

Zeichen setzen.
ENGAGIERT.

Wir setzen Zeichen – für Menschen,
Zukunft und Werte



Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk

Geschäftsbericht 2014



Inhalt

Die Unternehmensgruppe	04
Organe	05
Bericht des Aufsichtsrates	06
Bericht der ESW Unternehmensgruppe für das Jahr 2014	08
Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	19
Wirtschaftliches Ergebnis	20
Konzernkapitalflussrechnung	21
Bilanz zum 31.12.2014 ESW Bayern	22
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2014 ESW Bayern	24
Anhang ESW Bayern	25
Bilanz zum 31.12.2014 Konzern	34
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2014 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 Krätner, Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Hannes B. Erhardt, MSc. (seit 21.11.2014)

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
Robert Flock, Dipl.-Ing. Architekt (seit 21.11.2014)

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
Weilstraße 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

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, Grünbach (bis 30.12.2013)

Dr. Jürgen Körnlein, Stadtdekan, Nürnberg

Dr. Christian Kranjčić, Oberkirchenanwalt, München

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 2014.

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 mit der Generalsanierung des Hochhauses im Wohngebiet FinkenPark in Fürth den Endspurt dieser Quartiersentwicklung eingeleitet. Der „Sonnen-Turm“, wie das Hochhaus zukünftig bezeichnet wird, zeigt den Paradigmenwechsel als weithin sichtbaren Leuchtturm an. Aus einer Schmutzedecke der Kleeblattstadt wird ein Schmuckstück. € 48,9 Mio. hat das ESW in das 2009 von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft übernommene Quartier investiert.

Der Aufsichtsrat zeigt sich angetan vom Engagement des ESW, Menschen zu helfen, die wegen ihrer sozialen Situation Probleme am Wohnungsmarkt haben und genehmigt hierzu die Auflegung eines „Sozialfonds“ in Höhe von T€ 50, an dem sich die Landeskirche/Pfründestiftung zur Hälfte beteiligt. Das ESW beabsichtigt ebenfalls, Wohnungen mit Sozialbindung fest an die Stadtmission zu geben und dafür andere Wohnungen in die Sozialbindung zu nehmen. Der Aufsichtsrat begrüßt eine Ausweitung von Sozialprojekten ausdrücklich.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des ESW sowie der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht des Geschäftsjahres 2014 wurden gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 26.06.2014 vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V., gesetzlicher Prüfungsverband,

München, im Zeitraum vom 02.02.2015 bis 06.02.2015 und vom 02.03.2015 bis 02.04.2015 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
02.02.2015 bis 06.02.2015 und 02.03.2015 bis 20.03.2015

ESW Bauträger GmbH
02.02.2015 bis 06.02.2015 und 02.03.2015 bis 20.03.2015

ESW Gebäudemanagement GmbH
02.02.2015 bis 06.02.2015 und 02.03.2015 bis 18.03.2015

ESW Projektentwicklung GmbH
02.02.2015 bis 06.02.2015 und 02.03.2015 bis 18.03.2015

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 2014 erbrachten Leistungen.

München, den 07.05.2015

Dr. Erich Theodor Barzen
Vorsitzender des Aufsichtsrates





Bericht der ESW Unternehmensgruppe für das Jahr 2014

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

Das 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 31.12.2014 insgesamt 4.727 Wohnungen, 102 gewerbliche Einheiten und 2.530 Garagen/Stellplätze in seinem Eigentum. Die Verminderung gegenüber

dem Vorjahr um 323 Wohnungen resultiert im Wesentlichen aus Bestandsverkäufen. Die Zugänge durch Neubaumaßnahmen werden dadurch nicht sichtbar. Mit Übergang Besitz, Nutzen, Lasten zum 31.12.2014 wurde ein Objekt mit 69 Wohnungen erworben; die Bewirtschaftung begann zum 1.1.2015.

Das ESW verwaltet im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung insgesamt 5.451 Wohnungen, 79 Gewerbeeinheiten und 3.281 Garagen/Stellplätze und im Bereich der Treuhandverwaltung 2.792 Wohnungen, 213 Gewerbeeinheiten, 112 Wohnheimplätze und 1.836 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 Ingenieursleistungen sowie Projektsteuerungs- und Projektentwicklungsleistungen erbracht.

2. Wirtschaftsbericht

A) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 % zu und lag damit über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre von 1,2 %.

Offensichtlich konnte sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und dabei vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren. Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer zum Jahresende 2014 stabilisiert. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2014 gegenüber 2013 um 0,9 %. Damit ist die Jahresteuersatzrate seit 2011 rückläufig. Die Jahresteuersatzrate 2014 wurde wesentlich durch die Preisrückgänge bei Energie (Verbilligung um 2,1 %) geprägt.

Die Arbeitslosenquote ist zum Jahresende 2014 um 0,2 % auf jetzt 6,7 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, rund 50.000 weniger als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist auf 42,6 Mio. Menschen angestiegen, das waren 372.000 mehr als im Vorjahr. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber 2013 nochmals gesteigert werden. In der Stadt Nürnberg lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2014 bei 7,2 % (Vj. 7,4 %).

Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Niveau lag, senkte die Europäische Zentralbank im Juni 2014 den Leitzins von 0,5 % auf 0,15 % und im September 2014 weiter auf 0,05 %. Erstmals wurde zudem im Juni 2014 ein negativer Einlagesatz von -0,1 % eingeführt, der im September 2014 weiter auf -0,2 % abgesenkt wurde. Dennoch besteht für das Jahr 2015 die Gefahr einer Deflation. Die Zinssenkungen wirkten sich weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis schließen. Von Januar bis September 2014 wurde in Deutschland der Bau von 212.600 Wohnungen genehmigt. Das waren 5,2 % bzw. 10.400 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten 2013. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2014 damit weiter fortgesetzt. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet daher für 2015 mit mehr als 250.000 neuen Wohnungen in Deutschland. Damit bleibt der Wohnungsbau die treibende Kraft des Branchenaufschwungs innerhalb der Bauindustrie. Insgesamt stellt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft damit einen wichtigen Wirtschaftszweig in Deutschland dar.

Die Wohnungsbauförderung und die Bauaktivitäten einer Vielzahl von Akteuren am Wohnungsmarkt haben dazu geführt, dass der Mietwohnungsbestand in Deutschland qualitativ hochwertig und attraktiv ist. Der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung aus Eigentum, Mietwohnungen und genossenschaftlichen Wohnungen war auch die zentrale Voraussetzung dafür, dass Deutschland gut durch die Finanzkrise gekommen ist und dass der Immobilienmarkt bis jetzt stabilisierend auf die deutsche Wirtschaft wirkt.

In Bayern ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage unverändert hoch. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage konstant. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf nach qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen. Nach einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage. Der Trend zu größerem Wohnraum ist ungebrochen.

