raum für perspektive

# Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk

## Geschäftsbericht 2012

esw.de

# Inhalt


Die Unternehmensgruppe 04
Organe 05
Bericht des Aufsichtsrates 06
Bericht der ESW Unternehmensgruppe für das Jahr 2012 08
Daten und Fakten 19
Bauzahlen der Unternehmensgruppe 20
Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 21
Wirtschaftliches Ergebnis 22
Kapitalflussrechnung 23
Bilanz zum 31.12.2012 ESW Bayern 24
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2012 ESW Bayern 26
Anhang ESW Bayern 27
Bilanz zum 31.12.2012 Konzern 36
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2012 Konzern 38
Anhang Konzern 39
Impressum 48

# Die Unternehmensgruppe

**Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk**
Geschäftsführung:
Hannes B. Erhardt, MSc.
Robert Flock, Dipl.-Ing. Architekt

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:
Hannes B. Erhardt, MSc. (01.12.2011 bis 31.01.2012)
Klaus Kräutner, Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) (ab 01.02.2012)

ESW Bauträger GmbH
Hans-Sachs-Gasse 12 | 90403 Nürnberg
Tel.: 0911 - 20 08 - 370 | Fax: 0911 - 20 08 - 380
bautraeger@esw.de | esw.de

**ESW Bauplanung GmbH**
Geschäftsführung:
Harald Martin, Dipl.-Ing. Architekt

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:
Robert Flock, Dipl.-Ing. Architekt

ESW Gebäudemanagement GmbH
Petersauracher Straße 49 | 90449 Nürnberg
Tel.: 0911 - 252981 - 0 | Fax: 0911 - 252981 - 15
info.gm@esw.de | esw.de

Büro Südbayern
Weitlstraße 16 | 80935 München
Tel.: 089 - 3706105 - 10 | Fax: 089 - 3706105 - 15

**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 i.R., Nürnberg
Landeskirchenamt München

**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, SüdTreu, München
Sabine Kapitän, Geschäftsführerin Gesamtkirchengemeinde Hof, Grünbach
Dr. Jürgen Körnlein, Stadtdekan, Nürnberg (ab 25. 06. 2012)
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

# 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 2012.

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

Der Aufsichtsrat begrüßt die Einrichtung des zertifizierten kirchlichen Umweltmanagementsystems „Grüner Gockel“ sowie die Einführung eines betrieblichen Gesundheitsmanagements im Rahmen des Audits „berufundfamilie“ im ESW – Evangelisches Siedlungswerk ausdrücklich. Die Verleihung des Titels „Vorbildlicher Ausbildungsbetrieb 2012“, mit dem das ESW – Evangelisches Siedlungswerk vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. ausgezeichnet wurde, spiegelt die hervorragende Ausbildung, die die Auszubildenden im ESW – Evangelisches Siedlungswerk genießen, wider.

Die ESW Unternehmensgruppe wird auch zukünftig ihre gesellschaftliche Verantwortung wahrnehmen und jungen Menschen mit einem Ausbildungsplatz den Einstieg ins Arbeitsleben ebnen. Diese Unternehmenspolitik wird vom Aufsichtsrat ausdrücklich unterstützt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des ESW – Evangelisches Siedlungswerk sowie der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht des Geschäftsjahres 2012 wurden gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 25. Juni 2012 vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V., gesetzlicher Prüfungsverband, München, im Zeitraum vom 03.12.2012 bis 07.12.2012 und vom 11.02.2013 bis 26.03.2013 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
03.12.2012 bis 07.12.2012 und 11.02.2013 bis 13.03.2013

ESW Bauträger GmbH
03.12.2012 bis 07.12.2012 und 11.02.2013 bis 11.03.2013

ESW Gebäudemanagement GmbH
03.12.2012 bis 07.12.2012 und 11.02.2013 bis 05.03.2013

ESW Projektentwicklung GmbH
03.12.2012 bis 07.12.2012 und 11.02.2013 bis 01.03.2013

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde jeweils auch hier erteilt.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ESW Unternehmensgruppe für die im Jahr 2012 erbrachten Leistungen.

Nürnberg, den 30.04.2013

Dr. Claus Meier
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Bericht der ESW Unternehmensgruppe für das Jahr 2012

## 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 der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern und anderer kirchlicher/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, die Architekten- und Ingenieurleistungen sowie die Projektentwicklung werden von folgenden eigenständigen Tochtergesellschaften des ESW erbracht:

- **ESW Gebäudemanagement GmbH,**
- **ESW Bauträger GmbH,**
- **ESW Bauplanung GmbH,**
- **ESW Projektentwicklung GmbH.**

Die ESW Immobilien Beteiligungs GmbH wurde mit Wirkung zum 01.01.2012 mit dem ESW verschmolzen.

## 2. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2012 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes weiter gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag um 0,7 % höher als 2011. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel kräftiger gewachsen (2010 um 4,1 % und 2011 um 3 %). Dabei handelte es sich aber vor allem um Aufholprozesse nach der schweren Rezession im Jahr 2009, die durch umfangreiche Konjunkturmaßnahmen der Regierung gestützt worden sind.

Obwohl sich die deutsche Wirtschaft im europäischen Vergleich als sehr widerstandsfähig mit einem leichten Zuwachs behaupten konnte, hat sich die Wachstumsdynamik im Jahresverlauf zunehmend eingetrübt. Im Schlussquartal des Jahres 2012 dürfte die Wachstumsrate ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge sogar deutlich negativ gewesen sein.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erreichte im Jahr 2012 im sechsten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Insgesamt waren 41,6 Millionen Erwerbstätige in Deutschland zu vermelden. Im Jahresdurchschnitt bedeutet dies einen Zuwachs von 416.000 Personen oder 1 % gegen-

über dem Jahr 2011. Nachdem die Zahl der Erwerbstätigen bereits im zweiten Halbjahr 2012 deutlich rückläufig war, rechnen die Experten der Wirtschaftsforschungsinstitute damit, dass sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt in Deutschland 2013 leicht verschlechtern wird.

Der Wohnungsneubau legte im Jahr 2012 weiter zu, wenn auch mit etwas geringerem Tempo als im Vorjahr. Die Zahl der Baugenehmigungen lag 2012 noch einmal 16.000 Wohneinheiten über dem Ergebnis von 2011, das bedeutet einen Zuwachs um 6,8 %, nach einem Rekordzuwachs von rund 20 % im Jahr davor. Somit wurden im vergangenen Jahr ersten Berechnungen zufolge insgesamt rund 244.000 Wohnungen genehmigt. Seit 2010 steigt die Bautätigkeit in Deutschland nach einer langen Phase des Rückgangs, die Mitte der 1990er-Jahre begann, wieder an. 1994 hatte die Zahl der genehmigten Wohnungen noch rund 713.000 Wohnungen betragen, dies ist sicherlich auch dem Bauboom nach der Wiedervereinigung geschuldet. Besonders stark sind 2012 die Genehmigungen für Wohnungen im Geschosswohnungsbau angestiegen. Sie wuchsen gegenüber dem Vorjahr um 16 %. Gefragt war vor allem der Neubau von Eigentumswohnungen, der um rund 21 % zulegte, während sich die Genehmigung von Mietwohnungen lediglich um 9 % erhöht hat. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau damit 2012 rund 99.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Die Kosten für das Wohnen in Deutschland steigen weiter. 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 % erhöht. Größter Preistreiber für die Wohnkosten sind eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas und Heizöl sind seit dem Jahr 2009 um rund 20 % gestiegen.

# 3. Geschäftsverlauf

### a. Bewirtschaftung des eigenen Bestands

Das ESW hat zum Stichtag 31.12.2012 insgesamt 5.141 Wohnungen, 104 gewerbliche Einheiten und 2.640 Garagen und Stellplätze in seinem Eigentum. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Verschmelzung der ESW Immobilien Beteiligungs GmbH mit der Mutter (300 Wohnungen, 8 gewerbliche Einheiten und 198 Stellplätze) sowie dem Neubau von 60 Studentenwohnungen in der Bauvereinstraße in Nürnberg.

Aufgrund der zum 01.01.2012 erfolgten Verschmelzung werden die aktuellen Bewirtschaftungskennzahlen des ESW zur Vergleichbarkeit den Vorjahreszahlen der gesamten ESW Unternehmensgruppe (nachstehend Gruppe genannt) gegenübergestellt.

Die Leerstandsquote der Wohneinheiten des ESW zum 31.12.2012 beträgt 3,4 % (Vj. Gruppe 2,5 %). Die um die strategischen Leerstände bereinigte strukturelle Quote liegt wie im Vorjahr bei 1,0 %. Für 2012 beträgt die Fluktuationsquote 8,8 % (Vj. Gruppe 9,5 %). Mietrückstände werden stichtagbezogen vor Pauschalwertberichtigung mit T€ 206,7 ausgewiesen (Vj. Gruppe T€ 235,8). Insgesamt wurden in 2012 Mietforderungen in Höhe von insgesamt T€ 160,4 abgeschrieben (Vj. Gruppe T€ 152,0).

Die Sollmieten haben sich 2012 von T€ 21.034,5 (Gruppe) im Vorjahr auf T€ 21.619,0 erhöht. Die Wohnungsmiete des ESW erhöhte sich von durchschnittlich 5,14 € je m² (Gruppe) im Vorjahr auf 5,27 € je m² im Jahr 2012.

### b. Neubau, Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung

Das ESW treibt weiterhin die umfassende Sanierung seines Wohnungsbestands voran. Insgesamt wurde 2012 für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung ein Volumen von € 11,1 Mio. investiert. Dies entspricht jährlich 32,28 € je m² Wohn- und Nutzfläche. Die Mittel wurden hauptsächlich für Sanierungen an den Standorten

Ansbach – Crailsheimer Straße und Gabrielistraße, Augsburg – Alfonsstraße, Fürth – Finkenpark, Am Bischoffsacker, Riemenschneiderstraße und Albrecht-Dürer-Straße, Nürnberg – Albrecht-Thaer-Straße und Ingolstadt – Schwäblstraße verwendet. Investiert wurde hauptsächlich in die Bereiche Fassaden-, Kellerdecken- und Dachbodendämmung, Badsanierung, Heizungseinbau sowie Balkon- und Dacherneuerung verwendet.

Für das Jahr 2013 ist ein Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen von insgesamt € 18,8 Mio. geplant. Hierbei sind vor allem die Standorte Ansbach – Breslauer Straße, Königsberger Straße und Hölderlinstraße, Augsburg – Eichendorffstraße, Fürth – Finkenschlag, Nürnberg – Halskestraße, Ingolstadt – Feselenstraße sowie München – Boschetsrieder Straße, vorgesehen.

