



Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk

Geschäftsbericht 2015



Inhalt

Die Unternehmensgruppe	04
Organe	05
Bericht des Aufsichtsrates	06
Bericht der ESW Unternehmensgruppe für das Jahr 2015	08
Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	19
Wirtschaftliches Ergebnis	20
Konzernkapitalflussrechnung	21
Bilanz zum 31.12.2015 ESW Bayern	22
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2015 ESW Bayern	24
Anhang ESW Bayern	25
Bilanz zum 31.12.2015 Konzern	34
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2015 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 - 2008 0 | Fax: 0911 - 2008 156
info@esw.de | esw.de

Büro Südbayern
Karlststraße 18 | 80333 München
Tel.: 089 - 370 610 550 | Fax: 089 - 370 610 555

ESW Bauträger GmbH

Geschäftsführung:
Klaus Krätner, Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Hannes B. Erhardt, MSc.

ESW Bauträger GmbH
Hans-Sachs-Gasse 12 | 90403 Nürnberg
Tel.: 0911 - 2008 370 | Fax: 0911 - 2008 380
bautraeger@esw.de | esw.de

ESW Bauplanung GmbH

Geschäftsführung:
Harald Martin, Dipl.-Ing. Architekt
Robert Flock, Dipl.-Ing. Architekt

ESW Bauplanung GmbH
Hans-Sachs-Gasse 12 | 90403 Nürnberg
Tel.: 0911 - 2008 310 | Fax: 0911 - 2008 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 - 252 981 0 | Fax: 0911 - 252 981 15
info.gm@esw.de | esw.de

Büro Südbayern
Weitlstraße 16 | 80935 München
Tel.: 089 - 370 610 510 | Fax: 089 - 370 610 515

ESW Projektentwicklung GmbH

Geschäftsführung:
Hannes B. Erhardt, MSc.

ESW Projektentwicklung GmbH
Hans-Sachs-Platz 10 | 90403 Nürnberg
Tel.: 0911 - 2008 0 | Fax: 0911 - 2008 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

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

In Erfüllung seiner gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Aufgaben und Pflichten hat sich der Aufsichtsrat des Evangelischen Siedlungswerkes von der Geschäftsführung regelmäßig berichten lassen. Die Sitzungen fanden im Geschäftsjahr 2015 turnusmäßig statt.

Dabei informierte die Geschäftsführung des ESW eingehend über den Geschäftsverlauf, die Liquidität, die Vermögens- und Ertragslage, die Risiken und Chancen sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle beim ESW und deren Tochterunternehmen. Soweit erforderlich, wurden diese dem Aufsichtsrat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Im Besonderen hat der Aufsichtsrat geschäftspolitische Grundsatzfragen erörtert und sich mit der Risikosituation der Gesellschaft sowie ihren strategischen Zielen beschäftigt.

Unseren Auftrag, die Geschäftsführung des ESW zu überwachen und beratend zu begleiten, haben wir erfüllt.

Jahresabschlüsse und Lageberichte des ESW und seiner Tochterunternehmen haben wir eingehend geprüft. Den Konzernabschluss des ESW haben wir gebilligt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung stimmen wir in allen Punkten zu.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des ESW sowie der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht des Geschäftsjahres 2015 wurden vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V., gesetzlicher Prüfungsverband, München, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Jahresabschlüsse und die Lageberichte der Tochterunternehmen: ESW Bauplanung GmbH, ESW Bauträger GmbH, ESW Gebäudemanagement GmbH und ESW Projektentwicklung GmbH wurden von der Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft, München geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ESW Unternehmensgruppe für die im Jahr 2015 erbrachten Leistungen.

München, den 06.07.2016

Dr. Erich Theodor Barzen
Vorsitzender des Aufsichtsrates





Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht des ESW – Evangelisches Siedlungswerk in Bayern für das Geschäftsjahr 2015

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 nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
3. Nachtragsbericht
4. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
 - A) Prognosebericht
 - B) Risikobericht
 - C) Chancenbericht
5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten



1. Grundlagen des Konzerns/Geschäftsmodell

Die ESW – Evangelisches Siedlungswerk in Bayern, Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (im Folgenden ESW genannt) ist eine juristische Person des privaten Rechts. Sie wurde am 18.07.1949 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 Eigenbestand des ESW befinden sich zum Stichtag 31.12.2015 insgesamt 4.764 Wohnungen, 99 gewerbliche Einheiten und 2.618 Garagen/Stellplätze. Mit Übergang Besitz, Nutzen, Lasten zum 31.12.2015 wurde ein Objekt mit 69 Woh-

nungen erworben; die Bewirtschaftung begann zum 01.01.2016.

Das ESW verwaltet im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung insgesamt 5.348 Wohnungen, 68 Gewerbeeinheiten und 3.260 Garagen/Stellplätze und im Bereich der Treuhandverwaltung 2.775 Wohnungen, 171 Gewerbeeinheiten, 112 Wohnheimplätze und 1.829 Garagen/Stellplätze.

Die Gesellschaft ist an folgenden Unternehmen zu 100 % beteiligt:

- ESW Bauplanung GmbH
- ESW Bauträger GmbH
- ESW Gebäudemanagement GmbH
- ESW Projektentwicklung GmbH

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

2. Wirtschaftsbericht

A) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte

Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Im vergangenen Jahr 2014 war das BIP in ähnlicher Größenordnung gewachsen (+ 1,6 %), 2013 lediglich um 0,3 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2015 wieder über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,3 % lag. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2015 gegenüber 2014 um 0,3 %.

Die Arbeitslosenquote ist zum Jahresende 2015 um 0,3 % auf jetzt 6,1 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,79 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 110.000 weniger als vor einem Jahr. Im vierten Quartal 2015 gab es nach vorläufigen Berechnungen rund 43,4 Millionen Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland. Im Vergleich zum vierten Quartal 2014 wuchs die Zahl der Erwerbstätigen um 412.000 Personen oder 1,0 %. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. Im Dezember 2015 waren im Stadtgebiet Nürnberg 22.265 Personen ohne Arbeit, das entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,8 % und liegt damit um 0,4 % unter dem Stand vom 31.12.2014 mit 7,2 %.

Das Zinsniveau bewegt sich weiter auf einem historisch niedrigen Stand. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäischen Zentralbank im September 2014 weiter 0,05 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im Dezember 2015 nochmals von 0,2 % auf 0,3 % abgesenkt. Dennoch besteht weiterhin die Gefahr einer Deflation. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Die Wohnungswirtschaft steht vor wachsenden demografischen Herausforderungen. Zu der seit 2010 gestiegenen Nettozuwanderung aus dem Ausland kommt der anhaltende und sich verstärkende Zustrom von Flüchtlingen und Asylbewerbern. Die Unterbringung dieser Menschen sowie der starke Zuzug in die Städte erfordern in Deutsch-

land in den kommenden fünf Jahren den Neubau von ca. 400.000 Wohnungen pro Jahr.

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis schließen. Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 % oder 10.300 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten 2014. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2015 damit weiter fortgesetzt. Nach den Informationen des Bundesanzeiger Verlags werden 2016 nahezu 290.000 Wohnungen auf den Markt kommen. Das entspricht zwar einer Steigerung von 80,0 % gegenüber dem Tiefstand in 2010, ist jedoch nicht ausreichend bei den aktuellen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft. Der Wohnungsbau bleibt jedoch die treibende Kraft des Branchenaufschwungs innerhalb der Bauindustrie. Insgesamt stellt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft damit einen wichtigen Wirtschaftszweig in Deutschland dar.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist dementsprechend auf die Integration älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere zu legen.