In den Geschäftsfeldern des ESW liegen weiterhin gute Marktverhältnisse vor.

B) Geschäftsverlauf

Das ESW hat sich im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und der Instandhaltung ihres Gebäudebestands, dem Neubau von

Mietwohnungen, der Schaffung einer Kindertagesstätte sowie der Bauträgertätigkeit und die Gruppe zudem mit Gebäudedienstleistungen, Architekten- und Ingenieursleistungen sowie Projektsteuerungs- und Projektentwicklungsleistungen befasst.

Für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind insgesamt € 11,3 Mio. ausgegeben worden. Die Mittel wurden hauptsächlich für Sanierungen an den Standorten Nürnberg, Fürth, Traunreut und Ingolstadt verwendet und zwar hauptsächlich für energetische Maßnahmen sowie Dachgeschossausbauten.

Im Neubaubereich wurden in 2014 elf Mietwohnungen (davon acht seniorengerecht) in Traunreut fertig gestellt; hierfür sind 2014 Baukosten in Höhe von € 1,0 Mio. (Gesamtkosten € 1,8 Mio.) angefallen. Des Weiteren wurde mit dem Bau von 66 Wohnungen in Nürnberg und Fürth begonnen. Die Kosten belaufen sich zum 31.12.2014 auf € 5,6 Mio. Im Rahmen einer Umbaumaßnahme wurde in Nürnberg ein Wohnheim fertig gestellt, und es entsteht derzeit eine Kindertagesstätte; hierfür sind in 2014 Baukosten in Höhe von € 1,6 Mio. angefallen.

Im Bauträgerbereich wurden 50 Reihenhäuser in Nürnberg an die Käufer übergeben. In der Gruppe konnten weitere 45 Eigentumswohnungen und 25 Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften in Forchheim, Schwabach und Oberasbach an die Käufer übergeben werden. Derzeit befinden sich 29 Eigentumswohnungen bzw. Reihenhäuser in Oberasbach, Stein und Nürnberg im Bau bzw. waren zum 31.12.2014 noch nicht verkauft. Die Umsätze im Bauträgergeschäft beliefen sich beim ESW auf € 14,3 Mio. und in der Gruppe auf € 35,0 Mio.

Bei den Ingenieur- und Architektenleistungen hat sich das Projektvolumen zu mehr als 90 % in den Bauträgerbereich verlagert. Besonders der hohe Individualisierungsgrad durch Käuferwünsche mit zusätzlicher Bindung von Personalkapazitäten hat alle Reserven erschöpft. Das gewünschte zusätzliche Personal konnte trotz intensiver Suche aufgrund der Arbeitsmarktlage bei Fachkräften nicht im erforderlichen Umfang akquiriert werden. Verschärft wurde die Situation durch Personal-

wechsel, vor allem bei zwei Bauleiterstellen während laufender Projekte. Dennoch konnten neben verschiedenen Kleinaufträgen sechs Projekte bis auf teilweise noch nachlaufende Restleistungen erfolgreich im Termin- und Kostenplan abgeschlossen und umsatzwirksam abgerechnet werden.

Die Präsenz der Hausmeister vor Ort war unverändert der Garant dafür, dass das ESW von den Mietern als engagierter Eigentümer und Verwalter wahrgenommen wird. So wird die Präsenz und Glaubwürdigkeit der Marke ESW unterstützt. Im Bereich der Handwerkerleistungen war das Geschäft positiv geprägt von einem spürbaren Rückgang der Konkurrenz und infolge dessen von einer steigenden Marktbewertung insbesondere bei höherwertigen Leistungen.

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 2014 erzielte das ESW einen Jahresüberschuss in Höhe von € 11,8 Mio. (Vj. € 6,5 Mio.). Der Konzernabschluss der Gruppe weist für 2014 einen Jahresüberschuss von € 11,4 Mio. (Vj. € 5,8 Mio.) aus. Der Jahresüberschuss wird maßgeblich durch Erträge aus Verkäufen des Sach- und Finanzanlagevermögens in Höhe von € 8,8 Mio. sowie durch Rückstellungsaufösungen in Höhe von € 1,0 Mio. beeinflusst. Gegenläufig wirkt sich eine außerplanmäßige Abschreibung bei einem Objekt aufgrund vollständigen Leerzugs (und geplanter Kernsanierung) in Höhe von € 2,0 Mio. aus.

Die Umsatzerlöse beim ESW beliefen sich auf € 48,3 Mio. (Vj. € 34,3 Mio.) und in der Gruppe auf € 70,8 Mio. (Vj. € 46,1 Mio.). Sie resultieren im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung mit € 30,1 Mio. (Vj. € 30,5 Mio.; Gruppe € 30,0 Mio., Vj. € 30,4 Mio.) und aus dem Verkauf von Grundstücken mit € 14,3 Mio. (Vj. € 0,1 Mio.; Gruppe € 35,0 Mio., Vj. € 10,2 Mio.).

Den Umsatzerlösen stehen insbesondere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von € 16,9 Mio. (Vj. € 18,0 Mio; Gruppe € 13,5 Mio., Vj. € 14,8 Mio.) und für Verkaufsgrundstücke in Höhe von € 4,6 Mio. (Vj. € 6,6 Mio.; Gruppe € 17,8 Mio., Vj. € 20,6 Mio.) gegenüber. Zudem sind Personalaufwendungen in Höhe von € 4,6 Mio. (Vj. € 4,3 Mio.; Gruppe € 9,6 Mio., Vj. € 9,3 Mio.), Abschreibungen in Höhe von € 6,6 Mio. (Vj. € 4,6 Mio.; Gruppe € 6,8 Mio., Vj. € 4,8 Mio.) und sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von € 3,8 Mio. (Vj. € 3,3 Mio.; Gruppe € 4,4 Mio., Vj. € 3,7 Mio.) angefallen.

Die Ertragslage ist neben dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung insbesondere durch Erträge aus Verkäufen des Sach- und Finanzanlagevermögens geprägt. Insgesamt ist die Ertragslage des Mutterunternehmens bzw. des Konzerns gut.

II. Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beim ESW beträgt 38,2 % (Vj. 31,6 %) und in der Gruppe 37,0 % (Vj. 29,9 %). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf das durch den Jahresüberschuss gestiegene Eigenkapital sowie die Verringerung der Bilanzsumme zurückzuführen.

Die Eigenkapitalrendite liegt mit 15,7 % (Vj. 10,4 %; Gruppe 15,4 %; Vj. 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 31.12.2014 in Höhe von € 2,4 Mio. durch Avale in Anspruch genommen sind. 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 Baurägerbereich getätigt.

Die Zahlungsmittelströme (ermittelt in Anlehnung an DRS 21) des Berichtsjahres setzen sich beim ESW aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von € 13,6 Mio., dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € -4,5 Mio. und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 3,9 Mio. zusammen. Insgesamt ergibt sich zum 31.12.2014 ein Finanzmittelfonds in Höhe von € 7,1 Mio. Die Zahlungsfähigkeit war zu jederzeit gegeben.

