



raum für perspektive



Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk

Geschäftsbericht 2011



Inhalt

Die Unternehmensgruppe	04
Organe	05
Bericht des Aufsichtsrates	06
Lagebericht und Konzernlagebericht	08
Daten und Fakten	23
Bauzahlen der Unternehmensgruppe	24
Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	25
Wirtschaftliches Ergebnis	26
Kapitalflussrechnung	27
Bilanz zum 31.12.2011 ESW Bayern	28
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2011 ESW Bayern	30
Anhang ESW Bayern	31
Bilanz zum 31.12.2011 Konzern	38
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2011 Konzern	40
Anhang Konzern	41
Bestätigungsvermerk ESW Bayern	48
Bestätigungsvermerk Konzern	49
Impressum	50

Die Unternehmensgruppe

Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk

Geschäftsführung:

Hannes B. Erhardt, MSc.

Robert Flock, Dipl.-Ing. Architekt (ab 01.01.2012)

Kurt Ullherr, Dipl.-Ing. (FH) (bis 09.10.2011)

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern

Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

Hans-Sachs-Platz 10 | 90403 Nürnberg

Tel.: 0911 - 20 08-0 | Fax: 0911 - 20 08-156

info@esw.de | esw.de

Büro Südbayern

Karlstraße 18 | 80333 München

Tel.: 089 - 3706105-50 | Fax: 089 - 3706105-55

ESW Bauträger GmbH

Geschäftsführung:

Immobilienökonom Jürgen Rank (bis 30.11.2011)

Hannes B. Erhardt, MSc. (01.12.2011 bis 31.01.2012)

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Klaus Kräutner (ab 01.02.2012)

ESW Bauträger GmbH

Hans-Sachs-Gasse 12 | 90403 Nürnberg

Tel.: 0911 - 20 08-370 | Fax: 0911 - 20 08-370

bautraeger@esw.de | esw.de

ESW Bauplanung GmbH

Geschäftsführung:

Dipl.-Ing. Architekt Harald Martin

ESW Bauplanung GmbH

Hans-Sachs-Gasse 12 | 90403 Nürnberg

Tel.: 0911 - 20 08-310 | Fax: 0911 - 20 08-320

bauplanung@esw.de | esw.de

ESW Gebäudemanagement GmbH

Geschäftsführung:

Dipl.-Ing. Architekt Robert Flock

ESW Gebäudemanagement GmbH

Petersauracher Straße 49 | 90449 Nürnberg

Tel.: 0911 - 25298-10 | Fax: 0911 - 25298-115

info.gm@esw.de | esw.de

Büro Südbayern

Weitlstraße 16 | 80935 München

Tel.: 089 - 3706105-10 | Fax: 089 - 3706105-15

ESW Immobilien Beteiligungs GmbH

Geschäftsführung:

Hannes B. Erhardt, MSc.

Dipl.-Ing. (FH) Kurt Ullherr (bis 09.10.2011)

ESW Immobilien Beteiligungs GmbH

Hans-Sachs-Platz 10 | 90403 Nürnberg

Tel.: 0911 - 20 08-0 | Fax: 0911 - 20 08-156

info@esw.de | esw.de

ESW Projektentwicklung GmbH

Geschäftsführung:

Hannes B. Erhardt, MSc.

ESW Projektentwicklung GmbH

Hans-Sachs-Platz 10 | 90403 Nürnberg

Tel.: 0911 - 20 08-0 | 0911 - 20 08-251

info@esw.de | esw.de

Organe

Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk

Aufsichtsrat

Vorsitzender

Dr. Claus Meier, Oberkirchenrat, Landeskirchenamt München, Nürnberg

Stellvertretender Vorsitzender

Erich Rödel, Bankdirektor i.R., Ingolstadt

Michael Bammessel, Präsident Diakonisches Werk Bayern, Nürnberg

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

Günter Gloser, MdB, Staatsminister a.D., Nürnberg

Professor Dr. Wolfgang Grewe, Wirtschaftsprüfer, München

Sabine Kapitän, Geschäftsführerin Gesamtkirchengemeinde Hof, Grünbach

Professor Hubert Kress, Architekt, Erlangen

Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg

Jürgen Rose, Bankdirektor i.R., Nürnberg

Geschäftsführung

Hannes B. Erhardt, MSc.

Robert Flock, Dipl.-Ing. Architekt (ab 01.01.2012)

Kurt Ullherr, Dipl.-Ing. (FH) (bis 09.10.2011)

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat unterrichtete sich in fünf Sitzungen einschließlich einer konstituierenden Sitzung über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens mit seinen Tochterunternehmen im Geschäftsjahr 2011.

Die Gesellschaft erstattete in diesen Sitzungen eingehenden Bericht über die Angelegenheiten der Unternehmensgruppe. Der Erwerb von Grundstücken mit Neubaumaßnahmen, der Erwerb und der Verkauf von bestehenden Wohnanlagen sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr wurden erörtert und satzungsmäßig im erforderlichen Umfang genehmigt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Evangelischen Siedlungswerkes in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH sowie der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht des Geschäftsjahres 2011 wurden gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 30. Juni 2011 vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V., gesetzlicher Prüfungsverband, München, im Zeitraum vom 21.11.2011 bis 25.11.2011 und vom 06.02.2012 bis 16.03.2012 sowie am 29.03.2012 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Tochtergesellschaften wurden von der Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft, München, in folgenden Zeiträumen geprüft:

ESW Bauplanung GmbH
21.11.2011 bis 25.11.2011 und 06.02.2012 bis 24.02.2012

ESW Bauträger GmbH
21.11.2011 bis 25.11.2011 und 06.02.2012 bis 06.03.2012

ESW Gebäudemanagement GmbH
21.11.2011 bis 25.11.2011 und 06.02.2012 bis 23.02.2012

ESW Immobilien Beteiligungs GmbH
21.11.2011 bis 25.11.2011 und 06.02.2012 bis 08.03.2012

ESW Projektentwicklung GmbH
06.02.2012 bis 06.03.2012 und am 25.03.2012

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde jeweils auch hier erteilt.

Der Geschäftsführer Kurt Ullherr ist am 09.10.2011 verstorben. Der Aufsichtsrat würdigt dessen Verdienste und die Zusammenarbeit über viele Jahre. Als Nachfolger wurde Herr Robert Flock als technischer Geschäftsführer zum 01.01.2012 berufen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ESW Unternehmensgruppe für die im Jahr 2011 erbrachten Leistungen.

Nürnberg, den 24.04.2012



Dr. Claus Meier
Vorsitzender des Aufsichtsrates





Lagebericht und Konzernlagebericht

Gliederung

1. Grundlagen
2. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung
3. Geschäftsverlauf
 - a. Bewirtschaftung des eigenen Bestandes
 - b. Neubau, Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung
 - c. Immobilienbewirtschaftung für Dritte
 - d. Verwaltung von Eigentumswohnungen
 - e. Ergebnisse der Tochtergesellschaften
 - f. Personalbericht
 - g. Informationstechnologie
 - h. Organisation, Qualitäts- und Risikomanagement
 - i. Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
4. Lage der Gesellschaft
 - a. Vermögenslage
 - b. Finanzlage
 - c. Ertragslage
5. Nachtragsbericht
6. Risikobericht
 - a. Risiken der zukünftigen Entwicklung
 - b. Chancen der zukünftigen Entwicklung
 - c. Finanzinstrumente
7. Prognosebericht



1. Grundlagen

Das ESW Evangelisches Siedlungswerk in Bayern, Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (im Folgenden ESW genannt) ist ein Unternehmen in der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern und anderer kirchlich/diakonischer Rechtsträger. Zweck der Gesellschaft ist gemäß Gesellschaftsvertrag vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Das ESW nimmt damit an der Erfüllung des kirchlichen Auftrags teil.

Das Geschäftsgebiet des ESW erstreckt sich auf ganz Bayern. Die Aufgaben umfassen das Bewirtschaften der eigenen Mietwohnungsbestände, die treuhänderische Verwaltung von Immobilien für kirchliche und andere Rechtsträger sowie die Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Das Gebäudemanagement, das Bauträgergeschäft sowie die Architekten- und Ingenieursleistungen werden von folgenden eigenständigen Tochtergesellschaften des ESW erbracht:

- ESW Gebäudemanagement GmbH,
- ESW Bauträger GmbH und
- ESW Bauplanung GmbH.

Zwischen dem ESW und diesen 100-prozentigen Tochtergesellschaften bestehen Ergebnisabführungsverträge. Über die vierte Tochtergesellschaft, die ESW Immobilien Beteiligungs GmbH, werden

die im Geschäftsjahr 2009 erworbenen Immobilienbestände in Fürth, FinkenPark, geführt. Der Erwerb der Immobilienbestände ist aus steuerlichen Gründen in der Tochtergesellschaft erfolgt. In 2012 soll die Überführung der Bestände in das ESW Bayern im Rahmen der Verschmelzung der Gesellschaft auf das ESW Bayern erfolgen. Im Geschäftsjahr 2011 hat eine weitere Tochtergesellschaft, die ESW Projektentwicklung GmbH ihre Geschäftstätigkeit in den Bereichen Projektmanagement, Projektentwicklung und Projektsteuerung von bebauten und unbebauten Grundstücken aufgenommen.

2. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung

Auch im Jahr 2011 ist die deutsche Wirtschaft nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wie bereits im Jahr zuvor kräftig gewachsen: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 3 % höher als im Jahr 2010. Im Vorjahr war ein Zuwachs von 3,7 % zu verzeichnen. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Im Jahresverlauf 2011 wurde zudem das Vorkrisenniveau beim preisbereinigten BIP wieder überschritten. Der wirtschaftliche Aufschwung in 2011

fand allerdings hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. Die konjunkturellen Erwartungen für 2012 haben sich im letzten Halbjahr 2011 deutlich eingetrübt. Daher ist vorerst nicht mit einer Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs zu rechnen, wie er die deutsche Wirtschaft noch im Jahr 2011 geprägt hat. Die Krise der Staatsfinanzen in einer Reihe von Ländern der Europäischen Währungsunion, die davon ausgehende außergewöhnlich große Verunsicherung sowie die allgemeine weltwirtschaftliche Abschwächung belasten die deutsche Konjunktur.

Die exportabhängige deutsche Wirtschaft kann sich einer Abschwächung der Weltkonjunktur nur schwer entziehen. Der entscheidende Belastungsfaktor für das Wachstum ist allerdings die Schuldenkrise im Euroraum, die zunächst nur Griechenland, dann Irland, Portugal und schließlich auch Spanien und Italien ergriffen hat. Nach Prognosen der Deutschen Bundesbank wird sich das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2012 um 0,6 % erhöhen.

Die Zahl der registrierten Arbeitslosen sank im Jahr 2011 spiegelbildlich zur hohen Erwerbstätigenzahl auf unter drei Millionen Personen. Die Arbeitslosenquote verringerte sich im Jahresdurchschnitt von 7,7 % im Jahr 2010 auf 7,1 % im Jahr 2011. Der erfreuliche Beschäftigungsaufbau, der im Jahr 2011 mit dem Überschreiten der 41-Millionen-Marke einen neuen Höhepunkt markiert, beruht bei genauerer Analyse auf einem längerfristigen strukturellen Wandel der Arbeitswelt, der auch einige Schattenseiten birgt: Der Beschäftigungsaufbau seit der Wiedervereinigung (+ 2,4 Millionen Erwerbstätige bis 2011) war begleitet vom Bedeutungszuwachs sogenannter atypischer Beschäftigungsverhältnisse – das sind Teilzeitbeschäftigungen von weniger als 20 Wochenstunden einschließlich geringfügiger Beschäftigungen, befristete Arbeitsverhältnisse und Leiharbeit. Die Experten der Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen damit, dass sich die Erholung auf dem Arbeitsmarkt 2012 deutlich abgeschwächt fortsetzen wird. Die Erholung der Wirtschaft in Deutschland basiert auch auf der

stabilisierenden Wirkung der Immobilienwirtschaft. Insgesamt sind bundesweit über 700.000 Unternehmen mit annähernd vier Millionen Erwerbstätigen in der Immobilienbranche tätig. Die Branche vereinigt 23 % aller Unternehmen und 10 % aller Erwerbstätigen der deutschen Wirtschaft. Sie erreichte in 2011 eine Bruttowertschöpfung von 267 Milliarden Euro, hauptsächlich aus der Vermietung, Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Grundstücken. Dies entspricht einem Anteil von 11,6 % der gesamten Wirtschaftsleistung und im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg um 0,8 %.