In Bayern ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen 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 seines Gebäudebestands, dem Neubau von Mietwohnungen, der Fertigstellung einer Kindertagesstätte sowie der Bauträgertätigkeit und die Gruppe zudem mit Gebäudedienstleistungen, Architekten- und Ingenieurleistungen sowie Projektsteuerungs- und -entwicklungsleistungen befasst.

Für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind insgesamt € 10,6 Mio. ausgegeben worden. Die Mittel wurden hauptsächlich für Sanierungen an den Standorten Trostberg und Ansbach und hierbei hauptsächlich für energetische Maßnahmen verwendet.

Im Neubaubereich wurden in 2015 in Fürth, Finkenschlag, 26 seniorengerechte Mietwohnungen und in Nürnberg, Olgastraße, 40 Einheiten fertig gestellt; hierfür sind in 2015 Baukosten in Höhe von € 4,5 Mio. (Gesamtkosten € 8,9 Mio.) angefallen.

Des Weiteren wurde mit der Kernsanierung des Hochhauses in Fürth, Albrecht-Dürer-Straße, begonnen. Neben 91 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten wird ein Kindergarten mit 49 Plätzen errichtet. Hierfür sind in 2015 Baukosten in Höhe von € 2,7 Mio. (vss. Gesamtkosten € 15,5 Mio.) angefallen. Ebenfalls begonnen wurde mit der Neubaumaßnahme in Regensburg. Hier entstehen 126 Studentenwohnungen für die in 2015 Baukosten im Wert von € 3,8 Mio. (vss. Gesamtkosten € 5,5 Mio.) gebucht wurden.

Im Bauträgerbereich der Gruppe konnten 14 Eigentumswohnungen und 15 Reihenhäuser in Oberasbach, Stein und Nürnberg an die Käufer übergeben werden. Derzeit befinden sich sieben Reihenhäuser, zwei Doppelhaushälften und eine Eigentumswohnung in Stein, Nürnberg-Röthenbach und Nürnberg im Bau bzw. waren zum 31.12.2015 noch nicht verkauft. Die Umsätze im Bauträgergeschäft beliefen sich in der Gruppe auf € 7,9 Mio.

Bei den Ingenieur- und Architektenleistungen ist das Projektvolumen in 2015 gegenüber dem Vorjahr von 90% auf ca. 30% gesunken. Die Aufgaben

der Bauplanung haben sich mit ca. 70 % wieder mehrheitlich auf Projekte im Bereich der ESW Bestandsimmobilien und der ESW Projektentwicklungsgesellschaft konzentriert. Im Jahr 2015 konnten neben vielfältigen Kleinaufträgen fünf Projekte erfolgreich im Termin- und Kostenplan abgeschlossen und umsatzwirksam abgerechnet werden.

Die Präsenz der Hausmeister vor Ort und deren Wahrnehmung als Mitarbeitende des ESW war auch in 2015 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. Die zunehmende Angebotsverknappung und die dadurch steigenden Preise haben den Bereich Handwerksleistungen auch in 2015 geprägt.

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 2015 erzielte das ESW einen Jahresüberschuss in Höhe von € 5,7 Mio. (Vj. € 11,8 Mio.). Der Konzernabschluss der Gruppe weist für 2015 einen Jahresüberschuss von € 6,0 Mio. (Vj. € 11,4 Mio.) aus. Der Jahresüberschuss wird maßgeblich durch Erträge aus Verkäufen des Sachanlagevermögens in Höhe von € 2,7 Mio. sowie durch Rückstellungsaufösungen in Höhe von € 0,6 Mio. beeinflusst. Gegenläufig wirkt sich die Dotierung einer Rückstellung für die erwarteten Steuernachzahlungen (inkl. Zinsen) aus der laufenden steuerlichen Betriebsprüfung für die Jahre 2007 bis 2010 in Höhe von € 1,5 Mio. aus.

Die Umsatzerlöse beim ESW beliefen sich auf € 36,5 Mio. (Vj. € 48,3 Mio.) und in der Gruppe auf € 47,9 Mio. (Vj. € 70,8 Mio.). Sie resultieren im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung mit € 31,3 Mio. (Vj. € 30,1 Mio.; Gruppe € 31,2 Mio., Vj. € 30,0 Mio.) und aus dem Verkauf von Grund-

stücken mit € 0,7 Mio. (Vj. € 14,3 Mio.; Gruppe € 7,9 Mio., Vj. € 35,0 Mio.).

Den Umsatzerlösen stehen insbesondere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von € 16,9 Mio. (Vj. € 16,9 Mio.; Gruppe € 13,1 Mio., Vj. € 13,5 Mio.) und für Verkaufsgrundstücke in Höhe von € 0,3 Mio. (Vj. € 4,6 Mio.; Gruppe € 13,1 Mio., Vj. € 17,8 Mio.) gegenüber. Zudem sind Personalaufwendungen in Höhe von € 4,8 Mio. (Vj. € 4,6 Mio.; Gruppe € 10,3 Mio., Vj. € 9,6 Mio.), Abschreibungen in Höhe von € 4,5 Mio. (Vj. € 6,6 Mio.; Gruppe € 4,7 Mio., Vj. € 6,8 Mio.) und sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von € 3,6 Mio. (Vj. € 3,8 Mio.; Gruppe € 4,1 Mio., Vj. € 4,4 Mio.) angefallen.

Die Ertragslage ist neben dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung insbesondere durch Erträge aus Verkäufen des Sachanlagevermögens sowie die Bildung einer Rückstellung für erwartete Steuernachzahlungen (inkl. Zinsen) geprägt. Insgesamt ist die Ertragslage des Mutterunternehmens bzw. des Konzerns gut.

II. Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beim ESW beträgt 35,9 % (Vj. 38,2 %) und in der Gruppe 34,6 % (Vj. 37,0 %).

Die Eigenkapitalrendite liegt mit 8,5 % (Vj. 15,7 %; Gruppe 8,9 %, Vj. 15,4 %) 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 zehn Jahre – teilweise auch bis zu 20 Jahre – gesichert.

Des Weiteren stehen für kurzfristige Geldmittel Kreditlinien in Höhe von € 42,0 Mio. (inkl. Avale) zur Verfügung, die zum 31.12.2015 in Höhe von € 15,2 Mio. in Anspruch genommen waren. Sie dienen auch der Finanzierung des Umlaufvermögens der Tochtergesellschaften, insbesondere der ESW Bauträger GmbH.

Die wesentlichen Investitionen wurden in den Bereichen Neubau- und Modernisierungstätigkeit sowie Zukauf von Grundstücken im Anlagevermögen als auch im Bauträgerbereich 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 € 6,9 Mio. (Vj. € 13,6 Mio.), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € -19,5 Mio. (Vj. € -4,5 Mio.) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 3,9 Mio. (Vj. € 3,9 Mio.) zusammen. Insgesamt ergibt sich zum 31.12.2015 ein Finanzmittelfonds (saldiert mit Bauzwischenkrediten) in Höhe von € -1,6 Mio. (Vj. € 7,1 Mio.). Die Zahlungsfähigkeit war zu jeder Zeit gegeben.

Die Finanzlage des Mutterunternehmens bzw. des Konzerns ist geordnet.

