



raum für perspektive



Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk

Geschäftsbericht 2013



Inhalt

Die Unternehmensgruppe	04
Organe	05
Bericht des Aufsichtsrates	06
Bericht der ESW Unternehmensgruppe für das Jahr 2013	08
Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	19
Wirtschaftliches Ergebnis	20
Kapitalflussrechnung	21
Bilanz zum 31.12.2013 ESW Bayern	22
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2013 ESW Bayern	24
Anhang ESW Bayern	25
Bilanz zum 31.12.2013 Konzern	34
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2013 Konzern	36
Anhang Konzern	37
Bestätigungsvermerk ESW Bayern	46
Bestätigungsvermerk Konzern	47
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:
Klaus Kräutner, Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

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 | Fax: 0911 - 20 08-251
info@esw.de | esw.de

Organe

Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk

Aufsichtsrat

Vorsitzender

Dr. Erich Theodor Barzen, Oberkirchenrat, München (ab 25.06.2013)

Dr. Claus Meier, Oberkirchenrat i.R., Nürnberg (bis 13.05.2013)

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, Staatsminister a.D., Nürnberg

Professor Dr. Wolfgang Grewe, Wirtschaftsprüfer, SüdTreu, München

Sabine Kapitän, Geschäftsführerin Gesamtkirchengemeinde Hof, Grünbach

Dr. Jürgen Körnlein, Stadtdekan, Nürnberg

Dr. Christian Kranjčić, Oberkirchenanwalt, München (ab 25.06.2013)

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 über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens mit seinen Tochterunternehmen im Geschäftsjahr 2013.

Die Gesellschaft erstattete in diesen Sitzungen eingehend 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 satzungsgemäß im erforderlichen Umfang genehmigt.

Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk hat im Jahr 2013 rund 6,3 Millionen Euro in den Bau von drei Kindertagesstätten investiert. Die Kinderkrippe in der Martin-Treu-Straße in Nürnberg bietet Platz für 24 Kleinkinder. Hier wurde für die „Sebalder Knöpfe“ ein ungenutzter Gemeindesaal umgebaut. Im FinkenPark in Fürth, einem Wohnquartier des ESW, wurde ein alter Supermarkt in eine Kindertagesstätte mit 36 Betreuungsplätzen umgebaut und im Sommer eingeweiht. In der Wandererstraße in Nürnberg freuen sich 149 Kinder über ihre neue „Kinderinsel“. Diese Kita ist Teil des Projektes Familiennest, mit dem das ESW Familien mit kleinem Geldbeutel die Möglichkeit eröffnet hat, in eigene vier Wände zu ziehen. Das ESW hat die in die Jahre gekommenen Pavillons des ehemaligen Quelle-Kindergartens durch einen architektonisch ansprechenden Neubau mit zwei Kindergarten-, drei Kinderhort- und zwei Kinderkrippengruppen ersetzt, der viel Platz zum Lernen, Spielen und Toben bietet. Der Aufsichtsrat unterstützt dieses Engagement des ESW ausdrücklich.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des ESW sowie der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht des Geschäftsjahres 2013 wurden gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 25. Juni 2013 vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V., gesetzlicher Prüfungsverband, München, im Zeitraum vom 25.11.2013

bis 28.11.2013 und vom 10.02.2014 bis 14.03.2014 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
25.11.2013 bis 28.11.2013 und 10.02.2014 bis 07.03.2014

ESW Bauträger GmbH
25.11.2013 bis 28.11.2013 und 10.02.2014 bis 27.02.2014

ESW Gebäudemanagement GmbH
25.11.2013 bis 28.11.2013 und 10.02.2014 bis 26.02.2014

ESW Projektentwicklung GmbH
25.11.2013 bis 28.11.2013 und 10.02.2014 bis 28.02.2014

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 2013 erbrachten Leistungen.

München, den 08.05.2014



Dr. Erich Theodor Barzen
Vorsitzender des Aufsichtsrates





Bericht der ESW Unternehmensgruppe für das Jahr 2013

Gliederung

1. Grundlagen des Konzerns/Geschäftsmodell
2. Wirtschaftsbericht
 - A) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
 - B) Geschäftsverlauf
 - C) Lage
 - I. Ertragslage
 - II. Finanzlage
 - III. Vermögenslage
 - IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren
3. Nachtragsbericht
4. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
 - A) Prognosebericht
 - B) Risikobericht
 - C) Chancenbericht
5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten



1. Grundlagen des Konzerns/Geschäftsmodell

Die ESW – Evangelisches Siedlungswerk in Bayern, Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (im Folgenden ESW genannt) ist eine juristische Person des privaten Rechts. Sie wurde am 18.7.1949 gegründet und am 22.11.1949 unter der HRB Nummer 613 beim Amtsgericht Nürnberg eingetragen. Die Gesellschaft unterhält eine Geschäftsstelle an ihrem Sitz in Nürnberg und eine Geschäftsstelle in München.

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. Neben dem Bau und der Modernisierung von Mietwohnanlagen und der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes ist die Gesellschaft bzw. der Konzern noch in den Geschäftsfeldern WEG-Verwaltung, Treuhandverwaltung und Wärmelieferungen an Dritte sowie als Bauträger tätig.

Im Bestand des ESW befinden sich zum Stichtag 31.12.2013 insgesamt 5.050 Wohnungen, 102 gewerbliche Einheiten und 2.619 Garagen/Stellplätze. Die Verminderung gegenüber dem

Vorjahr um 91 Wohnungen resultiert im Wesentlichen aus Bestandsverkäufen. Die Zugänge durch Neubaumaßnahmen werden dadurch nicht sichtbar.

Das ESW verwaltet im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung insgesamt 5.349 Wohnungen, 72 Gewerbeeinheiten und 3.204 Garagen/Stellplätze und im Bereich der Treuhandverwaltung 2.714 Wohnungen, 214 Gewerbeeinheiten, 112 Wohnheimplätze und 1.226 Garagen/Stellplätze.

Die Gesellschaft ist an folgenden Unternehmen zu 100 % beteiligt:

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

Von den Tochterunternehmen werden Bauträgerleistungen, Gebäudedienstleistungen, Architekten- und Ingenieurleistungen sowie Projektsteuerungs- und -entwicklungsleistungen erbracht.

2. Wirtschaftsbericht

A) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2013 so schwach gewachsen wie seit dem Rezessionsjahr

2009 nicht mehr. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte um 0,4 % zu.

Offensichtlich wurde die deutsche Wirtschaft durch die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste Entwicklung der Weltwirtschaft belastet. Die starke Binnen- nachfrage konnte dies nur in Teilen ausgleichen. Allerdings hat sich die konjunkturelle Lage nach der Schwächephase im vergangenen Winter im Lauf des Jahres 2013 gebessert. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2013 gegenüber 2012 um 1,5 %. Damit lag die Jahres- teuerungsrates deutlich niedriger als in den beiden Vorjahren.

Die Arbeitslosenquote ist zum Jahresende 2013 um 0,1 % auf jetzt 6,9 % gestiegen. Im Jahres- durchschnitt waren 2,95 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, 53.000 mehr als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist auf 41,84 Millionen Menschen angestiegen, das waren 233.000 mehr als im Vorjahr. Damit erreichte die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Niveau lag, senkte die Europäische Zen- tralbank im Mai 2013 den Leitzins von 0,75 % auf 0,5 % und im November 2013 weiter auf 0,25 %. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis schließen. Von Januar bis September 2013 wurde in Deutschland der Bau von 202.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 13,5 % oder 24.000 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten 2012. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2013 damit weiter fortgesetzt.