Private und öffentliche Wohnungsanbieter versorgen in Deutschland alle Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Von den etwa 23 Millionen Mietwohnungen in Deutschland werden mehr als 60 % von Kleinanbietern und Privatleuten angeboten, der Rest von gewerblichen Anbietern wie Genossenschaften oder Wohnungsunternehmen. Damit ist der Mietwohnungsmarkt eine gute Alternative zum Wohneigentum. Auch finanziell schwächere Haushalte sind in der Lage ihre Wohnwünsche zu erfüllen, ohne (hohe) Kredite in Anspruch zu nehmen. Daher kommt dem Ausfall von Kreditnehmern nicht diese vergleichsweise hohe Bedeutung zu.

Auch die Bauinvestitionen in Deutschland erhöhten sich im Jahr 2011 preisbereinigt um 5,4 %. Dies war der stärkste Anstieg seit dem Jahr 1994. Getragen wurde dieser Aufschwung insbesondere durch die kräftigen Zuwächse bei den Wohnbauten (+ 5,9 %). Mit einem Anteil von 57 % an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen sind die Wohnbauten zudem die bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten. Im Wohnungsneubau zeigte sich die Nachfrage im Jahr 2011 ungebrochen. Die Baugenehmigungen lagen um 20,5 % über dem Vorjahresniveau. Somit wurden im vergangenen Jahr ersten Berechnungen zufolge insgesamt rund 226.000 Wohnungen genehmigt, davon rund 110.000 für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+ 17 %) und rund 84.000 für den Neubau von Mehrfamilienhäusern (+ 25 %). Seit Anfang der 1990er-Jahre hat es keinen derartigen

Anstieg der Bautätigkeit mehr gegeben. Der Wohnungsneubau hat Nachholbedarf und profitiert zudem davon, dass Wohnimmobilien in Deutschland infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Allerdings konzentriert sich der Wohnungsneubau vorwiegend auf die Wachstumsregionen. Der Wohnungsbau wird auch im Jahr 2012 weiter zulegen. Jedoch dürften die Wohnungsbauinvestitionen den Prognosen der Institute zufolge mit einer Rate von 3 % deutlich verhaltener wachsen als 2011.

Die Kosten für das Wohnen in Deutschland steigen. Dabei gibt es je nach Kostenart deutliche Unterschiede in der Höhe des Anstiegs. Die Nettokaltmieten (Mieten ohne Betriebskosten und Haushaltsenergie) sind laut Angaben des Statistischen Bundesamtes seit dem Jahr 2000 nur um 14 % gestiegen. Damit liegen sie deutlich unter dem Anstieg des Lebenshaltungsindex. Die Preise für Wasserversorgung, Müllabfuhr und weitere Dienstleistungen (kalte Betriebskosten) haben sich im gleichen Zeitraum um 18 Prozent erhöht. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergien (Strom ausgenommen) sind seit dem Jahr 2000 um 98 % gestiegen. Nach dem vorübergehenden Abbau des spekulativ überhöhten Preisniveaus infolge der Wirtschafts- und Finanzkrise in 2009 nehmen die Preise seither sogar wieder kräftig zu.

Allerdings zeichnet sich aktuell ein Trend zu steigenden Mieten ab, wobei sich ein deutliches regionales Gefälle offenbart. Die Schwerpunkte liegen in den Großstädten bzw. Metropolregionen, in Bayern besonders in München.

3. Geschäftsverlauf

a. Bewirtschaftung des eigenen Bestandes

Das ESW hat zum Stichtag 31.12.2011 insgesamt 4.844 Wohnungen, 101 gewerbliche Einheiten und 2.291 Garagen (1.129) oder Stellplätze (1.162) verwaltet. Der Anstieg um 40 Wohn- und Gewerbe-

einheiten gegenüber dem Vorjahr ist größtenteils auf den Ankauf des Mehrfamilienhauses mit 32 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Nürnberg, Martin-Treu-Straße – in unmittelbarer Nähe zum Verwaltungssitz des ESW – und auf die Aufstockungsmaßnahmen in Regensburg, Guerickestraße (zwölf Wohneinheiten) sowie Jannerstraße (sechs Wohneinheiten) zurückzuführen.

Nicht berücksichtigt sind an dieser Stelle die Immobilienbestände der Tochtergesellschaft ESW Immobilien Beteiligungs GmbH. In dieser Gesellschaft werden die 2009 in Fürth, FinkenPark, erworbenen 300 Wohn- und acht Gewerbeeinheiten sowie 198 Stellplätze geführt. Zum 01.01.2012 werden die Bestände im Rahmen einer Verschmelzung der ESW Immobilien Beteiligungs GmbH auf das ESW überführt werden.

Die Leerstandsquote der Wohneinheiten des ESW Stammunternehmens bzw. der ESW Unternehmensgruppe (nachstehend „Gruppe“ genannt) hat sich von 1,6 % im Vorjahr auf 2,5 % zum 31.12.2011 erhöht. Die um die strategischen Leerstände bereinigte strukturelle Quote ist von 0,8 % auf 1,0 % gestiegen. Für 2011 beträgt die Fluktuationsquote beim ESW 9,6 % bzw. in der Gruppe 9,5 % (Vj. 9,5 %). Mietrückstände werden stichtagbezogen vor Pauschalwertberichtigung mit T€ 206,7 ausgewiesen (Vj. T€ 204,7). Insgesamt wurden in 2011 Mietforderungen in Höhe von insgesamt T€ 94,9 (Gruppe: T€ 97,7) abgeschrieben (Vj. T€ 152,0).

Die Erträge aus Sollmieten haben sich 2011 von T€ 18.976,0 im Vorjahr auf T€ 19.823,7 erhöht (+ 4,3 %). Die Wohnungsmiete beim ESW erhöhte sich von durchschnittlich 5,00 € je m² (Gruppe 4,94 € je m²) im Vorjahr auf 5,20 € je m² in 2011 (Gruppe: 5,14 € je m²).

b. Neubau, Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung

Das ESW treibt weiterhin die energetische Sanierung seines Wohnungsbestands voran. Insgesamt wurde in 2011 für Instandhaltung, Instandsetzung

und Modernisierung ein Volumen von T€ 12.109,3 investiert. Dies entspricht 38,75 € je m² Wohn- und Nutzfläche (Vj. 28,31 € je m²). Die Mittel wurden für Wohnobjekte in Ansbach – Hölderlinstraße, Bamberg – Riemenschneiderstraße, Fürth (FinkenPark) – Albrecht-Dürer-Straße, München – Weiltstraße, Nürnberg – Albrecht-Thaer-Straße, Regensburg – Jannerstraße und Isarstraße, Traunreut – Adalbert-Stifter-Straße und Würzburg – Frankfurter Straße und hierbei hauptsächlich für die Bereiche Fassaden-, Kellerdecken- und Dachbodendämmung, Badsanierung, Heizungseinbau sowie Balkon- und Dacherneuerung verwendet. Die Maßnahmen in Regensburg wurden in Verbindung mit einer Aufstockung um je ein Geschoss durchgeführt.

Für das Jahr 2012 ist ein Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen von insgesamt € 11,5 Millionen geplant. Hierbei sind vor allem die Standorte Ansbach – Crailsheimer Straße und Gabrielistraße, Augsburg – Alfonsstraße, Fürth (FinkenPark) – Am Bischofsacker, Riemenschneiderstraße und Albrecht-Dürer-Straße, Nürnberg – Albrecht-Thaer-Straße und Ingolstadt – Schwäblstraße vorgesehen.

In den nächsten Jahren soll die energetische Sanierung des gesamten Immobilienkernbestands erfolgen. Die Planung sieht deshalb ein jährliches Investitionsvolumen für Modernisierungen von durchschnittlich T€ 5.800,0 jährlich vor.

Für die nächsten fünf Jahre wird von einem Neubauvolumen (Anlagevermögen) von insgesamt T€ 63.877,3 ausgegangen. Die Investitionen werden im Bereich von Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand und auf zugekauften Grundstücken in den Städten Nürnberg, Fürth, Erlangen, München, Ingolstadt, Regensburg und Würzburg erfolgen.

Im Bereich sozialer Bauprojekte wird sich das ESW verstärkt im Bereich der Errichtung von Kindertagesstätten engagieren. Das Unternehmen plant Einrichtungen in Nürnberg – Wandererstraße, in Fürth – FinkenPark, in Nürnberg – Martin-Treu-Straße

sowie in Nürnberg – Halskestraße. Insgesamt stellt das Unternehmen somit 321 Plätze für die Tagesbetreuung von Kindern bereit.

Hervorzuheben ist auch der systematische Neubau von Studentenwohnungen. Derzeit entstehen 60 Apartments in Nürnberg – Bauvereinstraße, und in 2012 wird in Ansbach – Hölderlinstraße mit dem Bau weiterer 60 Einheiten begonnen.

Als weiteres Bauprojekt ist der Neubau von 40 Wohneinheiten in Fürth – FinkenPark konkretisiert. Dieses Projekt stellt den 2. Bauabschnitt in diesem Gebiet dar. 2011 wurden hier bereits 30 Wohneinheiten in einer Nachverdichtungsmaßnahme realisiert.

Zusätzlich zu dem Bau dieser Objekte werden in den nächsten zwei bis drei Jahren in der Wandererstraße in Nürnberg 50 Reihenhäuser für den Verkauf gebaut (Umlaufvermögen). Der Vertrieb erfolgt über die Tochtergesellschaft ESW Bauträger GmbH.

c. Immobilienbewirtschaftung für Dritte

Das ESW hat in 2011 insgesamt 2.914 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 112 Heimplätze und 1.622 Garagen oder Stellplätze für Dritte verwaltet. Damit ist gegenüber dem Vorjahr insgesamt ein Abgang von 50 Wohneinheiten zu verzeichnen. Dies ist insbesondere auf den Übergang von 38 Wohneinheiten in Leutershausen in die WEG-Verwaltung zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung für Dritte waren mit T€ 1.632,1 (2010: T€ 1.482,5) deutlich höher. Bei den verwalteten Objekten handelt es sich neben Privatbeständen um Bestände der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern und ihres Pfründestiftungsverbandes.

d. Verwaltung von Eigentumswohnungen

Das ESW hat im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung in 2011 insgesamt 4.960 Wohneinheiten, 65 Gewerbeeinheiten und 2.746 Garagen oder Stellplätze verwaltet. Die Anzahl der verwalteten

Wohnungen und Gewerbeobjekte ist damit um 58 Einheiten angestiegen. Die Umsatzerlöse dieses Bereichs im Geschäftsjahr 2011 betragen T€ 1.026,6 (Vj. T€ 984,8) und lagen damit etwa vier Prozent über dem Niveau des Vorjahres.

Nach der durchgeführten Reorganisation, in der vor allem eine Bereinigung des Verwaltungsbestandes um unwirtschaftliche Anlagen vorgenommen wurde, konnten die Mitarbeiter den Kundenservice weiter verbessern. So konnte dann in den Geschäftsjahren 2010 und 2011 erfolgreich die Akquise von Wohnanlagen in den Metropolregionen München und Nürnberg vorangetrieben, und die Erlöse gesteigert werden.

e. Ergebnisse der Tochtergesellschaften

Die drei durch einen Ergebnisabführungsvertrag verbundenen Tochtergesellschaften weisen für 2011 mit T€ 661,7 ein höheres Gesamtergebnis aus als im Vorjahr (T€ 519,6). Dabei entfielen auf die ESW Gebäudemanagement GmbH T€ 446,8 (Vj. T€ 469,5), auf die ESW Bauträger GmbH T€ 170,4 (Vj. T€ 19,3) und auf die ESW Bauplanung GmbH T€ 44,5 (Vj. T€ 30,8). Die Tochtergesellschaft ESW Immobilien Beteiligungs GmbH weist im Geschäftsjahr 2011 einen Jahresfehlbetrag von T€ 129,4 (Vj. T€ 90,4) aus. Für die ESW Projektentwicklung GmbH beläuft sich der Jahresüberschuss auf T€ 0,5.

f. Personalbericht

Zum Stichtag 31.12.2011 waren im ESW einschließlich der Auszubildenden insgesamt 85, in der Gruppe 364 Mitarbeiter/innen beschäftigt. 15 (Gruppe 215) Mitarbeiter sind in Teilzeit bzw. als geringfügig Beschäftigte angestellt. Hierbei liegen unterschiedliche Teilzeitmodelle zugrunde, um den individuellen Bedürfnissen möglichst weitgehend Rechnung zu tragen. Der jüngste Mitarbeiter ist 17 Jahre alt, die älteste 68 Jahre. Das Durchschnittsalter der Belegschaft beträgt 40 Jahre, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit elf Jahre. Aufgrund der weggefallenen Fördermöglichkeiten wurden auch im Geschäftsjahr 2011 keine neuen Altersteilzeitverträge vereinbart. Derzeit befinden

sich im ESW Stammunternehmen fünf Mitarbeiter/innen (Gruppe sieben) in Altersteilzeit, davon zwei (Gruppe vier) in der passiven Phase. Der Tarifabschluss in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus dem Jahr 2010 sah zum 01.01.2011 eine Anhebung der tariflichen Vergütungen um 3 % vor. Dieser gibt eine weitere Anhebung der Vergütungen um 1 % zum 01.01.2012 vor und ist für das ESW Stammunternehmen gültig. Die Tochtergesellschaften sind nicht tarifgebunden.