Im Berichtsjahr ist das Studentenwohnheim in Nürnberg – Bauvereinstraße – mit 60 Apartments fertig gestellt worden. Zudem wurde mit dem Neubau von weiteren 60 Studentenapartments in Ansbach – Hölderlinstraße – sowie von 40 Wohnungen in Fürth – Finkenschlag und Riemenschneiderstraße – begonnen.

Für die nächsten fünf Jahre wird von einem Neubauvolumen (Anlagevermögen) von insgesamt € 78,5 Mio. ausgegangen. Die Investitionen werden im Bereich von Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand und auf zugekauften Grundstücken in den Städten Nürnberg, Fürth, Erlangen, München, Ingolstadt und Traunreut erfolgen.

Im Bereich sozialer Bauprojekte engagierte sich das ESW verstärkt im Bereich der Errichtung von Kindertagesstätten. Im Berichtsjahr erfolgte der Baubeginn von Einrichtungen in Nürnberg – Martin-Treu-Straße und Wandererstraße sowie in Fürth – Finkenpark – Albrecht-Dürer-Straße. Eine weitere Kindertagesstätte in Nürnberg – Halskestraße – soll umfangreich modernisiert werden. Somit stellt das Unternehmen mittelfristig insgesamt rund 320 Plätze für die Tagesbetreuung von Kindern bereit.

2012 wurde zudem mit der Bauträgermaßnahme Nürnberg – Wandererstraße – begonnen. Die 50 Reihenhäuser sind stark nachgefragt; ein Großteil ist bereits verkauft.

### c. Immobilienbewirtschaftung für Dritte

Das ESW hat in 2012 insgesamt 2.931 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 112 Heimplätze und 1.755 Garagen oder Stellplätze für Dritte verwaltet.

Die Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung für Dritte betrugen T€ 1.593,9 (Vj. T€ 1.632,1). Bei den verwalteten Objekten handelt es sich neben Privatbeständen um Bestände der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern und des Evangelisch-Lutherischen Pfründestiftungsverbandes in Bayern.

### d. Verwaltung von Eigentumswohnungen

Das ESW hat im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung in 2012 insgesamt 4.936 Wohneinheiten, 65 Gewerbeeinheiten und 2.820 Garagen oder Stellplätze verwaltet. Die Umsatzerlöse dieses Bereichs im Geschäftsjahr 2012 betrugen T€ 1.011,0 (Vj. T€ 1.026,6).

### e. Ergebnisse der Tochtergesellschaften

Die drei durch einen Ergebnisabführungsvertrag verbundenen Tochtergesellschaften (ESW Gebäudemanagement GmbH, ESW Bauträger GmbH, ESW Bauplanung GmbH) weisen für 2012 mit T€ 479,7 ein geringeres Gesamtergebnis aus als im Vorjahr (T€ 661,7). Dabei entfielen auf die ESW Gebäudemanagement GmbH T€ 259,9 (Vj. T€ 446,8), auf die ESW Bauträger GmbH T€ 35,1 (Vj. T€ 170,4) und auf die ESW Bauplanung GmbH T€ 184,8 (Vj. T€ 44,5). Die ESW Projektentwicklung GmbH erzielte einen Jahresfehlbetrag von T€ 0,1 (Vj. Jahresüberschuss T€ 0,5).

### f. Personalbericht

Zum Stichtag 31.12.2012 waren im ESW einschließlich der Auszubildenden insgesamt 88, in der Gruppe 343 Mitarbeiter/innen beschäftigt. 14 (Gruppe 195) Mitarbeiter sind in Teilzeit bzw. als geringfügig Beschäftigte angestellt. Hierbei liegen unterschiedliche Teilzeitmodelle zugrunde, um den individuellen Bedürfnissen möglichst weitgehend Rechnung zu tragen.

Aufgrund der weggefallenen Fördermöglichkeiten wurden auch im Geschäftsjahr 2012 keine neuen Altersteilzeitverträge vereinbart. Derzeit befinden sich im ESW vier Mitarbeiter/innen (Gruppe fünf) in der Passivphase der Altersteilzeit.

Der Tarifabschluss in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus dem Jahr 2010 sah zum 01.01.2012 eine Anhebung der tariflichen Vergütungen um 1 % vor. Mit Wirkung zum 01.01.2013 ist ein neuer Tarifvertrag vereinbart worden. Dieser sieht weitere Anhebungen der Vergütungen zum 01.01.2013 und 01.01.2014 um 3,3 % bzw. 2,4 % vor und ist für das ESW bis zum Ende der Laufzeit am 30. 06. 2015 gültig. Die Tochtergesellschaften sind nicht tarifgebunden.

Die Personalaufwendungen im ESW belaufen sich auf T€ 4.147,1 (Gruppe T€ 8.736,8). Hierin enthalten sind die Aufwendungen für soziale Abgaben mit T€ 879,6 (Gruppe T€ 1.885,3). Hauptbestandteil der sozialen Abgaben 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 als gesellschaftlichen Auftrag. Zum 31.12.2012 befanden sich 13 (Gruppe 16) Mitarbeiter in der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-kauffrau, Kauffrau für Bürokommunikation, Informatikkaufmann, Elektroniker Fachrichtung Energie- und Gebäudetechnik und Anlagenmechaniker Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik. Zwei Auszubildende konnten im Jahr 2012 in ein Anstellungsverhältnis übernommen werden. Die Personalaufwendungen für Auszubildende betragen beim ESW T€ 143,5 (Gruppe T€ 167,2). Die Bemühungen, jungen Menschen eine Berufsperspektive zu geben, wurden mit der Verleihung des Titels „Vorbildlicher Ausbildungsbetrieb“ des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. am 23.10.2012 honoriert.

Um den wirtschaftlichen Erfolg der Gruppe weiterhin sicherzustellen, ist die Ausbildung und Qualifizierung der Belegschaft unerlässlich. Derzeit bereiten sich zwei Mitarbeiter/innen auf die Prüfung zum Immobilienfachwirt vor. Fünf Mitarbeiter/innen haben im Jahr 2012 die Weiterbildung zum Diplom-Immobilienwirt bzw. zum Immobilienfachwirt erfolgreich abgeschlossen. Schulungen und Trainings fanden planmäßig und zielgerichtet in allen Bereichen und Hierarchieebenen statt. Für Qualifizierungsmaßnahmen sind in der Gruppe im Jahr 2012 insgesamt T€ 57,9 aufgewendet worden.

### 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 Mietenbuchführung, Darlehensverwaltung, Finanz- und Steuerbuchführung sowie Baubuchführung.

Im Rahmen des IT-Projekts „Konsolidierung der Netzwerke“ wurde in 2010 bereits mit der Zusammenlegung der Netzwerke des ESW und dessen Tochtergesellschaften begonnen; dies fand auch in 2012 seine Fortsetzung. 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 soll im laufenden Geschäftsjahr abgeschlossen werden.

### h. Organisation, Qualitäts- und Risikomanagement

Für die Gruppe besteht ein Revisionskonzept bis 2019. Grundsätzlich erfolgt pro Jahr die Revision eines Tochterunternehmens sowie eines Leistungsbereichs im ESW. Die Revisionen werden von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte & Touche GmbH durchgeführt. Die Steuerung und Koordination erfolgt zentral durch das ESW.

Mit der Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern 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 datenschutzrechtlicher Bestimmungen untersucht und weiterentwickelt.

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 flexibel und effizient aus dem ERP-System zu generieren. Das Berichtswesen wird hierbei sukzessive ausgebaut.

Die Fünf-Jahresplanung der Gruppe wurde für den Zeitraum 2013 bis 2017 fortgeschrieben. Die Planung spiegelt die Unternehmensstrategie wider, die aufgrund einer umfassenden technischen und kaufmännischen Bestandsanalyse sowie -bewertung abgeleitet worden ist. Schwerpunkt bildet das mittel- bis langfristig ausgelegte Konzept für Neubau und energetische Modernisierung sowie An- und Verkauf.

### i. Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Die im Jahr 2011 gestartete Markenkampagne des ESW – Evangelisches Siedlungswerk mit dem Claim „raum für perspektive“ ist im Jahr 2012 weiter ausgebaut worden. Neue Bildmotive sorgten für frischen Wind in der Kampagne. Neben verschiedenen Imageanzeigen wurde der Auftritt der Unternehmensgruppe nach außen weiter optimiert. Auf den Webseiten der Städte Nürnberg und Fürth, sowie auf meinestadt.de präsentiert sich das ESW inzwischen mit direkter Verknüpfung zur eigenen Webseite. Das laufende „Managen“ der Homepage zeigt großen Erfolg bei den Kunden, vor allem in Hinblick auf die Neubauprojekte. Positive Resonanz erhält das Unternehmen auch durch die aktive Kommunikation im sozialen Netzwerk Facebook und dem Mikroblogging-Dienst Twitter.

Ein weiterer wichtiger Meilenstein in der Wahrnehmung des ESW war für das Unternehmen die Gestaltung des gesamten Fuhrparks mit den Motiven der Markenkampagne. Auch 15 Anhänger dienen nunmehr als Werbeträger. Sie sind im Stadtgebiet Nürnberg und Fürth aufgestellt und haben einen hohen Wiedererkennungswert für das ESW.

Die Pressearbeit wurde ebenfalls erfolgreich fortgesetzt. Neben dem ersten Spatenstich für das Projekt Familiennest in der Wandererstraße in Nürnberg und der medienwirksamen Einweihung der Interimslösung der Kindertagestätte nahe dem alten Quelle Gelände in Nürnberg, war auch der erste Spatenstich in Forchheim eine gut besuchte öffentlichkeitswirksame Veranstaltung. Ebenfalls zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang die feierliche Einweihung der Studentenapartments AM CAMPUS in Nürnberg, Bauvereinstraße. Auf der Jahrespressekonferenz im Juli 2012 standen die Themen energetische Sanierung der Kernbestände des ESW und die Bereiche Umweltmanagement sowie Beruf und Familie im Vordergrund. Denn die ESW Unternehmensgruppe ist am 18.09.2012 erfolgreich nach dem Grünen Gockel zertifiziert worden, dem Umweltmanagementsystem der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern.

Die ESW Unternehmensgruppe zeigt weiterhin großes gesellschaftliches Engagement. Sie unterstützte öffentliche Einrichtungen in der Nähe ihrer Bauprojekte und Wohnanlagen in Form von verschiedenen Aktionen. Äußerst positiv wurden die Mieterfeste aufgenommen, welche das ESW für Mieter aus verschiedenen Wohnanlagen veranstaltet. Dies soll fortgesetzt werden. Auch kulturell ist das Unternehmen Förderer verschiedener Projekte in der Region. Beispiele hierfür sind der Martin-Lagois-Preis, der dem Gewinner des Fotowettbewerbs des Evangelischen Presseverbandes verliehen wird, und die Unterstützung einer Fotoausstellung über das Leben der Roma-Familien.