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet daher für 2014 mit mehr als 250.000 neuen Wohnungen in Deutschland. Damit bleibt der Wohnungsbau die treibende Kraft des Bran- chenaufschwungs innerhalb der Bauindustrie. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stellt somit

einen der wichtigsten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung ent- spricht einem Anteil von knapp 20 % an der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland.

Die Wohnungsbauförderung und die Bauaktivitä- ten einer Vielzahl von Akteuren am Wohnungs- markt haben dazu geführt, dass der Mietwoh- nungsbestand in Deutschland qualitativ hochwertig und attraktiv ist. Der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung aus Eigen- tum, Mietwohnungen und genossenschaftlichen Wohnungen war auch die zentrale Voraussetzung dafür, dass Deutschland gut durch die Finanzkrise gekommen ist und dass der Immobilienmarkt auch derzeit noch stabilisierend auf die deutsche Wirtschaft wirkt.

In den Geschäftsfeldern des ESW liegen weiterhin gute Marktverhältnisse vor.

B) Geschäftsverlauf

Das ESW hat sich im Berichtszeitraum im Wesent- lichen mit der Modernisierung und der Instand- haltung ihres Gebäudebestands, dem Neubau von Mietwohnungen und Kindertagesstätten sowie der Bauträgertätigkeit und die Gruppe zu- dem mit Gebäudedienstleistungen, Architekten- und Ingenieurleistungen sowie Projektsteuerungs- und -entwicklungsleistungen befasst.

Für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaß- nahmen sind insgesamt € 11,8 Mio. ausgegeben worden. Die Mittel wurden hier hauptsächlich für Sanierungen an den Standorten Ansbach, Ingol- stadt, Nürnberg und Augsburg und hierbei haupt- sächlich für energetische Maßnahmen sowie Balkonanbauten und -erneuerung verwendet.

Im Neubau wurden in 2013 40 Wohnungen in Fürth, 60 Studentenapartments in Ansbach sowie drei Kindertagesstätten in Nürnberg und Fürth fertig gestellt. Hierfür sind in 2013 Baukosten in Höhe von € 7,3 Mio. angefallen. Des Weiteren wurde mit dem Bau von 11 Seniorenwohnungen in Traunreut begonnen. Die Kosten belaufen sich zum 31.12.2013 auf € 0,8 Mio.

Im Bauträgerbereich wurde der Bau von 50 Reihenhäusern in Nürnberg fortgesetzt. Zum 31.12.2013 sind hierfür Kosten in Höhe von € 8,0 Mio. angefallen. In der Gruppe wurden weitere Bauträgermaßnahmen in Oberasbach mit 23 Reihenhäusern/ Doppelhaushälften und 35 Eigentumswohnungen begonnen. 19 Eigentumswohnungen und 15 Reihenhäuser/Doppelhaushälften konnten in Forchheim und Schwabach an die Käufer übergeben werden. Weitere 14 Eigentumswohnungen und Häuser befinden sich im Bau. Die Umsätze im Bauträgergeschäft beliefen sich beim ESW auf T€ 124,3 und in der Gruppe auf € 10,2 Mio.

Das weiter gewachsene Projektvolumen konnte im Bereich der Architekten- und Ingenieurleistungen zeitweise nur noch schwierig mit den vorhandenen Personalkapazitäten bewältigt werden. Bei unerwarteter Nachfrage oder Verschiebungen im Projektlauf durch äußere Einflüsse mit zusätzlicher Bindung von Kapazitäten waren alle Reserven erschöpft. Verschärft wurde die Situation durch den Personalwechsel bei zwei Bauleiterstellen in den laufenden Projekten bei sehr schwieriger Arbeitsmarktlage. Dennoch konnten neben verschiedenen Kleinaufträgen elf Projekte bis auf teilweise noch zu erbringende Restleistungen abgeschlossen und umsatzwirksam abgerechnet werden.

Die Erbringung von Gebäudedienstleistungen und die Präsenz der Hausmeister vor Ort waren unverändert Garantien dafür, dass das ESW von den Mietern als engagierte Eigentümerin und Verwalterin wahrgenommen wird. So wird die Präsenz und Glaubwürdigkeit der Marke ESW unterstützt. Aufgrund der Verteilung der Bestände des ESW Bayern nahezu im gesamten Freistaat liefern dezentrale Hausmeisterbüros einen wichtigen Baustein für das operative Geschäft des ESW. Gleichzeitig wird durch die Präsenz an den einzelnen Standorten eine gebündelte Wahrnehmung der Bedürfnisse und Erwartungen der Mieterschaft gesichert.

Die Geschäftsführung des ESW ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden und beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres sowohl im Mutterunternehmen als auch im Konzern positiv.

C) Lage

I. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2013 erzielte das ESW einen Jahresüberschuss in Höhe von € 6,5 Mio. (Vj. € 2,4 Mio.). Der Konzernabschluss der Gruppe weist für 2013 einen Jahresüberschuss von € 5,8 Mio. (Vj. T€ 2,7 Mio.) aus. Der Jahresüberschuss wird maßgeblich durch Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von € 4,0 Mio. beeinflusst.

Die Umsatzerlöse beim ESW beliefen sich auf € 34,3 Mio. (Vj. € 34,6 Mio.) und in der Gruppe auf € 46,1 Mio. (Vj. 43,3 Mio.). Sie resultieren im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung mit € 30,5 Mio. (Vj. € 29,2 Mio.; Gruppe € 30,4 Mio., Vj. € 29,1 Mio.) und aus dem Verkauf von Grundstücken mit € 0,1 Mio. (Vj. € 1,8 Mio.; Gruppe € 10,2 Mio., Vj. € 8,4 Mio.).

Den Umsatzerlösen stehen insbesondere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von € 18,0 Mio. (Vj. € 18,1 Mio.; Gruppe € 14,8 Mio., Vj. € 14,9 Mio.) und für Verkaufsgrundstücke in Höhe von € 6,6 Mio. (Vj. € 3,3 Mio.; Gruppe € 20,6 Mio., Vj. € 11,3 Mio.) gegenüber. Zudem sind Personalaufwendungen in Höhe von € 4,3 Mio. (Vj. € 4,1 Mio.; Gruppe € 9,3 Mio., Vj. € 8,7 Mio.), Abschreibungen in Höhe von € 4,6 Mio. (Vj. € 4,2 Mio.; Gruppe € 4,8 Mio., Vj. € 4,5 Mio.) und sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von € 3,3 Mio. (Vj. € 2,8 Mio.; Gruppe € 3,7 Mio., Vj. € 3,1 Mio.) angefallen.

Die Ertragslage ist neben dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung insbesondere durch Erträge aus Anlageverkäufen geprägt. Insgesamt ist die Ertragslage des Mutterunternehmens bzw. des Konzerns zufrieden stellend.

II. Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beim ESW beträgt 31,6 % und in der Gruppe 29,9 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 10,4 % (Gruppe 9,4 %) über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 20 Jahre – gesichert.

Des Weiteren stehen für kurzfristige Geldmittel Kreditlinien in Höhe von € 40,0 Mio. (inklusive Avale) zur Verfügung, die zum 31.12.2013 in Höhe von € 21,1 Mio. in Anspruch genommen waren (davon Avale € 6,2 Mio.). Sie dienen auch der Finanzierung des Umlaufvermögens der Tochtergesellschaften, insbesondere der ESW Bauträger GmbH.

Die wesentlichen Investitionen wurden in den Bereichen Neubau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen sowie im Bauträgerbereich getätigt.

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich beim ESW aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen in Höhe von € 3,8 Mio., dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € -6,6 Mio. und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 13,5 Mio. zusammen. Insgesamt ergab sich eine Verringerung des Finanzmittelbedarfs von € 10,7 Mio. auf € 5,8 Mio., der durch Bauzwischenkredite gedeckt ist. Die Zahlungsfähigkeit war zu jeder Zeit gegeben.