Die Personalaufwendungen im ESW Stammunternehmen belaufen sich auf T€ 3.715,9 (Gruppe T€ 8.362,9). Hierin enthalten sind die Aufwendungen für soziale Abgaben mit T€ 860,5 (Gruppe T€ 1.882,1). Hauptbestandteil der sozialen Vergütungsbestandteile für die Mitarbeiter/innen sind die Altersversorgung über die Evangelische Zusatzversorgungskasse sowie eine Krankenzusatzversicherung über die Beihilfe der Bayerischen Versicherungskammer.

Das ESW versteht die Berufsausbildung junger Menschen auch als gesellschaftlichen Auftrag. Zum 31.12.2011 befanden sich 10 (Gruppe 13) Mitarbeiter in der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-kauffrau, Kauffrau für Bürokommunikation, Informatikkaufmann, Elektroniker Fachrichtung Energie- und Gebäudetechnik und Anlagenmechaniker Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik. Drei Auszubildende konnten im Jahr 2011 in ein Anstellungsverhältnis übernommen werden.

Um den wirtschaftlichen Erfolg der Gruppe weiterhin sicherzustellen, ist die Ausbildung und Qualifizierung der Belegschaft unerlässlich. Derzeit bereiten sich sieben Mitarbeiter/innen auf die Prüfung zum Diplom-Immobilienwirt und Immobilienfachwirt vor. Drei Mitarbeiter/innen haben im Jahr 2011 die Weiterbildung zum Immobilienfachwirt erfolgreich abgeschlossen. Schulungen und Trainings fanden planmäßig und zielgerichtet in allen Bereichen und Hierarchieebenen statt. Für Qualifizierungsmaßnahmen wurden in der Gruppe im Jahr 2011 insgesamt T€ 65,4 aufgewendet.



g. Informationstechnologie

Die Gruppe bezieht im Rahmen eines Datenverarbeitungsvertrages Rechenzentrumskapazität von der Aareon Deutschland GmbH und nutzt umfassend deren ERP-System GES (Enterprise Resource Planning). Die Nutzung erfolgt insbesondere für die Bereiche Hausbewirtschaftung und Mietbuchführung, Darlehensverwaltung, Finanz- und Steuerbuchführung sowie Baubuchführung. Der zugrunde liegende Datenverarbeitungsvertrag hat eine Laufzeit bis 31.12.2012.

Im Rahmen des IT-Projekts „Konsolidierung der Netzwerke“ wurde in 2010 bereits mit der Zusammenlegung der Netzwerke des ESW und dessen Tochtergesellschaften begonnen und in 2011 fortgesetzt. Der Mehrwert ergibt sich aus der gesteigerten Wirtschaftlichkeit, die durch potenzielle Einsparungen bei Hard- und Software sowie dem verminderten administrativen Aufwand möglich wird. Die komplette Zusammenführung der Netzwerke ist bis Ende 2012 vorgesehen.

Um die Hochverfügbarkeit der EDV gestützten Daten zu gewährleisten, wurde die Integration eines Notstromaggregates in das EDV-Stromnetz abgeschlossen. Dadurch ist es möglich, einen Stromausfall länger als 15 Minuten zu überbrücken und in dieser Zeit drei Notarbeitsplätze zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren fand eine Aktualisierung der gängigen Microsoft Office Anwendung statt. Den Mitarbeitern steht nun die

Version 2007 zur Verfügung. Durch gezielte und zeitnahe Schulungen wurde die Umstellung für die Mitarbeiter erleichtert.

Die jährlich fortgeschriebene Fünf-Jahresplanung berücksichtigt die strategische Ausrichtung der IT. Insbesondere durch die Konsolidierung der Netzwerke ist es möglich, die Kosten gegenläufig zu den steigenden Ansprüchen weiterhin zu mindern.

h. Organisation, Qualitäts- und Risikomanagement

Für die Gruppe besteht ein Revisionskonzept bis 2019. Grundsätzlich erfolgt pro Jahr die externe Revision eines Tochterunternehmens sowie eines Sachgebiets im ESW Stammunternehmen. Zusätzlich existierte ein gesonderter dreijähriger Revisionsplan (2009–2011) für die Prüfung der IT-Prozesse nach dem Prüfungsstandard IDW PS 330, der in 2011 abgeschlossen werden konnte. Die Revisionen werden von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte & Touche GmbH durchgeführt. Die Steuerung und Koordination erfolgt zentral durch das ESW Stammunternehmen.

Mit der Bavaria Consult GmbH, einem Unternehmen des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., ist für das ESW und deren Tochterunternehmen ein externer Datenschutzbeauftragter bestellt. Jährlich finden zwei Datenschutzüberprüfungen statt. Dabei werden Risikobereiche sowie aktuelle Themen auf Einhaltung datenschutzrecht-



„Komfortabel wohnen,
Gemeinschaft und
rundum gut versorgt –
das heißt Leben.“

Renate und Eberhard Gartner, 78 und 82
und mitten im Leben
SonnenSeite Tillypark, Servicewohnen für Senioren



„Auch Immobilien
brauchen einen Coach,
damit sie in Form bleiben
und ein Zuhause sind.“

Gerhard Unthelm, 59
Hausmeister im Einsatz für das ESW

licher Bestimmungen untersucht. Um den wachsenden Anforderungen an das Controlling und dessen Berichtswesen gerecht zu werden, ist das Reportingsystem der Aareon Deutschland GmbH installiert. Mit diesem Kennzahlenreporting ist es insbesondere möglich, bereichs- sowie unternehmensübergreifende Auswertungen flexibler und effizienter aus dem ERP-System zu generieren. Das Berichtswesen wird hierbei sukzessive ausgebaut.

2010 hat sich die Unternehmensleitung für die Einführung des Umweltmanagementsystems „Grüner Gockel“ in der Gruppe entschieden. Die Ausbildung zweier Mitarbeiter zum (kirchlichen) Umweltauditor stellt dabei einen wichtigen Schritt dar. Durch das Umweltmanagement, welches speziell für Kirchengemeinden und kirchliche Einrichtungen entwickelt worden ist, zugleich aber die Standards des europäischen Öko-Audits EMAS (Eco-Management and Audit Scheme) erfüllt, sollen Einsparpotenziale erkannt, Verhaltensänderungen geschaffen und sinnvolle Investitionen in Innovationen geplant werden. Der Zertifizierungsprozess wird durch die Arbeitsstelle „Klimacheck und Umweltmanagement der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern“ begleitet. Die Auditierung und Verleihung des Zertifikats wird für Ende 2012 angestrebt.

Am 25.05.2011 wurden insgesamt 265 Arbeitgeber in Berlin mit dem Zertifikat zum audit beruf-

undfamilie ausgezeichnet. Davon wurden 142 Arbeitgeber erstmals zertifiziert. Auch das ESW und seine Tochtergesellschaften gehören nun nach erfolgreicher Zertifizierung zu diesem Kreis. Das Zertifikat hat eine Gültigkeitsdauer von drei Jahren bis Mai 2014.

Die Fünf-Jahresplanung der Gruppe wurde für den Zeitraum 2012 bis 2016 fortgeschrieben. Die Planung spiegelt die aufgrund einer umfassenden technischen und kaufmännischen Bestandsanalyse sowie -bewertung abgeleitete Unternehmensstrategie wider. Schwerpunkt bildet das mittel- bis langfristig ausgelegte Konzept für Neubau und energetische Modernisierung sowie An- und Verkauf.

i. Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Die weitere Schärfung des Markenbildes „ESW“ stand 2011 im Fokus der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. Mit Unterstützung einer renommierten Nürnberger Werbeagentur entstand ein neuer Unternehmensauftritt, der von einer Werbekampagne begleitet wurde; passend zu einem modernen und leistungsstarken ESW.

Die im Rahmen der Kampagne entwickelten Bildmotive stellen den Menschen, der mit dem ESW „zu tun“ hat, in den Mittelpunkt und werden durch persönliche Aussagen aus der jeweiligen Lebenssituation der dargestellten Persönlichkeiten begleitet. Der neue Claim „raum für perspektive“, ein Relaunch der vierteljährig erscheinenden und eta-

blierten Kundenzeitschrift „ESWohnen“, sowie ein moderner Internetauftritt – mit der neuen konzernweiten Internetadresse www.esw.de – runden den neuen Unternehmensauftritt des ESW ab. Positive interne und externe Resonanz bestätigt die Wirkung der Maßnahmen und motivieren das ESW, sich in diesem Bereich kontinuierlich weiter zu entwickeln. Aktivitäten im Bereich der Veröffentlichung von Pressemitteilungen erfolgen laufend, im letzten Jahr ergänzt um eine Jahrespressekonferenz, in der über die Entwicklung des Unternehmens berichtet und ein Ausblick auf Neues gegeben wurde. Die aktive Presse- und Öffentlichkeitsarbeit bringt regelmäßig positive Resonanz und verbesserte die Wahrnehmung des Unternehmens in Medien und bei Medienvertretern weiter. Die Maßnahmen in diesem Bereich sollen auch weiterhin auf hohem Niveau beibehalten werden.

Neue Kommunikationsmethoden, wie der eigene Auftritt auf der Social Media-Plattform Facebook und der Mehrwertdienst „5vorESW“ bei dem Mikroblogging-Dienst Twitter, haben sich als Baustein der Image- und Markenbildungsmaßnahmen etabliert. Am ESW Interessierte profitieren von frühzeitigen Informationen, zum Beispiel über Neuigkeiten aus dem Unternehmen oder aktuelle Immobilienangebote. Als weitere Ergänzung dieses Bereichs des Corporate Publishing werden audiovisuelle Beiträge über das ESW gesehen. Aufgebaut wird hier derzeit die Plattform „ESW.TV“ zur Darstellung von Imagefilmen und Informationshilfen für Kunden, sowie zur Vorstellung von Bauprojekten. Auch über die Einrichtung eines eigenen Blogs wird derzeit nachgedacht.

Nachdem Menschen im Mittelpunkt der täglichen Arbeit des ESW stehen, liegt es nahe, den direkten Weg zum Kunden und Interessenten auszubauen. Als Instrumente hierfür dienten unter Anderem ein Tag der offenen Tür, sowie die Förderung von sozialen Einrichtungen in der direkten Nachbarschaft zu Wohnanlagen des ESW. Beispielhaft für die Unterstützung sei die Spielplatzeinweihung der „Flinken Finken“, einer Kindertagesstätte der Gemeinde St. Martin im FinkenPark Fürth erwähnt.

4. Lage der Gesellschaft

a. Vermögenslage

Zum 31.12.2011 wird die Aktivseite des ESW bestimmt durch die Position des Sachanlagevermögens in Höhe von € 141,2 Millionen (Gruppe € 158,5 Mio.), was einem Anteil von 84,4 % (Gruppe 86,2 %) der Bilanzsumme entspricht. Das Umlaufvermögen hat mit € 20,1 Millionen (Gruppe € 24,5 Mio.) einen Anteil von 12,0 % (Gruppe 13,3 %) an der Bilanzsumme.