## 4. Lage der Gesellschaft

### a. Vermögenslage

Zum 31.12.2012 wird die Aktivseite des ESW bestimmt durch die Position des Sachanlagevermögens in Höhe von € 161,4 Mio. (Gruppe € 162,8 Mio.), was einem Anteil von 88,3 % (Gruppe 87,3 %) der Bilanzsumme entspricht.

Das Umlaufvermögen hat mit € 19,1 Mio. (Gruppe € 23,1 Mio.) einen Anteil von 10,4 % (Gruppe 12,4 %) an der Bilanzsumme.

Auf der Passivseite betragen das Eigenkapital und die eigenkapitalgleichen Positionen (Rückstellungen für Bauinstandhaltung) € 61,1 Mio. (Gruppe € 61,3 Mio.), was einer Eigenmittelquote von 33,5 % (Vj. 35,3 %; Gruppe 32,8 %; Vj. 32,0%) und einer Eigenkapitalquote von 31,3 % (Vj. 32,7 %; Gruppe 30,7 %, Vj. 29,7 %) entspricht.

Langfristiges Fremdkapital ist in Höhe von € 85,9 Mio. (Gruppe € 88,0 Mio.) in Anspruch genommen. Das Anlagevermögen ist zum 31.12.2012 zu 89,2 % durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital finanziert; der sich ergebende Kapitalbedarf ist durch kurzfristige Bauzwischenfinanzierungskredite gedeckt. Zudem stehen dem ESW im Bedarfsfall ausreichend Beleihungsreserven zur Verfügung. Rückstellungen für mögliche Risiken wurden in ausreichendem Maße gebildet. Die Vermögenslage ist geordnet.

### b. Finanzlage

Für kurzfristige Geldmittel stehen Kreditlinien in Höhe von € 33,0 Mio. (inklusive Avale) zur Verfügung, die zum 31.12.2012 in Höhe von € 18,5 Mio. in Anspruch genommen waren. Sie dienen auch der Finanzierung des Umlaufvermögens der Tochtergesellschaften, insbesondere der ESW Bauträger GmbH. Die Zahlungsfähigkeit war zu jeder Zeit gegeben. Die Finanzlage ist geordnet.

### c. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2012 erzielte das ESW einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.429,4 (Vj. T€ 1.969,5). Der Konzernabschluss der Gruppe weist für 2012 einen Jahresüberschuss von T€ 2.683,3 (Vj. T€ 1.730,5) aus.

Beim ESW haben sich im Bereich der Bestandsbewirtschaftung die Sollmieten in 2012 gegenüber dem Vorjahr um € 1,7 Mio. erhöht. Dies ist neben vorgenommenen Mieterhöhungen im Wesentlichen auf die Verschmelzung der ESW Immobilien Beteiligungs GmbH mit dem ESW zum 01.01.2012 zurückzuführen. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr auf T€ 756,5 und betrugen 3,5 % (Vj. 2,3 %) des Sollmietenvolumens.

Aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens hat das ESW einen Gewinn von T€ 1.011,9 (Vj. T€ 1.301,8) erzielt. Aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens wurden beim ESW Umsatzerlöse in Höhe von T€ 1.772,3 (Vj. T€ 63,8) und in der Gruppe T€ 8.387,4 (Vj. T€ 13.770,8) generiert. Rückstellungsdotierungen für noch anfallende Kosten für Verkaufsgrundstücke erfolgten in Höhe von T€ 562,6 (Vj. T€ 107,0) beim ESW und in Höhe von T€ 1.692,3 (Vj. T€ 2.509,6) in der Gruppe. Insgesamt ist die Ertragslage als zufriedenstellend zu beurteilen.

## 5. Nachtragsbericht

Geschäftsvorfälle nach dem Ende des Geschäftsjahres mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ESW haben sich nicht ereignet.

## 6. Risikobericht

### a. Risiken der zukünftigen Entwicklung

Für das ESW und seine Tochterunternehmen ist ein Risikomanagementsystem eingerichtet. Hierbei werden regelmäßig die externen sowie internen Risiken für die Geschäftsbereiche der Gruppe systematisch erfasst und bewertet. Die Dokumentation der Risiken sowie der eingerichteten Maßnahmen, um Gefahrenpotenziale zu vermeiden bzw. zu minimieren, erfolgt anhand eines Risikokatalogs und -berichts. Falls notwendig, erfolgt eine adäquate Anpassung. Unterstützt wird dieses Verfahren durch externe Innenrevisions- sowie Datenschutzprüfungen.

Die wesentlichen Risiken für die Gruppe liegen in sich verändernden Marktstrukturen sowie im Marktverhalten der Wettbewerber und Nachfrager. Um diesen Risiken entgegen zu wirken, entwickelt das ESW seine Wohnungsbestände zu markt-

gerechten Preisen weiter und intensiviert den Vertrieb sowie die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit.

Vor dem Hintergrund des drastischen Anstiegs der Betriebs- und Heizkosten werden die Mieterhöhungsspielräume für die Kaltmiete zunehmend eingeschränkt. Dem Risiko der Verknappung und Verteuerung von Energierohstoffen wirkt das ESW entgegen, indem es seine Investitionen in energetische Maßnahmen intensiviert.

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 liegt die größte Herausforderung darin, geeignete Grundstücke zu beschaffen. Hierbei sind die Faktoren Grundstückseinkauf und Verkauf der einzelnen Einheiten zu realistischen Preisen in Balance zu bringen.

Das wesentliche Risiko in der Bauplanung besteht in einer unzureichenden Auftragslage sowohl innerhalb als auch außerhalb des Unternehmensverbundes. Ziel der Neubau- und Modernisierungstätigkeit des ESW und der ESW Bauträger GmbH ist daher auch, eine kontinuierliche Grundauslastung dieses Bereichs sicherzustellen.

Für den Bereich Gebäudemanagement besteht das Risiko, dass das Geschäftsvolumen durch Verkäufe von Wohnanlagen reduziert wird. Entsprechend der mehrjährigen Unternehmensplanung des ESW werden beabsichtigte Verkäufe von Wohnanlagen durch Ankäufe und Neubauten überkompensiert. Auch Risiken, die von Verkäufen der Treugeber des ESW, insbesondere von der Landeskirche oder der Pfründestiftung ausgehen könnten, sind derzeit nicht bekannt.

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

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

Hier wird es primäre 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 keine signifikante Veränderung in der Kreditgewährung für das ESW durch unsere Banken feststellbar. Das ESW wird hierzu die Entwicklung auf den Finanz- und Kapitalmärkten weiterhin intensiv beobachten. Auf den gesamten Konzern bezogen, sind Risiken, die eine zukünftige Entwicklung wesentlich beeinträchtigen, insbesondere im Hinblick auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, 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 Ankauf, der schnellen Vermietung der Wohneinheiten bei Wechsel, der Neuakquisition von Verwaltungsaufträgen mit auskömmlichen Deckungsbeiträgen sowie in der Zusammenarbeit mit Kirchengemeinden und der Diakonie in allen Fragen des Immobilienmanagements. 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.

Eine hohe Energie-Effizienz zu schaffen und zu erhalten, 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 bei und bewahrt dadurch die Schöpfung. 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 des Bauträgers 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 Bauplanung 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 des Gebäudemanagement liegen in der Akquisition neuer Aufträge im Unternehmensverbund und bei externen Auftraggebern sowie in der qualitativen Steigerung und Ausweitung des Leistungsspektrums.

Die Chancen der Projektentwicklung liegen in der Akquisition von zusätzlichem Auftragspotenzial für den Unternehmensverbund bei externen Auftraggebern, insbesondere aus dem kirchlichen Bereich. Weiterhin stellt das Angebot der Projektentwicklung eine Ausweitung und Abrundung des Leistungsspektrums des ESW 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 31.12.2012 beläuft sich das Kreditvolumen gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern auf insgesamt € 104,8 Mio. Hiervon ist ein Volumen von € 86,0 Mio. über Grundpfandrechte bzw. Bürgschaften gesichert; € 69,2 Mio. 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 € 33,0 Mio. zur Verfügung stellen. Das ESW beschränkt sich hierbei auf eine Kreditlinie von maximal € 6,0 Mio. pro

Kreditgeber. Etwaige Ausfallrisiken können somit im Einzelnen kompensiert werden. Zum Bilanzstichtag sind die Kreditlinien zu etwa 61 % in Anspruch genommen.

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

Das zentrale Finanzmanagement stellt sicher, dass die kurz- und langfristigen Kreditverbindlichkeiten auf verschiedene Kapitalgeber verteilt sind. Dadurch können „Klumpenrisiken“ vermieden und eine größtmögliche Unabhängigkeit von externen Kreditgebern geschaffen werden. Diese Strategie hat sich gerade in der Finanz- und Wirtschaftskrise bewährt und wird auch in Zukunft so beibehalten. Spekulative Finanzierungsinstrumente werden vom 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 der Investitionspolitik in den nächsten Jahren liegen im Neubau – auch durch Nachverdichtung – in der Modernisierung und im Zukauf von Wohnraum. Der Zeitpunkt für diese Investitionen ist trotz eventueller Auswirkungen der Schuldenkrise weiterhin günstig. Die gute Bonität des ESW, die ausreichende Eigenkapitalausstattung und die stabile Ertragskraft des Unternehmens sowie das weiterhin niedrige Zinsniveau auf dem Geld- sowie Kapitalmarkt stellen Garanten für das Erreichen der Ziele dar. Überdies werden durch diese Investitionspolitik die heimische Bauwirtschaft und das Handwerk unterstützt.

Die Voraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung sind gut. Die Leerstände haben sich auf einem niedrigen Niveau eingependelt. Für die nächsten Jahre kann aufgrund der bereits erfolgten und noch geplanten umfangreichen Investitionen in den Bestand kontinuierlich mit steigenden Mieterträgen gerechnet werden. Zudem wird die Nachfrage nach Wohnraum zunehmen – vor allem in den Ballungszentren.

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

Die Gruppe ist in allen Bereichen ein stabiles und anerkanntes Unternehmen. Die gute wirtschaftliche Entwicklung der Vorjahre konnte auch 2012 fortgesetzt werden.

Das ESW schafft hierfür durch seine weitsichtige Arbeit die Grundlagen für ein stets auf die Marktbedingungen abgestimmtes langfristiges 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 vergleichbaren Jahresüberschüssen in den kommenden Jahren fortgesetzt werden kann.