Die Finanzlage des Mutterunternehmens bzw. des Konzerns ist geordnet.

III. Vermögenslage

Zum 31.12.2014 wird die Aktivseite des ESW durch die Position des Sachanlagevermögens in Höhe von € 171,8 Mio. (Vj. € 168,9 Mio.; Gruppe € 171,5 Mio., Vj. € 169,4 Mio.) bestimmt, was einem Anteil von 86,9 % (Vj. 83,7 %; Gruppe 85,0 %, Vj. 80,3 %) der Bilanzsumme entspricht. Die Veränderungen sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubau- und Modernisierungskosten sowie den Erwerb eines Objekts zurückzuführen, denen Abschreibungen und Anlagenabgänge durch Verkäufe gegenüberstehen.

Das Umlaufvermögen beträgt € 24,0 Mio. (Vj. € 30,8 Mio.; Gruppe € 30,0 Mio., Vj. € 41,0 Mio.). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus übergebenen Eigentumsobjekten.

Auf der Passivseite betragen das Eigenkapital und die eigenkapitalgleichen Positionen (Rückstellungen für Bauinstandhaltung) € 78,5 Mio. (Vj. € 66,9 Mio.; Gruppe € 77,6 Mio., Vj. € 66,4 Mio.), was einer Eigenmittelquote von 39,7 % (Vj. 33,2 %; Gruppe 38,4 %; Vj. 31,5 %) und einer Eigenkapitalquote von 38,2 % (Vj. 31,6 %; Gruppe 37,0 %, Vj. 29,9 %) entspricht.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen

Kreditgebern ausgewiesen. Langfristiges Fremdkapital ist in Höhe von € 94,3 Mio. (Gruppe € 98,5 Mio.) in Anspruch genommen. Das Anlagevermögen ist zum 31.12.2014 zu 98,9 % (Gruppe vollständig) durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital finanziert; der sich beim ESW 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 15,7 % (Vj. 10,4 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 7,5 % (Vj. 4,6 %), in der Gruppe betragen sie 15,4 % (Vj. 9,4 %) sowie 7,1 % (Vj. 4,1 %) und können als positiv beurteilt werden.

Die Sollmieten (ESW = Gruppe) haben sich 2014 von € 22,8 Mio. im Vorjahr auf € 22,7 Mio. verringert. Dies resultiert im Wesentlichen aus Anlageverkäufen; Mieterhöhungen sowie der Bezug von Neubaumaßnahmen werden dadurch nicht sichtbar. Die Wohnungsmiete erhöhte sich von durchschnittlich € 5,67 je m² in 2013 auf € 5,99 je m² in 2014.

Die Leerstandsquote der Wohneinheiten beträgt zum 31.12.2014 3,7 % (Vj. 4,6 %). Die um die strategischen Leerstände bereinigte Quote liegt bei 0,6 % (Vj. 0,9 %). Die Fluktuationsquote liegt bei 10,7 % (Vj. 10,3 %). Die gesamten Mietausfälle betragen in 2014 4,4 % (Vj. 4,5 %) des Sollmieten- und Umlagenaufkommens.

Für Instandhaltungsmaßnahmen (einschl. Instandhaltungsanteil von Modernisierungsmaßnahmen) wurden in 2014 € 8,8 Mio. (Vj. € 6,7 Mio.) ausgegeben. Dies entspricht jährlich € 27,50 (Vj. € 20,01) je m² Wohn- und Nutzfläche.

Neben den Geschäftsführern sind beim ESW 79 und in der Gruppe 313 Mitarbeiter/innen beschäftigt. Davon sind 16 (Gruppe 174) 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 2014 keine neuen Altersteilzeitverträge vereinbart. Derzeit befinden sich drei Mitarbeiter/innen (ESW = Gruppe) in der Passivphase der Altersteilzeit.

Das ESW versteht die Berufsausbildung junger Menschen auch als gesellschaftlichen Auftrag. Zum 31.12.2014 befanden sich 13 (Gruppe 18) Mitarbeiter in der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-kauffrau, Kauffrau für Bürokommunikation, Fachinformatiker Systemintegration, Elektroniker Fachrichtung Energie- und Gebäudetechnik und Anlagenmechaniker Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik. Drei Auszubildende konnten im Jahr 2014 in ein Anstellungsverhältnis übernommen werden.

Um den wirtschaftlichen Erfolg der Gruppe weiterhin sicherzustellen, ist die Ausbildung und Qualifizierung 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, jeweils ein Mitarbeiter/in bereitet sich auf die Prüfung zur Personalkauffrau sowie zum Certified IT Business Manager vor. Ein weiterer Mitarbeiter studiert berufsbegleitend mit dem Ziel Bachelor of Arts Fachrichtung Real Estate.

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- und Kapitalmarkt sind Garanten für das Erreichen der Ziele dar. Überdies werden durch diese Investitionspolitik die heimische Bauwirtschaft und das Handwerk unterstützt.

Die Voraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung sind gut. Die Leerstände haben sich auf einem niedrigen Niveau eingependelt. Für die nächsten Jahre kann aufgrund der bereits erfolgten und noch geplanten umfangreichen Investitionen in den Bestand kontinuierlich mit steigenden Mieterträgen gerechnet werden. Zudem wird die Nachfrage nach Wohnraum – 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 Dreijahresplanung eine besondere Rolle zu. Für das Jahr 2015 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€ 273, T€ 482 und T€ 60 sowie bei der ESW Projektentwicklung 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 Maßnahmen 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 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 Bauträrgeschäft 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 Unternehmensverbun-

des. 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. 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 Kredit-

vergabe – 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 Bestandes 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 Energieeffizienz 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 Energieeffizienz für das ESW Voraussetzung dafür, auch zukünftig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung zu ermög-

lichen. 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 31.12.2014 beläuft sich das Kreditvolumen gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern auf insgesamt € 99,3 Mio. Hiervon ist ein Volumen von € 94,1 Mio. über Grundpfandrechte bzw. Bürgschaften gesichert; € 72,5 Mio. haben eine Restlaufzeit von über 5 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 Mio. 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. 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 13.03.2015

Hannes B. Erhardt

Robert Flock



Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

ESW Konzern

Stand 31.12.2014 (ohne nebenberuflich Beschäftigte)

Art der Beschäftigung	männlich	weiblich	Gesamt
kaufmännisch und technisch	34	69	103
Auszubildende	9	9	18
Reinigung	5	13	18
Hausmeister und Arbeiter	46	2	48
Gesamt	94	93	187

Altersaufbau nach Lebensjahren	Mitarbeitende	in %
15 – 20	11	5,88
21 – 25	20	10,70
26 – 30	19	10,16
31 – 35	22	11,76
36 – 40	17	9,09
41 – 45	22	11,76
46 – 50	26	13,90
51 – 55	24	12,83
56 – 60	19	10,16
61 – 65	7	3,74
Gesamt	187	100,00