Die Finanzlage des Mutterunternehmens bzw. des Konzerns ist geordnet.

III. Vermögenslage

Zum 31.12.2013 wird die Aktivseite des ESW durch die Position des Sachanlagevermögens in Höhe von € 168,9 Mio. (Vj. € 161,4 Mio.; Gruppe € 169,4 Mio., Vj. € 162,8 Mio.) bestimmt, was einem Anteil von 83,7 % (Vj. 88,3 %; Gruppe 80,3 %, Vj. 87,3 %) der Bilanzsumme entspricht. Die Veränderungen sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubau- und Modernisierungskosten zurückzuführen, denen Abschreibungen und Anlagenabgänge durch Verkäufe gegenüberstehen.

Das Umlaufvermögen beträgt € 30,8 Mio. (Vj. € 19,1 Mio.; Gruppe € 41,0 Mio., Vj. € 23,1 Mio.). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Investitionen ins Bauträgergeschäft sowie aus höheren flüssigen Mitteln.

Auf der Passivseite betragen das Eigenkapital und die eigenkapitalgleichen Positionen (Rückstellungen für Bauinstandhaltung) € 66,9 Mio. (Vj. 61,1 Mio.; Gruppe € 66,4 Mio., Vj. € 61,3 Mio.), was einer Eigenmittelquote von 33,2 % (Vj. 33,5 %; Gruppe 31,5 %; Vj. 32,8%) und einer Eigenkapitalquote von 31,6 % (Vj. 31,3 %; Gruppe 29,9 %, Vj. 30,7 %) entspricht.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Langfristiges Fremdkapital ist in Höhe von € 95,2 Mio. (Gruppe € 98,3 Mio.) in Anspruch genommen. Das Anlagevermögen ist zum 31.12.2013 zu 95,3 % (Gruppe 99,0 %) 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 des Mutterunternehmens bzw. des Konzerns ist geordnet.

Die Geschäftsführung des ESW beurteilt die wirtschaftliche Lage des Mutterunternehmens bzw. des Konzerns als geordnet.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Beim ESW beträgt die Eigenkapitalrentabilität 10,4 % (Vj. 4,2 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 4,6 % (Vj. 3,0 %), in der Gruppe betragen sie 9,4 % (Vj. 4,7 %) sowie 4,1 % (Vj. 3,1 %) und können als positiv beurteilt werden.

Die Sollmieten (ESW = Gruppe) haben sich 2013 von T€ 21.619,0 im Vorjahr auf T€ 22.804,7 erhöht. Die Wohnungsmiete erhöhte sich von durchschnittlich € 5,27 je m² im Vorjahr auf € 5,67

je m² in 2013. Dies resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen und dem Bezug von Neubaumaßnahmen.

Die Leerstandsquote der Wohneinheiten beträgt zum 31.12.2013 4,6 % (Vj. 3,4 %). Die um die strategischen Leerstände bereinigte Quote liegt bei 0,9 % (Vj. 1,0 %). Die Fluktuationsquote liegt bei 10,3 % (Vj. 8,8 %). Die gesamten Mietausfälle betragen in 2013 4,5 % (Vj. 3,6 %) des Sollmieten- und Umlagenaufkommens. Der Anstieg bei diesen Kennzahlen ist im Wesentlichen modernisierungsbedingt.

Für Instandhaltungsmaßnahmen (einschließlich Instandhaltungsanteil von Modernisierungsmaßnahmen) wurden in 2013 € 6,7 Mio. (Vj. € 8,3 Mio.) ausgegeben. Dies entspricht jährlich € 20,01 (Vj. € 32,28) je m² Wohn- und Nutzfläche.

Neben den Geschäftsführern sind beim ESW 73 und in der Gruppe 311 Mitarbeiter/innen beschäftigt. Davon sind 14 (Gruppe 181) Mitarbeiter 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 2013 keine neuen Altersteilzeitverträge vereinbart. Derzeit befinden sich im ESW vier Mitarbeiter/innen (Gruppe fünf) in der Passivphase der Altersteilzeit.

Das ESW versteht die Berufsausbildung junger Menschen auch als gesellschaftlichen Auftrag. Zum 31.12.2013 befanden sich 13 (Gruppe 18) Mitarbeiter in der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-kauffrau, Kauffrau für Bürokommunikation, Fachinformatiker Systemintegration, Elektrotechniker Fachrichtung Energie- und Gebäudetechnik und Anlagenmechaniker Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik. Drei Auszubildende konnten im Jahr 2013 in ein Anstellungsverhältnis übernommen werden.

Um den wirtschaftlichen Erfolg der Gruppe weiterhin sicherzustellen, ist die Ausbildung und Quali-

fizierung der Belegschaft unerlässlich. Schulungen und Trainings fanden planmäßig und zielgerichtet in allen Bereichen und Hierarchieebenen statt. Derzeit bereiten sich drei Mitarbeiter/innen auf die Prüfung zum Immobilienfachwirt vor. Ein Mitarbeiter studiert berufsbegleitend mit dem Ziel Bachelor of Arts, Fachrichtung Real Estate. Ein Mitarbeiter ist im Prüfungsvorbereitungskurs zum staatlich geprüften Bautechniker. Eine Mitarbeiterin hat im Jahr 2013 die Weiterbildung zur Immobilienfachwirtin erfolgreich abgeschlossen.

3. Nachtragsbericht

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

4. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

A) Prognosebericht

Die Schwerpunkte der Investitionspolitik in den nächsten Jahren liegen im Neubau – auch durch Nachverdichtung –, in der Modernisierung und im Ankauf 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 Garantien 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 Nach-



frage nach Wohnraum – vor allem in den Ballungszentren – zunehmen.

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

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. Für das Jahr 2014 wird für das ESW ein Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung) in Höhe von rd. € 5 Mio. erwartet. Bei der ESW Gebäudemanagement GmbH, ESW Bauträger GmbH und ESW Bauplanung GmbH werden Jahresüberschüsse (vor Ergebnisabführung) in Höhe von rd. T€ 320, T€ 440 und T€ 200 sowie bei der ESW Projektentwicklung ein Jahresüberschuss von rd. T€ 4 erwartet.

B) Risikobericht

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 Maß-

nahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Gefahrenpotenziale erfolgt anhand eines Risikokataloges und -berichtes. Falls notwendig, erfolgt aufgrund von veränderten Anforderungen eine adäquate Anpassung. Unterstützt wird dieses Verfahren durch externe Innenrevisions- sowie Datenschutzprüfungen.

Die wesentlichen Risiken für die Gruppe liegen vor allem in sich verändernden Marktstrukturen sowie im Marktverhalten der Wettbewerber und Nachfrager. Um diesen Risiken entgegen zu wirken, entwickelt das ESW seine Wohnungsbestände zu marktgerechten Preisen weiter und intensiviert in 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 durch eine Intensivierung seiner Investitionen in energetische Maßnahmen entgegen.

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

Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Wohneigentum stellt sich die größte Herausforderung in



der Beschaffung geeigneter Grundstücke. Hierbei sind die Faktoren Grundstückseinkauf und Verkauf der einzelnen Einheiten zu realistischen Preisen 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 die Sicherstellung einer kontinuierlichen Grundauslastung dieses Bereichs.

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 – insbesondere höherem Eigenkapitaleinsatz bei Investitionen – äußern.

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

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

C) Chancenbericht

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.

Die Schaffung und Erhaltung einer hohen Energie-Effizienz entspricht sowohl der ökologischen als auch der sozialen und wirtschaftlichen Verantwortung des ESW: In ökologischer Hinsicht trägt das ESW damit zu einem möglichst sparsamen Verbrauch von wertvollen Ressourcen sowie zum Klimaschutz und dadurch zur Bewahrung der Schöpfung bei. In sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht ist die hohe Energie-Effizienz für das ESW Voraussetzung dafür, auch zukünftig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung zu ermöglichen. Damit wird das ESW seinem satzungsgemäßen Zweck gerecht und ist gleichzeitig in der Lage, die Marktposition des Unternehmens nachhaltig zu sichern und zu verbessern.

