

>> ...new work, mobiles Arbeiten, Flexibilität für alle. Braucht man zukünftig überhaupt noch Bürogebäude? Wir meinen ja und sagen auch warum... <<

## << Wir müssen mal renovieren >>

Es begann mit einer Nachricht, die Hannes B. Erhardt 2016 an seinen Geschäftsführungskollegen Robert Flock schrieb. Der Text lautete grob „wir müssen mal renovieren!“ Was daraus werden würde, war beiden nicht bewusst. Man dachte zunächst an rein optische Aufwertungen. Doch diese Nachricht war der Beginn einer umfangreichen Unternehmenstransformation. Heute, gut vier Jahre später, arbeitet das ESW in einem ganzheitlich und nachhaltig sanierten Büro, mit zukunftsfähigem Konzept.

## << Woher kommt das ESW? >>

Das ESW hat sich in den Jahren seit 2009 um 180 Grad gedreht. Damals gab es in den Gebäuden aus den frühen 1960er Jahren hauptsächlich Einzel- und Doppelbüros, hier und da gab es noch eine Schreibmaschine und Karteikarten. Das Mobiliar war zusammengewürfelt und veraltet, jeder hatte seinen eigenen, dekorierten Arbeitsplatz mit Familienfoto und Ficus Benjamina und wenn er mittags zum Arzt wollte oder einen privaten Termin hatte, musste er bei seinem Vorgesetzten einen Antrag stellen. Alles in allem ein bis damals bewährtes jedoch aus heutiger Sicht verstaubtes und konservatives, ja unflexibles Konzept, welches wenig Raum für Kreativität und Teamwork bot und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie schwer machte. Das erkannte man bei der Geschäftsführung und definierte das Oberziel, ein familienfreundliches, modernes und zukunftsfähiges Unternehmen zu werden.

## << Was waren die Schritte daraus>>

Also hat sich das Unternehmen 2009 auf die Reise gemacht. Erste Schritte waren die Einführung von mobilem Arbeiten und die Flexibilisierung der Arbeitszeit, die Zertifizierung berufundfamilie und ein umfangreiches Gesundheitsmanagement. Impulse von außen, eine neue Generation an Mitarbeitern, die Digitalisierung wie auch der Trend zu new work machten klar, dass auch das Arbeitsumfeld einen großen Teil zum Wandel beitragen muss.

## << Pandemie >>

Der Transformationsprozess und der Umbau des Büros waren nun im vollen Gange, als uns alle 2020 die Corona-Pandemie überraschte. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Großteil der Kolleginnen und Kollegen im ESW noch einen festen „old work“ Arbeitsplatz. Der Digitalisierungsprozess war begonnen, jedoch längst nicht abgeschlossen.

Plötzlich war die Anforderung an das Unternehmen, innerhalb weniger Tage die Mitarbeiter mobil bzw. zu Hause arbeitsfähig zu machen, was gelang und ein richtiger Booster für das Projekt new work und einer mobilen Arbeitswelt war. Anfängliche Skepsis wich einer Digitalisierungsdynamik, wie sie nicht zu erwarten war.

Denn die Kolleginnen und Kollegen wurden -pandemiebedingt- kurzerhand gezwungen sich mit der ungewohnten Hauptkommunikation über Video-Konferenzen, browserbasierten Gemeinschaftsdokumenten, Projektplanungs- und Remote-Work-Software sowie mobilen Geräten auseinanderzusetzen. Die Arbeit in Zeiten von Corona hat allen einen Ausblick darauf gegeben, wie das „Neue Arbeiten“ der Zukunft aussehen könnte. Ein Glücksfall für alle.