Auf der Passivseite betragen das Eigenkapital und die eigenkapitalgleichen Positionen (Rückstellungen für Bauinstandhaltung) € 59,0 Millionen (Gruppe € 58,9 Mio.), was einer Eigenmittelquote von 35,3 % (Vj. 35,6 %; Gruppe 32,0 %; Vj. 32,0%) und einer Eigenkapitalquote von 32,7 % (Vj. 32,4 %; Gruppe 29,7%, Vj. 29,0%) entspricht.

Langfristiges Fremdkapital ist in Höhe von € 73,9 Millionen (Gruppe € 88,4 Mio.) in Anspruch genommen. Die Kongruenz langfristiger Sachanlagen und langfristiger Finanzierungspositionen ist unter Berücksichtigung eines kurzfristigen Kapitalbedarfs von € 2,1 Millionen (Gruppe € 6,4 Mio.) gegeben; dieser ist durch kurzfristige Bauzwischenfinanzierungskredite für das Anlagevermögen gesichert. Das Anlagevermögen wird zu 40,1 % (Gruppe 37,0 %) mit Eigenmitteln gedeckt. Rückstellungen für mögliche Risiken wurden in ausreichendem Maße gebildet. Die Vermögenslage ist geordnet.

b. Finanzlage

Für kurzfristige Geldmittel standen am 31.12.2011 Kreditlinien in Höhe von T€ 32.556 (inklusive Avale) zur Verfügung. Sie dienen auch der Finanzierung des Umlaufvermögens der Tochtergesellschaften, insbesondere der ESW Bauträger GmbH. Die Kreditlinie wurde während des Geschäftsjahres in unterschiedlicher Höhe kurzfristig bis zu 37,0 % in Anspruch genommen. Die Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft war zu jeder Zeit gegeben. Die Finanzlage ist geordnet.

c. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2011 erzielte das ESW einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.969,5 (Vj. T€ 1.441,8). Die Erhöhung ist unter anderem auf gestiegene Erträge aus Sollmieten zurückzuführen. Zudem konnten durch den Verkauf von Grundstücken aus dem Anlagevermögen im Vergleich zum Vorjahr höhere Erträge generiert werden. Im Jahresüberschuss des ESW Stammunternehmens sind die abgeführten Gewinne der drei durch einen Ergebnisabführungsvertrag verbundenen Tochtergesellschaften von insgesamt T€ 661,7 (Vj. T€ 519,6) enthalten. Der Konzernabschluss der ESW-Gruppe weist für 2011 einen Konzern-Jahresüberschuss von T€ 1.730,5 aus (Vj. T€ 1.201,9).

Im Bereich der Hausbewirtschaftung konnten die Sollmietenerträge des ESW mit T€ 19.823,7 gegenüber dem Vorjahr (T€ 18.976,0) um T€ 847,7 bzw. 4,5 % gesteigert werden. Die Erhöhung der Mieten ist hauptsächlich durch Neuvermietungen bei Mieterwechsel und Mietanpassungen aufgrund von Modernisierungen sowie ortsüblicher Vergleichsmieten bedingt. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstands waren mit T€ 452,3 in 2011 gegenüber dem Vorjahr (T€ 389,0) leicht erhöht und betragen 2,3 % des Sollmietenvolumens (Vj. 2,0 %).

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit für Fremde sind gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Die Erlöse aus der Verwaltungsbetreuung von Mietwohnungen sind mit T€ 1.632,1 (Vj. T€ 1.482,5) 10 % höher als im Vorjahr. Für die Verwaltungsbetreuung von Eigentumswohnungen waren die Umsatzerlöse mit T€ 1.026,6 geringfügig über dem Niveau des Vorjahres (Vj. T€ 984,8).

Aus dem Verkauf von Grundstücken im Anlagevermögen des ESW Stammunternehmens wurde ein Gewinn von T€ 1.301,8 (Vj. T€ 315,3) erzielt. Aus dem Verkauf von Grundstücken im Umlaufvermögen des ESW Stammunternehmens konnten in 2011 Umsatzerlöse über insgesamt T€ 63,8 erzielt werden. Dabei entstand unter Berücksichtigung der zugrunde liegenden Herstellungskosten bzw.

Buchwerte über T€ 56,2 ein Gewinn von T€ 7,6 (Vj. T€ 270,2). Rückstellungsdotierungen für Verkaufsgrundstücke erfolgten in Höhe von T€ 107,0.

Insgesamt kann die Ertragslage als zufrieden stellend beurteilt werden. Für das Jahr 2012 ist ein Jahresüberschuss von annähernd € 3,7 Millionen geplant.

5. Nachtragsbericht

Geschäftsvorfälle nach dem Ende des Geschäftsjahres mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ESW waren bis zur Bilanzerstellung nicht bekannt.

6. Risikobericht

Die Risiken und Chancen für die Unternehmensgruppe stellen sich weitgehend identisch wie im Vorjahr dar.

a. Risiken der zukünftigen Entwicklung

Für das ESW und seine Tochterunternehmen besteht ein Risikomanagementsystem. Hierbei werden regelmäßig die externen sowie internen Risiken für die Geschäftsbereiche der ESW Unternehmensgruppe systematisch erfasst und bewertet. Die Dokumentation der Risiken sowie der eingerichteten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Gefahrenpotenziale erfolgt anhand eines Risikokataloges. Falls notwendig, erfolgt aufgrund von veränderten Anforderungen eine adäquate Anpassung. Unterstützt wird dieses Verfahren durch externe Innenrevisions- sowie Datenschutzprüfungen.

Die wesentlichen Risiken für die Unternehmensgruppe liegen vor allem in sich verändernden Marktstrukturen sowie im Marktverhalten der Wettbewerber und Nachfrager. Um diesen Risiken entgegen zu wirken, entwickelt das ESW seine Wohnungsbestände zu marktgerechten Preisen weiter und intensiviert den Vertrieb sowie die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit.

Vor dem Hintergrund des drastischen Anstiegs der Energiekosten sind die Mieterhöhungsspielräume grundsätzlich eingeschränkt, da die Zahlungsbereitschaft der Mieter für das Wohnen bereits durch die Energieverteuerungen ausgereizt ist. Dem Risiko der raschen Verknappung und Verteuerung von Energierohstoffen wirkt das ESW durch eine wesentliche Erhöhung seiner Investitionen in energetische Maßnahmen entgegen.

Im Bauträgergeschäft dienen das bestehende Risikomanagementsystem und ein Bauqualitätscontrolling mit externen Sachverständigen der Qualitätssicherung und Reduzierung von Risiken aus möglicherweise mangelhaft ausgeführten Bauleistungen.

Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Wohneigentum stellt sich die größte Herausforderung in der Beschaffung geeigneter Grundstücke. Hierbei sind die Faktoren Grundstückseinkauf und Verkauf der einzelnen Einheiten zu realistischen Preisen risikogerecht zu vereinen.

Das wesentliche Risiko in der ESW Bauplanung GmbH besteht in einer unzureichenden Auftragslage sowohl innerhalb als auch außerhalb des Unternehmensverbundes. Ziel der Neubau- und Modernisierungstätigkeit des Stammunternehmens und der ESW Bauträger GmbH ist daher auch die Sicherstellung einer kontinuierlichen Grundauslastung dieses Bereichs.

Für den Bereich ESW Gebäudemanagement GmbH besteht das Risiko, dass das Geschäftsvolumen durch Verkäufe von Wohnanlagen reduziert wird. Entsprechend der mehrjährigen Unternehmensplanung des ESW sind für die nächsten Jahre jedoch keine Verkäufe von größeren zusammenhängenden Beständen geplant. Auch Risiken, die von Verkäufen der Treugeber des ESW insbesondere von der ELKB ausgehen könnten, sind derzeit nicht bekannt.

Die Risiken der ESW Immobilien Beteiligungs GmbH liegen im derzeit noch vorhandenen, teilweise er-

heblichen Instandsetzungsstau der erworbenen Immobilien in Fürth. Aufgrund der bereits erfolgten und geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und der für Rechnung des ESW durchgeführten Neubautätigkeit werden Substanz und Attraktivität der Gebäude und damit des gesamten Quartiers jedoch deutlich verbessert. Sehr positiv wurde von der Öffentlichkeit auch der Namenswechsel für das Quartier, weg von der „Schwand“ und hin zum „FinkenPark“ aufgenommen. Durch die Einbindung der Gesellschaft in die Unternehmensgruppe und insbesondere durch die geplante Verschmelzung der Gesellschaft auf das ESW kann diesen Risiken wirksam begegnet werden.

Die Risiken der ESW Projektentwicklung GmbH liegen in einer unzureichenden Auftragslage. Durch eine flexible Anpassung der Kosten, die weitestgehend im Konzernverbund anfallen, kann dem wirksam begegnet werden.

Zur Finanzierung unserer Investitionen in Neubau, Modernisierung und Zukauf wird auch in Zukunft die Aufnahme von Darlehen (sowohl Kapitalmarkt als auch KfW-Darlehen) in erheblichem Umfang erforderlich. Ein verstärktes Augenmerk wird auf allgemein erhöhte Finanzierungsrisiken zu richten sein, die sich aufgrund der angespannten gesamtwirtschaftlichen Situation (Rezessionsgefahr, Verschuldungskrise, verschärfte Eigenkapitalanforderungen an Banken) in Europa ergeben und sich derzeit in einer allgemein restriktiveren Kreditvergabe – insbesondere höherem Eigenkapitaleinsatz bei Investitionen – äußern.

Hier wird es primär Aufgabe sein, die gute Bonität des ESW sowie die Qualitätsstandards im Finanzmanagement aufrecht zu erhalten, damit die Finanzierung des Investitionsvolumens des ESW in den nächsten Jahren sicher gestellt werden kann.

Bisher ist gegenüber dem ESW keine signifikante Veränderung in der Kreditgewährung durch unsere Banken feststellbar. Das ESW wird hierzu die Entwicklung auf den Finanz- und Kapitalmärkten weiterhin intensiv beobachten.

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

b. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Wesentliche Chancen des ESW liegen in der bedarfsgerechten Weiterentwicklung und selektiven Erweiterung des Bestands durch Neubau, Modernisierungen und Zukauf, 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. Das ESW 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 Energie-Effizienz entspricht sowohl der ökologischen als auch der sozialen und wirtschaftlichen Verantwortung des ESW: In ökologischer Hinsicht trägt das ESW 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 Energie-Effizienz für das ESW Voraussetzung dafür, auch zukünftig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung zu ermöglichen. Damit wird das ESW seinem satzungsgemäßen Zweck gerecht und ist gleichzeitig in der Lage, die Marktposition des Unternehmens nachhaltig zu sichern und zu verbessern.

Im Bereich der ESW Bauträger GmbH liegen die Chancen zum einen in der vorausschauenden Akquisition von attraktiven Bauträgergrundstücken sowie in der zielgruppenspezifischen, zukunftsweisenden und marktgerechten Planung der Projekte. Neben der schnellen Umsetzung und Vermarktung der Einheiten muss ein konsequentes Baukosten- und Qualitätsmanagement vorhanden sein.

Die Chancen der ESW Bauplanung GmbH liegen in der Akquisition neuer Aufträge im Unternehmensverbund sowie bei externen Auftraggebern. Neue Auftragspotenziale können durch die Entwicklung barrierefreier und energieeffizienter Lösungen im Neubau- und Modernisierungsbereich erschlossen werden.

Die Chancen der ESW Gebäudemanagement GmbH liegen in der Akquisition neuer Aufträge im Unternehmensverbund und bei externen Auftraggebern sowie in der qualitativen Steigerung der Ausweitung des Leistungsspektrums.

Die Chancen der ESW Immobilien Beteiligungs GmbH liegen in der Bewirtschaftung und Entwicklung der erworbenen Bestände und der Nutzung ihres Potenzials. Entsprechend der mehrjährigen Unternehmensplanung ist davon auszugehen, dass die geplanten Modernisierungsmaßnahmen zu einer kontinuierlichen Steigerung der Mieterträge führen. Um die parallele Struktur der ESW Immobilien Beteiligungs GmbH mit dem ESW zusammenzuführen, soll in 2012 auf Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 31.12.2011 die Verschmelzung der ESW Immobilien Beteiligungs GmbH auf das ESW erfolgen.