Im Bereich 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 Gebäudemanagements 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.

5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

Zum Stand 31.12.2013 beläuft sich das Kreditvolumen gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern auf insgesamt € 108,8 Millionen. Hiervon ist ein Volumen von € 90,0 Millionen über Grundpfandrechte bzw. Bürgschaften gesichert; € 70,8 Millionen haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Finanzierungsrisiken bei über Grundpfandrechte oder Bürgschaften gesicherten Objektfinanzierungen ergeben sich insbesondere aus Prolongations- und Zinsänderungsrisiken. Zur längerfristigen Planungssicherheit ist das Finanzierungsmanagement grundsätzlich auf die Zielsetzung einer langfristigen Zinsfestschreibung mit unterschiedlichen Laufzeiten ausgerichtet. Das nach wie vor niedrige

Zinsniveau wird auch dazu genutzt, entsprechend höhere Tilgungsbeträge festzulegen. Prolongationsrisiken wird entgegengewirkt, indem rechtzeitig vor Auslauf von Zinsfestschreibungen Anschlusskonditionen – in der Regel durch Ausschreibung – vereinbart werden. Das ESW schließt zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken zudem Forward-Darlehen ab.

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

Die für Neubau- sowie Modernisierungsmaßnahmen verwendeten Betriebsmittelkredite werden sukzessive in bereits gesicherte oder noch zu sichernde langfristige 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.

Nürnberg, den 21.02.2014



Hannes B. Erhardt



Robert Flock



Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

ESW Konzern

Stand 31.12.2013 (ohne nebenberuflich Beschäftigte)

Art der Beschäftigung	männlich	weiblich	Gesamt
kaufmännisch und technisch	31	64	95
Auszubildende	11	7	18
Reinigung	3	15	18
Hausmeister und Arbeiter	46	1	47
Gesamt	91	87	178

Altersaufbau nach Lebensjahren	Mitarbeitende	in %
15 – 20	11	6,18
21 – 25	15	8,43
26 – 30	24	13,48
31 – 35	17	9,55
36 – 40	12	6,74
41 – 45	23	12,92
46 – 50	26	14,61
51 – 55	25	14,04
56 – 60	18	10,11
61 – 65	6	3,37
66 – 80	1	0,56
Gesamt	178	100,00

Mitarbeiteranzahl nach ESW-Dienstjahren	Mitarbeitende	in %
00 – 05	81	45,51
06 – 10	32	17,98
11 – 15	28	15,73
16 – 20	19	10,67
21 – 25	10	5,62
26 – 30	3	1,69
31 – 35	4	2,25
36 – 40	0	0,00
41 – 45	1	0,56
Gesamt	178	100,00

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

Wirtschaftliches Ergebnis

Eigenkapital

		2013	2012	2011	2010
Stammkapital	T€	3.300	3.300	3.300	3.300
Rücklagen*	T€	53.901	49.121	49.121	46.121
Bilanzgewinn	T€	6.522	4.780	2.351	3.381
Eigenkapitalähnliche Posten	T€	3.214	3.937	4.237	5.265
Eigenkapital gesamt	T€	66.937	61.138	59.009	58.067
*Einstellung aus Bilanzgewinn Vorjahr	T€	4.780	0,0	3.000	0,0

Ertragslage

		2013	2012	2011	2010
Hausbewirtschaftung	T€	3.727,7	2.630,9	1.252,5	1.628,5
Bau- und Verkauf (Umlaufvermögen)	T€	-550,4	89,6	-183,4	339,5
Verwaltungsbetreuung	T€	668,3	456,8	653,8	530,0
Sonstige Betreuungstätigkeit	T€	44,0	85,4	121,1	299,8
Beteiligungen Tochtergesellschaften	T€	1.038,9	479,7	655,1	519,6
Summe der Deckungsbeiträge	T€	4.928,5	3.742,4	2.499,1	3.317,4
Unternehmensgemeinkosten	T€	-1.938,4	-1.732,6	-1.579,8	-1.832,8
Betriebsergebnis	T€	2.990,1	2.009,8	919,3	1.484,6
Sonstiger und a. o. Bereich	T€	3.619,1	419,3	1.042,5	-43,1
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	T€	6.609,2	2.429,1	1.961,8	1.441,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	T€	-87,0	0,3	7,7	0,3
Jahresüberschuss	T€	6.522,2	2.429,4	1.969,5	1.441,8
Entnahme aus Gewinnrücklage	T€		0,0	0,0	0,0
Einstellung in Gewinnrücklage	T€		0,0	0,0	0,0
Gewinnvortrag	T€		2.350,7	381,3	1.939,4
Bilanzgewinn	T€		4.780,1	2.350,8	3.381,2

Kapitalflussrechnung

Konzernkapitalflussrechnung

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Konzernjahresüberschuss	T€	5.823,0	2.683,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	4.788,9	4.485,8
Aktivierte Eigenleistungen	T€	-1.923,7	-1.485,1
Abnahme langfristiger Rückstellungen	T€	-723,6	-299,9
Abschreibungen auf Forderungen (saldiert mit Auflösung Pauschalwertberichtigungen)	T€	209,0	121,0
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	T€	3,1	3,1
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten/Tilgungszuschüsse	T€	-71,9	-377,6
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	T€	0,0	-138,5
Cashflow nach DVFA/SG	T€	8.104,8	4.992,1
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	T€	2.175,3	613,5
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (saldiert)	T€	-4.023,2	-854,6
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	T€	-10.597,2	-1.988,7
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger Aktiva	T€	-797,9	2.059,8
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger Passiva	T€	-10.828,2	-1.083,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	T€	5.690,0	3.738,6
Planmäßige Tilgungen	T€	-3.453,0	-3.093,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	T€	2.237,0	645,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	T€	8.544,5	6.382,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	T€	-12.641,8	-13.812,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	T€	6,8	6,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	T€	-4.090,5	-7.423,9
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	T€	14.196,4	7.334,5
Außerplanmäßige Tilgungen	T€	-1.231,5	-8.638,3
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	T€	491,6	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	T€	13.456,5	-1.303,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	T€	11.603,0	-8.082,3
Finanzmittelbedarf zum 01.01.2013 (saldiert mit Bauzwischenkrediten)	T€	-16.043,0	-7.960,7
Finanzmittelbedarf zum 31.12.2013 (saldiert mit Bauzwischenkrediten)	T€	-4.440,0	-16.043,0

ESW Bayern GmbH – Handelsbilanz

zum 31.12.2013

Aktivseite

			Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	€		51.960,24	51.582,24
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	158.305.585,84		143.160.610,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	6.600.319,83		8.145.726,57
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	1.103.376,38		131.431,97
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	1.058.779,89		1.108.788,31
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	46.222,00		0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	398.117,36		509.875,36
7. Anlagen im Bau	€	803.335,02		6.724.840,37
8. Bauvorbereitungskosten	€	505.033,69		239.763,92
9. Geleistete Anzahlungen	€	39.185,35	168.859.955,36	1.405.856,05
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	€	1.563.108,66		1.563.108,66
2. Sonstige Ausleihungen	€	51.725,41		58.518,54
3. Andere Finanzanlagen	€	402.717,32	2.017.551,39	402.717,32
Anlagevermögen gesamt	€		170.929.466,99	163.502.820,15
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten bzw. im Zustand der Erschließung	€	1.181.667,46		1.230.413,58
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	€	7.968.872,01		1.970.898,97
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	€	3.500,00		3.500,00
4. Unfertige Leistungen	€	8.684.040,91		8.282.051,43
5. Andere Vorräte	€	259.565,44		279.876,54
6. Geleistete Anzahlungen	€	9.200,00	18.106.845,82	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	€	129.740,00		126.673,64
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	€	23.467,00		72.347,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	2.248.388,78		2.804.896,49
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	44.478,97		61.040,39
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	€	2.110.884,74		1.843.636,77
6. Sonstige Vermögensgegenstände	€	438.506,00	4.995.465,49	363.900,44
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€		7.690.919,86	2.026.347,12
Umlaufvermögen gesamt	€		30.793.231,17	19.065.582,37
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	€		7.909,74	11.048,34
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	€		19.841,28	9.495,46
Rechnungsabgrenzungsposten gesamt	€		27.751,02	20.543,80
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	€		74.150,00	140.886,01
Bilanzsumme	€		201.824.599,18	182.729.832,33