III. Vermögenslage

Zum 31.12.2015 wird die Aktivseite des ESW durch die Position des Sachanlagevermögens in Höhe von € 192,9 Mio. (Vj. € 171,8 Mio.; Gruppe € 192,2 Mio., Vj. € 171,5 Mio.) bestimmt, was einem Anteil von 85,2 % (Vj. 86,9 %; Gruppe 82,4 %, Vj. 85,0 %) 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 € 30,9 Mio. (Vj. € 24,0 Mio.; Gruppe € 39,5 Mio., Vj. € 30,0 Mio.). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Investitionen ins Bauträgergeschäft (in der Gruppe) sowie aus höheren flüssigen Mitteln.

Auf der Passivseite betragen das Eigenkapital und die eigenkapitalgleichen Positionen (Rückstellungen für Bauinstandhaltung) € 83,9 Mio. (Vj. € 78,5 Mio.; Gruppe € 83,3 Mio., Vj. € 77,6 Mio.), was einer Eigenmittelquote von 37,0 % (Vj. 39,7 %; Gruppe 35,7 %, Vj. 38,4 %) und einer Eigenkapitalquote von 35,9 % (Vj. 38,2 %; Gruppe 34,6 %, Vj. 37,0 %) entspricht.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Langfristiges Fremdkapital ist in Höhe von € 104,9 Mio. (Gruppe € 108,8 Mio.) in Anspruch genommen. Das Anlagevermögen ist zum 31.12.2015 zu 96,7 % (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 8,5 % (Vj. 15,7 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 4,5 % (Vj. 7,5 %), in der Gruppe betragen sie 8,9 % (Vj. 15,4 %) sowie 4,5 % (Vj. 7,1 %) und können als positiv beurteilt werden.

Die Sollmieten (ESW = Gruppe) haben sich 2015 von € 22,7 Mio. im Vorjahr auf € 23,4 Mio. erhöht. Die Wohnungsmiete erhöhte sich von durchschnittlich 5,99 € je m² im Vorjahr auf 6,03 € je m² in 2015. Dies resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen und dem Bezug von Neubauten.

Die um die strategischen Leerstände bereinigte Leerstandsquote liegt bei 0,5 % (Vj. 0,6 %). Die Fluktuationsquote liegt bei 9,7 % (Vj. 10,7 %). Die gesamten Mietausfälle betragen in 2015 3,1 % (Vj. 4,4 %) des Sollmieten- und Umlagenaufkommens.

Für Instandhaltungsmaßnahmen (einschließlich Instandhaltungsanteil von Modernisierungsmaßnahmen) wurden in 2015 € 8,7 Mio. (Vj. € 8,8 Mio.) ausgegeben. Dies entspricht jährlich € 26,80 (Vj. € 27,50) je m² Wohn- und Nutzfläche.

Neben den Geschäftsführern sind beim ESW 88 und in der Gruppe 322 Mitarbeiter/innen beschäftigt. Davon sind 28 (Gruppe 187) 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 2015 keine neuen Altersteilzeitverträge vereinbart. Bis 31.03.2016 befindet sich eine Mitarbeiterin (ESW = Gruppe) in der Passivphase der Altersteilzeit.

Das ESW versteht die Berufsausbildung junger Menschen auch als gesellschaftlichen Auftrag. Zum 31.12.2015 befanden sich 11 (Gruppe 15) Mitarbeiter in der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-kauffrau, Kauffrau für Bürokommunikation, Fachinformatiker Systemintegration, Elektroniker/Fachrichtung Energie- und Gebäudetechnik und Anlagenmechaniker/Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik. Fünf Auszubildende konnten im Jahr 2015 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. Zwei weitere Mitarbeiter studieren berufsbegleitend bzw. dual mit dem Berufsziel 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 und Aufstockung –, in der Modernisierung und im Ankauf von Wohnraum. Der Zeitpunkt für diese Investitionen ist im Hinblick auf die aktuelle Situation am Geld- sowie Kapitalmarkt weiterhin günstig. Die gute Bonität des ESW, die ausreichende Eigenkapitalausstattung und die stabile Ertragskraft des Unternehmens sowie das weiterhin niedrige Zinsniveau auf dem Geld- sowie Kapitalmarkt stellen Garanten für das Erreichen der Ziele dar. Überdies werden durch diese Investitionspolitik die heimische Bauwirtschaft und das Handwerk unterstützt.

Die Voraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung sind gut. Die Leerstände haben sich auf einem niedrigen Niveau eingependelt. Für die nächsten Jahre kann aufgrund der bereits erfolgten und noch geplanten umfangreichen Investitionen in den Bestand kontinuierlich mit steigenden Mieterträgen gerechnet werden. Zudem wird die Nachfrage nach Wohnraum – 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 2016 wird für das ESW ein Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung) in Höhe von rund € 5,5 Mio. erwartet. Bei der ESW Gebäudemanagement GmbH, ESW Bauträger GmbH und ESW Bauplanung GmbH werden Jah-

resüberschüsse (vor Ergebnisabführung) in Höhe von rd. T€ 226,4, T€ 547,9 und T€ 91,4 sowie bei der ESW Projektentwicklung GmbH ein Jahresüberschuss von rd. T€ 6,3 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. Dabei erfolgt eine Risikoeinschätzung für das ESW nach den Kategorien „niedrig“, „mittel“ oder „hoch“. 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 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 Bauträgersgeschäft werden die Risiken laufend in Form von monatlich und quartalsmäßig durchgeführten Kontrollen und Lagebesprechungen überwacht und bewertet. Das Risikomanagementsystem wurde dahingehend verbessert, dass bereits vor Ankauf eines Grundstücks das Gefahrenpotential anhand eines Risikokataloges erfasst und bewertet wird. Diese Projektbewertungen sind bereits in das Interne Kontrollsystem (IKS) integriert worden. Unterstützt wird das Projektcontrolling zukünftig durch die Implementierung einer speziellen Bauträgersoftware.

Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Wohneigentum besteht 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 zentrale Risiko in der Bauplanung bzw. der Erfolg der Gesellschaft hängt im Wesentlichen davon ab, ob ausreichend Aufträge akquiriert werden können. Eine kontinuierliche interne Nachfrage nach Architekten- und Ingenieurleistungen ist dabei Voraussetzung für die Grundaustattung der Gesellschaft. Die Entwicklung und Ausrichtung der Gesellschaft, aber auch eine kontinuierliche Grundaustattung dieses Bereichs werden dabei vor allem durch die mehrjährige Unternehmensplanung des Stammunternehmens und die Nachfrage aus der Bauträgergesellschaft bestimmt.

Die Immobilienbestände der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern (ELKB) sind neben den Beständen des ESW für das Gebäudemanagement auch künftig von zentraler Bedeutung. Die nahezu vollständige treuhändische technische und kaufmännische Verwaltung aller Immobilien der ELKB durch das ESW ist und bleibt für die ESW Gebäudemanagement GmbH das entscheidende Standbein für den wirtschaftlichen Erfolg. Der Druck auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten von Wohnimmobilien wird anhalten. Der Mangel an fachlich und persönlich geeigneten Kräften ist spürbar. Eine weitere Verschärfung ist zu erwarten. Zur Sicherung einer qualifizierten Mitarbeiterschaft werden die eingeschlagenen erfolgreichen Wege fortgesetzt. Dazu gehören insbesondere die Stärkung einer „inneren“ Unternehmenszugehörigkeit und der Qualifikations- und Entwicklungsangebote für die vorhandene Mitarbeiterschaft, die Suche nach ausbildungswilligen und -fähigen jungen Menschen, aber auch die Rekrutierung von ausgebildeten, fachlich qualifizierten Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen.