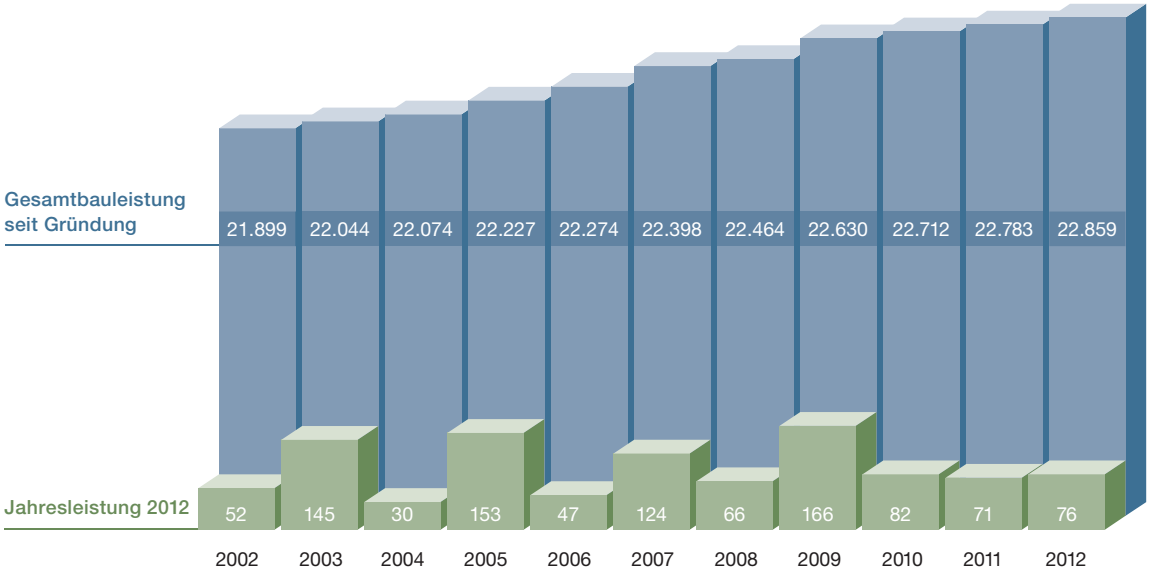
Nürnberg, den 25. 02. 2013

Hannes B. Erhardt

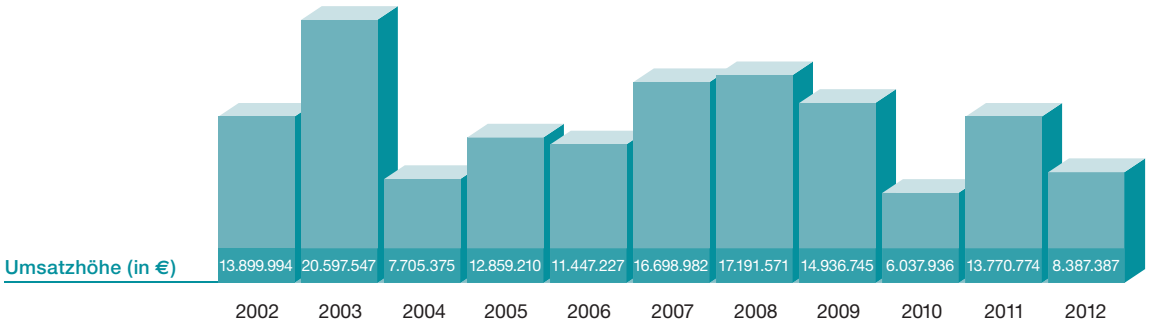
Robert Flock

# Daten und Fakten

## Bauleistung der ESW Unternehmensgruppe: fertiggestellte Wohn- und Gewerbeeinheiten




## Umsätze des Bauträgerbereiches (ab 1998 einschließlich ESW Bauträger GmbH)



# Bauzahlen der Unternehmensgruppe

## Bauentwicklung

| | ESW Bayern | ESW Bauträger |
|---|---|---|
| **Am 01.01.2012 waren in Bau:** | | |
| Eigentumswohnungen | -- | 4 |
| Eigenheime | 5 | 7 |
| Mietwohnungen | 60 | -- |
| Gewerbeeinheiten | -- | -- |
| Sonstige Einheiten/Stellplätze | 10 | 28 |
| **Während des Jahres 2012 wurden begonnen:** | | |
| Eigentumswohnungen | -- | 33 |
| Eigenheime | 50 | 17 |
| Mietwohnungen | 100 | -- |
| Gewerbeeinheiten | -- | -- |
| Sonstige Einheiten/Stellplätze | 117 | 86 |
| **In 2012 wurden fertiggestellt:** | | |
| Eigentumswohnungen | -- | 4 |
| Eigenheime | 5 | 7 |
| Mietwohnungen | 60 | -- |
| Gewerbeeinheiten | -- | -- |
| Sonstige Einheiten/Stellplätze | 10 | 28 |
| **Zum Jahreswechsel 2012/2013 befanden sich in Bau:** | | |
| Eigentumswohnungen | -- | 33 |
| Eigenheime | 50 | 17 |
| Mietwohnungen | 100 | -- |
| Gewerbeeinheiten | -- | -- |
| Sonstige Einheiten/Stellplätze | 117 | 86 |

# Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

## ESW Konzern

**Stand 31.12. 2012 (ohne nebenberuflich Beschäftigte)**

| Art der Beschäftigung | männlich | weiblich | Gesamt |
|---|---|---|---|
| kaufmännisch und technisch | 34 | 62 | 96 |
| Auszubildende | 9 | 7 | 16 |
| Reinigung | 4 | 13 | 17 |
| Hausmeister und Arbeiter | 48 | 1 | 49 |
| **Gesamt** | **95** | **83** | **178** |

| Altersaufbau nach Lebensjahren | | Mitarbeitende | in % |
|---|---|---|---|
| 15 – 20 | | 10 | 5,62 |
| 21 – 25 | | 18 | 10,11 |
| 26 – 30 | | 24 | 13,48 |
| 31 – 35 | | 14 | 7,87 |
| 36 – 40 | | 12 | 6,74 |
| 41 – 45 | | 29 | 16,29 |
| 46 – 50 | | 30 | 16,86 |
| 51 – 55 | | 19 | 10,67 |
| 56 – 60 | | 21 | 11,80 |
| 61 – 65 | | 1 | 0,56 |
| **Gesamt** | | **178** | **100,00** |

| Mitarbeiteranzahl nach ESW-Dienstjahren | | Mitarbeitende | in % |
|---|---|---|---|
| 00 – 05 | | 83 | 46,64 |
| 06 – 10 | | 34 | 19,10 |
| 11 – 15 | | 23 | 12,92 |
| 16 – 20 | | 17 | 9,55 |
| 21 – 25 | | 13 | 7,30 |
| 26 – 30 | | 2 | 1,12 |
| 31 – 35 | | 5 | 2,81 |
| 36 – 40 | | 1 | 0,56 |
| 41 – 45 | | 0 | 0,00 |
| **Gesamt** | | **178** | **100,00** |

*Ohne GF, ohne MA in Ruhephase der ATZ, ohne Elternteilzeit*

# Wirtschaftliches Ergebnis

## Eigenkapital

| | | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|---|---|---|---|---|---|
| Stammkapital | T€ | 3.300 | 3.300 | 3.300 | 3.300 |
| Rücklagen* | T€ | 49.121 | 49.121 | 46.121 | 46.121 |
| Bilanzgewinn | T€ | 4.780 | 2.351 | 3.381 | 1.939 |
| Eigenkapitalähnliche Posten | T€ | 3.937 | 4.237 | 5.265 | 5.265 |
| **Eigenkapital insgesamt** | **T€** | **61.138** | **59.009** | **58.067** | **56.626** |
| | | | | | |
| *Einstellung aus Bilanzgewinn Vorjahr | T€ | 0,0 | 3.000 | 0,0 | 1.500 |

## Ertragslage

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

| | | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|---|---|---|---|---|---|
| Hausbewirtschaftung | T€ | 2.630,9 | 1.252,5 | 1.628,5 | 1.265,2 |
| Bau- und Verkauf (Anlage und Umlaufvermögen) | T€ | 89,6 | -183,4 | 339,5 | -10,7 |
| Verwaltungsbetreuung | T€ | 456,8 | 653,8 | 530,0 | 485,2 |
| Sonstige Betreuungstätigkeit | T€ | 85,4 | 121,1 | 299,8 | 199,9 |
| Beteiligungen Tochtergesellschaften | T€ | 479,7 | 655,1 | 519,6 | 588,0 |
| **Summe der Deckungsbeiträge** | T€ | **3.742,4** | **2.499,1** | **3.317,4** | **2.527,6** |
| Unternehmensgemeinkosten | T€ | -1.732,6 | -1.579,8 | -1.832,8 | -1.810,8 |
| **Betriebsergebnis** | T€ | **2.009,8** | **919,3** | **1.484,6** | **716,8** |
| Sonstiger und a. o. Bereich | T€ | 419,3 | 1.042,5 | -43,1 | -415,6 |
| **Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag** | T€ | **2.429,1** | **1.961,8** | **1.441,5** | **301,2** |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | T€ | 0,3 | 7,7 | 0,3 | 0,3 |
| **Jahresüberschuss** | T€ | **2.429,4** | **1.969,5** | **1.441,8** | **301,5** |
| Entnahme aus Gewinnrücklage | T€ | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1.500,0 |
| Einstellung in Gewinnrücklage | T€ | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -1.500,0 |
| Gewinnvortrag | T€ | 2.350,7 | 381,3 | 1.939,4 | 1.637,9 |
| **Bilanzgewinn** | **T€** | **4.780,1** | **2.350,8** | **3.381,2** | **1.939,4** |

# Kapitalflussrechnung

## Kapitalflussrechnung

| | | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|---|---|---|
| Jahresüberschuss | T€ | 2.429,4 | 1.969,5 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | T€ | 4.244,7 | 3.970,2 |
| Aktivierte Eigenleistungen | T€ | 0,0 | -41,5 |
| Zunahme/(-) Abnahme langfristiger Rückstellungen | T€ | -299,9 | -1.028,0 |
| Abschreibungen auf Forderungen | T€ | 162,7 | 101,0 |
| Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten | T€ | 3,1 | 3,1 |
| Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten/Tilgungszuschüsse KfW | T€ | -377,6 | -32,0 |
| Verschmelzungsverlust | T€ | 241,6 | 0,0 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Erträge | T€ | -138,5 | 0,0 |
| **Cashflow nach DVFA/SG** | T€ | **6.265,5** | **4.942,3** |
| Zunahme/(-) Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen | T€ | 691,5 | 205,2 |
| Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | T€ | -858,3 | -1.241,4 |
| (-) Zunahme/Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens | T€ | -1.554,5 | -184,6 |
| (-) Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva | T€ | 1.560,8 | -332,8 |
| Zunahme/(-) Abnahme sonstiger Passiva | T€ | -1.771,1 | -1.566,8 |
| **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** | T€ | **4.333,9** | **1.821,9** |
| Planmäßige Tilgungen | T€ | -3.093,2 | -3.054,1 |
| **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen** | T€ | **1.240,7** | **-1.232,2** |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | T€ | 6.301,1 | 4.408,8 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | T€ | -14.559,0 | -13.841,7 |
| Tilgungen Ausleihungen | T€ | 6,4 | 7,5 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | T€ | 0,0 | -29,2 |
| **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** | T€ | **-8.251,5** | **-9.454,6** |
| Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen | T€ | 7.334,5 | 17.802,2 |
| Außerplanmäßige Tilgungen | T€ | -8.638,3 | -13.111,0 |
| Einzahlungen aus Verschmelzung | T€ | 90,7 | 0,0 |
| **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** | T€ | **-1.213,1** | **4.691,2** |
| **Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes** | T€ | **-8.223,9** | **-5.995,6** |
| Finanzmittelbestand zum 01.01.2012 (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten) | T€ | -8.249,8 | -2.254,2 |
| **Finanzmittelbestand zum 31.12.2012 (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)** | **T€** | **-16.473,7** | -8.249,8 |