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		47.301.249,95	53.901.249,95	42.521.124,78
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag (+)/Verlustvortrag (-)	€	0,00		2.350.762,04
2. Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)	€	6.522.187,59	6.522.187,59	2.429.363,13
Eigenkapital gesamt	€		63.723.437,54	57.201.249,95
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	€	88.200,00		0,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	€	3.213.590,11		3.937.205,11
3. Sonstige Rückstellungen	€	4.609.360,15	7.911.150,26	3.753.549,75
Rückstellungen gesamt	€		7.911.150,26	7.690.754,86
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	104.624.233,48		100.193.508,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	4.147.957,74		4.640.599,82
3. Erhaltene Anzahlungen	€	13.920.552,44		9.314.391,38
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	66.633,96		46.819,81
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€	17.917,67		64.305,17
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	1.288.630,67		1.250.968,18
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	€	2.637.779,41		978.498,58
8. Sonstige Verbindlichkeiten				
davon aus Steuern € 1.007.266,15 (Vj. € 992.609,54)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vj. € 4.116,60)	€	3.339.890,84	130.043.596,21	1.238.132,88
Verbindlichkeiten gesamt	€		130.043.596,21	117.727.224,20
D. Rechnungsabgrenzungsposten	€		146.415,17	110.603,32
Bilanzsumme	€		201.824.599,18	182.729.832,33

ESW Bayern GmbH – Gewinn- und Verlustrechnung

nach Handelsrecht für den Zeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013

Gewinn- und Verlustrechnung

			Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	€	30.537.496,25		29.213.322,99
b) aus Verkauf von Grundstücken	€	124.269,00		1.772.307,32
c) aus Betreuungstätigkeit	€	2.796.936,65		2.659.286,66
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	861.066,37	34.319.768,27	935.859,98
2. Veränderungen des Bestands an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	€		6.450.554,47	1.780.113,49
3. Sonstige betriebliche Erträge	€		5.355.942,11	2.017.142,32
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	18.010.267,14		18.122.213,05
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€	6.604.684,47		3.262.199,91
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€	330.410,15	24.945.361,76	227.486,42
Rohergebnis	€		21.180.903,09	16.766.133,38
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	€	3.362.707,42		3.267.446,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 211.751,54 (Vj. € 190.880,67)	€	939.917,33	4.302.624,75	879.603,83
6. Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	€		4.568.957,32	4.244.680,09
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	€		3.344.591,27	2.814.081,75
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	€		9.950,12	10.319,63
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	€		1.055.273,92	479.733,43
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€		12.357,22	18.314,63
davon aus verbund. Unternehmen € 8.962,58 (Vj. € 7.278,89) davon a. d. Abzinsung v. Rückstell. € 114,16 (Vj. € 6.938,67)				
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€		3.408.468,65	3.379.245,70
davon aus verbund. Unternehmen € 6.367,91 (Vj. € 12.876,83) davon a. d. Aufzinsung v. Rückstell. € 30.517,22 (Vj. € 1.999,84)				
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	€		6.633.842,36	2.689.442,86
12. Außerordentliche Aufwendungen	€		0,00	241.605,14
Außerordentliches Ergebnis	€		0,00	-241.605,14
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€		87.000,37	-294,75
14. Sonstige Steuern	€		24.654,40	18.769,34
Jahresüberschuss	€		6.522.187,59	2.429.363,13
15. Gewinnvortrag	€			2.350.762,04
Bilanzgewinn	€			4.780.125,17

ESW Bayern GmbH – Anhang

A) Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 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.

Aufgrund besseren Einblicks in die Ertragslage wurde die Grundsteuer für den Miethausbesitz von der Position Sonstige Steuern in die Position Aufwendungen für Hausbewirtschaftung umgliedert. Der Vorjahreswert wurde entsprechend angepasst (Geschäftsjahr € 761.415,78; Vorjahr € 741.989,12).

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. Gewährte Baukostenzuschüsse werden direkt von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

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 fünf Objekten die Restnutzungsdauern um 7 bis 14 Jahre verlängert.

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.

Technische Anlagen und Maschinen werden linear über einen Zeitraum von 10 Jahren, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie andere bewegliche Anlagegüter werden linear über einen Zeitraum zwischen 3 und 13 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten größer € 150,00) wurden bis 2012 als Sammelposten erfasst, auf fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt. Ab 2013 werden geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten bis € 410,00) im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

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 wurden 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 3,39 % zugrunde (Stand Dezember 2013, Laufzeit 1,5 Jahre). Die Verpflichtungen aus Altersteilzeit (€ 328.000,00), 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 (€ 253.850,00) saldiert und als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung (€ 74.150,00) gesondert ausgewiesen. Es handelt sich um Bankguthaben in Euro. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die aus den verrechneten Vermögenswerten erzielten Zinserträge

(€ 1.484,50) mit den Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Altersteilzeit (€ 16.250,00) saldiert und unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Jubiläumsszahlungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Gehaltssteigerungen (2 %) ermittelt. Den Rückstellungsberechnungen liegt ein Zinssatz von 4,88 % zugrunde (Stand Dezember 2013, 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	€ 1.113.378,46
Instandhaltungskosten	€ 1.648.500,00
Betriebs- und Heizkosten	€ 690.000,00
Eigentumsmaßnahmen	€ 345.085,11
Verwaltungskosten	€ 288.630,85
Personalkosten	€ 226.758,00

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.



Rücklagenspiegel

		Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	Einstellungen aus dem Jahres- überschuss/ Bilanzgewinn des Vorjahres	Entnahme aus den Rücklagen	Einstellungen aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Satzungsmäßige Rücklage	€	6.600.000,00	0,00	0,00	0,00	6.600.000,00
Andere Gewinnrücklagen	€	42.521.124,78	4.780.125,17	0,00	0,00	47.301.249,95
(davon zweckgebunden für energetische Sanierung	€	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	3.000.000,00
für soziale Projekte	€	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	1.500.000,00

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 € 8.684.040,91 noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von insgesamt € 234.698,04 (ausgewiesen unter Position Sonstige Vermögensgegenstände).

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von € 58.518,08 (ausgewiesen unter Position Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern).

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von € 4.039.900,89 sowie Auflösungen der sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 332.402,96 und Entnahmen aus den bzw. Auflösungen der Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von € 723.615,00 enthalten.