Die Chancen der ESW Projektentwicklung GmbH liegen in der Akquisition von zusätzlichem Auftragspotenzial für den Unternehmensverbund bei externen Auftraggebern insbesondere aus dem kirchlichen Bereich. Weiterhin stellt das Angebot der ESW Projektentwicklung GmbH eine Ausweitung und Abrundung des Leistungsspektrums des ESW dar.

c. Finanzinstrumente

Zu den am Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Die Verbindlichkeiten betreffen überwiegend langfristige Objektfinanzierungen sowie kurzfristige Betriebsmittelkredite. Das Guthaben resultiert aus der Summierung diverser Bankkonten. Eventuelle Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten

werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Zum Stand 31.12.2011 beläuft sich das Kreditvolumen gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern auf insgesamt € 90,9 Millionen. Hiervon ist ein Volumen von € 80,5 Millionen über Grundpfandrechte bzw. Bürgschaften gesichert; € 63,5 Millionen haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

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

Finanzierungsrisiken bei den als Zwischenfinanzierungsmittel kurzfristig aufgenommenen Betriebsmittelkrediten für Neubau und Modernisierung sowie Bauträgerprojekte bestehen in der Nichtverlängerung der zugrunde liegenden Kreditlinien. Da es sich hierbei um ungesicherte, allein auf die Bonität des ESW abgestellte und „bis auf Weiteres“ vergebene Finanzmittel handelt, wird im Rahmen einer konsequenten Risikopolitik auf eine möglichst breite Anzahl von Finanzierungsgebern geachtet. Aus diesem Grund arbeitet das ESW derzeit mit sieben Kreditinstituten zusammen, die Kreditlinien über insgesamt € 32,5 Millionen zur Verfügung stellen. Das ESW beschränkt sich hierbei auf eine Kreditlinie von maximal € 6,0 Millionen pro Kreditgeber. Etwaige Ausfallrisiken können somit im Einzelnen kompensiert werden. Zum Bilanzstichtag sind die Kreditlinien zu etwa 40 % in Anspruch genommen.

Die für Neubau- sowie Modernisierungsmaßnahmen verwendeten Betriebsmittelkredite werden dabei sukzessive in bereits gesicherte oder noch zu sichernde langfristige Grundschulddarlehen umgeschichtet. Dem Grundsatz der Fristenkongruenz wird konsequent Rechnung getragen.

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

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

7. Prognosebericht

Die Schwerpunkte unserer Investitionspolitik in den nächsten Jahren liegen im Neubau – auch durch Nachverdichtung – in der Modernisierung und im Zukauf von Wohnraum. Den Zeitpunkt für diese Investitionen erachten wir trotz eventueller Auswirkungen der Schuldenkrise weiterhin als günstig. Die gute Bonität des ESW, die ausreichende Eigenkapitalausstattung und stabile Ertragskraft des Unternehmens sowie das weiterhin niedrige Zinsniveau auf dem Geld- sowie Kapitalmarkt stellen Garanten für das Erreichen unserer Ziele dar. Über-

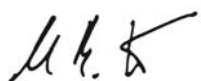
dies unterstützen wir durch unsere Investitionspolitik die heimische Bauwirtschaft und das Handwerk. Die Voraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung sind gut. Die Leerstände haben sich auf einem niedrigen Niveau eingependelt. Für die nächsten Jahre kann aufgrund der bereits erfolgten und 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.

Im Umfeld weitgehend stagnierender Realeinkommen wollen wir mit bezahlbarem Wohnraum vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung anbieten. In dieser Weise nimmt das ESW an der Erfüllung des kirchlichen Auftrags teil.

Die ESW Unternehmensgruppe ist in allen Bereichen ein stabiles und anerkanntes Unternehmen. Die gute wirtschaftliche Entwicklung der Vorjahre konnte auch in 2011 fortgesetzt werden.

Das ESW schafft hierfür durch eine weitsichtige Arbeit die Grundlagen für ein stets auf die Marktbedingungen abgestimmtes längerfristiges Unternehmenskonzept. Hierbei kommt der jährlich fortgeschriebenen Fünf-Jahresplanung eine besondere Rolle zu. Danach ist zu erwarten, dass die positive Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage mit soliden Jahresüberschüssen in den kommenden Jahren fortgesetzt werden kann.

Nürnberg, den 17.02.2012



Hannes B. Erhardt

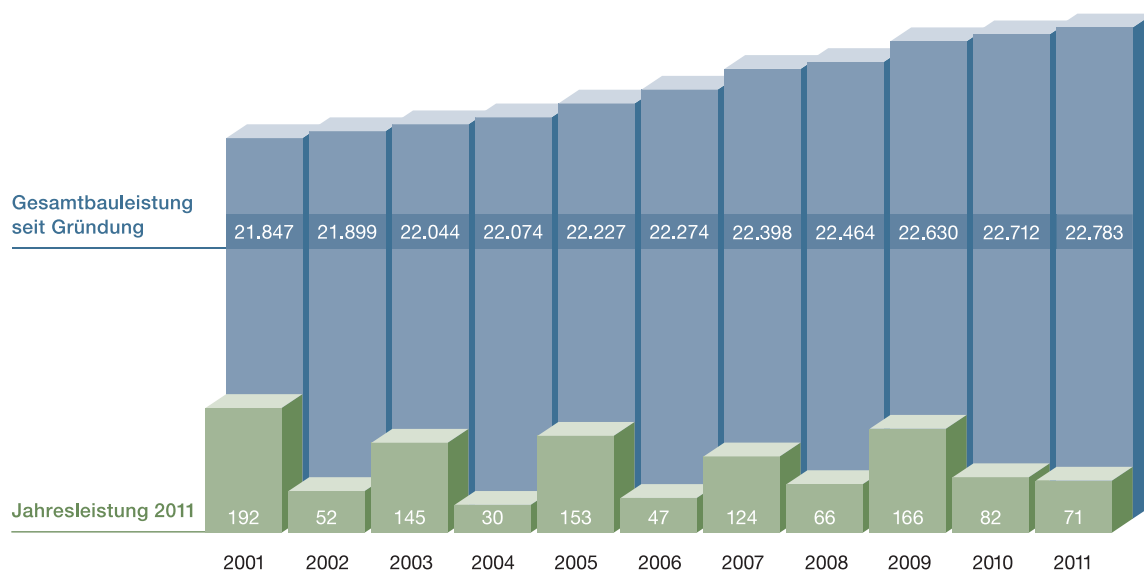


Robert Flock

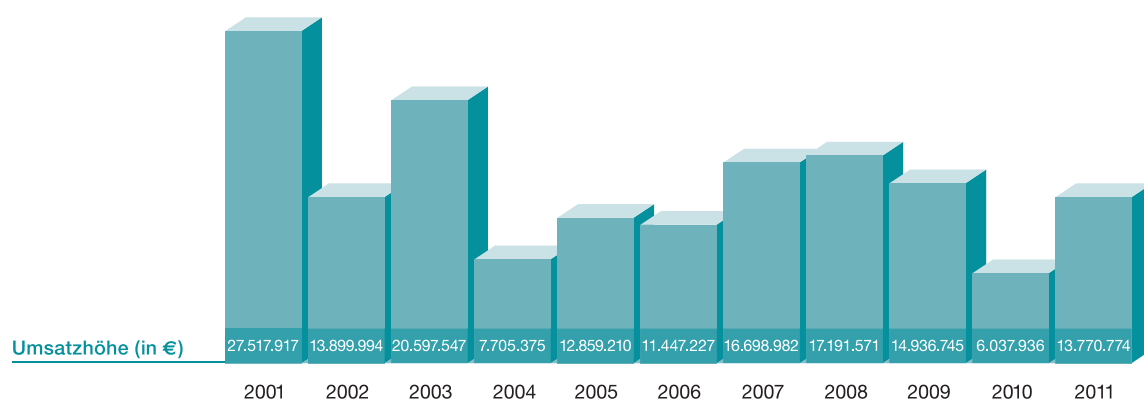


Daten und Fakten

Bauleistung der ESW Unternehmensgruppe:
fertigestellte Wohn- und Gewerbeeinheiten



Umsätze des Bauträgerbereiches
(ab 1998 einschließlich ESW Bauträger GmbH)



Bauzahlen der Unternehmensgruppe

Bauentwicklung

	ESW Bayern	ESW Bauträger
Am 01.01.2011 waren in Bau:		
Eigentumswohnungen	--	48
Eigenheime	--	8
Mietwohnungen	13	--
Gewerbeeinheiten	--	--
Sonstige Einheiten/Stellplätze	--	97
Während des Jahres 2011 wurden begonnen:		
Eigentumswohnungen	--	--
Eigenheime	5	7
Mietwohnungen	106	--
Gewerbeeinheiten	--	--
Sonstige Einheiten/Stellplätze	97	7
In 2011 wurden fertiggestellt:		
Eigentumswohnungen	--	44
Eigenheime	--	8
Mietwohnungen	19	--
Gewerbeeinheiten	--	--
Sonstige Einheiten/Stellplätze	16	76
Zum Jahreswechsel 2011/2012 befanden sich in Bau:		
Eigentumswohnungen	--	4
Eigenheime	5	7
Mietwohnungen	100	--
Gewerbeeinheiten	--	--
Sonstige Einheiten/Stellplätze	81	28

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

ESW Konzern

Stand 31.12. 2011 (ohne nebenberuflich Beschäftigte)

Art der Beschäftigung	männlich	weiblich	Gesamt
kaufmännisch und technisch	29	60	89
Auszubildende	8	5	13
Reinigung	4	12	16
Hausmeister und Arbeiter	50	1	51
Gesamt	91	78	169

Altersaufbau nach Lebensjahren	Mitarbeitende	in %
15 – 20	8	4,73
21 – 25	18	10,65
26 – 30	19	11,24
31 – 35	12	7,10
36 – 40	11	6,51
41 – 45	30	17,75
46 – 50	25	14,79
51 – 55	21	12,43
56 – 60	21	12,43
61 – 65	4	2,37
Gesamt	169	100,00

Mitarbeiteranzahl nach ESW-Dienstjahren	Mitarbeitende	in %
00 – 05	81	47,93
06 – 10	29	17,16
11 – 15	24	14,20
16 – 20	15	8,88
21 – 25	13	7,69
26 – 30	4	2,37
31 – 35	2	1,18
36 – 40	1	0,59
41 – 45	0	0,00
Gesamt	169	100,00

Wirtschaftliches Ergebnis

Eigenkapital

		2011	2010	2009	2008
Stammkapital	T€	3.300	3.300	3.300	3.300
Rücklagen*	T€	49.121	46.121	46.121	44.621
Bilanzgewinn	T€	2.351	3.381	1.939	3.138
Eigenkapitalähnliche Posten	T€	4.237	5.265	5.265	4.696
Eigenkapital insgesamt	T€	59.009	58.067	56.626	55.755
*Einstellung aus Bilanzgewinn Vorjahr	T€	3.000	0,0	1.500	0,0

Ertragslage

Die Ertragslage als Erfolgsergebnis der einzelnen Betriebsleistungen zeigt sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt:

		2011	2010	2009	2008
Hausbewirtschaftung	T€	1.252,5	1.628,5	1.265,2	1.781,7
Bau- und Verkauf (Anlage und Umlaufvermögen)	T€	-183,4	339,5	-10,7	56,1
Verwaltungsbetreuung	T€	653,8	530,0	485,2	442,4
Sonstige Betreuungstätigkeit	T€	121,1	299,8	199,9	291,0
Beteiligungen Tochtergesellschaften	T€	655,1	519,6	588,0	452,5
Summe der Deckungsbeiträge	T€	2.499,1	3.317,4	2.527,6	3.023,7
Unternehmensgemeinkosten	T€	-1.579,8	-1.832,8	-1.810,8	-2.005,6
Betriebsergebnis	T€	919,3	1.484,6	716,8	1.018,1
Sonstiger und a. o. Bereich	T€	1.042,5	-43,1	-415,6	-67,8
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	T€	1.961,8	1.441,5	301,2	950,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	T€	7,7	0,3	0,3	0,1
Jahresüberschuss	T€	1.969,5	1.441,8	301,5	950,4
Entnahme aus Gewinnrücklage	T€	0,0	0,0	1.500,0	0,0
Einstellung in Gewinnrücklage	T€	0,0	0,0	-1.500,0	0,0
Gewinnvortrag	T€	381,3	1.939,4	1.637,9	2.187,5
Bilanzgewinn	T€	2.350,8	3.381,2	1.939,4	3.137,9