Mitarbeiteranzahl nach ESW-Dienstjahren	Mitarbeitende	in %
00 – 05	92	49,20
06 – 10	34	18,18
11 – 15	23	12,30
16 – 20	16	8,56
21 – 25	13	6,95
26 – 30	4	2,14
31 – 35	3	1,60
36 – 40	1	0,53
41 – 45	1	0,53
Gesamt	187	100,00

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

Wirtschaftliches Ergebnis

Eigenkapital

		2014	2013	2012	2011
Stammkapital	T€	3.300	3.300	3.300	3.300
Rücklagen*)	T€	60.423	53.901	49.121	46.121
Bilanzgewinn	T€	11.822**)	6.522**)	4.780	2.351
Eigenkapitalähnliche Posten	T€	2.971	3.214	3.937	4.237
Eigenkapital gesamt	T€	78.516	66.937	61.138	59.009

*) Einstellung aus Bilanzgewinn Vorjahr T€ 6.522 4.780 0,0 3.000

***) in 2013 und 2014 Jahresüberschuss

Ertragslage

		2014	2013	2012	2011
Hausbewirtschaftung	T€	2.679,3	3.727,7	2.630,9	1.252,5
Bau- und Verkauf (Umlaufvermögen)	T€	1.687,4	-550,4	89,6	-183,4
Verwaltungsbetreuung	T€	701,7	668,3	456,8	653,8
Sonstige Betreuungstätigkeit	T€	52,6	44,0	85,4	121,1
Beteiligungen Tochtergesellschaften	T€	1.652,2	1.038,9	479,7	655,1
Summe der Deckungsbeiträge	T€	6.773,2	4.928,5	3.742,4	2.499,1
Unternehmensgemeinkosten	T€	-2.111,0	-1.938,4	-1.732,6	-1.579,8
Betriebsergebnis	T€	4.662,2	2.990,1	2.009,8	919,3
Sonstiger und a. o. Bereich	T€	7.182,6	3.619,1	419,3	1.042,5
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	T€	11.844,8	6.609,2	2.429,1	1.961,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	T€	-22,7	-87,0	0,3	7,7
Jahresüberschuss	T€	11.822,1	6.522,2	2.429,4	1.969,5
Entnahme aus Gewinnrücklage	T€			0,0	0,0
Einstellung in Gewinnrücklage	T€			0,0	0,0
Gewinnvortrag	T€			2.350,7	381,3
Bilanzgewinn	T€		6.522,2	4.780,1	2.350,8

Konzernkapitalflussrechnung

Konzernkapitalflussrechnung 2014

Konzernjahresüberschuss	T€	11.436,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	6.784,8
Aktivierte Eigenleistungen	T€	-2.171,9
Abnahme langfristiger Rückstellungen (ohne Saldierung Deckungsvermögen)	T€	-377,9
Abschreibungen auf Forderungen	T€	221,6
Abschreibungen auf unbebaute Grundstücke des Umlaufvermögens	T€	28,7
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	T€	3,1
Veränderung Pauschalwertberichtigungen	T€	-11,3
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	T€	-2,3
Cashflow nach DVFA/SG	T€	15.911,5
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	T€	1.544,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (saldiert)	T€	-8.745,5
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	T€	12.606,4
Zunahme sonstiger Aktiva	T€	-2.241,7
Abnahme sonstiger Passiva	T€	-10.208,9
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	T€	3.112,2
Ertragsteueraufwand/-ertrag	T€	22,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	T€	12.001,3
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	T€	-51,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	T€	6.011,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	T€	-13.303,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	T€	4.675,8
Erhaltene Zinsen	T€	27,0
Veränderung von Deckungsvermögen	T€	-169,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	T€	-2.810,8
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	T€	9.238,2
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	T€	-3.958,9
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	T€	-806,5
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	T€	2.555,2
Gezahlte Zinsen	T€	-3.139,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	T€	3.888,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	T€	13.079,3
Finanzmittelbedarf zum 01.01.2014 (saldiert mit Bauzwischenkrediten)	T€	-4.440,0
Finanzmittelfonds zum 31.12.2014 (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	T€	8.639,3
Darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	T€	-3,0

ESW Bayern GmbH – Handelsbilanz

zum 31.12.2014

Aktivseite

			Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	€		59.289,54	51.960,24
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	158.591.199,71		158.305.585,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	4.793.988,38		6.600.319,83
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	141.392,44		1.103.376,38
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	1.003.854,13		1.058.779,89
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	41.398,84		46.222,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	440.354,86		398.117,36
7. Anlagen im Bau	€	5.610.323,72		803.335,02
8. Bauvorbereitungskosten	€	1.126.103,45		505.033,69
9. Geleistete Anzahlungen	€	43.833,26	171.792.448,79	39.185,35
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	€	1.563.108,66		1.563.108,66
2. Sonstige Ausleihungen	€	44.383,79		51.725,41
3. Andere Finanzanlagen	€	160.876,26	1.768.368,71	402.717,32
Anlagevermögen gesamt	€		173.620.107,04	170.929.466,99
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten bzw. im Zustand der Erschließung	€	1.119.331,73		1.181.667,46
2. Bauvorbereitungskosten	€	19.624,37		0,00
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	€	0,00		7.968.872,01
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	€	4.392,41		3.500,00
5. Unfertige Leistungen	€	8.139.480,20		8.684.040,91
6. Andere Vorräte	€	153.914,57		259.565,44
7. Geleistete Anzahlungen	€	0,00	9.436.743,28	9.200,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	€	120.195,78		129.740,00
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	€	318.336,51		23.467,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	3.353.459,52		2.248.388,78
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	4.856,56		44.478,97
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	€	3.202.819,88		2.110.884,74
6. Sonstige Vermögensgegenstände	€	392.574,58	7.392.242,83	438.506,00
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€		7.129.120,50	7.690.919,86
Umlaufvermögen gesamt	€		23.958.106,61	30.793.231,17
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	€		4.771,14	7.909,74
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	€		331,25	19.841,28
Rechnungsabgrenzungsposten gesamt	€		5.102,39	27.751,02
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	€		40.037,95	74.150,00
Bilanzsumme	€		197.623.353,99	201.824.599,18

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		53.823.437,54	60.423.437,54	47.301.249,95
III. Jahresüberschuss				
Eigenkapital gesamt	€		75.545.543,87	63.723.437,54
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	€	111.200,00		88.200,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	€	2.970.606,11		3.213.590,11
3. Sonstige Rückstellungen	€	4.419.336,83	7.501.142,94	4.609.360,15
Rückstellungen gesamt	€		7.501.142,94	7.911.150,26
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	95.308.704,97		104.624.233,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	4.030.739,47		4.147.957,74
3. Erhaltene Anzahlungen	€	9.331.013,41		13.920.552,44
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	1.200,00		66.633,96
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€	199.854,64		17.917,67
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	2.508.351,40		1.288.630,67
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	€	2.785.034,70		2.637.779,41
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 82.465,15 (Vj. € 1.007.266,15)		251.522,94	114.416.421,53	3.339.890,84
Verbindlichkeiten gesamt	€		114.416.421,53	130.043.596,21
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
	€		160.245,65	146.415,17
Bilanzsumme	€		197.623.353,99	201.824.599,18