ESW Bayern GmbH – Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens 2013

	€	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	€	372.348,44	26.029,72
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	209.146.133,37	6.979.961,79
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	13.672.564,83	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	131.431,97	839.384,71
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	1.116.718,93	
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	0,00	48.231,94
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	1.659.079,70	29.291,52
7. Anlagen im Bau	€	6.724.840,37	6.798.388,27
8. Bauvorbereitungskosten	€	239.763,92	366.827,79
9. Geleistete Anzahlungen	€	1.405.856,05	39.185,35
Summe der Sachanlagen	€	234.096.389,14	15.101.271,37
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	€	1.563.108,66	
2. Sonstige Ausleihungen	€	58.518,54	
3. Andere Finanzanlagen	€	402.717,32	
Summe der Finanzanlagen	€	2.024.344,52	0,00
Anlagevermögen insgesamt	€	236.493.082,10	15.127.301,09



Abgänge	Umbuchungen(+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12. 2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres
13.270,22			333.147,70	51.960,24	25.651,72
5.650.158,07*)	17.101.681,16		69.272.032,41	158.305.585,84	4.235.580,44
6.745,44	-3.006.933,17		4.058.566,39	6.600.319,83	170.350,90
	132.559,70			1.103.376,38	
50.008,42			7.930,62	1.058.779,89	
			2.009,94	46.222,00	2.009,94
113.183,25			1.177.070,61	398.117,36	135.364,32
	-12.719.893,62			803.335,02	
	-101.558,02			505.033,69	
	-1.405.856,05			39.185,35	
5.820.095,18	0,00	0,00	74.517.609,97	168.859.955,36	4.543.305,60
				1.563.108,66	
6.793,13				51.725,41	
				402.717,32	0,00
6.793,13	0,00	0,00	0,00	2.017.551,39	0,00
5.840.158,53	0,00	0,00	74.850.757,67	170.929.466,99	4.568.957,32

*) davon Baukostenzuschuss € 491.600,00

ESW Bayern GmbH – Anhang

Verbindlichkeitspiegel 2013

		Gesamtbetrag	unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1– 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten							
ggü. Kreditinstituten	€	104.624.233,48	17.647.229,75	19.652.502,61	67.324.501,12	86.117.063,80	GPR¹⁾
Vorjahr	€	100.193.508,38	21.994.458,38	12.866.747,03	65.332.302,97	81.686.038,41	GPR ¹⁾
Verbindlichkeiten							
ggü. anderen Kreditgebern	€	4.147.957,74	123.331,63	500.875,69	3.523.750,42	3.862.494,12	GPR¹⁾
Vorjahr	€	4.640.599,82	153.220,16	623.903,08	3.863.476,58	4.352.358,91	GPR ¹⁾
Erhaltene Anzahlungen	€	13.920.552,44	13.920.552,44				
Vorjahr	€	9.314.391,38	9.314.391,38				
Verbindlichkeiten							
aus Vermietung	€	66.633,96	66.633,96				
Vorjahr	€	46.819,81	46.819,81				
Verbindlichkeiten							
aus Betreuungstätigkeit	€	17.917,67	7.941,29	9.976,38			
Vorjahr	€	64.305,17	55.615,91	8.689,26			
Verbindlichkeiten aus							
Lieferungen und Leistungen	€	1.288.630,67	934.788,93	353.841,74			
Vorjahr	€	1.250.968,18	893.705,50	357.262,68			
Verbindlichkeiten							
ggü. verb. Unternehmen	€	2.637.779,41	2.637.779,41				
Vorjahr	€	978.498,58	978.498,58				
Sonstige Verbindlichkeiten	€	3.339.890,84	3.339.890,84				
Vorjahr	€	1.238.132,88	1.238.132,88				
Gesamtbetrag	€	130.043.596,21	38.678.148,25	20.517.196,42	70.848.251,54	89.979.557,92	
Vorjahr	€	117.727.224,20	34.674.842,60	13.856.602,05	69.195.779,55	86.038.397,32	

1) GPR = Grundpfandrecht



ESW Bayern GmbH – Anhang

D) Sonstige Angaben

Anteilsbesitz

ESW Bauträger GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 894.760,80,
Jahresergebnis 2013 vor Ergebnisabführung
€ 311.046,56

ESW Bauplanung GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 383.468,91,
Jahresergebnis 2013 vor Ergebnisabführung
€ 419.137,96

ESW Gebäudemanagement GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 255.645,94,
Jahresergebnis 2013 vor Ergebnisabführung
€ 325.089,40

ESW Projektentwicklung GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 31.521,17
Jahresergebnis 2013 € 6.058,30

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beläuft sich gem. § 285 Nr. 7 HGB auf 73 (einschließlich geringfügig Beschäftigte). Diese verteilen sich wie folgt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	53	13
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.

An Mitglieder der Geschäftsführung wurden zinslose Darlehen (Laufzeit 9 bzw. 10 Jahre) in Höhe von insgesamt T€ 114,0 gewährt. Die Tilgung (in 2013 T€ 12,0) erfolgt durch Arbeitsleistung.

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 Steuer-

bilanz, 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 2013 beträgt der Umlagensatz 4,8 %; auch für das Jahr 2014 ist mit diesem Umlagensatz zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt € 3.407.729,85. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 93 Arbeitnehmer.

Haftungsverhältnisse

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

- Bei dem von einem Kreditinstitut gewährten Kreditrahmen in Höhe von € 11,0 Mio., für den das ESW Bayern und die ESW Bauträger gesamtschuldnerisch haften, betrug die Inanspruchnahme durch das ESW Bayern zum Bilanzstichtag € 6.237.570,59 und durch die ESW Bauträger € 1.312.247,11 für Bürgschaften.

- Für Kontokorrentkreditlinien besteht eine gesamtschuldnerische Mithaftung (kumulative Schuldenübernahme) 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 31.12.2013 ergeben sich aus dem Abschluss von notariellen Kaufverträgen in Höhe von T€ 1.013,8.

Treuhandverhältnisse

Mietkautionen werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft verwaltet. Zum 31.12.2013 belaufen sich die Guthabensalden der Treuhandsparkonten auf insgesamt T€ 6.353,8. Sie verteilen sich wie folgt:

ESW Bayern:	T€ 3.905,0
Treugeber Evang.-Luth. Kirche in Bayern und Evang.-Luth. Pfründestiftungsverband in Bayern:	T€ 2.172,4
Fremde Treugeber:	T€ 276,4

Geschäftsführung

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender

Dr. Erich Theodor Barzen, Oberkirchenrat, München (ab 25.06.2013)
Dr. Claus Meier, Oberkirchenrat i.R., Nürnberg (bis 13.05.2013)

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, Staatsminister a.D., Nürnberg
Professor Dr. Wolfgang Grewe, Wirtschaftsprüfer, SüdTreu, München
Sabine Kapitän, Geschäftsführerin Gesamtkirchengemeinde Hof, Grünbach
Dr. Jürgen Körnlein, Stadtdekan, Nürnberg
Dr. Christian Kranjčić, Oberkirchenanwalt, München (ab 25.06.2013)
Professor Hubert Kress, Architekt, Erlangen
Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg
Jürgen Rose, Bankdirektor i.R., Nürnberg

Nürnberg, den 21.02.2014

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern
Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