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 in Europa (Rezessionsgefahr, Verschuldungskrise, verschärfte Eigenkapitalanforderungen an Banken) ergeben und sich derzeit in einer allgemein restriktiveren Kreditvergabe – insbesondere höherem Eigenkapitaleinsatz bei Investitionen – äußern.

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

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

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

C) Chancenbericht

Wesentliche Chancen des ESW liegen in der bedarfsgerechten Weiterentwicklung und selektiven Erweiterung des Bestands durch Neubau, Modernisierung 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 Umgang 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 ermöglichen. Damit wird das ESW seinem satzungsgemäßen Zweck gerecht und ist gleichzeitig in der Lage, die Marktposition des Unternehmens nachhaltig zu sichern und zu verbessern.

Im Bereich des Bauträgers liegen die Chancen zum einen in der vorausschauenden Akquisition von attraktiven Bauträgergrundstücken, zum anderen 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 und bei externen Auftraggebern. Neue Auftragspotenziale können durch die Entwicklung barrierefreier und energieeffizienter Lösungen im Neubau- und Modernisierungsbereich erschlossen werden. Die Einbindung der Gesellschaft in die mehrjährige Unternehmensplanung des Mutterunternehmens und der Bauträgergesellschaft ermöglicht den Ausblick auf zukünftige Projekte aus dem Unternehmensverbund und bildet eine sehr gute Basis für eine vorausschauende Kapazitätsauslastung.

Die Chancen des Gebäudemanagements liegen in der Akquisition neuer Aufträge im Unternehmensverbund und in Aufträgen von 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 Auftrag-

gebern 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 31.12.2015 beläuft sich das Kreditvolumen gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern auf insgesamt € 116,8 Mio. (Vj. € 99,3 Mio.). Hiervon ist ein Volumen von € 104,5 Mio. (Vj. € 94,1 Mio.) über Grundpfandrechte bzw. Bürgschaften gesichert; € 79,5 Mio. (Vj. € 72,5 Mio.) haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

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

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Bausparverträge mit einer Bausparsumme in Höhe von € 16,2 Mio. abgeschlossen. Diese dienen u. a. der Zinssicherung bestehender Finanzierungen. Die angesparten Guthaben aller Bausparverträge stellen weitestgehend Tilgungersatz dar.

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 neun Kreditinstituten zusammen, die Kreditlinien über insgesamt € 42,0 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 11.03.2016

Hannes B. Erhardt

Robert Flock



Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

ESW Konzern

Stand 31.12.2015 (ohne nebenberuflich Beschäftigte)

Art der Beschäftigung	männlich	weiblich	Gesamt
kaufmännisch und technisch	39	78	117
Auszubildende	7	8	15
Reinigung	5	13	18
Hausmeister und Arbeiter	47	0	47
Gesamt	98	99	197

Altersaufbau nach Lebensjahren	Mitarbeitende	in %
15 – 20	11	5,58
21 – 25	21	10,66
26 – 30	18	9,14
31 – 35	23	11,68
36 – 40	23	11,68
41 – 45	16	8,12
46 – 50	29	14,72
51 – 55	27	13,71
56 – 60	18	9,14
61 – 65	9	4,57
66 – 80	2	1,02
Gesamt	197	100,00

Mitarbeiteranzahl nach ESW-Dienstjahren	Mitarbeitende	in %
00 – 05	96	48,73
06 – 10	39	19,80
11 – 15	26	13,20
16 – 20	15	7,61
21 – 25	13	6,60
26 – 30	3	1,52
31 – 35	3	1,52
36 – 40	1	0,51
41 – 45	1	0,51
Gesamt	197	100,00

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

Wirtschaftliches Ergebnis

Eigenkapital

		2015	2014	2013	2012
Stammkapital	T€	3.300	3.300	3.300	3.300
Rücklagen*)	T€	72.246	60.423	53.901	49.121
Bilanzgewinn	T€	5.734	11.822**)	6.522**)	4.780
Eigenkapitalähnliche Posten	T€	2.638	2.971	3.214	3.937
Eigenkapital gesamt	T€	83.917	78.516	66.937	61.138

*) Einstellung aus Bilanzgewinn Vorjahr T€ 11.822 6.522 4.780 0,0

***) in 2013 und 2014 Jahresüberschuss

Ertragslage

		2015	2014	2013	2012
Hausbewirtschaftung	T€	4.561,3	2.679,3	3.727,7	2.630,9
Bau- und Verkauf (Umlaufvermögen)	T€	340,2	1.687,4	-550,4	89,6
Verwaltungsbetreuung	T€	789,1	701,7	668,3	456,8
Sonstige Betreuungstätigkeit	T€	-34,0	52,6	44,0	85,4
Beteiligungen Tochtergesellschaften	T€	880,1	1.652,2	1.038,9	479,7
Summe der Deckungsbeiträge	T€	6.536,7	6.773,2	4.928,5	3.742,4
Unternehmensgemeinkosten	T€	-2.143,6	-2.111,0	-1.938,4	-1.732,6
Betriebsergebnis	T€	4.393,1	4.662,2	2.990,1	2.009,8
Sonstiger und a. o. Bereich	T€	2.496,2	7.182,6	3.619,1	419,3
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	T€	6.889,3	11.844,8	6.609,2	2.429,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	T€	-1.155,3	-22,7	-87,0	0,3
Jahresüberschuss	T€	5.734,0	11.822,1	6.522,2	2.429,4
Entnahme aus Gewinnrücklage	T€		0,0	0,0	0,0
Einstellung in Gewinnrücklage	T€		0,0	0,0	0,0
Gewinnvortrag	T€		0,0	0,0	2.350,7
Bilanzgewinn	T€		11.822,1	6.522,2	4.780,1

Konzernkapitalflussrechnung

Konzernkapitalflussrechnung 2015

		2015	2014
Konzernjahresüberschuss	T€	6.046,0	11.436,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	4.706,4	6.784,8
Aktivierete Eigenleistungen	T€	-1.056,1	-2.171,9
Abnahme langfristiger Rückstellungen (ohne Saldierung Deckungsvermögen)	T€	-401,6	-377,9
Abschreibungen auf Forderungen	T€	123,4	221,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	T€	3,0	3,1
Veränderung Pauschalwertberichtigungen	T€	-13,8	-11,3
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	T€	-5,3	-2,3
Abschreibungen auf unbebaute Grundstücke des Umlaufvermögens	T€	0,0	28,7
Zahlungsunwirksame Veränderung aus latenten Steuern	T€	-469,6	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	T€	8.932,4	15.911,5
Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	T€	-1.117,5	1.544,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (saldiert)	T€	-2.728,7	-8.745,5
Zunahme (Vj.: Abnahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	T€	-7.774,8	12.606,4
Abnahme (Vj.: Zunahme) sonstiger Aktiva	T€	957,9	-2.241,7
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger Passiva	T€	4.524,7	-10.208,9
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	T€	3.275,4	3.112,2
Ertragsteueraufwand/-ertrag	T€	1.157,8	22,7
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	T€	-1,8	0,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	T€	7.225,4	12.001,3
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	T€	-803,1	-51,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	T€	7.096,9	6.011,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	T€	-25.954,4	-13.303,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	T€	13,9	4.675,8
Erhaltene Zinsen	T€	11,6	27,0
Veränderung von Deckungsvermögen	T€	-107,5	-169,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	T€	-19.742,6	-2.810,8
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	T€	15.098,7	9.238,2
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	T€	-4.252,2	-3.958,9
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	T€	-3.359,9	-806,5
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	T€	127,3	2.555,2
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	T€	-486,8	0,0
Gezahlte Zinsen	T€	-3.287,0	-3.139,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	T€	3.840,1	3.888,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	T€	-8.677,1	13.079,3
Finanzmittelbedarf zum 01.01.2015 (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten; Vj.: Bauzwischenkrediten)	T€	8.639,3	-4.440,0
Finanzmittelfonds zum 31.12.2015 (saldiert mit Bauzwischenkrediten; Vj.: Kontokorrentverbindlichkeiten)	T€	-37,8	8.639,3
Darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	T€	-10.000,0	-3,0