ESW Bayern GmbH – Gewinn- und Verlustrechnung

nach Handelsrecht für den Zeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014

Gewinn- und Verlustrechnung

			Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	€	30.078.791,25		30.537.496,25
b) aus Verkauf von Grundstücken	€	14.280.478,40		124.269,00
c) aus Betreuungstätigkeit	€	3.048.603,01		2.796.936,65
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	915.164,04	48.323.036,70	861.066,37
2. Veränderungen des Bestands an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	€		-8.526.590,79	6.450.554,47
3. Sonstige betriebliche Erträge	€		10.440.312,80	5.355.942,11
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	16.942.917,60		18.010.267,14
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€	4.573.166,88		6.604.684,47
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€	420.348,09	21.936.432,57	330.410,15
Rohergebnis	€		28.300.326,14	21.180.903,09
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	€	3.602.333,26		3.362.707,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 215.016,84 (Vj. € 211.751,54)	€	985.966,85	4.588.300,11	939.917,33
6. Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	€		6.583.164,94	4.568.957,32
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	€		3.780.002,94	3.344.591,27
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	€		10.131,24	9.950,12
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	€		1.644.353,02	1.055.273,92
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€		33.279,30	12.357,22
davon aus verbund. Unternehmen € 6.282,88 (Vj. € 8.962,58) davon a. d. Abzinsung v. Rückstell. € 0,00 (Vj. € 114,16)				
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€		3.183.358,06	3.408.468,65
davon aus verbund. Unternehmen € 9.979,62 (Vj. € 6.367,91) davon a. d. Aufzinsung v. Rückstell. € 33.709,51 (Vj. € 30.517,22)				
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	€		11.853.263,65	6.633.842,36
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€		22.706,75	87.000,37
13. Sonstige Steuern	€		8.450,57	24.654,40
Jahresüberschuss	€		11.822.106,33	6.522.187,59

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.

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 wurde in den ersten 5 Jahren eine Abschreibung von 5 % der Anschaffungs- und Herstellkosten vorgenommen; seit 2014 beträgt die Abschreibung 2 %. Aufgrund umfassender Modernisierung wurde bei einem Objekt die Restnutzungsdauer um 11 Jahre verlängert.

Bei der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten sind als Nutzungsdauer 25, 32, 35 und 65 Jahre unterstellt worden. Außenanlagen werden 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 5 Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt. Seit 2013 werden geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten bis € 410,00) im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

Die unfertigen Leistungen werden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

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

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

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



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	€	47.301.249,95	6.522.187,59	0,00	0,00	53.823.437,54

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 2,85 % zugrunde (Stand November 2014, Laufzeit rd. ein Jahr). Die Verpflichtungen aus Altersteilzeit (€ 158.510,95), die durch ein verpfän-

detes Termingeld mit Anschaffungskosten in gleicher Höhe insolvenzrechtlich abgesichert sind, werden gem. § 246 Abs. 2 HGB mit den gebildeten Rückstellungen für Altersteilzeit (€ 118.473,00) saldiert und als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung (€ 40.037,95) gesondert ausgewiesen. Es handelt sich um Bankguthaben in Euro. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die aus den verrechneten Vermögenswerten erzielten Zinserträge (€ 1.257,63) mit den Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Altersteilzeit (€ 8.182,00) saldiert und unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Jubiläumswahlungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Gehaltssteigerungen (2 %) ermittelt. Den Rückstellungsberechnungen liegt ein Zinssatz von 4,58 % zugrunde (Stand November 2014, 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	€ 1.540.575,31
Instandhaltungskosten	€ 1.238.500,00
Betriebs- und Heizkosten	€ 650.000,00
Verwaltungskosten	€ 375.582,85
Personalkosten	€ 254.554,00

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

I. Bilanz

In der Position Unfertige Leistungen sind € 8.139.480,20 noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von insgesamt € 241.027,45 (ausgewiesen unter Position Sonstige Vermögensgegenstände).

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von € 51.724,95 (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 € 4.351.609,16 und aus dem Verkauf von Finanzanlagen in Höhe von € 4.426.658,94 enthalten. Des Weiteren sind Auflösungen der sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 1.057.111,03 und Entnahmen aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von € 242.984,00 enthalten.

Aufgrund vollständigen Leerzugs und geplanter Kernsanierung wurde bei einem Objekt eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von € 1.970.916,46 vorgenommen.



ESW Bayern GmbH – Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens 2014

		Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	€	385.107,94	37.641,57
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	227.577.618,25	9.414.756,19
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	10.658.886,22	295.373,91
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	1.103.376,38	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	1.066.710,51	
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	48.231,94	
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	1.575.187,97	181.625,93
7. Anlagen im Bau	€	803.335,02	5.455.238,10
8. Bauvorbereitungskosten	€	505.033,69	725.298,07
9. Geleistete Anzahlungen	€	39.185,35	4.647,91
Summe der Sachanlagen	€	243.377.565,33	16.076.940,11
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	€	1.563.108,66	
2. Sonstige Ausleihungen	€	51.725,41	
3. Andere Finanzanlagen	€	402.717,32	
Summe der Finanzanlagen	€	2.017.551,39	0,00
Anlagevermögen insgesamt	€	245.780.224,66	16.114.581,68



Abgänge	Umbuchungen(+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12. 2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres
			363.459,97	59.289,54	30.312,27
7.944.523,77 ^{*)}	1.714.461,65		72.171.112,61	158.591.199,71	6.229.461,53
1.919.395,00 ^{**)}			4.240.876,75	4.793.988,38	182.310,36
	-961.983,94			141.392,44	
54.925,76			7.930,62	1.003.854,13	
			6.833,10	41.398,84	4.823,16
180.959,90			1.135.499,14	440.354,86	136.257,62
	-648.249,40			5.610.323,72	
	-104.228,31			1.126.103,45	
				43.833,26	
10.099.804,43	0,00	0,00	77.562.252,22	171.792.448,79	6.552.852,67
				1.563.108,66	
7.341,62				44.383,79	
241.841,06				160.876,26	
249.182,68	0,00	0,00	0,00	1.768.368,71	0,00
10.348.987,11	0,00	0,00	77.925.712,19	173.620.107,04	6.583.164,94