Hannes B. Erhardt

Robert Flock

Konzernbilanz

zum 31.12.2013

Aktivseite

			Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
davon Firmenwert € 2.116,49 (Vj. € 3.174,75)	€		62.136,49	58.874,75
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	158.024.605,85		143.533.576,95
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	6.548.233,80		8.145.726,57
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	1.124.238,26		131.431,97
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	1.058.779,89		1.108.788,31
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	130.434,00		130.003,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	970.921,82		1.101.580,82
7. Anlagen im Bau	€	973.070,55		6.989.432,48
8. Bauvorbereitungskosten	€	483.368,84		248.530,54
9. Geleistete Anzahlungen	€	39.185,35	169.352.838,36	1.405.856,05
III. Finanzanlagen				
1. Sonstige Ausleihungen	€	51.725,41		58.518,54
2. Andere Finanzanlagen	€	402.717,32	454.442,73	402.717,32
Anlagevermögen gesamt	€		169.869.417,58	163.315.037,30
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten bzw. im Zustand der Erschließung	€	1.298.216,38		1.230.413,58
2. Bauvorbereitungskosten	€	69.511,44		18.689,46
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	€	17.604.499,88		7.084.167,91
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	€	126.794,63		168.534,60
5. Unfertige Leistungen	€	8.711.365,75		7.936.797,02
6. Andere Vorräte	€	287.516,75		284.481,22
7. Geleistete Anzahlungen	€	151.422,80	28.249.327,63	11.894,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	€	129.740,00		126.673,64
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	€	613.422,00		308.074,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	2.257.908,78		2.816.822,22
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	208.419,53		229.522,47
5. Sonstige Vermögensgegenstände	€	471.465,33	3.680.955,64	407.489,78
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€		9.060.011,58	2.456.979,06
Umlaufvermögen gesamt	€		40.990.294,85	23.080.539,66
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	€	7.909,74		11.048,34
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	€	22.402,32	30.312,06	10.567,31
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	€		74.150,00	140.886,01
Bilanzsumme	€		210.964.174,49	186.558.078,62

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.)	€	47.429.914,14	54.029.914,14	42.891.124,78
III. Konzern-Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	€	-5.485,37		1.849.964,97
2. Jahresüberschuss	€	5.823.044,24	5.817.558,87	2.683.339,02
Eigenkapital gesamt	€		63.147.473,01	57.324.428,77
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	€	91.100,00		240,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	€	3.213.590,11		3.937.205,11
3. Sonstige Rückstellungen	€	9.016.929,53	12.321.619,64	6.932.547,52
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	104.624.233,48		100.193.508,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	4.147.957,74		4.640.599,82
3. Erhaltene Anzahlungen	€	20.813.233,20		9.680.506,89
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	66.633,96		46.819,81
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€	17.917,67		64.305,17
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	2.144.901,95		2.343.572,94
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 1.143.769,79 (Vj. € 997.675,93) davon im Rahmen der soz. Sicherheit € 0,00 (Vj. € 4.567,16)	€	3.533.788,67	135.348.666,67	1.283.740,89
D. Rechnungsabgrenzungsposten	€		146.415,17	110.603,32
Bilanzsumme	€		210.964.174,49	186.558.078,62

Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung

nach Handelsrecht für den Zeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013

Gewinn- und Verlustrechnung

			Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	€	30.448.270,08		29.122.217,06
b) aus Verkauf von Grundstücken	€	10.240.254,90		8.387.387,35
c) aus Betreuungstätigkeit	€	3.053.066,78		3.347.932,39
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	431.045,12		447.362,42
e) Umsatzerlöse Dienstleistungen	€	1.923.195,41	46.095.832,29	1.953.767,62
2. Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	€		11.525.865,19	3.209.147,02
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	€		1.923.667,91	1.485.102,06
4. Sonstige betriebliche Erträge	€		5.736.679,15	2.498.785,93
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	14.793.099,43		14.902.663,29
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€	20.606.117,91		11.309.214,68
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€	2.766.454,98	38.165.672,32	1.844.249,69
Rohergebnis	€		27.116.372,22	22.395.574,19
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	€	7.269.210,63		6.851.473,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 411.899,00 (Vj. € 366.788,51)	€	2.010.101,70	9.279.312,33	1.885.335,44
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	€		4.788.897,85	4.485.771,18
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	€		3.660.470,45	3.062.253,75
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	€		9.950,12	10.319,63
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon a. d. Abzinsung v. Rückstellungen € 114,16 (Vj. € 6.937,67)	€		3.394,64	11.055,61
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon a. d. Aufzinsung v. Rückstell. € 60.009,10 (Vj. € 37.179,93)	€		3.443.721,75	3.410.855,22
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	€		5.957.314,60	2.721.260,38
12. Außerordentliche Erträge	€		0,00	0,00
13. Außerordentliche Aufwendungen	€		0,00	0,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€		89.900,37	-294,75
15. Sonstige Steuern	€		44.369,99	38.216,11
Konzern-Jahresüberschuss	€		5.823.044,24	2.683.339,02

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.

Aufgrund besseren Einblicks in die Ertragslage wurde die Grundsteuer für den Miethausbesitz von der Position Sonstige Steuern in die Position Aufwendungen für Hausbewirtschaftung umgliedert. Der Vorjahreswert wurde entsprechend angepasst (Geschäftsjahr € 761.415,78; Vorjahr € 741.989,12).

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

Konsolidierungsgrundsätze

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

Die Verrechnung der Beteiligungsansätze des ESW Bayern mit dem Eigenkapital der Tochterunternehmen ESW Bauräger 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 Projekt-

entwicklung 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. 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. Neben den Fremdkosten werden eigene Verwaltungsleistungen aktiviert, Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit werden nicht aktiviert. Gewährte Baukostenzuschüsse werden direkt von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

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 Herstellungskosten vorgenommen. Aufgrund umfassender Modernisierungen wurden bei fünf Objekten die Restnutzungsdauern um 7 bis 14 Jahre verlängert.

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.

Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über einen Zeitraum zwischen 3 und 13 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten größer € 150,00) wurden bis 2012 als Sammelposten erfasst, auf fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt. Ab 2013 werden geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten bis € 410,00) im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

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

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, Mini-Tresore, Schaukästen und Parkschildsteine wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Diese wurden durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt.

Geleistete Anzahlungen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken wurden 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 (Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB) beibehalten. Verbrauch und Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten Sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen 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 3,39 % zugrunde (Stand Dezember 2013, Laufzeit 1,5 Jahre). Die Verpflichtungen aus Altersteilzeit (€ 328.000,00), 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 (€ 253.850,00) saldiert und als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung (€ 74.150,00) gesondert ausgewiesen. Es handelt sich um Bankguthaben in Euro. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die aus den verrechneten Vermögenswerten erzielten Zinserträge (€ 1.484,50) mit den Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Altersteilzeit (€ 16.250,00) saldiert und unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Jubiläumswahlleistungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Gehalts-

steigerungen (2 %) ermittelt. Den Rückstellungsberechnungen liegt ein Zinssatz von 4,88 % zugrunde (Stand Dezember 2013, 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	€ 3.654.164,45
Rechtsrisiken und	
Prozesskosten, Rechtsberatung	€ 1.113.378,46
Instandhaltungskosten	€ 1.648.500,00
Betriebs- und Heizkosten	€ 690.000,00
Kosten im Rahmen der	
technischen Baubetreuung	€ 649.126,57
Personalkosten	€ 557.955,97
Verwaltungskosten	€ 398.330,85

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

I. Bilanz

In der Position Unfertige Leistungen sind € 8.684.040,91 noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von insgesamt € 234.698,04 (ausgewiesen unter Position Sonstige Vermögensgegenstände).

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von € 58.518,08 (ausgewiesen unter Position Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern).

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von € 4.039.900,89 sowie Auflösungen der sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 504.348,76 und Entnahmen aus den bzw. Auflösungen der Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von € 723.615,00 enthalten.

Konzern – Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens 2013

		Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge Herstellungskosten
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	€	443.700,30	32.473,91
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	209.181.957,10	6.627.713,50
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und and. Bauten	€	13.672.564,83	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	131.431,97	860.246,59
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	1.116.718,93	
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	414.946,44	48.231,94
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	3.403.661,86	228.562,57
7. Anlagen im Bau	€	6.989.432,48	6.383.943,59
8. Bauvorbereitungskosten	€	248.530,54	345.162,94
9. Geleistete Anzahlungen	€	1.405.856,05	39.185,35
Summe der Sachanlagen	€	236.565.100,20	14.533.046,48
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	€	58.518,54	
2. Andere Finanzanlagen	€	402.717,32	
Summe der Finanzanlagen	€	461.235,86	0,00
Anlagevermögen insgesamt	€	237.470.036,36	14.565.520,39

Von den Abgängen bei „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ betreffen € 491.600,00 von den AK/HK abgesetzte Baukostenzuschüsse.