ESW Bayern GmbH – Handelsbilanz

zum 31.12.2015

Aktivseite

			Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	€		773.180,41	59.289,54
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	175.706.482,93		158.591.199,71
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	4.491.365,12		4.793.988,38
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	1.269.479,72		141.392,44
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	657.636,73		1.003.854,13
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	36.575,68		41.398,84
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	377.864,78		440.354,86
7. Anlagen im Bau	€	8.952.026,97		5.610.323,72
8. Bauvorbereitungskosten	€	1.205.203,20		1.126.103,45
9. Geleistete Anzahlungen	€	213.643,15	192.910.278,28	43.833,26
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	€	1.660.082,32		1.563.108,66
2. Sonstige Ausleihungen	€	30.520,24		44.383,79
3. Andere Finanzanlagen	€	160.876,26	1.851.478,82	160.876,26
Anlagevermögen gesamt	€		195.534.937,51	173.620.107,04
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten bzw. im Zustand der Erschließung	€	831.778,91		1.119.331,73
2. Bauvorbereitungskosten	€	24.860,74		19.624,37
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	€	4.392,41		4.392,41
4. Unfertige Leistungen	€	7.706.411,32		8.139.480,20
5. Andere Vorräte	€	120.382,71		153.914,57
6. Geleistete Anzahlungen	€	118.208,44	8.806.034,53	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	€	184.516,89		120.195,78
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	€	43.826,17		318.336,51
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	2.419.511,85		3.353.459,52
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	8.812,60		4.856,56
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	€	8.661.717,84		3.202.819,88
6. Sonstige Vermögensgegenstände	€	2.011.930,93	13.330.316,28	392.574,58
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€	8.381.330,56		7.129.120,50
2. Bausparguthaben	€	424.543,27	8.805.873,83	0,00
Umlaufvermögen gesamt	€		30.942.224,64	23.958.106,61
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	€		1.801,44	4.771,14
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	€		29.825,87	331,25
Rechnungsabgrenzungsposten gesamt	€		31.627,31	5.102,39
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	€		41.150,00	40.037,95
Bilanzsumme	€		226.549.939,46	197.623.353,99

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		65.645.543,87	72.245.543,87	53.823.437,54
III. Jahresüberschuss				
Eigenkapital gesamt	€		81.279.553,37	75.545.543,87
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	€	1.290.404,34		111.200,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	€	2.637.722,11		2.970.606,11
3. Sonstige Rückstellungen	€	3.734.961,68	7.663.088,13	4.419.336,83
Rückstellungen gesamt	€		7.663.088,13	7.501.142,94
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	112.334.663,53		95.308.704,97
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	4.506.640,50		4.030.739,47
3. Erhaltene Anzahlungen	€	9.136.242,36		9.331.013,41
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	700,00		1.200,00
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€	694.390,66		199.854,64
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	3.875.423,54		2.508.351,40
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	€	2.162.612,77		2.785.034,70
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 629.727,96 (Vj. € 82.465,15)		4.655.791,27	137.366.464,63	251.522,94
Verbindlichkeiten gesamt	€		137.366.464,63	114.416.421,53
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
	€		240.833,33	160.245,65
Bilanzsumme	€		226.549.939,46	197.623.353,99

ESW Bayern GmbH – Gewinn- und Verlustrechnung

nach Handelsrecht für den Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015

Gewinn- und Verlustrechnung

			Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	€	31.331.859,66		30.078.791,25
b) aus Verkauf von Grundstücken	€	710.735,35		14.280.478,40
c) aus Betreuungstätigkeit	€	3.457.432,57		3.048.603,01
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	974.187,72	36.474.215,30	915.164,04
2. Veränderungen des Bestands an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	€		-510.477,60	-8.526.590,79
3. Sonstige betriebliche Erträge	€		4.199.448,55	10.440.312,80
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	16.878.883,71		16.942.917,60
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€	265.798,36		4.573.166,88
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€	427.505,97	17.572.188,04	420.348,09
Rohergebnis	€		22.590.998,21	28.300.326,14
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	€	3.780.773,54		3.602.333,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 226.465,79 (Vj. € 215.016,84)	€	1.042.039,11	4.822.812,65	985.966,85
6. Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	€		4.516.829,23	6.583.164,94
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	€		3.621.168,60	3.780.002,94
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	€		8.419,06	10.131,24
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	€		918.175,42	1.644.353,02
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€		35.866,69	33.279,30
davon aus verbund. Unternehmen € 30.921,67 (Vj. € 6.282,88)				
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€		3.670.352,78	3.183.358,06
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	€		6.922.296,12	11.853.263,65
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€		1.155.323,91	22.706,75
13. Sonstige Steuern	€		32.962,71	8.450,57
Jahresüberschuss	€		5.734.009,50	11.822.106,33

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 erfolgt nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

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 Baukostenschüsse 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. Aufgrund umfassender Modernisierung wurde bei einem Objekt die Restnutzungsdauer um 16 Jahre verlängert. Ein in 2015 erworbenes Objekt wird über einen Zeitraum von 32 Jahren abgeschrieben.

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 netto € 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 netto € 410,00) im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird 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 Heizmaterialien werden zu Anschaffungskosten unter Anwendung der Fifo-Methode bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen 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 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	€	53.823.437,54	11.822.106,33	0,00	0,00	65.645.543,87

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 Rückstellung für Altersteilzeit wurde für einen noch bis 31.03.2016 laufenden Vertrag gebildet. Die Verpflichtung aus Altersteilzeit (€ 9.850,00), die durch ein verpfändetes Termingeld mit An-

schaffungskosten in gleicher Höhe insolvenzrechtlich abgesichert ist, wird gem. § 246 Abs. 2 HGB mit der gebildeten Rückstellung für Altersteilzeit (€ 51.000,00) saldiert und als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung (€ 41.150,00) gesondert ausgewiesen. Es handelt sich um ein Bankguthaben in Euro. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die aus den verrechneten Vermögenswerten erzielten Zinserträge (€ 932,13) unter der Position Zinsen und ähnliche Erträge ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Jubiläumswahlungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Gehaltssteigerungen (2 %) ermittelt. Den Rückstellungsberechnungen liegt ein Zinssatz von 3,89 % zugrunde (Stand Dezember 2015, Laufzeit 15 Jahre). Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt.



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

Rückstellungen für	
Instandhaltungskosten	€ 1.057.000,00
Eigentumsmaßnahmen	€ 770.130,80
Betriebs- und Heizkosten	€ 580.000,00
Verwaltungskosten	€ 391.738,00
Personalkosten	€ 262.948,00

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

I. Bilanz

In der Position Unfertige Leistungen sind € 7.706.411,32 noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von insgesamt € 245.004,30 (ausgewiesen unter Position Sonstige Vermögensgegenstände).

