zuzurechnen. Aufgrund der Thesaurierung der Gewinne ist das Eigenkapital im Jahr 2019 von 99,1 Mio. € auf 104,1 Mio. € gestiegen. Trotz eines vollständig thesaurierten Konzerngewinnes von 4,97 Mio. EUR führte der deutliche Anstieg der Bilanzsumme zu einem Rückgang der Konzerneigenkapitalquote von 32,0% auf 30,0%, was in Wachstumszeiten ein normales Szenario ist.

>>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen<<

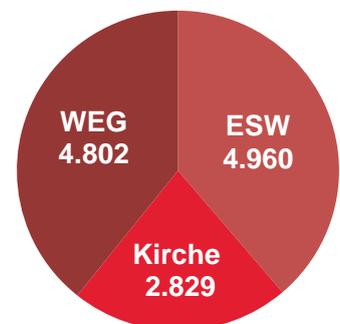
Stand: Juli 2020



Bewirtschaftete Wohneinheiten Juli 2020
Σ 12.511



Bewirtschaftete Wohneinheiten 31.12.2019



Bewirtschaftete Wohneinheiten 31.12.2018

Eigen- und Treuhandbestand	Juli 2020	2019	2018
Wohneinheiten	7.786	7.781	7.789
davon frei finanziert	5.414	5.661	5.497
davon öffentlich gefördert	2.102	2.120	2.292
Wohn- und Nutzfläche	494.536 m ²	493.200 m ²	490.000 m ²
Gewerbeeinheiten	275	280	286
Leerstandsquote	0,56 %	0,6 %	0,3 %
Durchschnittsmiete	7,14 €/m ²	6,97 €/m ²	6,73 €/m ²

Mitarbeiter ESW-Unternehmensgruppe	Juli 2020	2019	2018
Anzahl Mitarbeiter	327	331	331
davon nebenberuflich Beschäftigte	110	124	124
davon Auszubildende	13	14	14

>>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen<<

Stand: Juli 2020

Bilanzkennzahlen	2019	2018
Eigenkapitalquote	30,30%	32,20%
Eigenkapital gesamt	106.057 T€	100.903 T€
Bilanzsumme	350.062 T€	313.195 T€
Veränderung der Bilanzsumme zum Vj. absolut	36.867 T€	23.410 T€
Veränderung der Bilanzsumme zum Vj. in %	11,77%	8,08%
Jahresüberschuss	5.154 T€	5.916 T€
davon Erträge von Töchtern	609 T€	1.006 T€

>>PROJEKTE 2019 / 2020<<

>> „Westwinkel“ Fürth <<



Quelle: www.Drone-Arts.de

>>PROJEKTE 2019 / 2020<<

>> Erlangen Büchenbach <<



>>PROJEKTE 2019 / 2020<<

>> Reschreiterstraße / Weitlstraße München <<



Quelle: www.konturlicht.de



Quelle: www.Drone-Arts.de