Kapitalflussrechnung

Kapitalflussrechnung

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Jahresüberschuss	T€	1.969,5	1.441,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	3.970,2	3.752,4
Aktivierete Eigenleistungen	T€	-41,5	0,0
Zunahme/(-) Abnahme langfristiger Rückstellungen	T€	-1.028,0	-89,5
Abschreibungen auf Forderungen	T€	101,0	159,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	T€	3,1	3,1
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten/Tilgungszuschüsse KfW	T€	-32,0	72,8
Cashflow nach DVFA/SG	T€	4.942,3	5.340,2
Zunahme/(-) Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	T€	205,2	-537,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	T€	-1.241,4	-302,7
Zunahme/(-) Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	T€	-184,6	237,3
Zunahme/(-) Abnahme sonstiger Aktiva	T€	-332,8	403,8
Zunahme/(-) Abnahme sonstiger Passiva	T€	-1.566,8	4.516,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	1.821,9	9.657,4
Planmäßige Tilgungen	T€	-3.054,1	-2.713,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	T€	-1.232,2	6.944,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	T€	4.408,8	546,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	T€	-13.841,7	-6.959,6
Tilgungen Ausleihungen	T€	7,5	36,2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	T€	-29,2	-1.600,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	T€	-9.454,6	-7.977,3
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	T€	17.802,2	9.142,0
Außerplanmäßige Tilgungen	T€	-13.111,0	-4.822,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	T€	4.691,2	4.319,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	T€	-5.995,6	3.286,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.2011 (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	T€	-2.254,2	-5.541,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.2011 (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	T€	-8.249,8	-2.254,2

ESW Bayern GmbH – Handelsbilanz

zum 31.12.2011

Aktivseite

			Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	€		57.516,24	37.056,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	128.982.345,36		121.506.414,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	8.196.138,33		11.247.474,48
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	928.758,51		3.317,67
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	1.253.925,25		1.264.131,11
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	494.201,00		386.474,00
6. Anlagen im Bau	€	1.215.058,27		22.324,39
7. Bauvorbereitungskosten	€	128.063,50		35.476,86
8. Geleistete Anzahlungen	€	7.483,38	141.205.973,60	54.595,14
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	€	5.288.108,66		5.258.875,65
2. Sonstige Ausleihungen	€	64.927,37		72.434,44
3. Andere Finanzanlagen	€	402.717,32	5.755.753,35	402.717,32
Anlagevermögen gesamt	€		147.019.243,19	140.291.291,13
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten bzw. im Zustand der Erschließung	€	1.251.382,80		1.315.822,62
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	€	292.723,62		0,00
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	€	3.500,00		7.669,37
4. Unfertige Leistungen	€	7.585.525,77		7.258.424,12
5. Andere Vorräte	€	302.731,51	9.435.863,70	197.669,86
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	€	126.745,84		124.672,11
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	€	428.800,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	3.211.941,23		2.506.780,75
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	43.203,00		36.757,00
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	€	2.383.952,82		3.954.810,04
6. Sonstige Vermögensgegenstände	€	672.505,83	6.867.148,72	667.620,56
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€		3.756.776,85	6.503.543,04
Umlaufvermögen gesamt	€		20.059.789,27	22.573.769,47
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	€		14.186,94	17.325,54
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	€		819,30	499,80
Rechnungsabgrenzungsposten gesamt	€		15.006,24	17.825,34
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	€		255.230,10	15.063,73
Bilanzsumme	€		167.349.268,80	162.897.949,67

Passivseite

			Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital				
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, davon zweckgebunden für energetische Sanierung € 3,0 Mio.; (Vj. € 1,5 Mio.) davon zweckgeb. für soziale Projekte € 1,5 Mio.; (Vj. € 0,00 Mio.)	€	42.521.124,78	49.121.124,78	39.521.124,78
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag (+)/Verlustvortrag (-)	€	381.287,95		1.939.446,82
2. Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)	€	1.969.474,09	2.350.762,04	1.441.841,13
Eigenkapital gesamt	€		54.771.886,82	52.802.412,73
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	€	4.237.116,11		5.265.096,11
2. Sonstige Rückstellungen	€	3.055.509,39	7.292.625,50	2.850.313,00
Rückstellungen gesamt	€		7.292.625,50	8.115.409,11
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	85.675.760,05		79.117.264,97
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	5.247.025,82		6.908.830,15
3. Erhaltene Anzahlungen	€	9.289.808,32		11.690.470,13
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	254.395,42		172.153,09
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€	1.874.971,79		1.651.065,71
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	902.453,40		860.244,65
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	€	1.487.879,60		1.296.803,84
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 338.050,55; (Vj. 122.733,19) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00; (Vj. € 0,00)	€	546.008,03	105.278.302,43	277.214,72
Verbindlichkeiten gesamt	€		105.278.302,43	101.974.047,26
D. Rechnungsabgrenzungsposten	€		6.454,05	6.080,57
Bilanzsumme	€		167.349.268,80	162.897.949,67

ESW Bayern GmbH – Gewinn- und Verlustrechnung

nach Handelsrecht für den Zeitraum 01.01. 2011 bis 31.12. 2011

Gewinn- und Verlustrechnung

			Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	€	26.796.002,65		26.123.768,64
b) aus Verkauf von Grundstücken	€	63.842,20		529.029,38
c) aus Betreuungstätigkeit	€	2.780.526,94		2.579.852,32
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	884.616,32	30.524.988,11	769.209,46
2. Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	€		629.506,52	-328.954,98
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	€		41.486,57	30.652,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	€		2.588.172,39	1.005.697,33
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	17.968.413,39		15.724.723,59
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€	557.676,23		150.069,42
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€	219.996,44	18.746.086,06	284.673,19
Rohergebnis	€		15.038.067,53	14.549.787,95
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	€	2.855.341,72		2.894.245,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 169.804,11; (Vj. € 132.685,06)	€	860.545,29	3.715.887,01	821.247,14
7. Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	€		3.970.175,60	3.752.363,82
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	€		2.394.678,97	2.698.718,99
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	€		10.633,76	9.844,61
10. Ergebnis aus Gewinnabführungsverträgen	€		661.691,31	519.554,40
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€		49.062,61	76.468,14
davon aus verbund. Unternehmen € 42.672,51; (Vj. € 71.821,02)				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€		3.051.420,39	2.894.492,72
davon aus verbund. Unternehmen € 18.913,28; (Vj. € 8.886,56)				
davon a. d. Aufzinsung v. Rückstell. € 37.597,52; (Vj. € 47.730,30)				
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	€		2.627.293,24	2.094.586,61
13. Außerordentliche Erträge	€		0,00	38.337,43
14. Außerordentliche Aufwendungen	€		0,00	41.827,00
Außerordentliches Ergebnis	€		0,00	-3.489,57
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€		-7.674,44	-294,75
16. Sonstige Steuern	€		665.493,59	649.550,66
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)	€		1.969.474,09	1.441.841,13
17. Gewinnvortrag	€		381.287,95	1.939.446,82
Bilanzgewinn (+)/Bilanzverlust (-)	€		2.350.762,04	3.381.287,95

ESW Bayern GmbH – Anhang

A) Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne § 267 Abs. 2 HGB einzustufen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB erstellt.

B) Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Entgeltlich erworbene, **immaterielle Vermögensgegenstände** werden linear entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Computerprogramme, deren Anschaffungskosten den Betrag von netto € 410,00 nicht übersteigen, werden wie Trivialprogramme als abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter behandelt.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Bei den Sachanlagezugängen sind Fremdkosten aktiviert. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit werden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ wurden unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis zu 80 Jahren vorgenommen. Bei je einem Objekt in Inzell und in Bayreuth wird in den ersten 5 Jahren eine Abschreibung von 5 % bzw. 4 % der Anschaffungs- und Herstellkosten vorgenommen.

Bei der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ sind als Nutzungsdauer 25, 32, 35 und 65 Jahre unterstellt worden.

Außenanlagen werden mit 10 % der Herstellungskosten abgeschrieben. Bis 1990 aktivierte Kosten der Außenanlagen werden gemeinsam mit den Gebäudekosten abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie andere bewegliche Anlagegüter werden linear über einen Zeitraum zwischen 3 und 13 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden als Sammelposten erfasst, auf fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt.

Die **Finanzanlagen** sind zu den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Bei der Bewertung des **Umlaufvermögens** wurden die Herstellungskosten nach dem für das Anlagevermögen erläuterten Verfahren ermittelt.

Als **andere Vorräte** bilanzierte Heiz- und Reparaturmaterialien werden zu Anschaffungskosten bewertet. Diese wurden durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für den Ansatz von Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Geldbeschaffungskosten werden als **Rechnungsabgrenzungsposten** auf die Laufzeit von 10 Jahren gleichmäßig verteilt.

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

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. Bei der Bewertung der Rückstellung für Gewährleistungen bzw. Baukosten wurde für den Anteil mit einer Laufzeit von mehr



als einem Jahr eine Abzinsung mit einem fristenkongruenten Durchschnittszinssatz gemäß Rück-AbzinsV vorgenommen.

Die **Rückstellungen für Altersteilzeit** sind durch ein versicherungsmathematisches Gutachten nachgewiesen (Anwartschaftsbarwertverfahren). Den Rückstellungsberechnungen liegt ein Zinssatz von 5,13 % zugrunde. Bei der Berechnung der Rückstellung wurde ein Gehaltstrend von 1,5 % zugrunde gelegt. Die Rückstellungen (T€ 416,7) wurde mit dem beizulegenden Zeitwert des bestehenden Deckungsvermögens (T€ 671,9) verrechnet. Hieraus ergibt sich zum 31.12.2011 ein aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung gemäß § 246 Abs.2 HGB in Höhe von T€ 255,2. Die Erträge aus dem Deckungsvermögen (T€ 28,1) wurden mit dem entsprechenden Zinsaufwendungen verrechnet.

Die **Rückstellung für Jubiläumszahlungen** sind durch ein versicherungsmathematisches Gutachten nachgewiesen (Anwartschaftsbarwertverfahren).

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

Rechtsrisiken und Prozesskosten, Rechtsberatung	€ 1.097.450,70
Rückstellung für Betriebskosten/Hausbewirtschaftung	€ 1.080.041,75
Personalkostenrückstellungen	€ 280.880,41
Verwaltungskostenrückstellung	€ 259.000,00
Rückstellungen für Eigentumsmaßnahmen	€ 162.826,00
Dauerwohnrechte	€ 175.310,53

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens und die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind nachfolgend in separaten Anlagen gesondert dargestellt.

I. Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 7.585.525,77 noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von insgesamt € 152.298,31. Diese sind in den Bilanzpositionen Forderungen aus Betreuungstätigkeit (€ 6.844,19) und Sonstige Vermögensgegenstände (€ 145.454,12) enthalten.



Rücklagenspiegel

		Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung a. d. Bilanzgewinn des Vorjahres	Entnahme von Rücklagen	Einstellung a. d. Bilanzgewinn des Geschäftsj.	Bestand am Ende des Geschäftsj.
Satzungsmäßige Rücklage	€	6.600.000,00	0,00	0,00	0,00	6.600.000,00
Andere Gewinnrücklagen	€	39.521.124,78	3.000.000,00	0,00	0,00	42.521.124,78
(Davon zweckgebunden)	€	1.500.000,00	3.000.000,00			4.500.000,00)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von € 1.301.802,75 sowie Entnahmen aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung mit € 1.027.980,00 enthalten.