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von € 44.383,33 (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 € 2.737.465,01 enthalten. Des Weiteren sind Auflösungen der sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 556.173,94 und Entnahmen aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von € 332.884,00 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 2015

	€	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	€	422.749,51	777.229,97
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	230.762.312,32	12.812.136,24
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	9.034.865,13	8.184,67
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	141.392,44	1.128.087,28
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	1.011.784,75	
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	48.231,94	
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	1.575.854,00	70.496,94
7. Anlagen im Bau	€	5.610.323,72	11.135.673,06
8. Bauvorbereitungskosten	€	1.126.103,45	777.928,09
9. Geleistete Anzahlungen	€	43.833,26	1.331.349,75
Summe der Sachanlagen	€	249.354.701,01	27.263.856,03
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	€	1.563.108,66	96.973,66
2. Sonstige Ausleihungen	€	44.383,79	
3. Andere Finanzanlagen	€	160.876,26	
Summe der Finanzanlagen	€	1.768.368,71	96.973,66
Anlagevermögen insgesamt	€	251.545.819,23	28.138.059,66



Abgänge	Umbuchungen(+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
			426.799,07	773.180,41	63.339,10
1.910.537,02 ^{*)}	7.385.684,21		73.343.112,82	175.706.482,93	4.133.401,26
127.300,00 ^{**)}			4.424.384,68	4.491.365,12	183.507,93
				1.269.479,72	
346.217,40			7.930,62	657.636,73	
			11.656,26	36.575,68	4.823,16
42.631,98			1.225.854,18	377.864,78	131.757,78
	-5.580.041,96		2.213.927,85	8.952.026,97	
54.725,95 ^{***)}	-644.102,39			1.205.203,20	
	-1.161.539,86			213.643,15	
2.481.412,35	0,00	0,00	81.226.866,41	192.910.278,28	4.453.490,13
				1.660.082,32	
13.863,55				30.520,24	
				160.876,26	
13.863,55	0,00	0,00	0,00	1.851.478,82	
2.495.275,90	0,00	0,00	81.653.665,48	195.534.937,51	4.516.829,23

^{*)} davon Baukostenzuschuss € 1.011.859,96

^{**)} davon Baukostenzuschuss € 127.300,00

^{***)} auf Instandhaltungskosten umgebucht

ESW Bayern GmbH – Anhang

Verbindlichkeitspiegel 2015

		Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
			unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten							
ggü. Kreditinstituten	€	112.334.663,53	16.630.375,33	19.737.689,68	75.966.598,52	100.314.248,73	GPR^{*)}
Vorjahr	€	95.308.704,97	9.024.101,23	17.186.944,39	69.097.659,35	90.305.969,91	GPR ^{*)}
Verbindlichkeiten							
ggü. anderen Kreditgebern	€	4.506.640,50	416.304,28	555.212,99	3.535.123,23	4.219.879,59	GPR^{*)}
Vorjahr	€	4.030.739,47	127.052,01	518.685,95	3.385.001,51	3.750.631,52	GPR ^{*)}
Erhaltene Anzahlungen							
	€	9.136.242,36	9.136.242,36				
Vorjahr	€	9.331.013,41	9.331.013,41				
Verbindlichkeiten							
aus Vermietung	€	700,00	700,00				
Vorjahr	€	1.200,00	1.200,00				
Verbindlichkeiten							
aus Betreuungstätigkeit	€	694.390,66	694.390,66				
Vorjahr	€	199.854,64	199.854,64				
Verbindlichkeiten aus							
Lieferungen und Leistungen	€	3.875.423,54	3.532.749,27	342.674,27			
Vorjahr	€	2.508.351,40	2.178.995,30	329.356,10			
Verbindlichkeiten							
ggü. verb. Unternehmen	€	2.162.612,77	2.162.612,77				
Vorjahr	€	2.785.034,70	2.785.034,70				
Sonstige Verbindlichkeiten							
	€	4.655.791,27	4.655.791,27				
Vorjahr	€	251.522,94	251.522,94				
Gesamtbetrag	€	137.366.464,63	37.229.165,94	20.635.576,94	79.501.721,75	104.534.128,32	
Vorjahr	€	114.416.421,53	23.898.774,23	18.034.986,44	72.482.660,86	94.056.601,43	

^{*)}GPR = Grundpfandrecht



ESW Bayern GmbH – Anhang

D) Sonstige Angaben

Anteilsbesitz

ESW Bauträger GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 952.203,37,
Jahresergebnis 2015 vor Ergebnisabführung
€ 561.198,52

ESW Bauplanung GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 405.645,94,
Jahresergebnis 2015 vor Ergebnisabführung
€ 124.551,57

ESW Gebäudemanagement GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 300.000,00,
Jahresergebnis 2015 vor Ergebnisabführung
€ 232.425,33

ESW Projektentwicklung GmbH, Nürnberg
Kapitalanteil 100 %, Eigenkapital € 32.536,81
Jahresergebnis 2015 € 1.901,94

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beläuft sich gemäß § 285 Nr. 7 HGB auf 86 (einschließlich geringfügig Beschäftigte). Diese verteilen sich wie folgt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	55	24
Technische Mitarbeiter	7	0

Dem Aufsichtsrat werden ausschließlich Auslagen erstattet.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung (§ 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€ 79,0 (Stand 31.12.2015) gewährt. Die Tilgung (in 2015 T€ 12,0) erfolgt durch Arbeitsleistung.

Der Ermittlung aktiver sowie passiver latenter Steuern liegt das bilanzorientierte „Temporary-Konzept“ zugrunde (§ 274 Abs. 1 HGB). Hieraus resultiert bei der Gesellschaft insgesamt eine latente Steuerentlastung aufgrund eines höheren Ansatzes der Immobilienbestände in der Steuer-

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

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

Der Umlagesatz betrug für 2015 unverändert 4,8 % aus dem beitragspflichtigen Entgelt. Für das Jahr 2016 ist keine Änderung des Umlagesatzes bekannt. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt € 3.769.616,31. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 110 Arbeitnehmer.

Haftungsverhältnisse

Zu Gunsten 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 € 3.133.101,00 und durch die ESW Bauträger € 2.019.529,50.

- Für Kontokorrentkreditlinien besteht eine gesamtschuldnerische Mithaftung (kumulative Schuldübernahme) für:

ESW Bauplanung GmbH	T€ 26
ESW Bauträger GmbH	T€ 51
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

Aus dem Abschluss von drei notariellen Kaufverträgen über Grundstücke ergeben sich zum Stichtag 31.12.2015 Zahlungsverpflichtungen in Höhe von T€ 8.045,6.