### << new work -Was ist das eigentlich und wie setzt das ESW das um? >>

*Der Begriff „new work“ betitelt eine moderne Einstellung zu Arbeit, zum Arbeitsplatz und Arbeitsklima im Zeitalter von Digitalisierung. Arbeit neu interpretiert, Prioritäten neu definiert. Der Mensch passt sich nicht mehr nur den Anforderungen der von ihm besetzten Stelle an, sondern sein Arbeitsplatz (in Form des Arbeitgebers) passt sich auch in großen Stücken den individuellen Besonderheiten des Menschen an. Der Mitarbeiter besitzt so eine sehr große Flexibilität und individuellen Freiraum, um seine persönlichen Stärken zu entfalten und im Unternehmenserfolg einzubringen. Flache Hierarchien, Eigenverantwortung, Mitgestaltung und neuartige Arbeitsweisen sind typische Merkmale von „new work“.<sup>1</sup>*

Das ESW setzt genau das mit dem neuen Bürogebäude um. Denn: In Zukunft werden Routinearbeiten digitalisiert sein. Gebraucht wird dann Kreativität, Teamgeist und motivierte Kolleginnen und Kollegen, die sich auf Augenhöhe begegnen und gerne ins Büro gehen, um gemeinsam etwas zu bewegen und sich für das Unternehmensziel bezahlbaren, nachhaltigen Wohnraum zu bewirtschaften und zu schaffen, einsetzen.

Im neuen Gebäude gibt es freie Arbeitsplatzwahl; jeder Bereich hat zwar seine Basis, aber grundsätzlich steht es allen frei zu arbeiten, wo sie mögen. Und: Auch die Geschäftsführung macht mit! Für unterschiedliche Arbeitssituationen gibt es den jeweils passenden Bereich:

Vom gewöhnlichen Schreibtisch, über Coworking Spaces bis hin zur Einzeltelefonbox. Jeder kann sich in den Gebäuden frei bewegen und den Platz nutzen, der ihm gerade für die aktuelle Arbeit entgegenkommt. Das neue System mit Kreativräumen fördert die Teamarbeit und den Kollegenzusammenhalt, Verständnis untereinander und das Wir-Gefühl. Und „Führen auf Augenhöhe“ bedeutet hier auch das gemeinsame Arbeiten an einer neuen Kultur, die Ideen hören möchte, die Mitarbeiter einbindet und ein respektvolles Begegnen auf Augenhöhe verfolgt.

Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie wird durch flexible Arbeitszeit, die Möglichkeit mobil zu arbeiten sowie Verständnis und Rücksicht untereinander gestützt. Wertschätzung, eine

---

<sup>1</sup> [XING E-Recruiting](https://recruiting.xing.com/de/wissen-veranstaltungen/wissen/magazin/magazin-schwerpunkt-new-work?gclid=CjwKCAjwkvWKBhB4EiwA-GHjFuHm9Fvo0Kl2cGrLyga0Ao45Y u1Ob55RmiERam7J AzhUvsgNlEXnRoCiqgQAvD_BwE): Schwerpunkt New Work, [https://recruiting.xing.com/de/wissen-veranstaltungen/wissen/magazin/magazin-schwerpunkt-new-work?gclid=CjwKCAjwkvWKBhB4EiwA-GHjFuHm9Fvo0Kl2cGrLyga0Ao45Y u1Ob55RmiERam7J AzhUvsgNlEXnRoCiqgQAvD\\_BwE](https://recruiting.xing.com/de/wissen-veranstaltungen/wissen/magazin/magazin-schwerpunkt-new-work?gclid=CjwKCAjwkvWKBhB4EiwA-GHjFuHm9Fvo0Kl2cGrLyga0Ao45Y u1Ob55RmiERam7J AzhUvsgNlEXnRoCiqgQAvD_BwE) (Stand: 06.10.2021).

gesunde Fehlerkultur, Vertrauen und selbstständiges Arbeiten sowie ein bald neu aufgelegtes Gesundheitsmanagement, welches auf die Eigeninitiative der Kolleginnen und Kollegen setzt, bilden den Rahmen der Zusammenarbeit, welcher durch das Büro gestützt und untermauert wird.

Das new work Konzept bietet weitere Chancen für das ESW und dessen Mitarbeiter. So gibt es 80% gewöhnliche Schreibtischarbeitsplätze sowie viele andere Arbeitsgelegenheiten, die auch ein Sofa, Sessel, Sitzsack oder ein Platz unten im Café sein können. Auch die in den zwei Gebäuden verteilten und unterschiedlich eingerichteten Besprechungsräume können von allen gebucht und genutzt werden. Im Erdgeschoss gibt es einen gemeinschaftlichen Mittagstisch, an dem warme Speisen eingenommen werden können. Dieser Mittagstisch befindet sich im Bereich des Working Café, das für alle offen steht. Hier begegnen sich zukünftig tagsüber die Kolleginnen und Kollegen des ESW mit den Cafébesuchern.