# ESW Bayern GmbH – Handelsbilanz

zum 31.12.2012

## Aktivseite

| | | | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|---|---|---|---|
| **A. Anlagevermögen** | | | | |
| **I. Immaterielle Vermögensgegenstände** | € | | 51.582,24 | 57.516,24 |
| **II. Sachanlagen** | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | € | 143.160.610,84 | | 128.982.345,36 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | € | 8.145.726,57 | | 8.196.138,33 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | € | 131.431,97 | | 928.758,51 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | € | 1.108.788,31 | | 1.253.925,25 |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | € | 509.875,36 | | 494.201,00 |
| 6. Anlagen im Bau | € | 6.724.840,37 | | 1.215.058,27 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | € | 239.763,92 | | 128.063,50 |
| 8. Geleistete Anzahlungen | € | 1.405.856,05 | 161.426.893,39 | 7.483,38 |
| **III. Finanzanlagen** | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | € | 1.563.108,66 | | 5.288.108,66 |
| 2. Sonstige Ausleihungen | € | 58.518,54 | | 64.927,37 |
| 3. Andere Finanzanlagen | € | 402.717,32 | 2.024.344,52 | 402.717,32 |
| **Anlagevermögen gesamt** | € | | **163.502.820,15** | 147.019.243,19 |
| **B. Umlaufvermögen** | | | | |
| **I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte** | | | | |
| 1. Grundstücke ohne Bauten bzw. im Zustand der Erschließung | € | 1.230.413,58 | | 1.251.382,80 |
| 2. Bauvorbereitungskosten | € | 0,00 | | 0,00 |
| 3. Grundstücke mit unfertigen Bauten | € | 1.970.898,97 | | 292.723,62 |
| 4. Grundstücke mit fertigen Bauten | € | 3.500,00 | | 3.500,00 |
| 5. Unfertige Leistungen | € | 8.282.051,43 | | 7.585.525,77 |
| 6. Andere Vorräte | € | 279.876,54 | 11.766.740,52 | 302.731,51 |
| **II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** | | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | € | 126.673,64 | | 126.745,84 |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | € | 72.347,00 | | 428.800,00 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | € | 2.804.896,49 | | 3.211.941,23 |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | € | 61.040,39 | | 43.203,00 |
| 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | € | 1.843.636,77 | | 2.383.952,82 |
| 6. Sonstige Vermögensgegenstände | € | 363.900,44 | 5.272.494,73 | 672.505,83 |
| **III. Flüssige Mittel** | | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | € | | 2.026.347,12 | 3.756.776,85 |
| **Umlaufvermögen gesamt** | € | | **19.065.582,37** | 20.059.789,27 |
| **C. Rechnungsabgrenzungsposten** | | | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten | € | | 11.048,34 | 14.186,94 |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | € | | 9.495,46 | 819,30 |
| **Rechnungsabgrenzungsposten gesamt** | € | | **20.543,80** | 15.006,24 |
| **D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** | € | | **140.886,01** | 255.230,10 |
| **Bilanzsumme** | € | | **182.729.832,33** | 167.349.268,80 |

## 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. € 3,0 Mio.) davon zweckgeb. für soziale Projekte € 1,5 Mio.; (Vj. € 1,5 Mio.) | € | 42.521.124,78 | 49.121.124,78 | 42.521.124,78 |
| **III. Bilanzgewinn** | | | | |
| 1. Gewinnvortrag (+)/Verlustvortrag (-) | € | 2.350.762,04 | | 381.287,95 |
| 2. Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) | € | 2.429.363,13 | 4.780.125,17 | 1.969.474,09 |
| **Eigenkapital gesamt** | € | | **57.201.249,95** | 54.771.886,82 |
| **B. Rückstellungen** | | | | |
| 1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung | € | 3.937.205,11 | | 4.237.116,11 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | € | 3.753.549,75 | 7.690.754,86 | 3.055.509,39 |
| **Rückstellungen gesamt** | € | | **7.690.754,86** | 7.292.625,50 |
| **C. Verbindlichkeiten** | | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | € | 100.193.508,38 | | 85.675.760,05 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | € | 4.640.599,82 | | 5.247.025,82 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | € | 9.314.391,38 | | 9.289.808,32 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | € | 46.819,81 | | 254.395,42 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | € | 64.305,17 | | 1.874.971,79 |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | € | 1.250.968,18 | | 902.453,40 |
| 7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | € | 978.498,58 | | 1.487.879,60 |
| 8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 992.609,54; (Vj. € 338.050,55) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 4.116,60; (Vj. € 0,00) | € | 1.238.132,88 | 117.727.224,20 | 546.008,03 |
| **Verbindlichkeiten gesamt** | € | | **117.727.224,20** | 105.278.302,43 |
| **D. Rechnungsabgrenzungsposten** | € | | 110.603,32 | 6.454,05 |
| **Bilanzsumme** | € | | **182.729.832,33** | 167.349.268,80 |

# ESW Bayern GmbH – Gewinn- und Verlustrechnung

nach Handelsrecht für den Zeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012

## Gewinn- und Verlustrechnung

| | | | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|---|---|---|---|
| 1. Umsatzerlöse | | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | € | 29.213.322,99 | | 26.796.002,65 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | € | 1.772.307,32 | | 63.842,20 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | € | 2.659.286,66 | | 2.780.526,94 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | € | 935.859,98 | 34.580.776,95 | 884.616,32 |
| 2. Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen | € | | 1.780.113,49 | 629.506,52 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | € | | 0,00 | 41.486,57 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | € | | 2.017.142,32 | 2.588.172,39 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | € | 17.380.223,93 | | 17.968.413,39 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | € | 3.262.199,91 | | 557.676,23 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | € | 227.486,42 | 20.869.910,26 | 219.996,44 |
| Rohergebnis | € | | **17.508.122,50** | 15.038.067,53 |
| 6. Personalaufwand | | | | |
| a) Löhne und Gehälter | € | 3.267.446,84 | | 2.855.341,72 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung<br>davon für Altersversorgung € 190.880,67; (Vj. € 169.804,11) | € | 879.603,83 | 4.147.050,67 | 860.545,29 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | € | | 4.244.680,09 | 3.970.175,60 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | € | | 2.814.081,75 | 2.394.678,97 |
| 9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | € | | 10.319,63 | 10.633,76 |
| 10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen | € | | 479.733,43 | 661.691,31 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | € | | 18.314,63 | 49.062,61 |
| davon aus verbund. Unternehmen € 7.278,89; (Vj. € 42.672,51)<br>davon a. d. Abzinsung v. Rückstell. € 6.938,67; (Vj. € 0,00) | | | | |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | € | | 3.379.245,70 | 3.051.420,39 |
| davon aus verbund. Unternehmen € 12.876,83; (Vj. € 18.913,28) | | | | |
| davon a. d. Aufzinsung v. Rückstell. € 1.999,84; (Vj. € 37.597,52) | | | | |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | € | | **3.431.431,98** | 2.627.293,24 |
| 13. Außerordentliche Erträge | € | | 0,00 | 0,00 |
| 14. Außerordentliche Aufwendungen | € | | 241.605,14 | 0,00 |
| Außerordentliches Ergebnis | € | | **-241.605,14** | 0,00 |
| 15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | € | | -294,75 | -7.674,44 |
| 16. Sonstige Steuern | € | | 760.758,46 | 665.493,59 |
| Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) | € | | **2.429.363,13** | **1.969.474,09** |
| 17. Gewinnvortrag | € | | **2.350.762,04** | 381.287,95 |
| Bilanzgewinn (+)/Bilanzverlust (-) | € | | **4.780.125,17** | 2.350.762,04 |

# 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. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Zum 01.01.2012 (Verschmelzungsstichtag) wurde die ESW Immobilien Beteiligungs GmbH auf die ESW Bayern GmbH verschmolzen. Die Verschmelzung wurde am 16.07.2012 im Handelsregister eingetragen. Die ESW Immobilien Beteiligungs GmbH war eine 100 %ige Tochter der ESW Bayern GmbH. Die Übernahme des Vermögens der ESW Immobilien Beteiligungs GmbH erfolgte zu Buchwerten. Der Beteiligungsbuchwert wurde mit dem Eigenkapital der ESW Immobilien Beteiligungs GmbH verrechnet und der dadurch entstandene Verschmelzungsverlust unter den außerordentlichen Aufwendungen erfasst. Die Vorjahreszahlen sind insoweit mit denen des Berichtsjahres nicht vergleichbar.

### B) Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit werden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ wurden bei Gebäuden unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis zu 80 Jahren vorgenommen. Bei einem Objekt in Bayreuth wird in den ersten 5 Jahren eine Abschreibung von 5 % der Anschaffungs- und Herstellkosten vorgenommen. Aufgrund umfassender Modernisierungen wurden bei drei Objekten die Restnutzungsdauern um zwei bzw. zehn Jahre verlängert. Bei einem Objekt wurde aufgrund geänderter Nutzungsbedingungen die Restnutzungsdauer auf zwei Jahre verringert. Aufgrund der Verschmelzung wurden in Vorjahren aktivierte Anschaffungsnebenkosten für ein von der ESW Immobilien Beteiligungs GmbH an die ESW Bayern GmbH ausgegebenes Erbbaurechtsgrundstück in Höhe von € 13.652,78 außerplanmäßig abgeschrieben.

Bei der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ sind als Nutzungsdauern 25, 32, 35 und 65 Jahre unterstellt worden. Außenanlagen werden über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren 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 (Anschaffungskosten größer € 150,00) werden als Sammelposten erfasst, auf fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt.

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

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke im Umlaufvermögen sind mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

Die unfertigen Leistungen werden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Als andere Vorräte bilanzierte Heiz- und Reparaturmaterialien werden zu Anschaffungskosten unter Anwendung der Fifo-Methode bewertet.