^{*)} davon Baukostenzuschuss € 635.758,67

^{**)} davon Baukostenzuschuss € 1.919.395,00

ESW Bayern GmbH – Anhang

Verbindlichkeitspiegel 2014

		Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
			unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten							
ggü. Kreditinstituten	€	95.308.704,97	9.024.101,23	17.186.944,39	69.097.659,35	90.305.969,91	GPR¹⁾
Vorjahr	€	104.624.233,48	17.647.229,75	19.652.502,61	67.324.501,12	86.117.063,80	GPR ¹⁾
Verbindlichkeiten							
ggü. anderen Kreditgebern	€	4.030.739,47	127.052,01	518.685,95	3.385.001,51	3.750.631,52	GPR¹⁾
Vorjahr	€	4.147.957,74	123.331,63	500.875,69	3.523.750,42	3.862.494,12	GPR ¹⁾
Erhaltene Anzahlungen							
	€	9.331.013,41	9.331.013,41				
Vorjahr	€	13.920.552,44	13.920.552,44				
Verbindlichkeiten							
aus Vermietung	€	1.200,00	1.200,00				
Vorjahr	€	66.633,96	66.633,96				
Verbindlichkeiten							
aus Betreuungstätigkeit	€	199.854,64	199.854,64	0,00			
Vorjahr	€	17.917,67	7.941,29	9.976,38			
Verbindlichkeiten aus							
Lieferungen und Leistungen	€	2.508.351,40	2.178.995,30	329.356,10			
Vorjahr	€	1.288.630,67	934.788,93	353.841,74			
Verbindlichkeiten							
ggü. verb. Unternehmen	€	2.785.034,70	2.785.034,70				
Vorjahr	€	2.637.779,41	2.637.779,41				
Sonstige Verbindlichkeiten							
	€	251.522,94	251.522,94				
Vorjahr	€	3.339.890,84	3.339.890,84				
Gesamtbetrag	€	114.416.421,53	23.898.774,23	18.034.986,44	72.482.660,86	94.056.601,43	
Vorjahr	€	130.043.596,21	38.678.148,25	20.517.196,42	70.848.251,54	89.979.557,92	

1) GPR = Grundpfandrecht



ESW Bayern GmbH – Anhang

D) Sonstige Angaben

Anteilsbesitz

ESW Bauträger GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 894.760,80,
Jahresergebnis 2014 vor Ergebnisabführung
€ 818.722,75

ESW Bauplanung GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 383.468,91,
Jahresergebnis 2014 vor Ergebnisabführung
€ 246.242,89

ESW Gebäudemanagement GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 255.645,94,
Jahresergebnis 2014 vor Ergebnisabführung
€ 579.387,38

ESW Projektentwicklung GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 30.634,87
Jahresergebnis 2014 € -886,30

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beläuft sich gemäß § 285 Nr. 7 HGB auf 77 (einschließlich geringfügig Beschäftigte). Diese verteilen sich wie folgt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	56	15
Technische Mitarbeiter	6	0

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€ 91,0 (Stand 31.12.2014) gewährt. Die Tilgung (in 2014 T€ 11,0) 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 Steuerbilanz, begründet durch höhere Teilwerte beim

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

Es besteht eine mittelbare Pensionsverpflichtung aufgrund der Zusatzversorgung von Arbeitnehmern der Gesellschaft. Die Gesellschaft ist hierzu Mitglied bei der Evangelischen Zusatzversorgungskasse (EZVK).

Für das Jahr 2014 beträgt der Umlagensatz 4,8 %; auch für das Jahr 2015 ist mit diesem Umlagensatz zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt € 3.565.315,99. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 102 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 € 1.354.756,70 und durch die ESW Bauträger € 1.016.780,10 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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum 31.12.2014 nicht.

Treuhandverhältnisse

Mietkautionen werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft verwaltet.
Zum 31.12.2014 belaufen sich die Guthabensalden der Treuhandsparkonten auf insgesamt T€ 6.372,8. Sie verteilen sich wie folgt:

ESW Bayern:	T€	3.985,8
Treugeber Evang.-Luth. Kirche in Bayern und Evang.-Luth. Pfründestiftungsverband in Bayern:	T€	2.253,1
Fremde Treugeber:	T€	133,9

Geschäftsführung

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender

Dr. Erich Theodor Barzen, Oberkirchenrat, München

Stellvertretender Vorsitzender

Erich Rödel, Bankdirektor i.R., Ingolstadt

Michael Bammessel, Präsident Diakonisches Werk Bayern, Nürnberg
Dr. Günther Beckstein, Ministerpräsident in Bayern a.D., Nürnberg
Günter Gloser, Staatsminister a.D., Nürnberg
Professor Dr. Wolfgang Grewe, Wirtschaftsprüfer, SüdTreu, München
Sabine Kapitän, Geschäftsführerin, Grünbach (bis 30.12.2013)
Dr. Jürgen Körnlein, Stadtdekan, Nürnberg
Dr. Christian Kranjčić, Oberkirchenanwalt, München
Professor Hubert Kress, Architekt, Erlangen
Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg
Jürgen Rose, Bankdirektor i.R., Nürnberg

Nürnberg, den 13.03.2015

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern
Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

Hannes B. Erhardt

Robert Flock

Konzernbilanz

zum 31.12.2014

Aktivseite

			Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
davon Firmenwert € 1.058,23 (Vj. € 2.116,49)	€		72.627,43	62.136,49
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	158.029.390,35		158.024.605,85
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	4.508.654,19		6.548.233,80
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	162.254,32		1.124.238,26
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	1.003.854,13		1.058.779,89
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	92.851,60		130.434,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	966.870,38		970.921,82
7. Anlagen im Bau	€	5.649.911,64		973.070,55
8. Bauvorbereitungskosten	€	1.050.899,84		483.368,84
9. Geleistete Anzahlungen	€	45.820,26	171.510.506,71	39.185,35
III. Finanzanlagen				
1. Sonstige Ausleihungen	€	44.383,79		51.725,41
2. Andere Finanzanlagen	€	160.876,26	205.260,05	402.717,32
Anlagevermögen gesamt	€		171.788.394,19	169.869.417,58
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten bzw. im Zustand der Erschließung	€	1.985.145,00		1.298.216,38
2. Bauvorbereitungskosten	€	67.862,04		69.511,44
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	€	4.015.653,98		17.604.499,88
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	€	395.207,52		126.794,63
5. Unfertige Leistungen	€	8.379.643,16		8.711.365,75
6. Andere Vorräte	€	173.091,65		287.516,75
7. Geleistete Anzahlungen	€	322.170,03	15.338.773,38	151.422,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	€	120.195,78		129.740,00
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	€	1.255.347,83		613.422,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	3.375.876,18		2.257.908,78
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	793.303,34		208.419,53
5. Sonstige Vermögensgegenstände	€	445.863,29	5.990.586,42	471.465,33
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€		8.642.289,03	9.060.011,58
Umlaufvermögen gesamt	€		29.971.648,83	40.990.294,85
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	€	4.771,14		7.909,74
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	€	614,65	5.385,79	22.402,32
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	€		40.037,95	74.150,00
Bilanzsumme	€		201.805.466,76	210.964.174,49