Wichtig war der Geschäftsführung des ESW bei der Kernsanierung nicht nur, ein zukunftsfähiges Bürokonzept zu entwickeln, sondern auch ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Gebäude herzustellen und dabei auf die Themen Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emission und die Verwendung nachwachsender Rohstoffe zu achten. Deshalb hat das ESW für den Umbau eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, welche im Besonderen auf die Themen Nutzung von grauer Energie, hohe Energieeffizienz und Geothermie eingeht. Dadurch konnte trotz der ungünstigen Voraussetzungen, die ein Altbau mit sich bringt, der Energiebedarf so reduziert werden, dass er etwa dem Bedarf eines Gewerbe-Neubaus entspricht, wie er heute unter idealen Voraussetzungen „auf der grünen Wiese“ entsteht. Weitere Details hierzu können Sie der beigefügten Anlage „Nachhaltigkeitsstrategie für den Firmensitz des ESW“ entnehmen.

### <<Brauchen wir überhaupt noch ein Bürogebäude?>>

Das ESW sagt, ja! Die Geschäftsführung des ESW ist der Ansicht Flexibilität, Work-Life Balance und ein modernes Bürokonzept sind unumgänglich, wenn man ein Unternehmen in diesen schnelllebigen Zeiten in die Zukunft führen möchte. Die reine digitale Kommunikation ohne Büro kann den essenziellen regelmäßigen persönlichen Austausch untereinander und das Arbeiten im Team nicht ersetzen. Kreatives Arbeiten, welches in Zukunft immer mehr in den Vordergrund treten wird, lebt weiterhin vom in die Augen sehen und persönlichen Kontakt. Und es ist die feste Überzeugung, dass es im Büro eine absolute Wohlfühlatmosphäre geben muss, einen Ort, der ideal zum Arbeiten ist und an dem man sich wohlfühlt; das war das Ziel des Umbauprojektes und das ist gelungen.

## <<Bericht über den Geschäftsverlauf>>

Das Thema Unternehmenstransformation war etwas, dass das Unternehmen in den letzten Jahren stark beschäftigt hat, dennoch geht es auch im wichtigsten Geschäftsfeld, nämlich der Errichtung von bezahlbaren Mietwohnungen in Bayern gut voran. Das im letzten Jahr vom Geschäftsführer der Unternehmensgruppe, Hannes B. Erhardt genannte Investitionsprogramm hat sich im vergangenen Jahr von 540 Millionen Euro auf 570 Millionen Euro und von 1.800 Einheiten auf knapp 1.850 Wohneinheiten in ganz Bayern erhöht. Der Schwerpunkt der übrigen Projekte wird in Augsburg, Fürth, München, Nürnberg und Regensburg liegen. Von den knapp 1.850 im Bau befindlichen Einheiten konnten bereits 190 Einheiten fertiggestellt und an die Mieter übergeben werden. Von den übrigen Einheiten sollen 750 Wohnungen als geförderter Wohnungsbau entstehen. Bis Ende 2023 sollen weitere 500 Wohneinheiten fertiggestellt werden.

Den übergroßen Teil dieser Wohnungen entwickelt, plant und baut das ESW selbst. Einige Projekte werden schlüsselfertig erworben, wie zum Beispiel in Regensburg auf dem Dörnberggelände. 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 die verantwortungsvoll instandgehalten werden, einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten“, so Erhardt im Rahmen des Pressegespräches und ergänzt: „es ist ein gutes Gefühl, mit so vielen Wohnungen einen wichtigen Beitrag zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen zu können.“ Verstecken müssen sich die Zahlen in der Tat nicht. Insbesondere in folgenden Projekten ging gut was voran:

**Erlangen-Büchenbach** - Hier sind in den letzten drei Jahren 88 Mietwohnungen entstanden, hiervon 58 einkommensorientiert gefördert. Insgesamt investierte das ESW rund 26,5 Millionen Euro in das Bauprojekt, die Wohnungen sind inzwischen alle vermietet. Das Besondere: Das ESW hat hier zum einen Passivhäuser gebaut, zum anderen hat der ESW Bauträger in direkter Nachbarschaft rund 8,2 Millionen Euro investiert und 16 geförderte Reihenhäuser projektiert, welche Ende 2022 fertig gestellt werden.