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 Großinstandhaltungsmaßnahmen 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 Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Gehaltssteigerungen (2 %) ermittelt. Den Rückstellungsberechnungen liegt ein Zinssatz von 3,9 % zugrunde (Stand Oktober 2012, Laufzeit 2,5 Jahre). Die Verpflichtungen aus Altersteilzeit (€ 541.692,01), die durch ein verpfändetes Termingeld mit Anschaffungskosten in gleicher Höhe insolvenzrechtlich abgesichert sind, werden gem. § 246 Abs. 2 HGB mit den gebildeten Rückstellungen für Altersteilzeit (€ 400.806,00) saldiert und als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung (€ 140.886,01) gesondert ausgewiesen. Es handelt sich um Bankguthaben in Euro. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die aus den verrechneten Vermögenswerten erzielten Zinserträge (€ 23.094,16) mit den Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Altersteilzeit (€ 25.266,00) saldiert und unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Rückstellung für Jubiläumszahlungen wurde nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Gehaltssteigerungen (2 %) ermittelt. Den Rückstellungsberechnungen liegt ein Zinssatz von 5,04 % zugrunde (Stand Dezember 2012, Laufzeit 15 Jahre). Ebenso wie bei den Rückstellungen für Altersteilzeit wurde die Fluktuationswahrscheinlichkeit mit 0 % angesetzt.

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

| | |
|---|---|
| Rückstellungen für Rechtsrisiken und Prozesskosten, Rechtsberatung | € 1.120.628,00 |
| Betriebs- und Heizkosten | € 650.000,00 |
| Eigentumsmaßnahmen | € 467.919,41 |

## 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 | € | 42.521.124,78 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 42.521.124,78 |
| (Davon zweckgebunden) | € | 4.500.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.500.000,00 |

| | |
|---|---|
| Instandhaltungskosten | € 450.000,00 |
| Sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung | € 380.041,75 |
| Personalkosten | € 215.813,00 |
| Verwaltungskosten | € 295.243,85 |

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 € 8.282.051,43 noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von insgesamt € 150.651,82 (enthalten in Position „Sonstige Vermögensgegenstände“).

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von € 64.926,91. Diese sind in der Position „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ enthalten.

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von € 1.011.856,91 sowie Entnahmen aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung mit € 299.911,00 enthalten. In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind Verluste aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von € 138.014,55 enthalten.

Unter den „Außerordentlichen Aufwendungen“ ist der Verschmelzungsverlust ausgewiesen, der bei der Verschmelzung mit der ESW Immobilien Beteiligungs GmbH entstanden ist.

# ESW Bayern GmbH – Anhang

## Entwicklung des Anlagevermögens 2012

| | | Anschaffungs-/ Herstellungskosten | Zugänge des Geschäftsjahres | Zugänge aus Verschmelzung |
|---|---|---|---|---|
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | € | 420.350,56 | 18.863,88 | |
| II. Sachanlagen | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche | | | | |
| Rechte mit Wohnbauten | € | 194.608.742,91 | 5.296.564,09 | 16.613.602,60 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche | | | | |
| Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | € | 13.425.626,12 | | 249.043,31 |
| 3. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | € | 928.758,51 | | |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | € | 1.261.855,87 | | |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | € | 1.692.715,63 | 190.947,41 | |
| 6. Anlagen im Bau | € | 1.215.058,27 | 7.481.201,28 | |
| 7. Bauvorbereitungskosten | € | 128.063,50 | 165.568,60 | |
| 8. Geleistete Anzahlungen | € | 7.483,38 | 1.405.856,05 | |
| Summe der Sachanlagen | € | 213.268.304,19 | 14.540.137,43 | 16.862.645,91 |
| III. Finanzanlagen | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | € | 5.288.108,66 | | |
| 2. Sonstige Ausleihungen | € | 64.927,37 | | |
| 3. Andere Finanzanlagen | € | 402.717,32 | | |
| Summe der Finanzanlagen | € | 5.755.753,35 | 0,00 | 0,00 |
| **Anlagevermögen insgesamt** | **€** | **219.444.408,10** | **14.559.001,31** | **16.862.645,91** |

| Abgänge | Umbuchungen (+/-) | Zuschreibungen | Abschreibungen (kumulierte) | Abschreibungen (kumulierte) a. Verschmelzung | Buchwert am 31.12. 2012 | Abschreibungen des Geschäftsjahres |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 66.866,00 | | | 320.766,20 | | 51.582,24 | 24.483,12 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 10.206.899,48 | 2.834.123,25 | | 65.436.455,59 | 549.066,94 | 143.160.610,84 | 3.786.212,95 |
| | | | | | | |
| | -2.104,60 | | 5.526.164,20 | 674,06 | 8.145.726,57 | 296.676,41 |
| | -797.326,54 | | | | 131.431,97 | |
| 40.479,07 | -104.657,87 | | 7.930,62 | | 1.108.788,31 | |
| 224.583,34 | | | 1.149.204,34 | | 509.875,36 | 137.307,61 |
| | -1.971.419,18 | | | | 6.724.840,37 | |
| | -53.868,18 | | | | 239.763,92 | |
| | -7.483,38 | | | | 1.405.856,05 | |
| 10.471.961,89 | -102.736,50 | 0,00 | 72.119.754,75 | 549.741,00 | 161.426.893,39 | 4.220.196,97 |
| | | | | | | |
| 3.725.000,00 | | | | | 1.563.108,66 | |
| 6.408,83 | | | | | 58.518,54 | |
| | | | | | 402.717,32 | 0,00 |
| 3.731.408,83 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.024.344,52 | 0,00 |
| **14.270.236,72** | **-102.736,50** | **0,00** | **72.440.520,95** | **549.741,00** | **163.502.820,15** | **4.244.680,09** |

Spalte Umbuchung: Differenz = Umwidmung ins Umlaufvermögen

# ESW Bayern GmbH – Anhang

## Verbindlichkeitenspiegel 2012

| | | Gesamtbetrag | unter 1 Jahr | davon Restlaufzeit 1– 5 Jahre | über 5 Jahre | davon gesichert | Art der Sicherung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten** | € | **100.193.508,38** | **21.994.458,38** | **12.866.747,03** | **65.332.302,97** | **81.686.038,41** | **GPR[1)]** |
| Vj: ESW Bayern GmbH | € | 85.675.760,05 | 15.006.045,02 | 11.535.321,47 | 59.134.393,56 | 75.324.267,39 | GPR[1)], BÜ[2)] |
| ESW Immobilien Beteiligungs GmbH | € | 12.640.346,09 | 292.354,25 | 1.633.682,94 | 10.714.308,90 | 12.640.346,09 | GPR[1)] |
| **Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern** | € | **4.640.599,82** | **153.220,16** | **623.903,08** | **3.863.476,58** | **4.352.358,91** | **GPR[1)]** |
| Vj: ESW Bayern GmbH | € | 5.247.025,82 | 175.598,19 | 726.816,18 | 4.344.611,45 | 5.154.586,11 | GPR[1)] |
| ESW Immobilien Beteiligungs GmbH | € | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| **Erhaltene Anzahlungen** | € | **9.314.391,38** | **9.314.391,38** | | | | |
| Vj: ESW Bayern GmbH | € | 9.289.808,32 | 9.289.808,32 | | | | |
| ESW Immobilien Beteiligungs GmbH | € | 515.666,62 | 515.666,62 | | | | |
| **Verbindlichkeiten aus Vermietung** | € | **46.819,81** | **46.819,81** | | | | |
| Vj: ESW Bayern GmbH | € | 254.395,42 | 211.215,82 | 43.179,60 | | | |
| ESW Immobilien Beteiligungs GmbH | € | 12.509,56 | 12.509,56 | | | | |
| **Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit** | € | **64.305,17** | **55.615,91** | **8.689,26** | | | |
| Vj: ESW Bayern GmbH | € | 1.874.971,79 | 1.861.380,53 | 13.591,26 | | | |
| ESW Immobilien Beteiligungs GmbH | € | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | |
| **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** | € | **1.250.968,18** | **893.705,50** | **357.262,68** | | | |
| Vj: ESW Bayern GmbH | € | 902.453,40 | 695.651,83 | 206.801,57 | | | |
| ESW Immobilien Beteiligungs GmbH | € | 78.145,96 | 11.058,35 | 67.087,61 | | | |
| **Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen** | € | **978.498,58** | **978.498,58** | | | | |
| Vj: ESW Bayern GmbH | € | 1.487.879,60 | 1.487.879,60 | | | | |
| ESW Immobilien Beteiligungs GmbH | € | 224.785,09 | 224.785,09 | | | | |
| **Sonstige Verbindlichkeiten** | € | **1.238.132,88** | **1.238.132,88** | | | | |
| Vj: ESW Bayern GmbH | € | 546.008,03 | 546.008,03 | | | | |
| ESW Immobilien Beteiligungs GmbH | € | 600,00 | 600,00 | | | | |
| **Gesamtbetrag** | € | 117.727.224,20 | 34.674.842,60 | 13.856.602,05 | 69.195.779,55 | 86.038.397,32 | |
| Vj: ESW Bayern GmbH | € | 105.278.302,43 | 29.273.587,34 | 12.525.710,08 | 63.479.005,01 | 80.478.853,50 | |
| ESW Immobilien Beteiligungs GmbH | € | 13.472.053,32 | 1.056.973,87 | 1.700.770,55 | 10.714.308,90 | 12.640.346,09 | |

1) GPR = Grundpfandrecht
2) BÜ = Bürgschaft

# ESW Bayern GmbH – Anhang

## D) Sonstige Angaben

### Anteilsbesitz

ESW Bauträger GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 894.760,80,
Jahresergebnis 2012 vor Ergebnisabführung
€ 35.086,89

ESW Bauplanung GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 383.468,91,
Jahresergebnis 2012 vor Ergebnisabführung
€ 184.752,53

ESW Gebäudemanagement GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 255.645,94,
Jahresergebnis 2012 vor Ergebnisabführung
€ 259.894,01

ESW Projektentwicklung GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 30.948,24
Jahresergebnis 2012 € -55,60

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 | 56 | 10 |
| 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 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 aufgrund eines höheren Ansatzes der Immobilienbestände in der Steuerbilanz, begründet durch höhere Teilwerte beim Übergang in die unbeschränkte Steuerpflicht mit Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit. Des Weiteren sind Rückstellungen aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben nicht bzw. mit geringeren Beträgen gebildet. Aus diesen Abweichungen resultieren im Wesentlichen auch die steuerlichen Verlustvorträge. Die Geschäftsführung hat im Einklang mit § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Es besteht eine mittelbare Pensionsverpflichtung aufgrund der Zusatzversorgung von Arbeitnehmern der Gesellschaft. Die Gesellschaft ist hierzu Mitglied bei der Evangelischen Zusatzversorgungskasse (EZVK). Für das Jahr 2012 beträgt der Umlagensatz 4,4 %; für das Jahr 2013 ist mit einem Umlagensatz von 4,8 % zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt € 3.175.116,85. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 92 Arbeitnehmer.