ESW Bayern GmbH – Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens 2011

		Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge Herstellungskosten
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	€	371.670,75	52.317,42
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	183.803.646,83	7.862.569,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	17.055.255,43	45.818,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	3.317,67	888.556,83
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	1.272.061,73	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	1.503.705,78	243.651,76
6. Anlagen im Bau	€	22.324,39	4.672.570,36
7. Bauvorbereitungskosten	€	35.476,86	110.222,42
8. Geleistete Anzahlungen	€	54.595,14	7.483,38
Summe der Sachanlagen	€	203.750.383,83	13.830.872,21
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	€	5.258.875,65	29.233,01
2. Beteiligungen	€	0,00	
3. Sonstige Ausleihungen	€	72.434,44	
4. Andere Finanzanlagen	€	402.717,32	
Summe der Finanzanlagen	€	5.734.027,41	29.233,01
Anlagevermögen insgesamt	€	209.856.081,99	13.912.422,64

Verbindlichkeitspiegel 2011

Verbindlichkeiten		Gesamtbetrag	unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	85.675.760,05	15.006.045,02
	€		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	5.247.025,82	175.598,19
Erhaltene Anzahlungen	€	9.289.808,32	9.289.808,32
Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	254.395,42	211.215,82
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€	1.874.971,79	1.861.380,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	902.453,40	695.651,83
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	€	1.487.879,60	1.487.879,60
Sonstige Verbindlichkeiten	€	546.008,03	546.008,03
Gesamtbetrag	€	105.278.302,43	29.273.587,34

Abgänge Herstellungskosten	Umbuchungen Herstellungskosten	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12. 2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres
3.637,61			362.834,32	57.516,24	31.857,18
491.696,83	3.434.223,73		65.626.397,55	128.982.345,36	3.530.021,10
3.675.447,59			5.229.487,79	8.196.138,33	296.406,56
	36.884,01			928.758,51	
51.691,92	41.486,06		7.930,62	1.253.925,25	0,00
54.641,91			1.198.514,63	494.201,00	111.890,76
	-3.479.836,48			1.215.058,27	0,00
	-17.635,78			128.063,50	0,00
	-54.595,14			7.483,38	
4.273.478,25	-39.473,60	0,00	72.062.330,59	141.205.973,60	3.938.318,42
				5.288.108,66	
				0,00	
7.507,36	0,29			64.927,37	
				402.717,32	0,00
7.507,36	0,29	0,00	0,00	5.755.753,35	0,00
4.284.623,22	-39.473,31	0,00	72.425.164,91	147.019.243,19	3.970.175,60

Spalte Umbuchung: Differenz = Umwidmung vom UV ins AV

davon Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
11.535.321,47	59.134.393,56	73.570.771,75	GPR ¹⁾
		1.753.495,64	BÜ ²⁾
726.816,18	4.344.611,45	5.154.586,11	GPR ¹⁾
43.179,60			
13.591,26			
206.801,57			
12.525.710,08	63.479.005,01	78.725.357,86	GPR ¹⁾
		1.753.495,64	BÜ ²⁾

1) GPR = Grundpfandrecht
2) BÜ = Bürgschaft

ESW Bayern GmbH – Anhang

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende nicht gesondert ausgewiesene Verbindlichkeiten:

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 72.433,98

Anteilsbesitz

ESW Bauträger GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 894.760,80,
Jahresergebnis 2011 vor Ergebnisabführung € 170.434,62

ESW Bauplanung GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 383.468,91,
Jahresergebnis 2011 vor Ergebnisabführung € 44.490,78

ESW Gebäudemanagement GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 255.645,94,
Jahresergebnis 2011 vor Ergebnisabführung € 446.765,91

ESW Immobilien Beteiligungs GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 3.483.394,86
Jahresergebnis 2011 € ./ 129.375,43

ESW Projektentwicklung GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 30.948,24
Jahresergebnis 2011 € 518,47

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beläuft sich gem. § 285 Nr. 7 HGB auf 72 (einschließlich geringfügig Beschäftigte). Diese verteilen sich wie folgt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	48	17
Technische Mitarbeiter	7	

Der Aufsichtsrat erhielt nur den Ersatz von Auslagen.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge (§ 285 Nr. 9a HGB) wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Der Jahresabschluss 2010 wurde fristgerecht am 28.11.2011 an den Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers zur Veröffentlichung übermittelt.

Den ermittelten aktiven sowie passiven latenten Steuern liegt das bilanzorientierte „Temporary-Konzept“ zugrunde (§ 274 Abs. 1 HGB). Hieraus resultiert bei der Gesellschaft insgesamt eine latente Steuerentlastung; weiterhin bestehen bei der Gesellschaft Verlustvorträge. Die Geschäftsführung hat im Einklang mit § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Haftungsverhältnisse

Zugunsten verbundener Unternehmen wurden seitens des ESW Bayern Kreditinstituten gegenüber Haftungsübernahmen wie folgt garantiert:

- Bei einem Kreditrahmen von € 4,0 Mio., für den das ESW Bayern und die ESW Bauträger GmbH gesamtschuldnerisch haften, betrug die Inanspruchnahme durch die ESW Bauträger GmbH zum Bilanzstichtag € 704.275,86 für Bürgschaften.
- Für die ESW Immobilien Beteiligungs GmbH wurden zur Sicherung von drei Darlehen insgesamt € 13.103.452,00 garantiert. Die tatsächliche Inanspruchnahme für diese Kredite betrug zum Bilanzstichtag € 12.575.202,00.

• Für Kontokorrentkreditlinien besteht eine Mithaftung für:

ESW Bauträger GmbH	T€ 51
ESW Bauplanung GmbH	T€ 26
ESW Gebäudemanagement GmbH	T€ 51
ESW Immobilien Beteiligungs GmbH	T€ 50
ESW Projektentwicklung GmbH	T€ 50

Mit einer Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen ist aufgrund der geordneten wirtschaftlichen Verhältnisse (unter Berücksichtigung der Planungsrechnungen der Tochtergesellschaften) nicht zu rechnen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Abschluss von notariellen Kaufverträgen über Grundstücke, ergeben sich zum 31.12.2011 Zahlungsverpflichtungen in Höhe von T€ 1.110,0.

Treuhandverhältnisse

Mietkautionen werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft verwaltet. Zum 31.12.2011 belaufen sich die Guthabensalden der Treuhandsparkonten auf insgesamt T€ 5.651,0. Sie verteilen sich wie folgt:

ESW Bayern und
ESW Immobilien Beteiligungs GmbH: T€ 3.331,6
Treugeber Evang.-Lutherische Landeskirche
in Bayern und Evang.-Lutherischer
Pfründestiftungsverband in Bayern: T€ 2.064,2
Fremde Treugeber: T€ 255,2

Geschäftsführung

Hannes B. Erhardt, MSc.
Robert Flock, Dipl.-Ing. Architekt (ab 01.01.2012)
Kurt Ullherr, Dipl.-Ing. (FH) (bis 09.10.2011)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender

Dr. Claus Meier, Oberkirchenrat, Landeskirchenamt München, Nürnberg

Stellvertretender Vorsitzender

Erich Rödel, Bankdirektor i.R., Ingolstadt
Dr. Jürgen Parchmann, Bankdirektor i.R., Gräfenfing (bis 30.06.2011)

Michael Bammessel, Präsident Diakonisches Werk Bayern, Nürnberg
Dr. Günther Beckstein, Ministerpräsident in Bayern a.D., Nürnberg
Günther Gloser, MdB, Staatsminister a.D., Nürnberg
Professor Dr. Wolfgang Grewe, Wirtschaftsprüfer, München
Sabine Kapitän, Geschäftsführerin Gesamtkirchengemeinde Hof, Grünbach
Professor Hubert Kress, Architekt, Erlangen
Dr. Ludwig Markert, Präsident Diakonisches Werk Bayern, Nürnberg (bis 30.06.2011)
Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg
Jürgen Rose, Bankdirektor i.R., Nürnberg

Nürnberg, den 17.02.2012

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern
Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

Hannes B. Erhardt

Robert Flock

Konzern – Handelsbilanz

zum 31.12. 2011

Aktivseite

			Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
davon Firmenwert € 4.233,01 (Vj. € 0,00)	€		67.878,25	48.860,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	144.724.265,69		134.568.320,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	8.613.242,59		11.665.654,41
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	928.758,51		3.317,67
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	1.253.925,25		1.264.131,11
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	147.906,00		151.266,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	1.155.391,00		1.118.334,00
7. Anlagen im Bau	€	1.214.739,34		73.728,74
8. Bauvorbereitungskosten	€	425.409,97		35.476,86
9. Geleistete Anzahlungen	€	7.483,38	158.471.121,73	54.595,14
III. Finanzanlagen				
1. Sonstige Ausleihungen	€	64.927,37		72.434,44
2. Andere Finanzanlagen	€	402.717,32	467.644,69	402.717,32
Anlagevermögen gesamt	€		159.006.644,67	149.458.836,16
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten bzw. im Zustand der Erschließung	€	2.828.917,40		3.750.865,13
2. Bauvorbereitungskosten	€	35.665,22		69.958,74
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	€	3.542.170,16		9.128.612,73
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	€	3.500,00		770.229,20
5. Unfertige Leistungen	€	8.604.485,41		8.168.810,84
6. Andere Vorräte	€	307.811,51		211.790,11
7. Geleistete Anzahlungen	€	27.798,17	15.350.347,87	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	€	145.801,84		129.096,13
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	€	774.810,23		137.449,50
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	3.267.236,02		2.544.551,81
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	163.357,06		118.966,86
5. Sonstige Vermögensgegenstände	€	767.633,07	5.118.838,22	784.628,84
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€		4.045.923,45	6.737.327,87
Umlaufvermögen gesamt	€		24.515.109,54	32.552.287,76
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	€	14.186,94		17.325,54
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	€	1.462,25	15.649,19	5.792,86
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung				
	€		255.230,10	15.063,73
Bilanzsumme	€		183.792.633,50	182.049.306,05

Passivseite

			Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital				
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, davon zweckgebunden für energetische Modernisierung € 3,0 Mio.; (Vj. € 1,5 Mio.) davon zweckgeb. für soziale Projekte € 1,5 Mio.; (Vj. € 0,00 Mio.)	€	42.741.561,06	49.341.561,06	39.891.124,78
III. Konzern-Bilanzgewinn	€		1.999.528,69	3.119.494,52
Eigenkapital gesamt	€		54.641.089,75	52.910.619,30
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	€	240,00		0,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	€	4.237.116,11		5.265.096,11
3. Sonstige Rückstellungen	€	6.318.998,95	10.556.355,06	5.746.336,39
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	98.316.106,14		88.806.660,66
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	5.247.025,82		6.908.830,15
3. Erhaltene Anzahlungen	€	10.947.019,58		18.972.139,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	266.904,98		186.099,85
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€	1.874.971,79		1.651.065,71
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	1.350.957,03		1.277.967,86
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 343.116,94; (Vj. € 122.733,19) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 44,96; (Vj. € 0,00)	€	585.749,30	118.588.734,64	318.360,45
D. Rechnungsabgrenzungsposten	€		6.454,05	6.130,57
Bilanzsumme	€		183.792.633,50	182.049.306,05

Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung

nach Handelsrecht für den Zeitraum 01.01. 2011 bis 31.12. 2011

Gewinn- und Verlustrechnung

			Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	€	28.333.376,03		27.321.243,68
b) aus Verkauf von Grundstücken	€	13.770.774,76		6.037.936,38
c) aus Betreuungstätigkeit	€	3.139.213,46		3.260.292,36
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	413.102,93		379.435,38
e) Umsatzerlöse Dienstleistungen	€	1.983.951,29	47.640.418,47	1.968.005,40
2. Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	€		-5.724.350,19	5.156.960,26
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	€		834.244,27	539.289,01
4. Sonstige betriebliche Erträge	€		2.793.755,85	1.268.590,64
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	15.194.129,62		12.852.505,85
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€	6.634.709,48		10.247.494,11
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€	1.923.313,76	23.752.152,86	2.005.266,84
Rohergebnis	€		21.791.915,54	20.826.486,31
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	€	6.480.764,92		6.397.638,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 338.794,62; (Vj. € 254.009,43)	€	1.882.099,79	8.362.864,71	1.752.906,02
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	€		4.495.936,61	4.201.366,32
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	€		2.859.630,05	3.165.069,52
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	€		10.633,76	9.844,61
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon a. d. Abzinsung von Rückstellungen € 0,00; (Vj. € 182,46)	€		6.525,90	5.205,01
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon a. d. Aufzinsung v. Rückstell. € 136.339,81; (Vj. € 143.650,06)	€		3.604.955,39	3.415.405,05
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	€		2.485.688,44	1.909.150,22
12. Außerordentliche Erträge	€		0,00	92.217,76
13. Außerordentliche Aufwendungen	€		0,00	50.355,85
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€		-7.434,44	-294,75
15. Sonstige Steuern	€		762.652,43	749.454,31
Konzern-Jahresüberschuss	€		1.730.470,45	1.201.852,57
16. Konzern-Gewinnvortrag	€		269.058,24	1.917.641,95
Konzern-Bilanzgewinn	€		1.999.528,69	3.119.494,52

Konzern – Anhang

A) Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 06.03.1987. Die Ergebnisdarstellung in Konzern-Bilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt mit Ergebnisverwendung.

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 Immobilien Beteiligungs 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, die ESW Immobilien Beteiligungs GmbH erstmalig zum 31.12.2004 und die ESW Projektentwicklung GmbH 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 i.d.F. des BilMoG.