**Fürth-Westwinkel** - Ist das derzeit größte ESW-Wohnungsbauprojekt mit 18.572 Quadratmetern Grundstücksfläche und Gesamtinvestitionskosten von rund 54,5 Mio. EUR. Im Projekt Westwinkel auf der Fürther Hardhöhe entstehen innerstädtisch gelegen, auf dem derzeit 190 Mietwohnungen (hiervon rund 30% einkommensorientiert gefördert), eine KITA, ein Wohnprojekt für Jugendliche sowie Tiefgaragenplätze. Ende 2020 wurden die ersten Mietwohnungen bezogen.

Bei den EOF-geförderten und bereits vermieteten Wohnungen samt KITA 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 wurde. „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 letzten 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.

**Nürnberg-Wöhrd** - In der Veilhofstraße verantwortet das ESW im Auftrag der Evangelischen Landeskirche die Entwicklung, Planung und den Bau von 45 familienfreundlichen Mietwohnungen mit Tiefgarage. Baubeginn war im September 2020, die Rohbauarbeiten sind inzwischen abgeschlossen. Die Fertigstellung ist für September 2022 geplant.

**Nürnberg-Lichtenreuth** - In einem Bieterverfahren um ein Grundstück für einkommensorientiert geförderte Wohnungen sowie Einzelhandelsflächen zur Nahversorgung, hat das ESW bereits Anfang 2020 den Zuschlag erhalten. Ende Juli 2020 konnte das ESW ein zweites Grundstück an der Bruneckerstraße für sich akquirieren, unmittelbar fußläufig zur U-Bahn-Haltestelle Hasenbuck gelegen, auch hier sind geförderte Mietwohnungen vorgesehen.

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

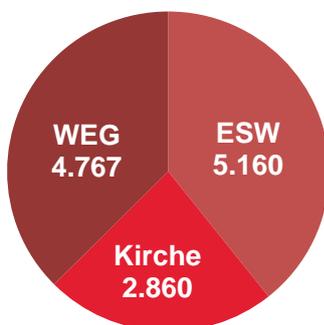
Traditionsunternehmen ein vertrauter Stadtteil für das ESW, denn kurz nach dem „Aus“ für die Quelle war es das kirchliche Unternehmen, das mit der Rettung der ehemaligen Betriebskindergärten der Quelle und der anschließenden Entwicklung des Projekts Familiennest mit bezahlbaren Reihenhäusern für Familien sowie dem Bau einer Kindertagesstätte frühzeitig in den Stadtteil investierte.

### << ESWirtschaftliche Zahlen >>

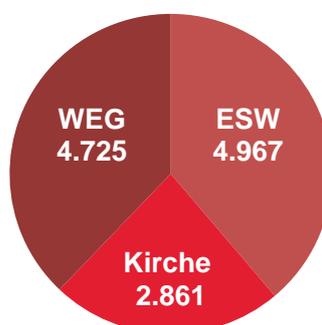
Für das aktuelle Jahr 2021 rechnet das ESW derzeit für den Wohnungsbau und -erhalt mit einer Gesamtinvestitionssumme von 75,1 Mio. €. Die größte Investitionssumme entfällt dabei mit 60,7 Mio. € auf den Neubau von Wohnungen und gewerblich genutzte Einheiten. Darüber hinaus plant das ESW Investitionen in die eigenen Bestandseinheiten von 7,6 Mio. € für die Instandhaltung sowie 6,8 Mio. € für die Modernisierung. Im Vorjahr 2020 lag die Gesamtinvestitionssumme bei 99,6 Mio. €: 8,2 Mio. € flossen in die Instandhaltung und 7,7 Mio. € wurden in die Modernisierung investiert.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 hat sich die Bilanzsumme der ESW-Unternehmensgruppe um 75,5 Mio. € auf 422,3 Mio. € erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen den Investitionen in Geschäfts- und Wohnanlagen und damit dem Anlagevermögen zuzurechnen. Insbesondere die beiden Projekte „Fürth, Würzburgerstraße (BA 3)“ sowie „Erlangen, Goeschelstraße“, deren 155 Wohneinheiten am Ende 2020 bzw. Anfang 2021 fertiggestellt wurden und bereits in die Vermietung überführt wurden, haben zum Anstieg des Anlagevermögens maßgeblich beigetragen.