Treuhandverhältnisse

Mietkautionen werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft verwaltet. Zum 31.12.2015 belaufen sich die Guthabensalden der Treuhandsparkonten auf insgesamt T€ 6.756,2. Sie verteilen sich wie folgt:

ESW Bayern GmbH:	T€	4.248,6
Treugeber Evang.-Luth. Kirche in Bayern und Evang.-Luth. Pfründestiftungsverband in Bayern:	T€	2.372,9
Fremde Treugeber:	T€	134,7

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, MdB, Staatsminister a.D., Nürnberg
Professor Dr. Wolfgang Grewe, Wirtschaftsprüfer, SüdTreu, München
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 11.03.2016

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern
Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH

Hannes B. Erhardt

Robert Flock

Konzernbilanz

zum 31.12.2015

Aktivseite

			Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
davon Firmenwert € 0,00 (Vj. € 1.058,23)	€		788.680,62	72.627,43
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	175.105.348,00		158.029.390,35
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	€	4.285.714,84		4.508.654,19
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	1.269.479,72		162.254,32
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	657.636,73		1.003.854,13
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	67.305,46		92.851,60
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	910.130,05		966.870,38
7. Anlagen im Bau	€	8.822.311,51		5.649.911,64
8. Bauvorbereitungskosten	€	869.668,50		1.050.899,84
9. Geleistete Anzahlungen	€	213.643,15	192.201.237,96	45.820,26
III. Finanzanlagen				
1. Sonstige Ausleihungen	€	30.520,24		44.383,79
2. Andere Finanzanlagen	€	160.876,26	191.396,50	160.876,26
Anlagevermögen gesamt	€		193.181.315,08	171.788.394,19
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten bzw. im Zustand der Erschließung	€	3.087.130,14		1.985.145,00
2. Bauvorbereitungskosten	€	85.591,31		67.862,04
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	€	11.053.574,39		4.015.653,98
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	€	12.366,74		395.207,52
5. Unfertige Leistungen	€	8.184.753,85		8.379.643,16
6. Andere Vorräte	€	135.412,80		173.091,65
7. Geleistete Anzahlungen	€	211.774,07	22.770.603,30	322.170,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	€	184.516,89		120.195,78
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	€	374.285,17		1.255.347,83
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	2.470.382,34		3.375.876,18
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	1.273.739,41		793.303,34
5. Sonstige Vermögensgegenstände	€	2.059.075,37	6.361.999,18	445.863,29
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€		9.962.214,45	8.642.289,03
2. Bausparguthaben	€		424.543,27	0,00
Umlaufvermögen gesamt	€		39.519.360,20	29.971.648,83
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	€	1.801,44		4.771,14
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	€	29.825,87	31.627,31	614,65
D. Aktive latente Steuern	€		469.649,54	0,00
E. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	€		41.150,00	40.037,95
Bilanzsumme	€		233.243.102,13	201.805.466,76

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		64.684.484,23	71.284.484,23	53.246.900,08
III. Konzern-Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	€	-313,37		572,93
2. Jahresüberschuss	€	6.045.963,63	6.045.650,26	11.436.697,85
Eigenkapital gesamt	€		80.630.134,49	74.584.170,86
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	€	1.290.404,34		114.100,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	€	2.637.722,11		2.970.606,11
3. Sonstige Rückstellungen	€	8.908.130,87	12.836.257,32	10.222.889,10
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	€	112.334.663,53		95.311.674,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	4.506.640,50		4.030.739,47
3. Erhaltene Anzahlungen	€	12.394.963,12		10.266.423,31
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	700,00		1.200,00
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	€	694.390,66		199.854,64
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	4.735.554,44		3.448.388,47
7. Sonstige Verbindlichkeiten				
davon aus Steuern € 709.338,36 (Vj. € 273.743,79)				
davon im Rahmen der soz. Sicherheit € 217,90 (Vj. € 29,54)	€	4.868.964,74	139.535.876,99	495.174,80
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
	€		240.833,33	160.245,65
Bilanzsumme	€		233.243.102,13	201.805.466,76

Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung

nach Handelsrecht für den Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015

Gewinn- und Verlustrechnung

			Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	€	31.228.540,42		29.976.142,79
b) aus Verkauf von Grundstücken	€	7.858.995,63		34.957.074,95
c) aus Betreuungstätigkeit	€	4.014.951,82		3.317.402,70
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	2.279.431,62		358.892,82
e) Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	€	2.535.714,02	47.917.633,51	2.223.146,24
2. Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	€		6.305.972,05	-13.648.580,26
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	€		1.056.088,77	2.171.943,61
4. Sonstige betriebliche Erträge	€		5.250.117,31	10.662.167,15
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	13.074.283,43		13.458.016,31
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€	13.099.971,57		17.832.010,78
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€	4.719.209,20	30.893.464,20	3.334.559,83
Rohergebnis	€		29.636.347,44	35.393.603,08
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	€	8.114.838,24		7.515.172,81
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 438.438,83 (Vj. € 413.019,07)	€	2.210.739,63	10.325.577,87	2.068.743,81
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	€		4.706.433,98	6.784.817,60
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	€		4.102.482,53	4.357.436,61
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	€		8.419,06	10.131,24
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon a. d. Abzinsung v. Rückstellungen € 0,00 (Vj. € 0,00)	€		11.535,42	28.589,99
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon a. d. Aufzinsung v. Rückstell. € 59.697,12 (Vj. € 61.263,53)	€		3.731.012,13	3.217.910,48
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	€		6.790.795,41	11.488.243,00
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€		1.157.809,88	22.706,75
13. Aufwand/Ertrag aus der Veränderung latenter Steuern	€		469.649,54	0,00
14. Sonstige Steuern	€		56.671,44	28.838,40
Konzern-Jahresüberschuss	€		6.045.963,63	11.436.697,85

Konzern – Anhang

A) Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen. Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Konsolidierungskreis (§ 294 HGB)

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

ESW Bauplanung GmbH, Nürnberg,
ESW Bauträger 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 Bauträger und ESW Bauplanung (Kapitalkonsolidierung) wurde erstmalig auf den 31.12.1996 vorgenommen. Das 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 Bewertungsgrundsätze

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

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

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. 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. Aufgrund umfassender Modernisierung wurde bei einem Objekt die Restnutzungsdauer um 16 Jahre verlängert. Ein in 2015 erworbenes Objekt wird über einen Zeitraum von 32 Jahren abgeschrieben.

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, 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. Ab

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 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, Parkschildsteine, Schilder und Schilderbeleuchtungen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Diese werden 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 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 Rückstellung für Altersteilzeit wurde für einen noch bis 31.03.2016 laufenden Vertrag gebildet. Die Verpflichtung aus Altersteilzeit (€ 9.850,00), die durch ein verpfändetes Termingeld mit Anschaffungskosten in gleicher Höhe insolvenzrechtlich abgesichert ist, wird gem. § 246 Abs. 2 HGB mit der gebildeten Rückstellung für Altersteilzeit (€ 51.000,00) saldiert und als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung (€ 41.150,00) gesondert ausgewiesen. Es handelt sich um ein Bankguthaben in Euro. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die aus den verrechneten Vermögenswerten erzielten Zinserträge (€ 932,13) unter der Position Zinsen und ähnliche Erträge ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Jubiläumzahlungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Gehaltssteigerungen (2 %) ermittelt. Den Rückstellungsberechnungen liegt ein Zinssatz von 3,89 % zugrunde (Stand Dezember 2015, 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	€ 4.632.833,79
Instandhaltungsaufwendungen	€ 1.057.000,00
Kosten im Rahmen der	
technischen Baubetreuung	€ 859.661,79
Betriebs- und Heizkosten	€ 580.000,00
Personalkosten	€ 632.978,97
Verwaltungskosten	€ 485.833,00

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

I. Bilanz

In der Position Unfertige Leistungen sind € 7.706.411,32 noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von insgesamt € 245.004,30 (ausgewiesen unter Position Sonstige Vermögensgegenstände).

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von € 44.383,33 (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 € 2.737.465,01 enthalten. Des Weiteren sind Auflösungen der sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 1.645.400,37 und Entnahmen aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von € 332.884,00 enthalten.