Eigenkapitalspiegel 2013

		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
Änderung des Konsolidierungskreises	€				
Gezahlte Dividenden	€				
Einstellungen in Rücklagen	€			4.780.125,17	-4.780.125,17
Entnahmen aus Rücklagen	€				
Konzern-Jahresüberschuss/-fehlbetrag	€				5.823.044,24
Sonstige Veränderungen	€			-241.335,81	241.335,81
Stand am 31.12.2013	€	3.300.000,00	0,00	54.029.914,14	5.817.558,87

Abgänge Herstellungskosten	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12. 2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres
20.243,77			393.793,95	62.136,49	29.212,17
5.650.158,07	16.780.500,35		68.915.407,03	158.024.605,85	4.216.097,44
6.745,44	-2.996.573,84		4.121.011,75	6.548.233,80	167.579,17
	132.559,70			1.124.238,26	
50.008,42			7.930,62	1.058.779,89	
52.150,56			280.593,82	130.434,00	42.218,44
300.109,36			2.361.193,25	970.921,82	333.790,63
	-12.400.305,52			973.070,55	
	-110.324,64			483.368,84	
	-1.405.856,05			39.185,35	
6.059.171,85	0,00	0,00	75.686.136,47	169.352.838,36	4.759.685,68
6.793,13				51.725,41	
				402.717,32	
6.793,13	0,00	0,00	0,00	454.442,73	
6.086.208,75	0,00	0,00	76.079.930,42	169.869.417,58	4.788.897,85

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
57.324.428,77	0,00	57.324.428,77
5.823.044,24		5.823.044,24
63.147.473,01	0,00	63.147.473,01

Konzern – Anhang

Verbindlichkeitspiegel 2013

		Gesamtbetrag	unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1– 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten							
ggü. Kreditinstituten	€	104.624.233,48	17.647.229,75	19.652.502,61	67.324.501,12	86.117.063,80	GPR¹⁾
Vorjahr	€	100.193.508,38	21.994.458,38	12.866.747,03	65.332.302,97	81.686.038,61	GPR ¹⁾
Verbindlichkeiten							
ggü. anderen Kreditgebern	€	4.147.957,74	123.331,63	500.875,69	3.523.750,42	3.862.494,12	GPR¹⁾
Vorjahr	€	4.640.599,82	153.220,16	623.903,08	3.863.476,58	4.352.358,91	GPR ¹⁾
Erhaltene Anzahlungen	€	20.813.233,20	20.813.233,20				
Vorjahr	€	9.680.506,89	9.680.506,89				
Verbindlichkeiten							
aus Vermietung	€	66.633,96	66.633,96				
Vorjahr	€	46.819,81	46.819,81				
Verbindlichkeiten							
aus Betreuungstätigkeit	€	17.917,67	7.941,29	9.976,38			
Vorjahr	€	64.305,17	55.615,91	8.689,26			
Verbindlichkeiten aus							
Lieferungen und Leistungen	€	2.144.901,95	1.791.060,21	353.841,74			
Vorjahr	€	2.343.572,94	1.986.310,26	357.262,68			
Sonstige Verbindlichkeiten	€	3.533.788,67	3.533.788,67				
Vorjahr	€	1.238.740,89	1.238.740,89				
Gesamtbetrag	€	135.348.666,67	43.983.218,71	20.517.196,42	70.848.251,54	89.979.557,92	
Vorjahr	€	118.253.053,90	35.200.672,30	13.856.602,05	69.195.779,55	86.038.397,52	

1) GPR = Grundpfandrecht



Konzern – Anhang

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beläuft sich gem. § 285 Nr. 7 HGB auf 321 (einschließlich geringfügig Beschäftigte):

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	67	8
Technische Mitarbeiter	72	174

Der Aufsichtsrat erhielt nur den Ersatz von Auslagen.

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

An Mitglieder der Geschäftsführung wurden zinslose Darlehen (Laufzeit 9 bzw. 10 Jahre) in Höhe von insgesamt T€ 114,0 gewährt. Die Tilgung (in 2013 T€ 12,0) erfolgt durch Arbeitsleistung.

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2013 folgende Honorare (Gesamtnettovergütung zzgl. Auslagen) als Aufwand erfasst:

für Abschlussprüfungsleistungen	T€ 115,6
für sonstige Bestätigungsleistungen	T€ 6,7
für sonstige Leistungen	T€ 1,0

Für folgende Tochterunternehmen wurde von der Offenlegungsbefreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht:

ESW Baurträger 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 2013 beträgt der Umlagensatz 4,8 %; auch für das Jahr 2014 ist mit diesem Umlagensatz zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt € 6.807.807,92. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 315 Arbeitnehmer.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zahlungsverpflichtungen zum 31.12.2013 ergeben sich aus dem Abschluss von notariellen Kaufverträgen in Höhe von € T€ 4.769,2.

Treuhandverhältnisse

Mietkautionen werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft verwaltet. Zum 31.12.2013 belaufen sich die Guthabensalden der Treuhandspargkonten auf insgesamt T€ 6.353,8. Sie verteilen sich wie folgt:

ESW Bayern:	T€ 3.905,0
Treugeber Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern und Evangelisch-Lutherischer Pfründestiftungsverband in Bayern:	T€ 2.172,4
Fremde Treugeber:	T€ 276,4

Geschäftsführung

Hannes B. Erhardt, MSc.

Robert Flock, Dipl.-Ing. Architekt

Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender

Dr. Erich Theodor Barzen, Oberkirchenrat, München (ab 25.06.2013)

Dr. Claus Meier, Oberkirchenrat i.R., Nürnberg (bis 13.05.2013)

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, Staatsminister a.D., Nürnberg

Professor Dr. Wolfgang Grewe, Wirtschaftsprüfer, SüdTreu, München

Sabine Kapitän, Geschäftsführerin Gesamtkirchengemeinde Hof, Grünbach

Dr. Jürgen Körnlein, Stadtdekan, Nürnberg

Dr. Christian Kranjčić, Oberkirchenanwalt, München (ab 25.06.2013)

Professor Hubert Kress, Architekt, Erlangen

Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg

Jürgen Rose, Bankdirektor i.R., Nürnberg

Nürnberg, den 21.02.2014

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern

Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

Hannes B. Erhardt

Robert Flock

Bestätigungsvermerke

ESW Bayern

Aufgrund unserer Prüfung haben wir für Buchführung, Jahresabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns des Evangelisches Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nürnberg, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

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

schluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Den vorstehenden Bericht haben wir anhand der Feststellungen aus den uns übergebenen Unterlagen und der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

München, den 14. März 2014

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

(gez. Maier)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Bernt)
Wirtschaftsprüfer

ESW Konzern

Das Mutterunternehmen hat von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 315 Abs. 3 HGB den Konzernlagebericht und den Lagebericht des Evangelisches Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH, Nürnberg, zusammenzufassen. Aufgrund unserer Prüfung haben wir für die Konzernbuchführung, den Konzernabschluss zum 31.12.2013, den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht für 2013 folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Wir haben den von dem Evangelisches Siedlungswerk in Bayern Bau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nürnberg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler

berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Den vorstehenden Bericht haben wir anhand der Feststellungen aus den uns übergebenen Unterlagen und der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

München, den 14. März 2014

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

(gez. Maier)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Bernt)
Wirtschaftsprüfer

Herausgeber: ESW – Evangelisches Siedlungswerk

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

Konzept und Gestaltung: Agentur Kundendienst 03 GmbH

Realisation: Agnes Sander

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