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		53.246.900,08	59.846.900,08	47.429.914,14
III. Konzern-Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	€	572,93		-5.485,37
2. Jahresüberschuss	€	11.436.697,85	11.437.270,87	5.823.044,24
Eigenkapital gesamt	€		74.584.170,86	63.147.473,01
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	€	114.100,00		91.100,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	€	2.970.606,11		3.213.590,11
3. Sonstige Rückstellungen	€	10.222.889,10	13.307.595,21	9.016.929,53
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	95.311.674,35		104.624.233,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	4.030.739,47		4.147.957,74
3. Erhaltene Anzahlungen	€	10.266.423,31		20.813.233,20
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	1.200,00		66.633,96
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€	199.854,64		17.917,67
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	3.448.388,47		2.144.901,95
7. Sonstige Verbindlichkeiten				
davon aus Steuern € 273.743,79 (Vj. € 1.143.769,79)				
davon im Rahmen der soz. Sicherheit € 29,54 (Vj. € 0,00)	€	495.174,80	113.753.455,04	3.533.788,67
D. Rechnungsabgrenzungsposten	€		160.245,65	146.415,17
Bilanzsumme	€		201.805.466,76	210.964.174,49

Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung

nach Handelsrecht für den Zeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014

Gewinn- und Verlustrechnung

			Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	€	29.976.142,79		30.448.270,08
b) aus Verkauf von Grundstücken	€	34.957.074,95		10.240.254,90
c) aus Betreuungstätigkeit	€	3.317.402,70		3.053.066,78
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	358.892,82		431.045,12
e) Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	€	2.223.146,24	70.832.659,50	1.923.195,41
2. Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	€		-13.648.580,26	11.525.865,19
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	€		2.171.943,61	1.923.667,91
4. Sonstige betriebliche Erträge	€		10.662.167,15	5.736.679,15
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	13.458.016,31		14.793.099,43
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€	17.832.010,78		20.606.117,91
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€	3.334.559,83	34.624.586,92	2.766.454,98
Rohergebnis	€		35.393.603,08	27.116.372,22
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	€	7.515.172,81		7.269.210,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 413.019,07 (Vj. € 411.899,00)	€	2.068.743,81	9.583.916,62	2.010.101,70
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	€		6.784.817,60	4.788.897,85
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	€		4.357.436,61	3.660.470,45
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	€		10.131,24	9.950,12
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon a. d. Abzinsung v. Rückstellungen € 0,00 (Vj. € 114,16)	€		28.589,99	3.394,64
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon a. d. Aufzinsung v. Rückstell. € 61.263,53 (Vj. € 60.009,10)	€		3.217.910,48	3.443.721,75
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	€		11.488.243,00	5.957.314,60
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€		22.706,75	89.900,37
13. Sonstige Steuern	€		28.838,40	44.369,99
Konzern-Jahresüberschuss	€		11.436.697,85	5.823.044,24

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.

Die Kapitalflussrechnung wurde im Geschäftsjahr 2014 erstmals freiwillig nach DRS 21 erstellt; auf die Angabe von Vorjahreswerten wurde zulässigerweise verzichtet.

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 und ESW Bauplanung (Kapitalkonsolidierung) wurde erstmalig auf den 31.12.1996 vorgenommen. Die ESW Gebäudemanagement wurde erstmalig zum 31.12.1997 und die ESW Projektentwicklung erstmalig zum 31.12.2011 in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt weiterhin nach der Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a.F.) durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochtergesellschaften. Die Kapitalkonsolidierung der ESW Projektentwicklung erfolgte nach der Neubewertungsmethode gem. § 301 Abs. 1 S. 2 HGB n.F.

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung wurden Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den

einbezogenen Gesellschaften gegeneinander aufgerechnet.

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

B) Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich erworbene, immaterielle Vermögensgegenstände werden linear entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. 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 wurde in den ersten 5 Jahren eine Abschreibung von 5 % der Anschaffungs- und Herstellkosten vorgenommen; seit 2014 beträgt die Abschreibung 2 %. Aufgrund umfassender Modernisierung wurde bei einem Objekt die Restnutzungsdauer um 11 Jahre verlängert.

Bei der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten sind als Nutzungsdauer 25, 32, 35 und 65 Jahre unterstellt worden. Außenanlagen werden mit 10 % der Herstellungskosten abgeschrieben. Bis 1990 aktivierte Kosten der Außenanlagen werden gemeinsam mit den Gebäudekosten abgeschrieben.

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 5 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 Anschaffungskosten 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 wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

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

Die nach § 249 Abs. 2 HGB i.d.F. vor dem BilMoG gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung für Großinstandhaltungsmaßnahmen diverser Wohnanlagen wurden (Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB) beibehalten. Verbrauch und Auflösung der Rück-

stellungen 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 2,85 % zugrunde (Stand November 2014, Laufzeit rd. ein Jahr). Die Verpflichtungen aus Altersteilzeit (€ 158.510,95), 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 (€ 118.473,00) saldiert und als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung (€ 40.037,95) gesondert ausgewiesen. Es handelt sich um Bankguthaben in Euro. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die aus den verrechneten Vermögenswerten erzielten Zinserträge (€ 1.257,63) mit den Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Altersteilzeit (€ 8.182,00) saldiert und unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Jubiläumzahlungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Gehaltssteigerungen (2 %) ermittelt. Den Rückstellungsberechnungen liegt ein Zinssatz von 4,58 % zugrunde (Stand November 2014, 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	€ 6.046.552,94
Instandhaltungsaufwendungen	€ 1.238.500,00
Kosten im Rahmen der technischen Baubetreuung	€ 827.374,32

Betriebs- und Heizkosten	€ 650.000,00
Personalkosten	€ 583.662,39
Verwaltungskosten	€ 486.402,85

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 € 8.139.480,20 noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von insgesamt € 241.027,45 (ausgewiesen unter Position Sonstige Vermögensgegenstände).

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von € 51.724,95 (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 € 4.351.609,16 und aus dem Verkauf von Finanzanlagen in Höhe von € 4.426.658,94 enthalten. Des Weiteren sind Auflösungen der sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 1.116.756,56 und Entnahmen aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von € 242.984,00 enthalten.

Aufgrund vollständigen Leerzugs und geplanter Kernsanierung wurde bei einem Objekt eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von € 1.970.916,46 vorgenommen.