Konzern – Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens 2015

		Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	€	506.630,56*)	803.127,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	€	230.138.945,01*)	12.743.007,65
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und and. Bauten	€	8.740.291,39*)	85.191,83
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	€	162.254,32	1.128.087,28
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	€	1.011.784,75	
5. Technische Anlagen und Maschinen	€	348.585,40	
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	3.381.714,66*)	259.723,51
7. Anlagen im Bau	€	5.649.911,64	10.960.050,79
8. Bauvorbereitungskosten	€	1.050.899,84	503.054,01
9. Geleistete Anzahlungen	€	45.820,26	1.331.349,75
Summe der Sachanlagen	€	250.530.207,27	27.010.464,82
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	€	44.383,79	
2. Andere Finanzanlagen	€	160.876,26	
Summe der Finanzanlagen	€	205.260,05	0,00
Anlagevermögen insgesamt	€	251.242.097,88	27.813.592,33

Eigenkapitalspiegel 2015

		Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklagen	Erwirtschaftetes Eigenkapital Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn
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
Änderung des Konsolidierungskreises	€				
Gezahlte Dividenden	€				
Einstellungen in Rücklagen	€			11.822.106,33	-11.822.106,33
Entnahmen aus Rücklagen	€				
Konzern-Jahresüberschuss/-fehlbetrag	€				6.045.963,63
Sonstige Veränderungen	€			-384.522,18	384.522,18
Stand am 31.12.2015	€	3.300.000,00	0,00	71.284.484,23	6.045.650,26

Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12. 2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
12.544,11			508.533,34	788.680,62	87.074,33
1.910.537,02**)	7.385.684,21		73.251.751,85	175.105.348,00	4.103.598,22
127.300,00***)	0,00		4.412.468,38	4.285.714,84	180.831,17
	-20.861,88			1.269.479,72	
346.217,40			7.930,62	657.636,73	
45.433,13			235.846,81	67.305,46	25.463,80
110.279,94	1.987,00		2.623.015,18	910.130,05	309.466,46
	-5.573.723,07		2.213.927,85	8.822.311,51	
54.725,95****)	-629.559,40			869.668,50	
	-1.163.526,86			213.643,15	
2.594.493,44	0,00	0,00	82.744.940,69	192.201.237,96	4.619.359,65
13.863,55				30.520,24	
0,00				160.876,26	
13.863,55	0,00	0,00	0,00	191.396,50	
2.620.901,10	0,00	0,00	83.253.474,03	193.181.315,08	4.706.433,98

*) der Vorjahreswert wurde korrigiert

**) davon Baukostenzuschuss € 1.011.859,96

***) davon Baukostenzuschuss € 127.300,00

****) auf Instandhaltungskosten umgebucht

Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Anteil anderer Gesellschafter	Gesamt
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
6.045.963,63		6.045.963,63
80.630.134,49	0,00	80.630.134,49

Konzern – Anhang

Verbindlichkeitspiegel 2015

		Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
			unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten							
ggü. Kreditinstituten	€	112.334.663,53	16.630.375,33	19.737.689,68	75.966.598,52	100.314.248,73	GPR^{*)}
Vorjahr	€	95.311.674,35	9.027.070,61	17.186.944,39	69.097.659,35	90.305.969,91	GPR ^{*)}
Verbindlichkeiten							
ggü. anderen Kreditgebern	€	4.506.640,50	416.304,28	555.212,99	3.535.123,23	4.219.879,59	GPR^{*)}
Vorjahr	€	4.030.739,47	127.052,01	518.685,95	3.385.001,51	3.750.631,52	GPR ^{*)}
Erhaltene Anzahlungen							
	€	12.394.963,12	12.394.963,12				
Vorjahr	€	10.266.423,31	10.266.423,31				
Verbindlichkeiten							
aus Vermietung	€	700,00	700,00				
Vorjahr	€	1.200,00	1.200,00				
Verbindlichkeiten							
aus Betreuungstätigkeit	€	694.390,66	694.390,66	0,00			
Vorjahr	€	199.854,64	199.854,64	0,00			
Verbindlichkeiten aus							
Lieferungen und Leistungen	€	4.735.554,44	4.392.880,17	342.674,27			
Vorjahr	€	3.448.388,47	3.119.032,37	329.356,10			
Sonstige Verbindlichkeiten							
	€	4.868.964,74	4.868.964,74				
Vorjahr	€	495.174,80	495.174,80				
Gesamtbetrag	€	139.535.876,99	39.398.578,30	20.635.576,94	79.501.721,75	104.534.128,32	
Vorjahr	€	113.753.455,04	23.235.807,74	18.034.986,44	72.482.660,86	94.056.601,43	

^{*)}GPR = Grundpfandrecht



Konzern – Anhang

D) Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beläuft sich gem. § 285 Nr. 7 HGB auf 324 (einschließlich geringfügig Beschäftigte):

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	72	27
Technische Mitarbeiter	70	155

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€ 79,0 (Stand 31.12.2015) gewährt. Die Tilgung (in 2015 T€ 12,0) erfolgt durch Arbeitsleistung.

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2015 folgende Honorare (Gesamtnettovergütung zzgl. Auslagen) als Aufwand erfasst:

für Abschlussprüfungsleistungen	T€ 109,7
für sonstige Bestätigungsleistungen	T€ 2,8

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

ESW Bauplanung GmbH, Nürnberg
ESW Bauträger 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 im Konzern auf Ebene der einbezogenen Einzelabschlüsse (primäre latente Steuern) 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. Daneben bestehen steuerliche Verlustvorträge. Die Geschäfts-

führung hat im Einklang mit § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB keine aktiven latenten Steuern aus Differenzen auf Ebene der einbezogenen Einzelabschlüsse angesetzt.

Die gem. § 306 HGB ermittelten konzernspezifischen Differenzen (sekundäre latente Steuern) resultieren im Wesentlichen aus dem geringeren Ansatz von Immobilienbeständen in der Konzernbilanz, begründet durch die eliminierten Zwischengewinne. Aus den Konsolidierungsmaßnahmen ergibt sich damit insgesamt eine latente Steuerentlastung. Für die Bewertung der sekundären latenten Steuern wurde ein Steuersatz von 15,83 % für die Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag sowie von 15,65 % für die Gewerbesteuer herangezogen.

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

Der Umlagesatz betrug für das Jahr 2015 unverändert 4,8 %. Für das Jahr 2016 ist keine Änderung des Umlagesatzes bekannt. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter beträgt € 7.513.973,15. Die Versorgungsverpflichtung betrifft zum Bilanzstichtag 326 Arbeitnehmer.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Abschluss von notariellen Kaufverträgen über Grundstücke ergeben sich zum Stichtag 31.12.2015 Zahlungsverpflichtungen in Höhe von T€ 10.320,2.

Treuhandverhältnisse

Mietkautionen werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft verwaltet. Zum 31.12.2015 belaufen sich die Guthabensalden der Treuhandspargkonten auf insgesamt T€ 6.756,2. Sie verteilen sich wie folgt:

ESW Bayern GmbH:	T€ 4.248,6
Treugeber Evang.-Luth. Kirche in Bayern und Evang.-Luth. Pfründe- stiftungsverband in Bayern:	T€ 2.372,9
Fremde Treugeber:	T€ 134,7

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, MdB, Staatsminister a.D., Nürnberg

Professor Dr. Wolfgang Grewe, Wirtschaftsprüfer, SüdTreu, München

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 11.03.2016

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 31.12.2015 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 24. März 2016

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 31.12.2015, den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht für 2015 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 31.12.2015 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 20. April 2016

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 - 2008 0
Telefax: 0911 - 2008 156 | info@esw.de | esw.de

Konzept und Gestaltung: Agentur Kundendienst 03 GmbH

Realisation: Agnes und Günter Sander GbR

Fotografie: Bogdan Itskovskiy | Sandra Lachner | Günter Sander