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

Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Gesellschaften sind ebenfalls eliminiert.

B) Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Konzern gelten einheitlich die auf den Jahresabschluss der Konzernobergesellschaft, der ESW Bayern GmbH, Nürnberg, angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Entgeltlich erworbene, **immaterielle Vermögensgegenstände** werden linear entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Computerprogramme, deren Anschaffungskosten den Betrag von netto 410,00 € nicht übersteigen, werden wie Trivialprogramme als abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter behandelt.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Bei den Sachanlagenzugängen sind neben den Fremdkosten Kosten für kaufmännische Eigenleistungen aktiviert. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit werden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ wurden unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis zu 80 Jahren vorgenommen. Bei je einem Objekt in Inzell und in Bayreuth wird in den ersten 5 Jahren eine Abschreibung von 5 % bzw. 4 % der Anschaffungs- und Herstellkosten vorgenommen.

Bei der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ sind als Nutzungsdauer 25, 32, 35 und 65 Jahren unterstellt worden.

Außenanlagen werden mit 10 % der Herstellungskosten abgeschrieben. Bis 1990 aktivierte Kosten

der Außenanlagen werden gemeinsam mit den Gebäudekosten abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung, sowie andere bewegliche Anlagegüter werden linear über einen Zeitraum von 3 bis 13 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden als Sammelposten erfasst, entsprechend den steuerlichen Regelungen auf fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt.

Die **Finanzanlagen** sind zu den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Bei der Bewertung des **Umlaufvermögens** wurden die Herstellungskosten nach dem für das Anlagevermögen erläuterten Verfahren ermittelt.

Außerplanmäßige Abschreibungen im Umlaufvermögen gem. § 253 Abs. 3 HGB wurden auf unbebaute Grundstücke bzw. Bauvorbereitungskosten in Höhe von insgesamt € 150.000,00 für zwei nicht zur Durchführung kommende Objekte vorgenommen.

Als **andere Vorräte** bilanzierte Heiz- und Reparaturmaterialien sowie Mini-Tresore wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Diese wurden durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt.

Geleistete Anzahlungen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für den Ansatz von Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Geldbeschaffungskosten werden als **Rechnungsabgrenzungsposten** auf die Laufzeit von 10 Jahren gleichmäßig verteilt.

Die nach § 249 Abs. 2 HGB i.d.F. vor dem BilMoG **gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung** für energetische Sanierung diverser Wohnanlagen wurden zum 01.01.2010 beibehalten (Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB). Verbrauch und Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten Sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Die **Rückstellungen für Altersteilzeit** sind durch ein versicherungsmathematisches Gutachten nachgewiesen (Anwartschaftsbarwertverfahren). Den Rückstellungsberechnungen liegt ein Zinssatz von 5,13 % zugrunde. Bei der Berechnung der Rückstellungen wurde ein Gehaltstrend von 1,5 % zugrunde gelegt. Die Rückstellungen (T€ 416,7) wurden mit dem beizulegenden Zeitwert des bestehenden Deckungsvermögens (T€ 671,9) verrechnet. Hieraus ergibt sich zum 31.12.2011 ein aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung gemäß § 246 Abs. 2 HGB in Höhe von T€ 255,2. Die Erträge aus dem Deckungsvermögen (T€ 28,1) wurden mit dem entsprechenden Zinsaufwendungen verrechnet.

Die **Rückstellung für Jubiläumszahlungen** sind durch ein versicherungsmathematisches Gutachten nachgewiesen (Anwartschaftsbarwertverfahren).

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. Bei der Bewertung der Rückstellung für Gewährleistungen bzw. Baukosten wurde für den Anteil mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr eine Abzinsung mit einem fristenkongruenten Durchschnittszinssatz gemäß RückAbzinsV vorgenommen.

Rücklagenspiegel

		Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung a. d. Bilanzgewinn des Vorjahres	Entnahme von Rücklagen	Konsolidierung gem. § 305 HGB	Einstellg. a. d. Bilanzgewinn d. Geschäftsj.	Bestand am Ende des Geschäftsj.
Satzungsmäßige Rücklage	€	6.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.600.000,00
Andere Gewinnrücklagen	€	39.891.124,78	3.000.000,00	0,00	-149.563,72	0,00	42.741.561,06
(Davon zweckgebunden)	€	1.500.000,00	3.000.000,00				4.500.000,00

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

Rückstellungen für Eigentumsmaßnahmen	€ 2.732.334,97
Rechtsrisiken und Prozesskosten, Rechtsberatung	€ 1.097.450,70
Rückstellung für Betriebskosten/ Hausbewirtschaftung	€ 1.080.041,75
Personalkostenrückstellungen	€ 488.063,99
Verwaltungskostenrückstellung	€ 396.323,68
Dauerwohnrechte	€ 175.310,53

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

I. Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 8.117.362,44 noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von insgesamt €152.298,31. Diese sind in den Bilanzpositionen Forderungen aus Betreuungstätigkeit (€ 6.844,19) und Sonstige Vermögensgegenstände (€ 145.454,12) enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Im Konzernabschluss sind Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von € 1.301.802,75 enthalten.

Konzern – Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens 2011

		Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge Herstellungskosten
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	€	433.526,33	57.918,37
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	196.776.839,12	11.426.859,99
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	17.475.209,83	45.928,68
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	3.317,67	888.556,83
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	1.272.061,73	
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	397.566,40	52.396,11
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	3.254.809,73	386.827,08
7. Anlagen im Bau	€	73.728,74	4.712.671,96
8. Bauvorbereitungskosten	€	35.476,86	415.155,89
9. Geleistete Anzahlungen	€	54.595,14	7.483,38
Summe der Sachanlagen	€	219.343.605,22	17.935.879,92
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	€	0,00	
2. Sonstige Ausleihungen	€	72.434,44	
3. Andere Finanzanlagen	€	402.717,32	
Summe der Finanzanlagen	€	475.151,76	0,00
Anlagevermögen insgesamt	€	220.252.283,31	17.993.798,29

Verbindlichkeitspiegel 2011

Verbindlichkeiten		Gesamtbetrag	unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	98.316.106,14	15.298.399,27
	€		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	5.247.025,82	175.598,19
Erhaltene Anzahlungen	€	10.947.019,58	10.947.019,58
Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	266.904,98	223.725,38
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€	1.874.971,79	1.861.380,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	1.350.957,03	1.077.067,85
Sonstige Verbindlichkeiten	€	585.749,30	585.749,30
Gesamtbetrag	€	118.588.734,64	30.168.940,10

Abgänge Herstellungskosten	Umbuchungen Herstellungskosten	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12. 2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres
3.637,61			419.928,84	67.878,25	38.900,12
1.110.479,14	3.434.223,73		65.803.178,01	144.724.265,69	3.795.515,67
3.675.447,59			5.232.448,33	8.613.242,59	297.592,63
	36.884,01			928.758,51	
51.691,92	41.486,06		7.930,62	1.253.925,25	0,00
20.102,07			281.954,44	147.906,00	54.087,11
137.394,02			2.348.851,79	1.155.391,00	309.841,08
91.824,88	-3.479.836,48			1.214.739,34	0,00
7.587,00	-17.635,78			425.409,97	0,00
	-54.595,14			7.483,38	0,00
5.094.526,62	-39.473,60	0,00	73.674.363,19	158.471.121,73	4.457.036,49
				0,00	
7.507,36	0,29			64.927,37	
				402.717,32	0,00
7.507,36	0,29	0,00	0,00	467.644,69	
5.105.671,59	-39.473,31	0,00	74.094.292,03	159.006.644,67	4.495.936,61

Spalte Umbuchung: Differenz = Umwidmung vom UV ins AV

davon Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
13.169.004,41	69.848.702,46	86.211.117,84	GPR ¹⁾
		1.753.495,64	BÜ ²⁾
726.816,18	4.344.611,45	5.154.586,11	GPR ¹⁾
43.179,60			
13.591,26			
273.889,18			
14.226.480,63	74.193.313,91	91.365.703,95	GPR¹⁾
		1.753.495,64	BÜ²⁾

1) GPR = Grundpfandrecht

2) BÜ = Bürgschaft

Konzern – Anhang

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende nicht gesondert ausgewiesene Verbindlichkeiten:

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern € 72.433,98

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beläuft sich gem. § 285 Nr. 7 HGB auf 348 (einschließlich geringfügig Beschäftigte):

	Vollzeit	Teilzeit
kaufmännische Mitarbeiter	63	17
technische Mitarbeiter	68	200

Der Aufsichtsrat erhielt nur den Ersatz von Auslagen.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge (§ 285 Nr. 9a HGB) wurde gem. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2011 folgende Honorare (Gesamtnettovergütung zzgl. Auslagen) als Aufwand erfasst:

für Abschlussprüfungsleistungen	T€ 119,3
für sonstige Bestätigungsleistungen	T€ 5,0
für Steuerberatungsleistungen	T€ 6,6
für sonstige Leistungen	T€ 12,5

Der Konzernabschluss 2010 wurde fristgerecht am 28.11.2011 an den Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers zur Veröffentlichung übermittelt.

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

Der Ermittlung aktiver sowie passiver latenter Steuern liegt das bilanzorientierte „Temporary-Konzept“ zugrunde (§ 274 Abs. 1 HGB). Hieraus resultiert bei der Gesellschaft insgesamt eine latente Steuerentlastung; weiterhin bestehen bei der Gesellschaft Verlustvorträge. Die Geschäftsführung hat im Einklang mit § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Auch aus den Konsolidierungen ergeben sich keine Auswirkungen auf die latenten Steuern.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Abschluss von notariellen Kaufverträgen über Grundstücke, ergeben sich zum 31.12.2011 Zahlungsverpflichtungen in Höhe von T€ 1.110,0.

Treuhandverhältnisse

Mietkautionen werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft verwaltet. Zum 31.12.2011 belaufen sich die Guthabensalden der Treuhandsparkonten auf insgesamt T€ 5.651,0. Sie verteilen sich wie folgt:

ESW Bayern – Konzern:	T€ 3.331,6
Treugeber Evang.-Lutherische Landeskirche in Bayern und Evang.-Lutherische Pfründestiftungsverband in Bayern:	T€ 2.064,2
Fremde Treugeber:	T€ 255,2

Geschäftsführung

Hannes B. Erhardt, MSc.

Robert Flock, Dipl.-Ing. Architekt (ab 01.01.2012)

Kurt Ullherr, Dipl.-Ing. (FH) (bis 09.10.2011)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender

Dr. Claus Meier, Oberkirchenrat, Landeskirchenamt München, Nürnberg,

Stellvertretender Vorsitzender

Erich Rödel, Bankdirektor i.R., Ingolstadt

Dr. Jürgen Parchmann, Bankdirektor i.R., Gräfelting (bis 30.06.2011)

Michael Bammessel, Präsident Diakonisches Werk Bayern, Nürnberg

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

Günther Gloser, MdB, Staatsminister a.D., Nürnberg

Professor Dr. Wolfgang Grewe, Wirtschaftsprüfer, München

Sabine Kapitän, Geschäftsführerin Gesamtkirchengemeinde Hof, Grünbach

Professor Hubert Kress, Architekt, Erlangen

Dr. Ludwig Markert, Präsident Diakonisches Werk Bayern, Nürnberg (bis 30.06.2011)

Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg

Jürgen Rose, Bankdirektor i.R., Nürnberg

Nürnberg, den 17.02.2012

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern

Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

Hannes B. Erhardt

Robert Flock

Bestätigungsvermerke

ESW Bayern

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns des Evangelisches Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nürnberg, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-

grundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 29. März 2012

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband

(Artmann)
Wirtschaftsprüfer

(Maier)
Wirtschaftsprüfer

ESW Konzern

Wir haben den von dem Evangelisches Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nürnberg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des

Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 29. März 2012

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband

(Artmann)
Wirtschaftsprüfer

(Maier)
Wirtschaftsprüfer

Herausgeber: ESW – Evangelisches Siedlungswerk

Hans-Sachs-Platz 10 | 90403 Nürnberg | Telefon: 0911 - 20 08-0
Telefax: 0911 - 20 08-156 | info@esw.de | esw.de

Konzept und Gestaltung: Agentur Kundendienst 03 GmbH

Realisation: Agnes Sander

Fotografie: DOM publishers | Berlin

W. M. Photofabrik | Wolfram Murr | Nürnberg

Günter Sander | Nürnberg