### 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 der ESW Bauträger gesamtschuldnerisch haften, betrug die Inanspruchnahme durch den ESW Bauträger zum Bilanzstichtag € 1.150.789,41 für Bürgschaften.
- Für Kontokorrentkreditlinien besteht eine gesamtschuldnerische Mithaftung (kumulative Schuldmitübernahme) für:

| | |
|---|---|
| ESW Bauträger GmbH | T€ 51 |
| ESW Bauplanung GmbH | T€ 26 |
| ESW Gebäudemanagement GmbH | T€ 51 |
| 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

Zahlungsverpflichtungen zum 31.12.2012 ergeben sich aus dem Abschluss von notariellen Kaufverträgen in Höhe von T€ 792,0 sowie von Bauverträgen in Höhe von T€ 1.437,2 (Nettobauverpflichtung).

### Treuhandverhältnisse

Mietkautionen werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft verwaltet. Zum 31.12.2012 belaufen sich die Guthabensalden der Treuhandsparkonten auf insgesamt T€ 6.136,9. Sie verteilen sich wie folgt:

| | | |
|---|---|---|
| ESW Bayern: | T€ | 3.763,2 |
| Treugeber Evang.-Lutherische Landeskirche in Bayern und Evang.-Lutherischer Pfründestiftungsverband in Bayern: | T€ | 2.109,2 |
| Fremde Treugeber: | T€ | 264,5 |

### Geschäftsführung

Hannes B. Erhardt, MSc.
Robert Flock, Dipl.-Ing. Architekt (ab 01.01.2012)

### Mitglieder des Aufsichtsrates

### Vorsitzender

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

### 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, SüdTreu, München
Sabine Kapitän, Geschäftsführerin Gesamtkirchengemeinde Hof, Grünbach
Dr. Jürgen Körnlein, Stadtdekan, Nürnberg (ab 25.06.2012)
Professor Hubert Kress, Architekt, Erlangen
Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg
Jürgen Rose, Bankdirektor i.R., Nürnberg

Nürnberg, den 25.02.2013

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern
Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

Hannes B. Erhardt  Robert Flock

# Konzern – Handelsbilanz

zum 31.12.2012

## Aktivseite

| | | | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|---|---|---|---|
| **A. Anlagevermögen** | | | | |
| **I. Immaterielle Vermögensgegenstände** | | | | |
| davon Firmenwert € 3.174,75 (Vj. € 4.233,01) | € | | 58.874,75 | 67.878,25 |
| **II. Sachanlagen** | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | € | 143.533.576,95 | | 144.724.265,69 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | € | 8.145.726,57 | | 8.613.242,59 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | € | 131.431,97 | | 928.758,51 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | € | 1.108.788,31 | | 1.253.925,25 |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | € | 130.003,00 | | 147.906,00 |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | € | 1.101.580,82 | | 1.155.391,00 |
| 7. Anlagen im Bau | € | 6.989.432,48 | | 1.214.739,34 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | € | 248.530,54 | | 425.409,97 |
| 9. Geleistete Anzahlungen | € | 1.405.856,05 | 162.794.926,69 | 7.483,38 |
| **III. Finanzanlagen** | | | | |
| 1. Sonstige Ausleihungen | € | 58.518,54 | | 64.927,37 |
| 2. Andere Finanzanlagen | € | 402.717,32 | 461.235,86 | 402.717,32 |
| **Anlagevermögen gesamt** | € | | **163.315.037,30** | 159.006.644,67 |
| **B. Umlaufvermögen** | | | | |
| **I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte** | | | | |
| 1. Grundstücke ohne Bauten bzw. im Zustand der Erschließung | € | 1.230.413,58 | | 2.828.917,40 |
| 2. Bauvorbereitungskosten | € | 18.689,46 | | 35.665,22 |
| 3. Grundstücke mit unfertigen Bauten | € | 7.084.167,91 | | 3.542.170,16 |
| 4. Grundstücke mit fertigen Bauten | € | 168.534,60 | | 3.500,00 |
| 5. Unfertige Leistungen | € | 7.936.797,02 | | 8.604.485,41 |
| 6. Andere Vorräte | € | 284.481,22 | | 307.811,51 |
| 7. Geleistete Anzahlungen | € | 11.894,70 | 16.734.978,49 | 27.798,17 |
| **II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** | | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | € | 126.673,64 | | 145.801,84 |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | € | 308.074,00 | | 774.810,23 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | € | 2.816.822,22 | | 3.267.236,02 |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | € | 229.522,47 | | 163.357,06 |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände | € | 407.489,78 | 3.888.582,11 | 767.633,07 |
| **III. Flüssige Mittel** | | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | € | | 2.456.979,06 | 4.045.923,45 |
| **Umlaufvermögen gesamt** | € | | **23.080.539,66** | 24.515.109,54 |
| **C. Rechnungsabgrenzungsposten** | | | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten | € | 11.048,34 | | 14.186,94 |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | € | 10.567,31 | **21.615,65** | 1.462,25 |
| **D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** | € | | **140.886,01** | 255.230,10 |
| **Bilanzsumme** | € | | **186.558.078,62** | 183.792.633,50 |

## 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. € 3,0 Mio.) davon zweckgeb. für soziale Projekte € 1,5 Mio.; (Vj. € 1,5 Mio.) | € | 42.891.124,78 | 49.491.124,78 | 42.741.561,06 |
| **III. Konzern-Bilanzgewinn** | € | | | |
| 1. Gewinnvortrag | € | 1.849.964,97 | | 269.058,24 |
| 2. Jahresüberschuss | € | 2.683.339,02 | 4.533.303,99 | 1.730.470,45 |
| **Eigenkapital gesamt** | € | | **57.324.428,77** | 54.641.089,75 |
| **B. Rückstellungen** | | | | |
| 1. Steuerrückstellungen | € | 240,00 | | 240,00 |
| 2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung | € | 3.937.205,11 | | 4.237.116,11 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | € | 6.932.547,52 | **10.869.992,63** | 6.318.998,95 |
| **C. Verbindlichkeiten** | | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | € | 100.193.508,38 | | 98.316.106,14 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | € | 4.640.599,82 | | 5.247.025,82 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | € | 9.680.506,89 | | 10.947.019,58 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | € | 46.819,81 | | 266.904,98 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | € | 64.305,17 | | 1.874.971,79 |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | € | 2.343.572,94 | | 1.350.957,03 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 997.675,93; (Vj. € 343.116,94) davon im Rahmen der soz. Sicherheit € 4.567,16; (Vj. € 44,96) | € | 1.283.740,89 | **118.253.053,90** | 585.749,30 |
| **D. Rechnungsabgrenzungsposten** | € | | **110.603,32** | 6.454,05 |
| **Bilanzsumme** | € | | **186.558.078,62** | 183.792.633,50 |

# Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung

nach Handelsrecht für den Zeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012

## Gewinn- und Verlustrechnung

| | | | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|---|---|---|---|
| 1. Umsatzerlöse | | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | € | 29.122.217,06 | | 28.333.376,03 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | € | 8.387.387,35 | | 13.770.774,76 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | € | 3.347.932,39 | | 3.139.213,46 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | € | 447.362,42 | | 413.102,93 |
| e) Umsatzerlöse Dienstleistungen | € | 1.953.767,62 | 43.258.666,84 | 1.983.951,29 |
| 2. Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen | € | | 3.209.147,02 | -5.724.350,19 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | € | | 1.485.102,06 | 834.244,27 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | € | | 2.498.785,93 | 2.793.755,85 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | € | 14.160.674,17 | | 15.194.129,62 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | € | 11.309.214,68 | | 6.634.709,48 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | € | 1.844.249,69 | 27.314.138,54 | 1.923.313,76 |
| Rohergebnis | € | | **23.137.563,31** | **21.791.915,54** |
| 6. Personalaufwand | | | | |
| a) Löhne und Gehälter | € | 6.851.473,46 | | 6.480.764,92 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung<br>davon für Altersversorgung € 366.788,51; (Vj. € 338.794,62) | € | 1.885.335,44 | 8.736.808,90 | 1.882.099,79 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | € | | 4.485.771,18 | 4.495.936,61 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | € | | 3.062.253,75 | 2.859.630,05 |
| 9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | € | | 10.319,63 | 10.633,76 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge<br>davon a. d. Abzinsung v. Rückstellungen € 6.937,67; (Vj. € 0,00) | € | | 11.055,61 | 6.525,90 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>davon a. d. Aufzinsung v. Rückstell. € 37.179,93; (Vj. € 136.339,81) | € | | 3.410.855,22 | 3.604.955,39 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | € | | **3.463.249,50** | **2.485.688,44** |
| 12. Außerordentliche Erträge | € | | 0,00 | 0,00 |
| 13. Außerordentliche Aufwendungen | € | | 0,00 | 0,00 |
| 14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | € | | -294,75 | -7.434,44 |
| 15. Sonstige Steuern | € | | 780.205,23 | 762.652,43 |
| Konzern-Jahresüberschuss | € | | **2.683.339,02** | 1.730.470,45 |

# 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. Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

### Konsolidierungskreis (§ 294 HGB)

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

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

Zum 01.01.2012 (Verschmelzungsstichtag) wurde die ESW Immobilien Beteiligungs GmbH auf die ESW Bayern GmbH verschmolzen. Die Verschmelzung wurde am 16.07.2012 im Handelsregister eingetragen. Die ESW Immobilien Beteiligungs GmbH war eine 100 %ige Tochter der ESW Bayern GmbH.

### Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

### B) Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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.

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 einem Objekt in Bayreuth wird in den ersten 5 Jahren eine Abschreibung von 5 % der Anschaffungs- und Herstellkosten vorgenommen. Aufgrund umfassender Modernisierungen wurden bei drei Objekten die Restnutzungsdauern um zwei bzw. zehn Jahre verlängert. Bei einem Objekt wurde aufgrund geänderter Nutzungsbedingungen die Restnutzungsdauer auf zwei Jahre verringert.