Konzern – Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens 2014

		Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge Herstellungskosten
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	€	455.930,44	51.622,05
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	226.940.012,88	8.899.057,98
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und and. Bauten	€	10.669.245,55	318.434,12
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	1.124.238,26	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	1.066.710,51	
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	411.027,82	
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	3.332.115,07	330.228,11
7. Anlagen im Bau	€	973.070,55	5.249.454,73
8. Bauvorbereitungskosten	€	483.368,84	671.759,31
9. Geleistete Anzahlungen	€	39.185,35	6.634,91
Summe der Sachanlagen	€	245.038.974,83	15.475.569,16
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	€	51.725,41	
2. Andere Finanzanlagen	€	402.717,32	
Summe der Finanzanlagen	€	454.442,73	0,00
Anlagevermögen insgesamt	€	245.949.348,00	15.527.191,21

Eigenkapitalspiegel 2014

		Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklagen	Erwirtschaftetes Eigenkapital Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn
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
Änderung des Konsolidierungskreises	€				
Gezahlte Dividenden	€				
Einstellungen in Rücklagen	€			6.522.187,59	-6.522.187,59
Entnahmen aus Rücklagen	€				
Konzern-Jahresüberschuss/-fehlbetrag	€				11.436.697,85
Sonstige Veränderungen	€			-705.201,65	705.201,65
Stand am 31.12.2014	€	3.300.000,00	0,00	59.846.900,08	11.437.270,78

Abgänge Herstellungskosten	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12. 2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres
921,91			434.003,15	72.627,43	41.131,11
7.944.523,77 ^{*)}	1.954.363,70		71.819.520,44	158.029.390,35	6.201.442,97
1.919.395,00 ^{**)}	-315.537,81		4.244.092,67	4.508.654,19	175.842,54
	-961.983,94			162.254,32	
54.925,76			7.930,62	1.003.854,13	
62.442,42			255.733,80	92.851,60	36.404,40
281.127,19			2.414.345,61	966.870,38	329.996,58
	-572.613,64			5.649.911,64	
	-104.228,31			1.050.899,84	
				45.820,26	
10.262.414,14	0,00	0,00	78.741.623,14	171.510.506,71	6.743.686,49
7.341,62				44.383,79	
241.841,06				160.876,26	
249.182,68	0,00	0,00	0,00	205.260,05	
10.512.518,73	0,00	0,00	79.175.626,29	171.788.394,19	6.784.817,60

^{*)} davon Baukostenzuschuss € 635.758,67

^{**)} davon Baukostenzuschuss € 1.919.395,00

Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Anteil anderer Gesellschafter	Gesamt
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
11.436.697,85		11.436.697,85
74.584.170,86	0,00	74.584.170,86

Konzern – Anhang

Verbindlichkeitspiegel 2014

		Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
			unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten							
ggü. Kreditinstituten	€	95.311.674,35	9.027.070,61	17.186.944,39	69.097.659,35	90.305.969,91	GPR¹⁾
Vorjahr	€	104.624.233,48	17.647.229,75	19.652.502,61	67.324.501,12	86.117.063,80	GPR ¹⁾
Verbindlichkeiten							
ggü. anderen Kreditgebern	€	4.030.739,47	127.052,01	518.685,95	3.385.001,51	3.750.631,52	GPR¹⁾
Vorjahr	€	4.147.957,74	123.331,63	500.875,69	3.523.750,42	3.862.494,12	GPR ¹⁾
Erhaltene Anzahlungen							
	€	10.266.423,31	10.266.423,31				
Vorjahr	€	20.813.233,20	20.813.233,20				
Verbindlichkeiten							
aus Vermietung	€	1.200,00	1.200,00				
Vorjahr	€	66.633,96	66.633,96				
Verbindlichkeiten							
aus Betreuungstätigkeit	€	199.854,64	199.854,64	0,00			
Vorjahr	€	17.917,67	7.941,29	9.976,38			
Verbindlichkeiten aus							
Lieferungen und Leistungen	€	3.448.388,47	3.119.032,37	329.356,10			
Vorjahr	€	2.144.901,95	1.791.060,21	353.841,74			
Sonstige Verbindlichkeiten							
	€	495.174,80	495.174,80				
Vorjahr	€	3.533.788,67	3.533.788,67				
Gesamtbetrag	€	113.753.455,04	23.235.807,74	18.034.986,44	72.482.660,86	94.056.601,43	
Vorjahr	€	135.348.666,67	43.983.218,71	20.517.196,42	70.848.251,54	89.979.557,92	

1) GPR = Grundpfandrecht



Konzern – Anhang

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beläuft sich gem. § 285 Nr. 7 HGB auf 327 (einschließlich geringfügig Beschäftigte):

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	71	16
Technische Mitarbeiter	66	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€ 91,0 (Stand 31.12.2014) gewährt. Die Tilgung (in 2014 T€ 11,0) erfolgt durch Arbeitsleistung.

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2014 folgende Honorare (Gesamtnettovergütung zzgl. Auslagen) als Aufwand erfasst:

für Abschlussprüfungsleistungen	T€ 107,0
für sonstige Bestätigungsleistungen	T€ 6,7

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 2014 beträgt der Umlagensatz 4,8 %; auch für das Jahr 2015 ist mit diesem Umlagensatz zu rechnen. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt € 7.025.040,55. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 323 Arbeitnehmer.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zahlungsverpflichtungen zum 31.12.2014 ergeben sich aus dem Abschluss von notariellen Kaufverträgen in Höhe von T€ 6.796,0.

Treuhandverhältnisse

Mietkautionen werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft verwaltet. Zum 31.12.2014 belaufen sich die Guthabensalden der Treuhandspargkonten auf insgesamt T€ 6.372,8. Sie verteilen sich wie folgt:

ESW Bayern:	T€ 3.985,8
Treugeber Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern und Evangelisch-Lutherischer Pfründestiftungsverband in Bayern:	T€ 2.253,1
Fremde Treugeber:	T€ 133,9

Geschäftsführung

Hannes B. Erhardt, MSc.

Robert Flock, Dipl.-Ing. Architekt

Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender

Dr. Erich Theodor Barzen, Oberkirchenrat, München

Stellvertretender Vorsitzender

Erich Rödel, Bankdirektor i.R., Ingolstadt

Michael Bammessel, Präsident Diakonisches Werk Bayern, Nürnberg

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

Günter Gloser, Staatsminister a.D., Nürnberg

Professor Dr. Wolfgang Grewe, Wirtschaftsprüfer, SüdTreu, München

Sabine Kapitän, Geschäftsführerin, Grünbach (bis 30.12.2013)

Dr. Jürgen Körnlein, Stadtdekan, Nürnberg

Dr. Christian Kranjčić, Oberkirchenanwalt, München

Professor Hubert Kress, Architekt, Erlangen

Dr. Stefan Ark Nitsche, Regionalbischof, Nürnberg

Jürgen Rose, Bankdirektor i.R., Nürnberg

Nürnberg, den 13.03.2015

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 31.12.2014 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 Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

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

von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten 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 Gesellschaftsvertrags 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 2. April 2015

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 31.12.2014, den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht für 2014 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 31.12.2014 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 10. April 2015

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 und Günter Sander GbR

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