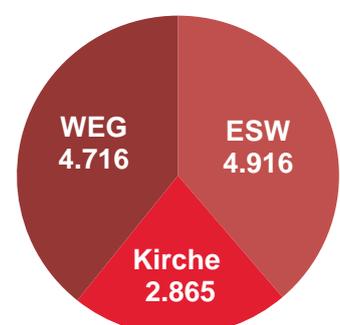
Wie in den Vorjahren, wurde auch im Jahr 2020 der Konzerngewinn in Höhe von 3,31 Mio. € zur Stärkung des Eigenkapitals thesauriert. Aufgrund der Thesaurierung der Gewinne ist das Eigenkapital im Berichtsjahr auf 107,4 Mio. € gestiegen.



Bewirtschaftete  
Wohneinheiten  
Aug. 2021



Bewirtschaftete  
Wohneinheiten  
31.12.2020



Bewirtschaftete  
Wohneinheiten  
31.12.2019

## &lt;&lt; ESWirtschaftliche Zahlen &gt;&gt;

<b>Eigen- und Treuhandbestand</b>	<b>Aug. 2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Wohneinheiten	8.020	7.828	7.781
davon frei finanziert	6.088	5.443	5.661
davon öffentlich gefördert	1.932 <sup>2</sup>	2.385	2.120
Wohn- und Nutzfläche	511.900 m <sup>2</sup>	498.400 m <sup>2</sup>	493.200 m <sup>2</sup>
Gewerbeeinheiten	287	274	280
Leerstandsquote	2,1 %	0,7 %	0,6 %
Durchschnittsmiete	7,46 €/m <sup>2</sup>	7,16 €/m <sup>2</sup>	6,97 €/m <sup>2</sup>

<b>Mitarbeiter ESW-Unternehmensgruppe</b>	<b>August 2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Anzahl Mitarbeiter	335	336	331
davon nebenberuflich Beschäftigte	100	106	124
davon Auszubildende	17	18	14

<b>Konzern-Bilanzkennzahlen<sup>3</sup></b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Eigenkapitalquote	25,4 %	30,0 %
Eigenkapital gesamt	107.388 T€	104.076 T€
Bilanzsumme	422.331 T€	346.824 T€
Veränderung der Bilanzsumme zum Vj. absolut	75.507 T€	36.925 T€
Veränderung der Bilanzsumme zum Vj. in %	21,8 %	11,9 %
Konzernergebnis	3.312 T€	4.967 T€

<sup>2</sup> Zum Jahresbeginn 2021 sind insgesamt 514 Wohnungen aus der Bindung ausgelaufen.

<sup>3</sup> Kennzahlen bezogen auf den Konzernabschluss der ESW-Unternehmensgruppe

## << Fazit >>

Alles in allem fühlt sich das ESW auf einem sehr guten Weg: ein erfolgreich abgeschlossenes Geschäftsjahr 2020, ein gut verlaufendes Geschäftsjahr 2021 mit zahlreichen Neubauvorhaben für bezahlbares Wohnen sowie der Rückzug des Unternehmens an seinen Stammsitz den Hans-Sachs-Platz und das im neuen Kleid, mit einer modernen Arbeitswelt und der Schaffung von idealen Voraussetzungen für ein zukünftiges Arbeiten. „Wir glauben, dass wir uns als Unternehmen gut aufgestellt haben, dass wir ein attraktiver Arbeitgeber sind und mit unserer Digitalisierungsstrategie und der sich verändernden Unternehmenskultur der Begegnung auf Augenhöhe auf dem richtigen Weg sind.“

Dass es Freude macht, im ESW zu arbeiten manifestierte sich auch kürzlich in der Auszeichnung als besonders familienfreundliches Unternehmen durch die Arbeitgeberbewertungsplattform kununu und die Zeitschrift Freundin.