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 (Anschaffungskosten größer € 150,00) 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.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke im Umlaufvermögen sowie die Bauvorbereitungskosten sind mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

Die unfertigen Leistungen werden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

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 Großinstandhaltungsmaßnahmen diverser Wohn- anlagen wurden (Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB). Verbrauch und Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Gehaltssteigerungen (2 %) ermittelt. Den Rückstellungsberechnungen liegt ein Zinssatz von 3,9 % zugrunde (Stand Oktober 2012, Laufzeit 2,5 Jahre). Die Verpflichtungen aus Altersteilzeit (€ 541.692,01), die durch ein verpfändetes Termingeld mit Anschaffungskosten in gleicher Höhe insolvenzrechtlich abgesichert sind, werden gem. § 246 Abs. 2 HGB mit den gebildeten Rückstellungen für Altersteilzeit (€ 400.806,00) saldiert und als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung (€ 140.886,01) gesondert ausgewiesen. Es handelt sich um Bankguthaben in Euro. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die aus den verrechneten Vermögenswerten erzielten Zinserträge (€ 23.094,16) mit den Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Altersteilzeit (€ 25.266,00) saldiert und unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Rückstellung für Jubiläumszahlungen wurde nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Gehaltssteigerungen (2 %) ermittelt. Den Rückstellungsberechnungen liegt ein Zinssatz von 5,04 % zugrunde (Stand Dezember 2012, Laufzeit 15 Jahre). Ebenso wie bei den Rückstellungen für Altersteilzeit wurde die Fluktuationswahrscheinlichkeit mit 0 % angesetzt. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

| | |
|---|---|
| Rückstellungen für Eigentumsmaßnahmen | € 2.800.591,11 |
| Rechtsrisiken und Prozesskosten, Rechtsberatung | € 1.120.628,00 |
| Betriebs- und Heizkosten | € 650.000,00 |
| Personalkosten | € 508.309,01 |
| Kosten im Rahmen der technischen Baubetreuung | € 407.128,36 |
| Instandhaltungskosten | € 450.000,00 |
| Verwaltungskosten | € 389.889,55 |
| Sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung | € 380.041,75 |

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 € 7.936.797,02 noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von insgesamt € 150.651,82 (enthalten in Position „Sonstige Vermögensgegenstände“).

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von € 64.926,91. Diese sind in der Position „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ enthalten.

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von € 1.011.856,91 sowie Entnahmen aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung mit € 299.911,00 enthalten. In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind Verluste aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von € 138.014,55 enthalten.

# Konzern – Anhang

## Entwicklung des Anlagevermögens 2012

| | | Anschaffungs-/ Herstellungskosten | Zugänge Herstellungskosten |
|---|---|---|---|
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | € | 487.807,09 | 22.759,21 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | € | 210.527.443,70 | 5.559.240,60 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und and. Bauten | € | 13.845.690,92 | |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | € | 928.758,51 | |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | € | 1.261.855,87 | |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | € | 429.860,44 | 34.225,77 |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | € | 3.504.242,79 | 355.689,07 |
| 7. Anlagen im Bau | € | 1.214.739,34 | 7.745.793,39 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | € | 425.409,97 | 174.335,22 |
| 9. Geleistete Anzahlungen | € | 7.483,38 | 1.405.856,05 |
| Summe der Sachanlagen | € | 232.145.484,92 | 15.275.140,10 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Sonstige Ausleihungen | € | 64.927,37 | |
| 2. Andere Finanzanlagen | € | 402.717,32 | |
| Summe der Finanzanlagen | € | 467.644,69 | 0,00 |
| **Anlagevermögen insgesamt** | **€** | **233.100.936,70** | **15.297.899,31** |

## Eigenkapitalspiegel 2012

| | | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklagen | Erwirtschaftetes Eigenkapital Gewinnrücklagen | Bilanzgewinn |
|---|---|---|---|---|---|
| Stand am 31.12.2011 | € | 3.300.000,00 | 0,00 | 49.341.561,06 | 1.999.528,69 |
| Änderung des Konsolidierungskreises | € | | | | |
| Gezahlte Dividenden | € | | | | |
| Einstellungen in Rücklagen | € | | | | |
| Entnahmen aus Rücklagen | € | | | | |
| Konzern-Jahresüberschuss/-fehlbetrag | € | | | | 2.683.339,02 |
| Sonstige Veränderungen | € | | | 149.563,72 | -149.563,72 |
| **Stand am 31.12.2012** | **€** | **3.300.000,00** | **0,00** | **49.491.124,78** | **4.533.303,99** |

| Abgänge Herstellungskosten | Umbuchungen Herstellungskosten | Zuschreibungen | Abschreibungen (kumulierte) | Buchwert am 31.12.2012 | Abschreibungen des Geschäftsjahres |
|---|---|---|---|---|---|
| 66.866,00 | | | 384.825,55 | 58.874,75 | 31.277,12 |
| | | | | | |
| 10.206.899,48 | 3.302.172,28 | | 65.648.380,15 | 143.533.576,95 | 3.772.899,17 |
| | -173.126,09 | | 5.526.838,26 | 8.145.726,57 | 296.676,41 |
| | -797.326,54 | | | 131.431,97 | |
| 40.479,07 | -104.657,87 | | 7.930,62 | 1.108.788,31 | |
| 49.139,77 | | | 284.943,44 | 130.003,00 | 51.585,77 |
| 456.270,00 | | | 2.302.081,04 | 1.101.580,82 | 333.332,71 |
| | -1.971.100,25 | | | 6.989.432,48 | |
| | -351.214,65 | | | 248.530,54 | |
| | -7.483,38 | | | 1.405.856,05 | |
| 10.752.788,31 | -102.736,50 | 0,00 | 73.770.173,51 | 162.794.926,69 | 4.454.494,06 |
| | | | | | |
| 6.408,83 | | | | 58.518,54 | |
| | | | | 402.717,32 | |
| 6.408,83 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 461.235,86 | |
| **10.826.063,15** | **-102.736,50** | **0,00** | **74.154.999,06** | **163.315.037,30** | **4.485.771,18** |

Spalte Umbuchung: Differenz = Umwidmung vom UV ins AV

| Eigenkapital gemäß Konzernbilanz | Anteil anderer Gesellschafter | Gesamt |
|---|---|---|
| 54.641.089,75 | 0,00 | **54.641.089,75** |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| 2.683.339,02 | | **2.683.339,02** |
| 0,00 | | **0,00** |
| **57.324.428,77** | **0,00** | **57.324.428,77** |

# Konzern – Anhang

## Verbindlichkeitenspiegel 2012

| | | Gesamtbetrag | unter 1 Jahr | davon Restlaufzeit 1– 5 Jahre | über 5 Jahre | davon gesichert | Art der Sicherung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | € | **100.193.508,38** | **21.994.458,38** | **12.866.747,03** | **65.332.302,97** | **81.686.038,61** | **GPR[1)]** |
| Vorjahr | € | 98.316.106,14 | 15.298.399,27 | 13.169.004,41 | 69.848.702,46 | 87.964.613,48 | GPR[1)], BÜ[2)] |
| Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern | € | **4.640.599,82** | **153.220,16** | **623.903,08** | **3.863.476,58** | **4.352.358,91** | **GPR[1)]** |
| Vorjahr | € | 5.247.025,82 | 175.598,19 | 726.816,18 | 4.344.611,45 | 5.154.586,11 | GPR[1)] |
| Erhaltene Anzahlungen | € | **9.680.506,89** | **9.680.506,89** | | | | |
| Vorjahr | € | 10.947.019,58 | 10.947.019,58 | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | € | **46.819,81** | **46.819,81** | | | | |
| Vorjahr | € | 266.904,98 | 223.725,38 | 43.179,60 | | | |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | € | **64.305,17** | **55.615,91** | **8.689,26** | | | |
| Vorjahr | € | 1.874.971,79 | 1.861.380,53 | 13.591,26 | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | € | **2.343.572,94** | **1.986.310,26** | **357.262,68** | | | |
| Vorjahr | € | 1.350.957,03 | 1.077.067,85 | 273.889,18 | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | € | **1.283.740,89** | **1.283.740,89** | | | | |
| Vorjahr | € | 585.749,30 | 585.749,30 | | | | |
| **Gesamtbetrag** | **€** | **118.253.053,90** | **35.200.672,30** | **13.856.602,05** | **69.195.779,55** | **86.038.397,52** | |
| Vorjahr | € | 118.588.734,64 | 30.168.940,10 | 14.226.480,63 | 74.193.313,91 | 93.119.199,59 | |

1) GPR = Grundpfandrecht
2) BÜ = Bürgschaft

# Konzern – Anhang

### 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 | 69 | 11 |
| Technische Mitarbeiter | 67 | 188 |

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 2012 folgende Honorare (Gesamtnettovergütung zzgl. Auslagen) als Aufwand erfasst:

| | |
|---|---|
| für Abschlussprüfungsleistungen | T€ 112,2 |
| für sonstige Bestätigungsleistungen | T€ 6,7 |
| für sonstige Leistungen | T€ 4,6 |

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 aufgrund eines höheren Ansatzes der Immobilienbestände in der Steuerbilanz, begründet durch höhere Teilwerte beim Übergang in die unbeschränkte Steuerpflicht mit Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit. Des Weiteren sind Rückstellungen aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben nicht bzw. mit geringeren Beträgen gebildet. Aus diesen Abweichungen resultieren im Wesentlichen auch die steuerlichen Verlustvorträge. Die Geschäftsführung hat im Einklang mit § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Auch die aus den Konsolidierungen resultierenden aktiven latenten Steuern wurden nicht aktiviert, da die Realisierung des latenten Steueranspruchs nicht hinreichend wahrscheinlich erscheint.

Es besteht eine mittelbare Pensionsverpflichtung aufgrund der Zusatzversorgung von Arbeitnehmern der Gesellschaften. Die Gesellschaften sind hierzu Mitglieder bei der Evangelischen Zusatzversorgungskasse (EZVK).

Für das Jahr 2012 beträgt der Umlagensatz 4,4 %; für das Jahr 2013 ist mit einem Umlagensatz von 4,8 % zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt € 6.191.378,62. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 290 Arbeitnehmer.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zahlungsverpflichtungen zum 31.12.2012 ergeben sich aus dem Abschluss von notariellen Kaufverträgen in Höhe von T€ 3.372,0 sowie von Bauverträgen in Höhe von T€ 1.437,2 (Nettobauverpflichtung).

### Treuhandverhältnisse

Mietkautionen werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft verwaltet. Zum 31.12.2012 belaufen sich die Guthabensalden der Treuhandsparkonten auf insgesamt T€ 6.136,9. Sie verteilen sich wie folgt:

| | |
|---|---|
| ESW Bayern: | T€ 3.763,2 |
| Treugeber Evang.-Lutherische Landeskirche in Bayern und Evang.-Lutherische Pfründestiftungsverband in Bayern: | T€ 2.109,2 |
| Fremde Treugeber: | T€ 264,5 |

### Geschäftsführung

Hannes B. Erhardt, MSc.
Robert Flock, Dipl.-Ing. Architekt (ab 01.01.2012)

### Mitglieder des Aufsichtsrates

### Vorsitzender

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

### 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, SüdTreu, München
Sabine Kapitän, Geschäftsführerin Gesamtkirchengemeinde Hof, Grünbach
Dr. Jürgen Körnlein, Stadtdekan, Nürnberg (ab 25.06.2012)
Professor Hubert Kress, Architekt, Erlangen
Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg
Jürgen Rose, Bankdirektor i. R., Nürnberg

Nürnberg, den 25.02.2013

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern
Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

Hannes B. Erhardt Robert Flock

**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:** W. M. Photofabrik | Wolfram Murr | Nürnberg
Günter Sander | Nürnberg